

# Comune di Ancona

**Assessorato:** Urbanistica - Centro Storico - Mobilità - Azienda M&P Parcheggi

**Area della Città e del Territorio**

Direzione Pianificazione Urbanistica

## VARIANTE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE

**Elaborato\_01p NTA PRG con testo variato a fronte**

Testo Normativa Vigente

Testo Normativa Variante

**data:** SETTEMBRE 2014

**Gruppo di lavoro:**

**Progettisti**

Ing. Sauro Moglie

Arch. Giacomo Circelli

Arch. Claudio Centanni

**Collaboratori**

Dis. Mauro Serini

**Responsabile del Procedimento**

Arch. Claudio Centanni

**Direzione Pianificazione Urbanistica**

Ing. Sauro Moglie

**Direzione Gestione Edilizia**

Arch. Giacomo Circelli

**ADOZIONE :**

Delibera Comm. Prefettizio n° 18 del 07.02.2013

**ADOZIONE DEFINITIVA :**

Delibera Consiglio Comunale n° 105 del 11.11.2013

TESTO NORMATIVA VIGENTE

TESTO NORMATIVA VARIANTE

- 7 **TITOLO I : DISPOSIZIONI GENERALI**
- 7 **CAPO I : GENERALITÀ**
- Art. 1 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale (PRG)
  - Art. 2 - Contenuti e campo di applicazione del PRG
  - Art. 3 - Validità ed efficacia del PRG
  - Art. 4 - Lettura delle Norme e delle simbologie grafiche
- 13 **CAPO II : USI DEL TERRITORIO**
- Art. 5 - Criteri generali relativi agli usi del Territorio
  - Art. 6 - Usi del territorio
  - Art. 7 - Usi assimilabili per analogia U6/1
- 46 **CAPO III : PARAMETRI**
- Art. 8 - Parametri urbanistici
  - Art. 9 - Parametri edilizi
  - Art. 10 - Parametri agricoli
- 57 **CAPO IV : MODALITÀ DI INTERVENTO**
- Art. 11 - Interventi sull'esistente
  - Art. 12 - Interventi di nuova costruzione
  - Art. 13 - Interventi sull'ambiente
  - Art. 13Bis - Eliminazione delle barriere architettoniche
  - Art. 13Ter - Interventi edilizi ecosostenibili
- 67 **TITOLO II: ATTUAZIONE**
- 67 **CAPO I : STRUMENTI DI ATTUAZIONE**
- Art. 14 - Modalità di attuazione del PRG
  - Art. 15 - Programma Pluriennale di Attuazione
  - Art. 16 - Intervento urbanistico preventivo
  - Art. 17 - Intervento edilizio diretto
- 71 **CAPO II : NORME GENERALI DELLA GESTIONE**
- Art. 18 - Aree di pertinenza degli edifici esistenti
  - Art. 19 - Edifici in contrasto con la normativa di PRG
  - Art. 20 - Disciplina dei Parcheggi
  - Art. 21 - Disciplina del verde

TESTO NORMATIVA VIGENTE

TESTO NORMATIVA VARIANTE

- 78 **TITOLO III - PREVISIONI DEL PRG**
- 78 **CAPO I : DIVISIONE DELLE ZONE**
- Art. 22 - Zone a Tessuto Omogeneo (ZT)
  - Art. 23 - Aree Progetto
  - Art. 24 - Zone territoriali omogenee
- 81 **CAPO II : ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE**
- Art. 25 - Regime dei suoli
  - Art. 26 - Zone destinate alla viabilità
  - Art. 26.1 - Uscita Ovest dal Porto
  - Art. 27 - Zone ferroviarie
  - Art. 28 - Zone per i servizi di quartiere
  - Art. 29 - Zone per servizi urbani e territoriali
  - Art. 29bis - Zone per servizi urbani e territoriali - contenitori urbani dismessi
  - Art. 30 - Zone per le Attrezzature Militari
  - Art. 31 - Parchi
- 112 **CAPO III : NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO URBANE A PREVALENZA RESIDENZIALE**
- Art. 32 - Criteri generali relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza residenziale
  - Art. 33 - Categorie normative e tipi di intervento
  - Art. 33 BIS - Antenne STRALCIATO VEDI NOTA 21
  - Art. 33 TER - Impianti di telefonia mobile
  - Art. 34 - Categorie principali di intervento negli isolati
  - Art. 35 - Categorie principali di intervento nelle aree scoperte
  - Art. 36 - Tipi di intervento relativo agli isolati urbani
  - Art. 37 - Tipi d'intervento relativi agli spazi pubblici
  - Art. 38 - "Contenitori Storici"
  - Art. 39 - ZT1 "Storica del Guasco"
  - Art. 40 - ZT2 "Storica di Capodimonte"
  - Art. 41 - ZT3 "Storica di impianto ottocentesco con isolati chiusi"
  - Art. 42 - ZT3 "Storica di inizio secolo con isolati chiusi"
  - Art. 43 - ZT5 "Viale della Vittoria"
  - Art. 44 - ZT6 "Marginale alle zone storiche"(6A - Vie Trieste e Isonzo, 6B -Vie Toti e Chiesa)
  - Art. 45 - ZT7 "Moderna con impianto urbanistico regolare"(7A - Via Panoramica, 7B - Via Rodi)

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- Art. 46 - ZT8 "Archi"  
Art. 47 - ZT9 "Montirozzo"  
Art. 48 - ZT10 "Moderna ad alta densità, rapportata con l'impianto viario esistente"  
Art. 49 - ZT11 - "Corso Carlo Alberto - Piazza Ugo Bassi"  
Art. 50 - ZT12 "Moderna ad alta densità, non sempre rapportata all'impianto viario"  
Art. 51 - ZT13 "Panoramica di Pietralacroce"  
Art. 52 - ZT14 "Panoramica di Posatora (14A) e Panoramica di Pinocchio (14B)"  
Art. 53 - ZT15 "Moderna ad alta densità, del periodo della Ricostruzione (Grazie 15A, Scrima 15B)"  
Art. 53bis - ZT15 "Moderna ad alta densità, del periodo della Ricostruzione (Area compresa tra le Via Gigli, Moroder, Serpilli, Bornaccini)"  
Art. 54 - ZT16 - "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 - 16B)"  
Art. 55 - ZT17 "Insediamenti residenziali unitari (Q3)"  
Art. 56 - ZT19 "Palombella"  
Art. 57 - ZT20 "Palombare"  
Art. 58 - ZT22 "Torrette"  
Art. 59 - ZT24 "Collemarino"  
Art. 60 - ZT25 "Palombina Nuova"

179

### **CAPO IV : NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO URBANE A PREVALENZA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE**

- Art. 61 - Criteri generali per le Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza artigianale ed industriale  
Art. 62 - ZT18 "Baraccola"  
Art. 63 - ZT21 "Produttiva di nuovo impianto"  
Art. 64 - ZT23 "Zona Industriale di Collemarino"  
Art. 65 - ZT26 "Porto"

186

### **CAPO V : NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO DELLE FRAZIONI**

- Art. 66 - Criteri generali relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo delle frazioni

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Art. 67 - ZTF "Insediamenti storici delle frazioni e loro recenti ampliamenti"

Art. 68 - ZTF "Insediamenti estensivi consolidati nelle zone extraurbane"

### 198 CAPO VI : NORMATIVA DELLE AREE PROGETTO

Art. 69 - Criteri generali per le Aree Progetto

Art. 70 - Aree Progetto Prevalentemente Libere (APL)

Art. 71 - Aree Progetto prevalentemente costruite (APC)

### 265 TITOLO IV - TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE

#### 265 CAPO I : NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO EXTRAURBANE

Art. 72 - "Criteri generali e livelli di tutela relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo extraurbane"

#### 274 CAPO II : CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA

Art. 73 - ZTAE1 "Zona di fondovalle"

Art. 74 - ZTAE2 "Zone dei crinali principali e secondari"

Art. 75 - ZTAE3 "Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale"

Art. 76 - ZTAE4 "Zone di spiaggia"

#### 282 CAPO III : CATEGORIE DEL PATRIMONIO BOTANICO- VEGETAZIONALE

Art. 77 - ZTAE5 "Zone delle emergenze geologiche e botaniche (ripariali o dei fossi, boschi o boschi relitti)"

Art. 78 - ZTAE6 "Zone delle emergenze botaniche da recuperare (boschi di conifere e/o recenti incolti o pascoli)"

Art. 79 - Elementi diffusi del paesaggio agrario

#### 285 CAPO IV : CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO CULTURALE

Art. 80 - Norme di carattere generale

Art. 81 - ZTAE7 "Zone marginali all'edificato di tutela assoluta"

Art. 82 - ZTAE8 "Zone a bosco urbano" (ex ZTAE9)

Art. 83 - ZTAE9 "Edifici e manufatti storici e relativo ambito di tutela"

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

289

### **CAPO V : ZONE AGRICOLE NORMALI**

Art. 84 - ZTAE10 "Zone agricole normali"

293

### **CAPO VI - TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE DEL PARCO NATURALE DEL CONERO**

Art. 84.1 - "Criteri generali e livelli di tutela relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo extraurbane ricadenti all'interno del perimetro del Parco Naturale del Conero"

Art. 84.2 - Bosco mesofilo misto, vegetazione dei ghiaioni, formazioni erbacee, sopra dune consolidate, maiolica, scaglia rossa, detriti di falda

Art. 84.3 - Bosco Termofilo Misto

Art. 84.4 - Falesia

Art. 84.5 - Bosco di Carpino nero

Art. 84.6 - Vegetazione del pascolo xerico, incolti, sopra scaglia rossa, scaglia cinerea, bisciaro, schlier

Art. 84.7 - Rimboscimento antichi sopra Scaglia Rossa

Art. 84.8 - Aree al margine dei grandi boschi, con vegetazione xerofila e agricoltura, sopra scaglia rossa, scaglia cinerea, bisciaro

Art. 84.9 - Bacini superiori del Boranico, del Betelico, del Fosso dei Mulini, con boschi di latifoglie, rimboscimenti recenti, agricoltura, vegetazione xerofila, sopra schlier, bisciaro, scaglia cinerea

Art. 84.10 - Cave dismesse su scaglia rossa

Art. 84.11 - Area di Portonovo

Art. 84.12 - Aree di Protezione

Art. 84.12.1 - Zone dei crinali principali e secondari

Art. 84.12.2 - Zone di fondovalle, alluvioni recenti

Art. 84.12.3 - Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale

Art. 84.12.4 - Zone marginali all'edificato, di tutela assoluta.

Art. 84.13 - Aree dei parchi attrezzati per il tempo libero

338

### **TITOLO V - NORME GEO-SISMICHE**

338

#### **CAPO I : NORME GEOLOGICHE**

Art. 85 - Banca dati geologici

Art. 86 - Interventi sul territorio

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Art. 87 - Aree di nuovo insediamento

Art. 88 - Infrastrutture a rete ed interventi di rilevante trasformazione del territorio

Art. 89 - Aree interessate da movimenti gravitativi in atto

345

### **CAPO II : NORME SISMICHE**

Art. 90 - Prescrizioni di protezione sismica degli edifici

Art. 91 - Importanza dell'edificio

Art. 92 - Distanza e altezze

Art. 93 - Interventi sull'esistente

Art. 94 - Interventi RE2, CPI1, CPI2, CPI12

350

## **TITOLO VI NORME FINALI E TRANSITORIE**

350

### **CAPO I : NORME FINALI**

Art. 95 - Immobili condonati

Art. 96 - Calamità naturali

Art. 97 - Facoltà di deroga

353

### **CAPO II : NORME TRANSITORIE**

Art. 98 - Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione del PRG

<b>TESTO NORMATIVA VIGENTE</b>	<b>TESTO NORMATIVA VARIANTE</b>
--------------------------------	---------------------------------

**TITOLO I : DISPOSIZIONI GENERALI****CAPO I : GENERALITÀ'****Art. 1 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale (PRG)**

Sono elementi costitutivi del presente PRG i seguenti elaborati:

**Analisi urbanistiche 1973 - 1985****Relazione****Stato di fatto, scala 1:5.000**

- Pietralacroce
- Adriatico, Rodi, Guasco S. Pietro, Capodimonte
- Archi, Montirozzo, Vallemiano, Scrima, Piano S. Lazzaro
- Palombella, Posatora
- Grazie, Tavernelle
- Pinocchio
- Torrette
- Collemarino
- Q1, Q2
- Q3, Baraccola
- Porto, ZIPA
- PIP (Piano Insediamenti Produttivi)
- Frazioni zona Est
- Frazioni zona Ovest

**Confronto (stato di fatto - stato di diritto) scala 1:5.000**

- Pietralacroce
- Adriatico, Rodi, Guasco S. Pietro, Capodimonte
- Archi, Montirozzo, Vallemiano, Scrima, Piano S. Lazzaro
- Palombella, Posatora
- Grazie, Tavernelle
- Pinocchio
- Torrette
- Collemarino
- Q1, Q2



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- Q3, Baraccola
- Porto, ZIPA
- PIP (Piano Insediamenti Produttivi)
- Frazioni zona Est
- Frazioni zona Ovest

### **Analisi storico/morfologica**

1A-B Datazione degli edifici, scala 1:5.000

2A-B Sistemi insediativi, scala 1:5.000

3A-E Analisi puntuale, scala 1:2.000

4 Analisi dei caratteri geomorfologici, scala 1:10.000

5 Analisi dei caratteri naturalistici, scala 1:10.000

6 Analisi storica degli insediamenti extraurbani, scala 1:10.000

### **Analisi della pericolosità geologica**

1 Relazione

2A-Q Analisi delle condizioni di stabilità dei versanti determinate da rilievi geologici e geomorfologici, scala 1:5.000

3A-Q Analisi della trasformabilità e della pericolosità geologica, scala 1:5.000

4A-B Emergenze geologiche e geomorfologiche, scala 1:10.000

### **Progetto**

1 Relazione

2 Sintesi dei grandi interventi territoriali, scala 1:25.000

3 Sistema extraurbano e grande viabilità, scala 1:10.000

4A-B Struttura del piano, scala 1:5.000

5A-B Sistema della mobilità, scala 1:5.000

6 Zone territoriali omogenee, scala 1:10.000

7A-Z Zone a Tessuto Omogeneo urbane, scala 1:2.000

8A-Q Zone a Tessuto Omogeneo extraurbane, scala 1:10.000

9 Norme di Attuazione

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

**Art. 2 - Contenuti e campo di applicazione del PRG**

Il presente strumento urbanistico costituisce il PRG del Comune di Ancona, elaborato ai sensi della Legge 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni e secondo le indicazioni regionali relative alla predisposizione di strumenti urbanistici.

Esso sostituisce pertanto il precedente PRG del 1973 (D.P.G.R. n. 3518 del 20/09/1976) e le successive varianti.

Il campo di intervento del PRG è costituito dall'intero territorio comunale, al quale si applicano le previsioni contenute negli elaborati elencati al precedente art.1.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 3 - Validità ed efficacia del PRG

Il PRG ha validità giuridica a tempo indeterminato; le sue previsioni sono commisurate ad un arco decennale; può essere sottoposto a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di Legge.

Le previsioni dei piani urbanistici attuativi vigenti (ad eccezione dei piani di seguito elencati che si intendono decaduti alla data di approvazione del presente strumento urbanistico) nonché di quelli adottati alla data di adozione della variante al PRG sono prevalenti rispetto ad eventuali diverse previsioni, anche specifiche, della variante al PRG fatta esclusione della normativa funzionale, relativamente agli usi previsti e regolati, così come prevista per l'intero territorio comunale.

I piani urbanistici attuativi che si intendono decaduti alla data di approvazione del presente strumento urbanistico sono i seguenti:

- 1) piano particolareggiato del centro frazionale di Angeli di Varano;
- 2) piano particolareggiato del centro frazionale dell'Aspio;
- 3) piano particolareggiato del centro frazionale di Poggio;
- 4) piano particolareggiato del centro frazionale di Massignano;
- 5) piano particolareggiato del centro frazionale di Montescuro;
- 6) piano particolareggiato del centro frazionale di Paterno;
- 7) piano particolareggiato del centro frazionale di Gallignano;
- 8) piano particolareggiato del centro frazionale di Sappanico;
- 9) piano particolareggiato del centro frazionale di Montescuro;
- 10) piano P.E.E.P. di Palombella;
- 11) piano P.E.E.P. del Pinocchio;
- 12) piano P.E.E.P. di Pietralacroce;
- 13) piano P.E.E.P. di Torrette;
- 14) piano P.E.E.P. di Gallignano;
- 15) piano P.E.E.P. di Sappanico;
- 16) piano P.E.E.P. di Montescuro;
- 17) piano P.E.E.P. di Massignano;
- 18) piano P.E.E.P. di Montacuto;
- 19) programma costruttivo di Via Ranieri;
- 20) programma costruttivo di Gallignano;
- 21) piano di recupero del quartiere Archi compreso il P.P.E. Spina dei Corsi approvato con D.P.G.R. n. 8729 del 21/10/77

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 3 - Validità ed efficacia del PRG

Il PRG ha validità giuridica a tempo indeterminato; le sue previsioni sono commisurate ad un arco decennale; può essere sottoposto a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di Legge.

~~Le previsioni dei piani urbanistici attuativi vigenti (ad eccezione dei piani di seguito elencati che si intendono decaduti alla data di approvazione del presente strumento urbanistico) nonché di quelli adottati alla data di adozione della variante al PRG sono prevalenti rispetto ad eventuali diverse previsioni, anche specifiche, della variante al PRG fatta esclusione della normativa funzionale, relativamente agli usi previsti e regolati, così come prevista per l'intero territorio comunale.~~

~~I piani urbanistici attuativi che si intendono decaduti alla data di approvazione del presente strumento urbanistico sono i seguenti:~~

- ~~1. piano particolareggiato del centro frazionale di Angeli di Varano;~~
- ~~2. piano particolareggiato del centro frazionale dell'Aspio;~~
- ~~3. piano particolareggiato del centro frazionale di Poggio;~~
- ~~4. piano particolareggiato del centro frazionale di Massignano;~~
- ~~5. piano particolareggiato del centro frazionale di Montescuro;~~
- ~~6. piano particolareggiato del centro frazionale di Paterno;~~
- ~~7. piano particolareggiato del centro frazionale di Gallignano;~~
- ~~8. piano particolareggiato del centro frazionale di Sappanico;~~
- ~~9. piano particolareggiato del centro frazionale di Montescuro;~~
- ~~10. piano P.E.E.P. di Palombella;~~
- ~~11. piano P.E.E.P. del Pinocchio;~~
- ~~12. piano P.E.E.P. di Pietralacroce;~~
- ~~13. piano P.E.E.P. di Torrette;~~
- ~~14. piano P.E.E.P. di Gallignano;~~
- ~~15. piano P.E.E.P. di Sappanico;~~
- ~~16. piano P.E.E.P. di Montescuro;~~
- ~~17. piano P.E.E.P. di Massignano;~~
- ~~18. piano P.E.E.P. di Montacuto;~~
- ~~19. programma costruttivo di Via Ranieri;~~
- ~~20. programma costruttivo di Gallignano;~~
- ~~21. piano di recupero del quartiere Archi compreso il P.P.E. Spina dei Corsi approvato con D.P.G.R. n. 8729 del 21/10/77~~

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

I piani particolareggiati vigenti sono fatti salvi comprese le varianti, per tutto il periodo di attuazione, nel rispetto della normativa generale in materia urbanistica e ambientale.

Relativamente alla PPE di Palombella vale quanto previsto all'art.56 delle presenti norme.

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

Scaduto il periodo di validità dei piani attuativi relativi ai Piani Particolareggiati Esecutivi delle aree di sviluppo dei centri frazionali di Montacuto e Varano rimangono valide le prescrizioni dei piani attuativi stessi per tutto il periodo di validità del PRG vigente nei limiti consentiti dalla Legge 1150 del 17.08.1942 Legge Urbanistica modificata ed integrata con Leggi 06.08.1967, n. 765, 19.11.1968, n. 1187, 01.06.1971, n.291 e 22.10.1971, n. 865 art. 17.

Scaduto il periodo di validità dei piani attuativi per le aree e gli edifici esistenti prevalgono la normativa e la zonizzazione prevista nelle zone di PRG in cui tali aree ed edifici ricadono.

Nel caso in cui il PRG non preveda una destinazione diversa dal piano attuativo, per i lotti ineditati alla scadenza del periodo di validità dello strumento urbanistico attuativo, permangono valide le indicazioni grafiche e le prescrizioni normative contenute nel piano particolareggiato. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno dei PEEP rimangono comunque in vigore, per i tempi e la durata prevista, i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari nelle specifiche convenzioni.

I Piani Attuativi, relativamente agli usi commerciali (U4/1 - U4/2 - U4/2 bis, 4/11.), sono comunque soggetti alle norme derivanti dalla L.R. 26/99

~~I piani particolareggiati attuativi vigenti sono fatti salvi comprese le varianti, per tutto il periodo di attuazione, nel rispetto della normativa generale in materia urbanistica e ambientale.~~

~~Relativamente alla PPE di Palombella vale quanto previsto all'art.56 delle presenti norme.~~

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

Scaduto il periodo di validità dei piani attuativi relativi ai Piani Particolareggiati Esecutivi delle aree di sviluppo dei centri frazionali di Montacuto e Varano rimangono valide le prescrizioni dei piani attuativi stessi per tutto il periodo di validità del PRG vigente nei limiti consentiti dalla Legge 1150 del 17.08.1942 Legge Urbanistica modificata ed integrata con Leggi 06.08.1967, n. 765, 19.11.1968, n. 1187, 01.06.1971, n.291 e 22.10.1971, n. 865 art. 17.

Scaduto il periodo di validità dei piani attuativi per le aree e gli edifici esistenti prevalgono la normativa e la zonizzazione prevista nelle zone di PRG in cui tali aree ed edifici ricadono.

Nel caso in cui il PRG non preveda una destinazione diversa dal piano attuativo, per i lotti ineditati alla scadenza del periodo di validità dello strumento urbanistico attuativo, permangono valide le indicazioni grafiche e le prescrizioni normative contenute nel piano particolareggiato. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno dei PEEP rimangono comunque in vigore, per i tempi e la durata prevista, i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari nelle specifiche convenzioni.

I Piani Attuativi, relativamente agli usi commerciali (U4/1 - U4/2 - U4/2 bis, 4/11.), sono comunque soggetti alle norme derivanti dalla L.R. 26/99 **e successive modifiche e all'adeguamento delle presenti NTA**

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

#### **Art. 4 - Lettura delle Norme e delle simbologie grafiche**

Nei casi in cui si riscontri una non corrispondenza tra i vari elaborati di piano, le prescrizioni delle presenti norme prevalgono sugli elaborati grafici.

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

Per la precisa definizione dei limiti ed il computo delle superfici delle zone omogenee rappresentate negli elaborati di piano, le dimensioni vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.

Qualora un limite di zona omogenea si trovi a coincidere con un limite di altra natura (es. ambito da sottoporre a piano attuativo), le tavole di piano, per facilità di lettura, non sovrappongono le diverse simbologie grafiche che contraddistinguono i diversi limiti. In tal caso le tavole di piano o fanno prevalere il simbolo grafico più rilevante o riportano distintamente, uno accanto all'altro, i diversi simboli: nella prima ipotesi il limite da considerare (coincidente per i diversi ambiti) è quello contraddistinto con il segno grafico più rilevante; nella seconda ipotesi il limite da considerare è quello individuato dal segno grafico che delimita le zone omogenee.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### CAPO II : USI DEL TERRITORIO

#### Art. 5 - Criteri generali relativi agli usi del territorio

Nell'articolo successivo vengono definiti i diversi usi urbani del territorio, che costituiscono, opportunamente combinati, le destinazioni d'uso previste nei vari interventi.

Negli articoli delle presenti norme di cui al successivo Titolo III, Capi III, IV e V, relativi alle previsioni nelle singole "Zone a tessuto omogeneo" urbane sono indicate eventuali quantità percentuali minime e massime di specifici usi da rispettare in caso di intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso. Nel caso di intervento urbanistico preventivo non indicato specificatamente dalle presenti norme o dagli elaborati grafici di PRG dovranno comunque essere rispettate tali quantità percentuali minime e massime.

Negli articoli delle presenti norme di cui al successivo Titolo III, Capo VI relativi alle Aree Progetto sono altresì indicati gli usi previsti, con eventuali quantità percentuali minime e massime, da normare nello specifico da parte degli strumenti attuativi o degli interventi diretti.

Oltre alla descrizione specifica dei singoli usi vengono stabilite, per ognuno di essi, le dotazioni minime di parcheggi (P) e di verde (V) richieste dalle presenti norme quali condizione per consentire gli interventi di nuova costruzione o di recupero qualora relativi ad interi edifici.

I parcheggi ed il verde di tipo P1 e V1 sono dotazioni di uso pubblico (opere di urbanizzazione primaria) e quelle di tipo P3 e V3 sono dotazioni di uso comune o privato pertinenti gli abitanti o gli utenti degli organismi edilizi: tali dotazioni non sono quindi computate negli standard urbanistici (P2 e V2) di cui al D.L. 1444/68.

Le dotazioni P1, V1, P3, V3 variano a seconda dei tipi di intervento che a questo fine sono raggruppati come segue:

- A interventi di nuova costruzione.
- B interventi di recupero e cambio di destinazione d'uso (sempre se relativi ad interi edifici.)

### CAPO II : USI DEL TERRITORIO

#### Art. 5 - Criteri generali relativi agli usi del territorio

Nell'articolo successivo vengono definiti i diversi usi urbani del territorio, che costituiscono, opportunamente combinati, le destinazioni d'uso previste nei vari interventi.

Negli articoli delle presenti norme di cui al successivo Titolo III, Capi III, IV e V, relativi alle previsioni nelle singole "Zone a tessuto omogeneo" urbane sono indicate eventuali quantità percentuali minime e massime di specifici usi da rispettare in caso di intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso. Nel caso di intervento urbanistico preventivo non indicato specificatamente dalle presenti norme o dagli elaborati grafici di PRG dovranno comunque essere rispettate tali quantità percentuali minime e massime.

**Quando nelle destinazioni di zona è prevista l'uso residenziale con una percentuale di uso regolato, l'uso U1/2- Abitazioni collettive rientra in tale percentuale.**

Negli articoli delle presenti norme di cui al successivo Titolo III, Capo VI relativi alle Aree Progetto sono altresì indicati gli usi previsti, con eventuali quantità percentuali minime e massime, da normare nello specifico da parte degli strumenti attuativi o degli interventi diretti.

Oltre alla descrizione specifica dei singoli usi vengono stabilite, per ognuno di essi, le dotazioni minime di parcheggi (P) e di verde (V) richieste dalle presenti norme quali condizione per consentire gli interventi di nuova costruzione o di recupero qualora relativi ad interi edifici, **salvo eventuali e diverse prescrizioni specifiche**

I parcheggi ed il verde di cui agli artt.20 e 21 delle presenti NTA di tipo P1 e V1 sono dotazioni di uso pubblico (opere di urbanizzazione primaria) e quelle di tipo P3 e V3 sono dotazioni di uso comune o privato pertinenti gli abitanti o gli utenti degli organismi edilizi: tali dotazioni non sono quindi computate negli standard urbanistici (P2 e V2) di cui al D.L. 1444/68.

Le dotazioni P1, V1, P3, V3 variano a seconda dei tipi di intervento che a questo fine sono raggruppati come segue:

- A interventi di nuova costruzione.
- B interventi di recupero e cambio di destinazione d'uso (sempre se relativi ad interi edifici e **alla relativa destinazione d'uso già esistenti al 07.04.1988, data di adozione del PRG**)

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

Per quanto riguarda i cambi di destinazione d'uso anche nei casi di subentri, il rispetto degli standard specifici è richiesto solo nei casi in cui la norma stabilisca per il nuovo uso dotazioni superiori a quelle previste per l'uso preesistente, indipendentemente dall'effettiva dotazione.

Nelle "Zone a tessuto omogeneo" ZT1, ZT2, ZT3, ZT4 le dotazioni degli standard dovranno applicarsi dimezzate così come prescritto dal D.M. 02/04/1968, art.4, comma 2.

Nel caso di impossibilità a ricavare su aree libere del lotto di pertinenza parcheggi pubblici di tipo P1, questi possono essere ricavati in spazi sotterranei o sopraelevati, fermo restando l'uso pubblico regolato da apposite convenzioni di utilizzo.

Il verde di tipo V1 dovrà essere localizzato preferibilmente non a contatto con le zone della viabilità e potrà consistere anche in una sistemazione lastricata ed arredata con elementi di verde di pertinenza dell'edificio. I parcheggi e il verde di tipo P1 e V1 dovranno comunque tenere conto delle indicazioni progettuali riportate nelle tavole di progetto 7A-Z in scala 1:2.000.

La misura dello standard è espressa in mq. di superficie in rapporto alla superficie utile (Su) destinata all'uso. Per quanto riguarda i parcheggi la relativa superficie è comprensiva sia dello spazio di sosta, sia degli spazi di manovra (corselli). Quale che sia la superficie risultante dall'applicazione del parametro, la dotazione minima è costituita da un posto auto.

Le superfici relative ai P1 e V1, devono essere sistemate e mantenute a cura e spese degli interessati ed essere aperte all'uso pubblico.

Nelle zone omogenee A, nel rispetto delle destinazioni d'uso del P.R.G. e previa delibera vincolante del Consiglio Comunale, con la quale si dichiara l'interesse Pubblico, sono consentiti cambi di destinazione d'uso, anche relativi ad interi edifici, senza che ciò comporti l'applicazione degli usi regolati ed il reperimento degli standard specifici previsti per il nuovo uso.

Tale possibilità è subordinata alle seguenti condizioni:

- 1) Trasferimento, all'interno di zone omogenee A contigue, di servizi pubblici disciplinati negli artt. 28 e 29 delle presenti norme;
- 2) L'intervento previsto non comporti modifica delle altezze né dell'indice UFE o IFE;
- 3) Sia comunque rispettata la categoria d'intervento prevista sull'immobile nonché ogni altra norma specifica e/o di carattere generale

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Per quanto riguarda i cambi di destinazione d'uso anche nei casi di subentri, il rispetto degli standard specifici è richiesto solo nei casi in cui la norma stabilisca per il nuovo uso dotazioni superiori a quelle previste per l'uso preesistente, indipendentemente dall'effettiva dotazione.

**In tal caso deve essere garantita la differenza fra la dotazione dell'uso preesistente e quella relativa**

~~Nelle "Zone a tessuto omogeneo" ZT1, ZT2, ZT3, ZT4~~ **Nelle zone A e B di cui al DI 1444/68** le dotazioni degli standard dovranno applicarsi dimezzate ~~così come prescritto dal D.M. 02/04/1968, art.4, comma 2.~~

Nel caso di impossibilità a ricavare su aree libere del lotto di pertinenza parcheggi pubblici di tipo P1, questi possono essere ricavati in spazi sotterranei o sopraelevati, fermo restando l'uso pubblico regolato da apposite convenzioni di utilizzo.

Il verde di tipo V1 dovrà essere localizzato preferibilmente non a contatto con le zone della viabilità e potrà consistere anche in una sistemazione lastricata ed arredata con elementi di verde di pertinenza dell'edificio. I parcheggi e il verde di tipo P1 e V1 dovranno comunque tenere conto delle indicazioni progettuali riportate nelle tavole di progetto 7A-Z in scala 1:2.000.

La misura dello standard è espressa in mq. di superficie in rapporto alla superficie utile (Su) destinata all'uso. Per quanto riguarda i parcheggi la relativa superficie è comprensiva sia dello spazio di sosta, sia degli spazi di manovra (corselli). Quale che sia la superficie risultante dall'applicazione del parametro, la dotazione minima è costituita da un posto auto.

Le superfici relative ai P1 e V1, devono essere sistemate e mantenute a cura e spese degli interessati ed essere aperte all'uso pubblico.

Nelle zone omogenee A, nel rispetto delle destinazioni d'uso del P.R.G. e previa delibera vincolante del Consiglio Comunale, con la quale si dichiara l'interesse Pubblico, sono consentiti cambi di destinazione d'uso, anche relativi ad interi edifici, senza che ciò comporti l'applicazione degli usi regolati ed il reperimento degli standard specifici previsti per il nuovo uso.

Tale possibilità è subordinata alle seguenti condizioni:

- 1) Trasferimento, all'interno **della zona omogenea A**, di servizi pubblici disciplinati negli artt. 28 e 29 delle presenti norme;
- 2) L'intervento previsto non comporti modifica delle altezze né dell'indice UFE o IFE;
- 3) Sia comunque rispettata la categoria d'intervento prevista sull'immobile nonché ogni altra norma specifica e/o di carattere generale

**Nelle zone omogenee A, è consentito il cambio di destinazione d'uso relativo ad interi edifici senza che ciò comporti la realizzazione degli standard di tipo P1 e V1. In tal caso**

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

gli standard devono essere monetizzati e l'importo deve essere determinato sulla base degli allegati contenuti nella delibera di CC n.65 del 27.11.2009.

Deve comunque essere mantenuto il verde privato esistente

I cambi di destinazione che interessano gli usi commerciali devono comunque rispettare la normativa di settore regionale in materia di standard.

Nel rispetto della normativa nazionale e regionale di settore è consentito in tutto il territorio comunale la realizzazione di:

- 1 attrezzature per la mobilità meccanizzata comprendenti le sedi viarie, gli spazi per la sosta, gli spazi di verde, e le eventuali strutture di copertura necessarie. Tali coperture, purché di uso pubblico, sono consentite in aggiunta agli indici di zona.
- 2 attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile comprendenti i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria e le eventuali strutture di copertura necessarie. Tali coperture, purché di uso pubblico, sono consentite in aggiunta agli indici di zona.

Nel rispetto della normativa nazionale e regionale di settore è consentito in tutto il territorio comunale la realizzazione di stazioni di servizio e distributori carburanti e relative attrezzature e servizi complementari. ~~Sono comprese inoltre le attrezzature di assistenza automobilistica e di lavaggio, nonché piccole attività commerciali limitate all'utenza automobilistica.~~

Nelle aree di proprietà comunale è consentita in aggiunta agli indici di zona la realizzazione di manufatti di servizio di modeste dimensioni, sulla base di un apposito progetto redatto dalla Amministrazione Comunale

Tutti gli interventi previsti dalle presenti norme devono essere conformi alle specifiche normative igienico-sanitarie, ed ambientali (D.lgs 152/06) con particolare riferimento al Regolamento Edilizio Comunale, al D.M. n.381 del 10.09.98, alla L.R. 25 /01, ai D.P.C.M. del 08.07.03 relativamente alla tutela dell'inquinamento elettromagnetico e all'art.216 del T.U.LL.SS



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 6 - Usi del territorio

Di seguito si presenta la classificazione, l'articolazione e la descrizione specifica dei singoli usi del territorio.

- **U1 - Uso residenziale**
- Abitazioni U1/1
- Abitazioni collettive U1/2
- Abitazioni agricole recuperate ad uso civile U1/3
- Abitazioni Misto Residenziale - Terziario U1/4
- **U2 - Uso primario**
- Abitazioni agricole U2/1
- Fabbricati di servizio U2/2
- Allevamenti aziendali U2/3
- Allevamenti Industriali U2/3 Bis
- Coltive aziendali in serra U2/4
- Lavorazioni di prodotti aziendali U2/5
- Rimesse U2/6
- Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e dell'ambiente U2/7
- **U3 - Uso secondario**
- Artigianato produttivo e industria U3/1
- Depositi a cielo aperto U3/2
- Porto U3/3
- **U4 - Uso servizi**
- Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq. Esercizi di Vicinato U4/1
- Commercio al Dettaglio con superficie di vendita compresa tra 251 mq. Ed i 2500 mq.- Medie Strutture di Vendita U4/2
- Commercio al Dettaglio con superficie di vendita superiore ai 2500 mq.- Grandi Strutture di Vendita U4/2 bis.
- Commercio al Dettaglio di prodotti finiti di grandi dimensioni U4/2 TER
- Commercio all'ingrosso U4/3
- Pubblici esercizi U4/4
- Attrezzature per lo spettacolo U4/5
- Esposizioni U4/6
- Uffici e studi professionali U4/7
- Complessi direzionali e terziari U4/8
- Sedi istituzionali/amministrative U4/9
- Magazzini U4/10
- Artigianato di servizio U4/11

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 6 - Usi del territorio

Di seguito si presenta la classificazione, l'articolazione e la descrizione specifica dei singoli usi del territorio.

- U1 - Uso residenziale
- Abitazioni U1/1
- Abitazioni collettive U1/2
- ~~Abitazioni agricole recuperate ad uso civile U1/3~~ **STRALCIATO**
- Abitazioni Misto Residenziale - Terziario U1/4
- U2 - Uso primario
- Abitazioni agricole U2/1
- Fabbricati di servizio e rimesse U2/2
- Allevamenti aziendali e industriali U2/3
- ~~Allevamenti Industriali U2/3 Bis~~ **STRALCIATO**
- Coltive aziendali in serra U2/4
- Lavorazioni di prodotti aziendali U2/5
- ~~Rimesse U2/6~~ **STRALCIATO**
- Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e dell'ambiente U2/7
- U3 - Uso secondario
- Artigianato produttivo e industria U3/1
- Depositi a cielo aperto U3/2
- Porto U3/3
- U4 - Uso servizi
- Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq. Esercizi di Vicinato U4/1
- Commercio al Dettaglio con superficie di vendita compresa tra 251 mq. Ed i 2500 mq.- Medie Strutture di Vendita U4/2
- Commercio al Dettaglio con superficie di vendita superiore ai 2500 mq.- Grandi Strutture di Vendita U4/2 bis.
- Commercio al Dettaglio di prodotti finiti di grandi dimensioni U4/2 TER
- Commercio all'ingrosso U4/3
- **Pubblici esercizi e attrezzature per l'intrattenimento U4/4**
- Attrezzature per lo spettacolo U4/5
- **Attrezzature fieristiche U4/6**
- Uffici e studi professionali U4/7
- Complessi direzionali e terziari U4/8
- Sedi istituzionali/amministrative U4/9
- **Depositi di Stoccaggio U4/10**

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U4/12
- Scuole dell'obbligo U4/13
- Attrezzature per l'istruzione superiore U4/14
- Università U4/15
- Attrezzature per il verde U4/16
- Attrezzature per il verde privato con valenza ecologica (Ve) U4/16 Bis
- Attrezzature per lo sport U4/17
- Attrezzature tecnologiche e per servizi tecnici urbani U4/18
- Attrezzature sociosanitarie U4/19
- Attrezzature culturali U4/20
- Attrezzature cimiteriali U4/21
- Attrezzature militari U4/22
- Attrezzature per la mobilità meccanizzata U4/23
- Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile U4/24
- Parcheggi attrezzati U4/25
- Stazioni di servizio e distributori di carburante U4/26
- Attrezzature ferroviarie U4/27
- Attrezzature a Servizio del Parco del Conero U4/28
- **U5 -Uso alberghiero**
- Attrezzature ricettive U5/1
- Attrezzature per il campeggio U5/2

Per cambio di destinazione d'uso s'intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi del territorio, anche se tale modifica non comporta interventi edilizi. Il cambio di destinazione d'uso è soggetto a Concessione Edilizia, indipendentemente se questo avvenga all'interno di una stessa classe d'uso del territorio ( U1, U2, U3, U4, U5 ), nei casi e secondo le modalità previste dall'art. 2 del R.E.C. comma e ).

Sono comunque soggette a Concessione Edilizia tutte le variazioni di destinazioni d'uso, qualora avvengano tra classe d'uso e l'altra del territorio ( U1, U2, U3, U4, U5 ).

Per valutare l'eventuale aumento del carico urbanistico e determinare i relativi oneri si dovrà fare riferimento alle delibere consiliari che hanno determinato l'ammontare degli oneri stessi, in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione; cosicché gli oneri saranno dovuti nella loro totalità, quando il contributo computato per la destinazione precedente e quello computato per la destinazione successiva dia un numero positivo, mentre non saranno dovuti negli altri casi.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- Artigianato di servizio U4/11
- Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U4/12
- Scuole dell'obbligo U4/13
- Attrezzature per l'istruzione superiore U4/14
- Università U4/15
- **Attrezzature per il verde e gli spazi pubblici attrezzati U4/16**
- Attrezzature per il verde privato con valenza ecologica (Ve) U4/16 Bis
- Attrezzature per lo sport U4/17
- Attrezzature tecnologiche e per servizi tecnici urbani U4/18
- Attrezzature sociosanitarie U4/19
- Attrezzature culturali U4/20
- Attrezzature cimiteriali U4/21
- Attrezzature militari e sedi carcerarie U4/22
- ~~Attrezzature per la mobilità meccanizzata U4/23~~ STRALCIATO
- ~~Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile U4/24~~ STRALCIATO
- Parcheggi attrezzati U4/25
- ~~Stazioni di servizio e distributori di carburante U4/26~~ STRALCIATO
- Attrezzature ferroviarie U4/27
- Attrezzature a Servizio del Parco del Conero U4/28
- U5 -Uso alberghiero
- Attrezzature ricettive U5/1
- Attrezzature per il campeggio U5/2

Per cambio di destinazione d'uso s'intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi del territorio, anche se tale modifica non comporta interventi edilizi. Il cambio di destinazione d'uso è ~~soggetto a Concessione Edilizia~~ sottoposto ad idoneo atto abilitativo, indipendentemente se questo avvenga all'interno di una stessa classe d'uso del territorio ( U1, U2, U3, U4, U5 ). ~~nei casi e secondo le modalità previste dall'art. 2 del R.E.C. comma e ).~~

~~Sono comunque soggetti a Concessione Edilizia idonei atti abilitativi tutte le variazioni di destinazioni d'uso, qualora avvengano tra classe d'uso e l'altra del territorio (U1, U2, U3, U4, U5).~~

Per valutare l'eventuale aumento del carico urbanistico e determinare i relativi oneri si dovrà fare riferimento alle delibere consiliari che hanno determinato l'ammontare degli oneri stessi. ~~in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione; cosicché gli oneri saranno dovuti nella loro totalità, quando il contributo computato per la destinazione precedente e quello computato per la destinazione successiva dia un numero positivo, mentre non saranno dovuti negli altri casi.~~

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

I cambi d'uso senza opere su unità immobiliari avvenuti legittimamente prima del 07.04.1988 (data di adozione del PRG vigente) senza alcun atto abilitativo sono da considerarsi, ai fini della verifica degli usi regolati, come "acquisiti" e quindi per tali usi è consentito derogare alle percentuali degli usi regolati con esclusione delle zone destinate ad Aree Progetto di cui agli art.70 e 71.

Si considerano, altresì, " acquisiti" anche nel caso che tali usi non siano previsti dalla normativa specifica relativa alle varie ZTO. A tal fine è necessario che l'uso preesistente all'adozione del vigente PRG, comunque ammissibile con la normativa dell'epoca, possa essere provato (esempio: comunicazione inviata al Comune relativa a tale variazione d'uso, atti catastali, contratti di affitto regolarmente registrati, ecc.) e che sia espressamente dichiarato dagli aventi titolo che non siano state, nemmeno successivamente, eseguite opere.

Nel caso si richieda, ai sensi dell'attuale normativa, l'esecuzione di opere su unità immobiliari oggetto di tali usi " acquisiti" l'intervento sarà soggetto a concessione onerosa.

Il Consiglio Comunale con proprio atto deliberativo, previo parere della Commissione Edilizia e della Circoscrizione competente per territorio, può concedere la destinazione di servizi pubblici essenziali U4/9 , U4/12 anche nelle zone in cui non è stata espressamente prevista.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

I cambi d'uso senza opere su unità immobiliari avvenuti legittimamente prima del 07.04.1988 (data di adozione del PRG vigente) senza alcun atto abilitativo sono da considerarsi, ai fini della verifica degli usi regolati, come "acquisiti" e quindi per tali usi è consentito derogare alle percentuali degli usi regolati con esclusione delle zone destinate ad Aree Progetto di cui agli art.70 e 71.

Si considerano, altresì, " acquisiti" anche nel caso che tali usi non siano previsti dalla normativa specifica relativa alle varie ZTO. A tal fine è necessario che l'uso preesistente all'adozione del vigente PRG, comunque ammissibile con la normativa dell'epoca, possa essere provato (esempio: comunicazione inviata al Comune relativa a tale variazione d'uso, atti catastali, contratti di affitto regolarmente registrati, ecc.) e che sia espressamente dichiarato dagli aventi titolo che non siano state, nemmeno successivamente, eseguite opere.

Nel caso si richieda, ai sensi dell'attuale normativa, l'esecuzione di opere su unità immobiliari oggetto di tali usi " acquisiti" l'intervento sarà soggetto a **idonei atti abilitativi concessione onerosa con la corresponsione del contributo di costruzione ove dovuto. Nel caso in cui l'uso acquisito insista all'interno di una ZTO dove tale uso non è previsto, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.**

Il Consiglio Comunale con proprio atto deliberativo ~~previo parere della Commissione Edilizia~~ **su proposta del settore competente, sentita** la Circoscrizione competente per territorio, può concedere la destinazione di servizi pubblici essenziali U4/9 , U4/12 anche nelle zone in cui non è stata espressamente prevista.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### U1/1 - ABITAZIONI

Per abitazioni si intendono, oltre agli alloggi, gli spazi accessori di servizio quali cantine, sottotetti, scale, androni, locali comuni e autorimesse private.

#### Parcheggi:

- A - P3 = 35 mq/100 mq Su, di cui  
15 mq/100 mq Su ad uso comune
- B - P3 = 30 mq/100 mq Su

Per i lotti aventi una superficie fondiaria (Sf) superiore a mq 1.000:

#### Verde:

- A - V3 = 50 mq/100 mq Sf

### U1/2 - ABITAZIONI COLLETTIVE

Per abitazioni collettive si intendono collegi, convitti, conventi, studentati, sedi carcerarie, ecc., comprensivi degli spazi delle zone notte, zone di soggiorno e dei servizi comuni.

#### Parcheggi:

- A - P1 = 15 mq/100 mq Su
- P3 = 25 mq/100 mq Su
- B - P3 = 30 mq/100 mq Su

#### Verde:

- A - V3 = 40 mq/100 mq Su
- B - V3 = 20 mq/100 mq Su

### U1/3 - ABITAZIONI RECUPERATE AD USO CIVILE

Sono le abitazioni esistenti non più funzionali alla conduzione aziendale e non più al servizio delle esigenze dei soggetti di cui all'USO U2/1 e gli ex immobili destinati ad Attrezzature Pubbliche che hanno perso la loro funzione originaria ( Case Cantoniere, impianti destinati a infrastrutture a rete, scuole rurali , ecc.....)

Per esse si configura un uso analogo al precedente USO U1/1.

Sono vietati cambi di destinazione d'uso di annessi agricoli in abitazioni (U1/1) qualora gli

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### U1/1 - ABITAZIONI

Per abitazioni si intendono, oltre agli alloggi, gli spazi accessori di servizio quali cantine, sottotetti, scale, androni, locali comuni e autorimesse private.

**Sono vietati cambi di destinazione d'uso di annessi agricoli in abitazioni (U1/1) qualora gli stessi risultino separati dall'edificio principale unità immobiliari e sé stanti mentre possono essere utilizzati come spazi accessori di servizio e di pertinenza della abitazione.**

#### Parcheggi:

- A - P3 = 35 mq/100 mq Su, di cui  
15 mq/100 mq Su ad uso comune
- B - P3 = 30 mq/100 mq Su

Per i lotti aventi una superficie fondiaria (Sf) superiore a mq 1.000:

#### Verde:

- A - V3 = 50 mq/100 mq Sf

### U1/2 - ABITAZIONI COLLETTIVE

Per abitazioni collettive si intendono collegi, convitti, conventi, ~~studentati~~, **residenze per studenti sedi carcerarie, residenze per anziani** ecc., comprensivi degli spazi delle zone notte, zone di soggiorno e dei servizi comuni. **E' vietato il frazionamento della struttura edilizia in singole unità immobiliari.**

#### Parcheggi:

- A - P1 = 15 mq/100 mq Su
- P3 = 25 mq/100 mq Su
- B - P3 = 30 mq/100 mq Su

#### Verde:

- A - V3 = 40 mq/100 mq Su
- B - V3 = 20 mq/100 mq Su

### ~~U1/3 - ABITAZIONI RECUPERATE AD USO CIVILE STRALCIATO~~

~~Sono le abitazioni esistenti non più funzionali alla conduzione aziendale e non più al servizio delle esigenze dei soggetti di cui all'USO U2/1 e gli ex immobili destinati ad Attrezzature Pubbliche che hanno perso la loro funzione originaria ( Case Cantoniere, impianti destinati a infrastrutture a rete, scuole rurali , ecc.....)~~

~~Per esse si configura un uso analogo al precedente USO U1/1.~~

~~Sono vietati cambi di destinazione d'uso di annessi agricoli in abitazioni (U1/1) qualora~~

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

stessi risultino unità immobiliari a sé stanti mentre possono essere utilizzati come spazi accessori di servizio e di pertinenza della abitazione.

### U1/4 - MISTO RESIDENZIALE - TERZIARIO

Si intendono adibite a tale uso le tipologie insediative a destinazione mista, residenziale e terziaria, considerando le attività terziarie quelle compatibili con la residenza, a basso afflusso di pubblico, non inquinanti e non rumorose ( studi professionali, ambulatori medici, atelier artistici, istituti di estetica, etc.). La parte dell'immobile non residenziale, di cui la residenza costituisce una integrazione è soggetta a vincolo di pertinenzialità.

Le unità immobiliari da rendere pertinenziali devono essere realizzate in adiacenza a quella residenziale.

Per ogni singola unità immobiliare la superficie utile da destinare a residenza ( escluse le pertinenze ) è compresa tra i 28 Mq. E gli 80 Mq. E quella da destinare ad ufficio non deve essere inferiore ai 14 Mq.

Parcheggi: valgono i parametri dell'uso 1/1 per la parte residenziale e U4/7 per la parte terziaria.  
Verde: valgono i parametri dell'uso 1/1 per la parte residenziale e U4/7 per la parte terziaria.

### U2/1 - ABITAZIONI AGRICOLE

Sono abitazioni agricole gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola funzionali alle esigenze abitative e di coltivazione del conduttore e alla razionale conduzione aziendale.

Pertanto si tratta di abitazioni al servizio delle esigenze dei seguenti soggetti singoli o associati: coltivatori diretti proprietari e coltivatori diretti affittuari o mezzadri che dedicano all'attività agricola almeno i 2/3 del proprio tempo di lavoro complessivo e ricavano da tale attività almeno i 2/3 del proprio reddito di lavoro.

I seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi delle leggi nazionali e regionali in materia, possono richiedere l'uso di abitazione agricola: proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;

~~gli stessi risultino unità immobiliari a sé stanti mentre possono essere utilizzati come spazi accessori di servizio e di pertinenza della abitazione.~~

### U1/4 - MISTO RESIDENZIALE - TERZIARIO

Si intendono adibite a tale uso le tipologie insediative a destinazione mista, residenziale e terziaria, considerando le attività terziarie quelle compatibili con la residenza, a basso afflusso di pubblico, non inquinanti e non rumorose ( studi professionali, ambulatori medici, atelier artistici) ~~istituti di estetica, etc..~~ La parte dell'immobile non residenziale, di cui la residenza costituisce una integrazione è soggetta a vincolo di pertinenzialità.

~~Le unità immobiliari da rendere pertinenziali devono essere realizzate in adiacenza a quella residenziale.~~

~~Per ogni singola unità immobiliare la superficie utile da destinare a residenza ( escluse le pertinenze ) è compresa tra i 28 Mq. E gli 80 Mq. E quella da destinare ad ufficio non deve essere inferiore ai 14 Mq.~~

L'uso residenziale U1/1 deve essere preminente e rappresentare almeno il 70% della Su dell'unità immobiliare. L'Uso terziario U4/7 deve essere inferiore al 30% della Su dell'unità immobiliare.

Nel caso di zone con usi regolati, le Su relative all'applicazione dell'uso U1/4 devono comunque rispettare le percentuali previste.

Parcheggi: valgono i parametri dell'uso 1/1 per la parte residenziale e U4/7 per la parte terziaria.

Verde: valgono i parametri dell'uso 1/1 per la parte residenziale e U4/7 per la parte terziaria.

### U2/1 - ABITAZIONI AGRICOLE

Sono abitazioni agricole gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola funzionali alle esigenze abitative e di coltivazione del conduttore e alla razionale conduzione aziendale.

Pertanto si tratta di abitazioni al servizio delle esigenze dei seguenti soggetti singoli o associati: coltivatori diretti proprietari e coltivatori diretti affittuari o mezzadri che dedicano all'attività agricola almeno i 2/3 del proprio tempo di lavoro complessivo e ricavano da tale attività almeno i 2/3 del proprio reddito di lavoro.

I seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi delle leggi nazionali e regionali in materia, possono richiedere l'uso di abitazione agricola: proprietari concedenti in quanto richiedenti ~~la concessione~~ **gli idonei atti abilitativi** in funzione delle esigenze dell'azienda agricola dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;  
affittuari e conduttori mezzadri;  
cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili

Le abitazioni agricole sono prevalentemente ricavate in edifici preesistenti, in edifici demoliti e ricostruiti o in edifici costruiti ex novo, adiacenti all'edificio preesistente che assolve alla funzione di magazzino, se in grado.

Per abitazione agricola si intende, oltre al singolo alloggio, anche l'insieme di spazi accessori al servizio della residenza, quali cantinole, scale, androni, autorimesse.

### U2/2 - FABBRICATI DI SERVIZIO

Si intendono sotto questa voce gli usi connessi alle:  
attività di autoconsumo per nuclei residenti in fabbricati adibiti all'uso U2/1;

attività necessarie allo sfruttamento del suolo aziendale.  
Si tratta prevalentemente di:

depositi di prodotti aziendali,  
depositi di materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), anche in strutture verticali (silos o distributori di miscele) e tettoie; ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcilaia, conigliera, ecc.);  
locali per la conservazione e prima trasformazione di prodotti aziendali di autoconsumo;  
locali per il ricovero e la riparazione di macchine ed attrezzature agricole.  
Il Sedime dei Fabbricati di Servizio di nuova realizzazione, dovrà essere ubicato ad una distanza massima di 100 ml. dal sedime dell'Abitazione Agricola.

### U2/3 - ALLEVAMENTI AZIENDALI

Sono allevamenti che caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda, collegati allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti, e collegati alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.  
Si definiscono aziendali e interaziendali gli allevamenti nei quali almeno il 25% delle unità foraggiere consumate nell'anno per l'allevamento del bestiame bovino può essere prodotto in azienda. Per gli allevamenti suinicoli e zootecnici minori la percentuale di autoapprovvigionamento è del 20%.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

loro familiari;  
proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;  
affittuari e conduttori mezzadri;  
cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili

Le abitazioni agricole sono prevalentemente ricavate in edifici preesistenti, in edifici demoliti e ricostruiti o in edifici costruiti ex novo, adiacenti all'edificio preesistente che assolve alla funzione di magazzino, se in grado.

Per abitazione agricola si intende, oltre al singolo alloggio, anche l'insieme di spazi accessori al servizio della residenza, quali cantinole, scale, androni, autorimesse.

### U2/2 - FABBRICATI DI SERVIZIO E RIMESSE

Si intendono sotto questa voce gli usi connessi alle:  
attività di autoconsumo per nuclei residenti in fabbricati adibiti all'uso U2/1;

attività necessarie allo sfruttamento del suolo aziendale.  
Si tratta prevalentemente di:

**rimesse per macchine agricole**  
depositi di prodotti aziendali,  
depositi di materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), anche in strutture verticali (silos o distributori di miscele) e tettoie; ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcilaia, conigliera, ecc.);  
locali per la conservazione e prima trasformazione di prodotti aziendali di autoconsumo;  
locali per il ricovero e la riparazione di macchine ed attrezzature agricole.  
Il Sedime dei Fabbricati di Servizio di nuova realizzazione, dovrà essere ubicato ad una distanza massima di 100 ml. dal sedime dell'Abitazione Agricola.

### U2/3 - ALLEVAMENTI AZIENDALI E INDUSTRIALI

Sono allevamenti che caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda, collegati allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti, e collegati alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.  
~~Si definiscono aziendali e interaziendali gli allevamenti nei quali almeno il 25% delle unità foraggiere consumate nell'anno per l'allevamento del bestiame bovino può essere prodotto in azienda. Per gli allevamenti suinicoli e zootecnici minori la percentuale di autoapprovvigionamento è del 20%.~~

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

Per ogni tipo di allevamento si richiede che lo smaltimento delle deiezioni liquide avvenga attraverso la pratica della fertirrigazione; negli allevamenti interaziendali i liquami debbono essere conferiti ai soci per essere smaltiti con la pratica della fertirrigazione.

Per quanto concerne lo spandimento agronomico delle deiezioni mediante il sistema della fertirrigazione si rimanda al dettato delle leggi n. 319/1976 e n. 650/1979, nonché al dettato delle disposizioni regionali in materia.

Per lo smaltimento di deiezioni solide o di fanghi provenienti da impianti di depurazione, si richiede che le deiezioni solide abbiano un sufficiente grado di maturazione e che i fanghi siano sufficientemente asciutti.

### U2/3 BIS - ALLEVAMENTI INDUSTRIALI

Si definiscono allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso - superficie stabilito dalla Legge 319/76.

### U2/4 - COLTURE AZIENDALI IN SERRA

Tale uso comprende serre fisse e serre mobili destinate alla forzatura del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni del terreno coltivato.

Per serre mobili si devono intendere le strutture a tunnel, comunque ancorate stabilmente al suolo; per serre fisse si devono intendere invece le strutture realizzate in elementi Leggeri e tamponamenti traslucidi, destinati alla forzatura del ciclo produttivo della coltura specializzata, con copertura di porzioni di terreno coltivato.

In entrambi i casi comunque il terreno sottostante deve risultare quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture specializzate.

### U2/5 - LAVORAZIONE DI PRODOTTI AZIENDALI

Questo uso comprende lo stoccaggio, la prima trasformazione, la commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali o interaziendali (cantine, frigoriferi, caseifici, mangimifici ecc.).

### U2/6 - RIMESSE

Questo uso si riferisce a rimesse per macchine agricole che operino per commessa o per noleggio. L'esercizio dell'attività sopra descritta, pur non essendo legato a una singola azienda o consorzio di aziende, deve risultare connesso con la produzione agricola della zona circostante.

Sono compresi nell'uso anche la riparazione delle macchine, i locali di servizio nonché l'abitazione del custode.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Per ogni tipo di allevamento si richiede che lo smaltimento delle deiezioni liquide avvenga attraverso la pratica della fertirrigazione; negli allevamenti interaziendali i liquami debbono essere conferiti ai soci per essere smaltiti con la pratica della fertirrigazione.

Per quanto concerne lo spandimento agronomico delle deiezioni mediante il sistema della fertirrigazione si rimanda al dettato delle leggi **nazionali vigenti 319/1976 e n. 650/1979**, nonché al dettato delle disposizioni regionali in materia.

Per lo smaltimento di deiezioni solide o di fanghi provenienti da impianti di depurazione, si richiede che le deiezioni solide abbiano un sufficiente grado di maturazione e che i fanghi siano sufficientemente asciutti.

### ~~U2/3 BIS - ALLEVAMENTI INDUSTRIALI STRALCIATO~~

~~Si definiscono allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso - superficie stabilito dalla Legge 319/76.~~

### U2/4 - COLTURE AZIENDALI IN SERRA

Tale uso comprende serre fisse e serre mobili destinate alla forzatura del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni del terreno coltivato.

Per serre mobili si devono intendere le strutture a tunnel, comunque ancorate stabilmente al suolo; per serre fisse si devono intendere invece le strutture realizzate in elementi Leggeri e tamponamenti traslucidi, destinati alla forzatura del ciclo produttivo della coltura specializzata, con copertura di porzioni di terreno coltivato.

In entrambi i casi comunque il terreno sottostante deve risultare quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture specializzate.

### U2/5 - LAVORAZIONE DI PRODOTTI AZIENDALI

Questo uso comprende lo stoccaggio, la prima trasformazione, la commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali o interaziendali (cantine, frigoriferi, caseifici, mangimifici ecc.).

### ~~U2/6 - RIMESSE STRALCIATO~~

~~Questo uso si riferisce a rimesse per macchine agricole che operino per commessa o per noleggio. L'esercizio dell'attività sopra descritta, pur non essendo legato a una singola azienda o consorzio di aziende, deve risultare connesso con la produzione agricola della zona circostante. Sono compresi nell'uso anche la riparazione delle macchine, i locali di servizio nonché l'abitazione del custode.~~

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### U2/7 - INFRASTRUTTURE TECNICHE E DI DIFESA DEL SUOLO E DELL'AMBIENTE

Questa voce comprende:

strade aziendali e interaziendali  
elettrorodotti e altre opere tecnologiche a rete  
opere irrigue e opere di difesa idrogeologica, geologica e geotecnica  
opere per il risparmio energetico e per la trasformazione dell'energia  
opere di depurazione.

### U3/1 - ARTIGIANATO PRODUTTIVO E INDUSTRIA

L'artigianato produttivo e l'industria comprendono tutti i tipi di attività artigianali e industriali per la produzione di beni che risultano, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano.

Oltre agli spazi per l'attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, ingegnerizzazione e gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio) sono compresi gli spazi:

Per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, ecc.)

Per attività volte a produrre e/o formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, servizi di software, ecc.).

Per il soddisfacimento delle esigenze del personale (preparazione e consumo del cibo, attività sociali, igienico sanitarie, assistenza medica).

La quota di Su destinata alle attività di cui ai punti 1 e 2 non può essere superiore a 40 mq/100 Su esistente o di progetto. La quota di Su destinata agli spazi di cui al punto 3 deve essere prevista come segue:

fino a 10 addetti: 8 mq/addetto  
da 11 a 20 addetti: 7 mq/addetto  
da 21 a 50 addetti: 6 mq/addetto  
da 51 a 100 addetti: 5 mq/addetto  
oltre 100 addetti: 4 mq/addetto

Deve comunque essere garantita una superficie minima pari

a 5 mq ogni 100 mq di Su per attività che impegnino fino a 5.000 mq di Su; a 4 mq ogni 100 mq di Su per attività con Su compresa fra 5.001 e 10.000 e a 3 mq ogni 100 mq di Su per attività con superficie superiore ai 10.000 mq di Su.

E' ammessa una superficie a uso abitativo per un massimo di 150 mq di Su per ogni unità aziendale, a condizione che la superficie utile dell'azienda stessa non sia inferiore ai 400 mq di Su al netto di tale superficie abitativa.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### U2/7 - INFRASTRUTTURE TECNICHE E DI DIFESA DEL SUOLO E DELL'AMBIENTE

Nel rispetto della normativa di settore nazionale regionale e comunale, all'interno del territorio comunale è possibile, quando non specificatamente vietato, la realizzazione di:

~~Questa voce comprende:~~

~~strade aziendali e interaziendali~~

elettrorodotti e altre opere tecnologiche a rete  
opere irrigue e opere di difesa idrogeologica, geologica e geotecnica  
opere per il risparmio energetico e per la trasformazione dell'energia  
opere di depurazione.



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### **Parcheggi:**

A - P1 = 10 mq/100 mq Su

P3 = 20 mq/100 mq Su

B - P1 = 10 mq/100 mq Su

P3 = 20 mq/100 mq Su

### **Verde:**

A - V3 = 20 mq/100 mq Su

### **U3/2 - DEPOSITI A CIELO APERTO**

Per depositi a cielo aperto si intendono gli spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli, nuovi e usati, materiali edili, ecc.....) altri tipi di depositi relativi alla rottamazione di materiali usati vengono assimilati agli impianti nocivi

Questo uso comprende, oltre gli spazi di deposito a cielo aperto, gli spazi coperti per uffici, guardiole e servizi, nella misura massima di mq 100 di Su.

### **Parcheggi:**

A - P1 = 3 posti auto ogni 500 mq di Sf

### **Verde:**

A - V3 = Deve essere sistemata una fascia alberata continua (su una striscia di terreno permeabile di almeno m. 5 di profondità) lungo tutti i confini del lotto, esclusi gli accessi. Le alberature devono avere altezza minima di ml. 3 ed essere previste a distanza tale da determinare visivamente una barriera continua di verde.

### **U3/3 - PORTO**

Comprende tutte le attività connesse all'uso commerciale del porto, la cantieristica navale, le attrezzature per la pesca, le industrie connesse al porto.

Oltre agli spazi per lo svolgimento diretto delle attività di cui sopra (spazi di movimentazione delle merci, magazzinaggio, depositi a cielo aperto), sono compresi gli spazi:

Per attività di organizzazione e di gestione del porto (direzionali, amministrative, commerciali, di gestione del personale)

Per attività volte a produrre e/o formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, servizi di software, ecc.)

Per il soddisfacimento delle esigenze degli operatori portuali (produzione e consumo del cibo,

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### **U3/2 - DEPOSITI A CIELO APERTO**

Per depositi a cielo aperto si intendono gli spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli, nuovi e usati, materiali edili, ecc.....) ~~altri tipi di depositi relativi alla rottamazione di materiali usati vengono assimilati agli impianti nocivi.~~ Altri tipi di depositi destinati alla rottamazione di materiali usati e al loro eventuale trattamento devono essere definiti ai sensi del Codice dell'Ambiente (L.152/06).

Questo uso comprende, oltre gli spazi di deposito a cielo aperto, gli spazi coperti per uffici, guardiole e servizi, nella misura massima di mq 100 di Su.

### **Parcheggi:**

A - P1 = 3 posti auto ogni 500 mq di Sf

### **Verde:**

A - V3 = Deve essere sistemata una fascia alberata continua (su una striscia di terreno permeabile di almeno m. 5 di profondità) lungo tutti i confini del lotto, esclusi gli accessi. Le alberature devono avere altezza minima di ml. 3 ed essere previste a distanza tale da determinare visivamente una barriera continua di verde.

### **U3/3 - PORTO**

Comprende tutte le attività connesse all'uso commerciale del porto, la cantieristica navale, le attrezzature per la pesca, le industrie connesse al porto.

Oltre agli spazi per lo svolgimento diretto delle attività di cui sopra (spazi di movimentazione delle merci, magazzinaggio, depositi a cielo aperto), sono compresi gli spazi:

Per attività di organizzazione e di gestione del porto (direzionali, amministrative, commerciali, di gestione del personale)

Per attività volte a produrre e/o formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, servizi di software, ecc.)

Per il soddisfacimento delle esigenze degli operatori portuali (produzione e consumo del cibo,

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

attività sociali, socio/sanitarie)

### **Parcheggi:**

A - P1 = 10 mq/100 mq Su  
P3 = 20 mq/100 mq Su

### **U4/1- COMMERCIO AL DETTAGLIO CON SUPERFICIE DI VENDITA FINO A 250 MQ. - ESERCIZI DI VICINATO**

Per attività commerciali al dettaglio si intende l'insieme di diversi esercizi commerciali di tipo alimentare ed extralimentare al minuto, comprendenti le superfici di vendita, le superfici di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici.

A questo uso sono assimilati gli sportelli bancari e gli uffici postali che non superano una superficie utile max di 200 mq, senza possibilità di ulteriori ampliamenti. L'apertura di nuovi sportelli bancari sono comunque vietati nelle ZTO nn. 1 - 2 - 3 - 4 - 5.

Nel caso in cui più esercizi commerciali siano inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, l'attività commerciale, nel suo complesso, è da intendersi come centro commerciale. In questo caso se la somma delle superfici di vendita degli esercizi presenti è compresa tra 251 e i 2500 mq., si rientra nella media struttura di vendita - U4/2. Se invece la somma delle superfici di vendita degli esercizi presenti nel centro commerciale supera i 2500 mq., si rientra nella grande struttura di vendita - U4/2 bis.

### **Parcheggi:**

A - P1 = 40 mq./100 mq. Su  
P3 = 30 mq./100 mq. Su  
B - P3 = 30 mq./100 mq. Su

La seguente dotazione di parcheggi vale sia per l'attività commerciale del settore alimentare o misto, sia per il settore non alimentare.

attività sociali, socio/sanitarie)

~~Sono compresi altresì i magazzini, ovvero depositi, stoccaggi, centri merce e strutture per funzioni doganali finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci.~~

### **Parcheggi:**

A - P1 = 10 mq/100 mq Su  
P3 = 20 mq/100 mq Su

### **U4/1- COMMERCIO AL DETTAGLIO CON SUPERFICIE DI VENDITA FINO A 250 MQ. - ESERCIZI DI VICINATO**

Per attività commerciali al dettaglio si intende l'insieme di diversi esercizi commerciali di tipo alimentare ed extralimentare al minuto, comprendenti le superfici di vendita, le superfici di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici.

A questo uso sono assimilati gli sportelli bancari, ~~banche e simili~~ e gli uffici postali che non superano una superficie utile max di ~~200~~ 250 mq, senza possibilità di ulteriori ampliamenti. **L'apertura di nuovi sportelli bancari è vietata nei Corsi Mazzini - Garibaldi - Stamira e nei tratti stradali di collegamento trasversale.**

Nel caso in cui più esercizi commerciali siano inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, l'attività commerciale, nel suo complesso, è da intendersi come centro commerciale. In questo caso se la somma delle superfici di vendita degli esercizi presenti è compresa tra 251 e i 2500 mq., si rientra nella media struttura di vendita - U4/2. Se invece la somma delle superfici di vendita degli esercizi presenti nel centro commerciale supera i 2500 mq., si rientra nella grande struttura di vendita - U4/2 bis.

### **Parcheggi:**

A - P1 = 40 mq./100 mq. Su  
P3 = 30 mq./100 mq. Su  
B - P3 = 30 mq./100 mq. Su

La seguente dotazione di parcheggi vale sia per l'attività commerciale del settore alimentare o misto, sia per il settore non alimentare.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

Nel caso di insediamenti di nuove attività commerciali nel centro storico, il Comune, qualora si renda impossibile la realizzazione delle prescritte dotazioni di pertinenza in contiguità con le nuove strutture programmate, può definire una soglia di convenienza per l'accessibilità, valutando l'impatto di strutture nell'ambito della zona a tessuto omogeneo in relazione:

1. Alla riqualificazione commerciale;
2. All'impatto sulla viabilità esistente e al traffico;
3. Alla situazione dei parcheggi pubblici presenti nella zona e alla loro interrelazione con la struttura di vendita;
4. Alla possibilità di forme convenzionate per la gratuità dei mezzi di trasporto.

La dotazione di parcheggi non è comunque richiesta qualora l'immobile è ubicato all'interno dell'art. 37 della N.T.A. - TSS1.

Allo scopo di favorire la migliore distribuzione delle merci e dei prodotti e lo sviluppo delle attività commerciali, così come riportato all'Art.1 della L.R. 4/10/99 n.26, le unità immobiliari con accesso diretto al piano terra, situate in edifici esistenti, con una superficie utile complessiva non superiore ai 250 mq., destinate agli usi U4/1 (Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq.) e U4/11 (Artigianato di Servizio) possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere entrambe le attività, qualora nello stesso locale si svolgano contemporaneamente l'Attività Artigianale e quella Commerciale, quest'ultima dovrà essere limitata alla vendita di prodotti strettamente attinenti l'Attività Artigianale.

Il precedente comma non è applicabile nelle zone omogenee E, nelle aree progetto di cui agli artt. 69 - 70 - 71 e nelle zone regolamentate dagli artt. 61 - 62 - 63 - 64 - 65 delle presenti N.T.A..

In conformità all'art.6 comma 4 della L.R. 26/99 ogni struttura edilizia, di tipo commerciale, deve essere considerata nel suo insieme, sia quando la ripartizione interna preveda un unico esercizio commerciale sia quando la ripartizione interna preveda una suddivisione in più esercizi classificabili come esercizi di vicinato.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Nel caso di insediamenti di nuove attività commerciali nel centro storico, il Comune, qualora si renda impossibile la realizzazione delle prescritte dotazioni di pertinenza in contiguità con le nuove strutture programmate, può definire una soglia di convenienza per l'accessibilità, valutando l'impatto di strutture nell'ambito della zona a tessuto omogeneo in relazione:

1. Alla riqualificazione commerciale;
2. All'impatto sulla viabilità esistente e al traffico;
3. Alla situazione dei parcheggi pubblici presenti nella zona e alla loro interrelazione con la struttura di vendita;
4. Alla possibilità di forme convenzionate per la gratuità dei mezzi di trasporto.

La dotazione di parcheggi non è comunque richiesta qualora l'immobile è ubicato all'interno dell'art. 37 della N.T.A. - TSS1.

**1** Allo scopo di favorire ~~la migliore distribuzione delle merci e dei prodotti e~~ lo sviluppo delle attività commerciali di **dettaglio**, ~~così come riportato all'Art.1 della L.R. 4/10/99 n.26,~~ le unità immobiliari, ~~con accesso diretto al piano terra, situate in edifici esistenti,~~ con una superficie utile complessiva non superiore ai 250 mq., ~~destinate agli usi U4/1 (Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq.)~~ ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/11 (Artigianato di Servizio), possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere **contemporaneamente** entrambe le attività, ~~qualora nello stesso locale si svolgano contemporaneamente l'Attività Artigianale e quella Commerciale, quest'ultima dovrà essere limitata alla vendita di prodotti strettamente attinenti l'Attività Artigianale~~ In tal caso l'attività Artigianale e quella Commerciale dovranno essere attinenti e complementari e l'attività artigianale potrà occupare max il 10% della Superficie di Vendita.

~~Il precedente comma non è applicabile nelle zone omogenee E, nelle aree progetto di cui agli artt. 69 - 70 - 71 e nelle zone regolamentate dagli artt. 61 - 62 - 63 - 64 - 65 delle presenti N.T.A..~~

**Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/1 a U4/11 è richiesto l'idoneo atto abilitativo, nonché il rispetto della normativa di settore**

**2** Allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività commerciali di dettaglio, le unità immobiliari con una superficie utile complessiva non superiore a 250mq ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/4 (Pubblici Esercizi e attrezzature per l'intrattenimento) possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

e/o frazionamenti, per svolgere contemporaneamente e solo nel caso di esercizio congiunto entrambe le attività. In questo caso l'attività di pubblico esercizio, dovrà occupare max il 20% della Superficie di Vendita

Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/1 a U4/4 è richiesto l'idoneo atto abilitativo. Tutti gli interventi sono comunque assoggettati al rispetto della normativa di settore

~~In conformità all'art.6 comma 4 della L.R. 26/99 ogni struttura edilizia, di tipo commerciale, deve essere considerata nel suo insieme, sia quando la ripartizione interna preveda un unico esercizio commerciale sia quando la ripartizione interna preveda una suddivisione in più esercizi classificabili come esercizi di vicinato.~~

### **U4/2- COMMERCIO AL DETTAGLIO CON SUPERFICIE DI VENDITA COMPRESA TRA 251 MQ. ED I 2500 MQ. - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

Rientrano in questa categoria sia il singolo esercizio commerciale, con superficie di vendita compresa tra i 251 mq. ed i 2500 mq., sia il complesso di esercizi commerciali che sviluppino una tale superficie di vendita, che siano inseriti in una struttura a destinazione specifica e che usufruiscano di infrastrutture comuni e di spazi di servizi gestiti unitariamente.

Qualora due o più esercizi appartenenti allo stesso lotto od edificio sviluppino complessivamente una superficie di vendita superiore ai 2500 mq., l'attività commerciale svolta è da intendersi come grande struttura di vendita e quindi rientrante nella categoria U4/2 bis.

Gli esercizi commerciali esistenti e legittimati dal punto di vista edilizio, che, pur trovandosi in zone dove l'uso U4/2 non è previsto, ma siano in possesso di autorizzazione commerciale amministrativa, possono mantenere l'uso U4/2 limitatamente alle superfici di vendita esistente e per i settori merceologici autorizzati.

Gli esercizi commerciali esistenti con superficie di vendita inferiore ai 1500 mq., possono ampliare la stessa fino e non oltre i 1500 mq., sempre nei limiti degli indici e delle prescrizioni specifici di zona e solo dove è ammesso l'uso U4/2, con esclusione delle aree progetto che prevedono degli specifici limiti sulle superfici di vendita.

I nuovi insediamenti non potranno comunque superare i 1500 mq. di superficie di vendita.

Nella zona omogenea A ai sensi del D.M. 1444/68 (Centro Storico), i nuovi insediamenti nel settore alimentare, o l'ampliamento di quelli esistenti e già autorizzati, non potranno superare,

### **U4/2- COMMERCIO AL DETTAGLIO CON SUPERFICIE DI VENDITA COMPRESA TRA 251 MQ. ED I 2500 MQ. - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

Rientrano in questa categoria sia il singolo esercizio commerciale, con superficie di vendita compresa tra i 251 mq. ed i 2500 mq., sia il complesso di esercizi commerciali che sviluppino una tale superficie di vendita, che siano inseriti in una struttura a destinazione specifica e che usufruiscano di infrastrutture comuni e di spazi di servizi gestiti unitariamente.

Qualora due o più esercizi appartenenti allo stesso lotto od edificio sviluppino complessivamente una superficie di vendita superiore ai 2500 mq., l'attività commerciale svolta è da intendersi come grande struttura di vendita e quindi rientrante nella categoria U4/2 bis.

Gli esercizi commerciali esistenti e legittimati dal punto di vista edilizio, che, pur trovandosi in zone dove l'uso U4/2 non è previsto, ma siano in possesso di autorizzazione commerciale amministrativa, possono mantenere l'uso U4/2 limitatamente alle superfici di vendita esistente ~~e per i settori merceologici autorizzati.~~

~~Gli esercizi commerciali esistenti con superficie di vendita inferiore ai 1500 mq., possono ampliare la stessa fino e non oltre i 1500 mq., sempre nei limiti degli indici e delle prescrizioni specifici di zona e solo dove è ammesso l'uso U4/2, con esclusione delle aree progetto che prevedono degli specifici limiti sulle superfici di vendita.~~

~~I nuovi insediamenti non potranno comunque superare i 1500 mq. di superficie di vendita, ad eccezione di quelli compresi nella Area Progetto dove è già consentito l'uso U4/2 BIS, che possono quindi arrivare a 2.500 mq.~~

Nella zona omogenea A ai sensi del D.M. 1444/68 (Centro Storico), i nuovi insediamenti nel settore alimentare, o l'ampliamento di quelli esistenti e già autorizzati, non potranno superare,

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

complessivamente, i 900 mq. di superficie di vendita. In tale zona sono possibili le localizzazioni di medie strutture commerciali del settore non alimentare con superficie di vendita compresa tra i 901 mq. e i 2500 mq.

In tale zona, le suddette strutture dovranno essere formate da un insieme di esercizi con singole superfici di vendita non superiori a 250 mq., fisicamente divisi tra loro, con ingressi singoli anche se accessibili da corridoi o atri comuni, così come riportato al comma 5 dell'art. 9 della L.R. 26/99

### Parcheggi:

**M1:** Medie strutture inferiori, esercizi aventi una superficie di vendita compresa tra i 251 e i 900 mq.

La seguente dotazione vale sia per il settore alimentare che per quello non alimentare:

A - P1 = 80 mq/100 mq di Superficie di vendita

P3 = 15 mq/100 mq di Su

B - P1 = 80 mq/100 mq di Superficie di vendita

P3 = 15 mq/100 mq di Su

In caso di parziale mutamento d'uso, è obbligatorio il reperimento del solo P1

**Verde:** A - V1 = 20 mq/100 mq Sf

### Parcheggi:

**M2:** Medie strutture superiori, esercizi aventi una superficie di vendita compresa tra i 901 e i 2500 mq.

La seguente dotazione vale sia per il settore alimentare o misto che per quello non alimentare:

A - P1 = 150 mq/100 mq di Superficie di vendita

P3 = 15 mq/100 mq di Su

B - P1 = 150 mq/100 mq di Superficie di vendita

P3 = 15 mq/100 mq di Su

In caso di parziale mutamento d'uso, è obbligatorio il reperimento del solo P1

**Verde:** A - V1 = 20 mq/100 mq Sf

## **U4/2 BIS- COMMERCIO AL DETTAGLIO CON SUPERFICIE DI VENDITA SUPERIORE AI 2500 MQ. - GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

Rientrano in questa categoria sia il singolo esercizio commerciale, con superficie di vendita superiore ai 2500 mq., sia il complesso di esercizi commerciali che sviluppino una tale superficie di vendita, che siano inseriti in una struttura a destinazione specifica e che usufruiscano di infrastrutture comuni e di spazi di servizi gestiti unitariamente.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

complessivamente, i 900 mq. di superficie di vendita. In tale zona sono possibili le localizzazioni di medie strutture commerciali del settore non alimentare con superficie di vendita compresa tra i 901 mq. e i 2500 mq.

~~In tale zona, le suddette strutture dovranno essere formate da un insieme di esercizi con singole superfici di vendita non superiori a 250 mq., fisicamente divisi tra loro, con ingressi singoli anche se accessibili da corridoi o atri comuni, così come riportato al comma 5 dell'art. 9 della L.R. 26/99~~

### Parcheggi:

**M1:** Medie strutture inferiori, esercizi aventi una superficie di vendita compresa tra i 251 e i 900 mq.

La seguente dotazione vale sia per il settore alimentare che per quello non alimentare:

A - P1 = 80 mq/100 mq di Superficie di vendita

P3 = 15 mq/100 mq di Su

B - P1 = 80 mq/100 mq di Superficie di vendita

P3 = 15 mq/100 mq di Su

In caso di parziale mutamento d'uso, è obbligatorio il reperimento del solo P1

**Verde:** A - V1 = 20 mq/100 mq Sf

### Parcheggi:

**M2:** Medie strutture superiori, esercizi aventi una superficie di vendita compresa tra i 901 e i 2500 mq.

La seguente dotazione vale sia per il settore alimentare o misto che per quello non alimentare:

A - P1 = 150 mq/100 mq di Superficie di vendita

P3 = 15 mq/100 mq di Su

B - P1 = 150 mq/100 mq di Superficie di vendita

P3 = 15 mq/100 mq di Su

In caso di parziale mutamento d'uso, è obbligatorio il reperimento del solo P1

**Verde:** A - V1 = 20 mq/100 mq Sf

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Gli esercizi commerciali esistenti e legittimati dal punto di vista edilizio, rientranti nella categoria U4/2 bis e che siano in possesso di autorizzazione commerciale amministrativa, indipendentemente dalla zona dove sono ubicati, possono mantenere l'uso U4/2 bis limitatamente ai settori merceologici autorizzati senza alcuna possibilità di aumento della superficie di vendita esistente.

### **Parcheggi:**

**G1:** Grandi strutture inferiori, esercizi aventi una superficie di vendita compresa tra i 2501 e i 6000 mq.

La seguente dotazione vale sia per il settore alimentare o misto che per quello non alimentare:

A - P1 = 250 mq/100 mq di Superficie di vendita

P3 = 15 mq/100 mq di Su

B - P1 = 250 mq/100 mq di Superficie di vendita

P3 = 15 mq/100 mq di Su

In caso di parziale mutamento d'uso, è obbligatorio il reperimento del solo P1

**Verde:** A - V1 = 20 mq/100 mq Sf

### **Parcheggi:**

**G2:** Grandi strutture superiori, esercizi aventi una superficie di vendita superiore ai 6000 mq.

La seguente dotazione vale sia per il settore alimentare o misto che per quello non alimentare:

A - P1 = 300 mq/100 mq di Superficie di vendita

P3 = 15 mq/100 mq di Su

B - P1 = 300 mq/100 mq di Superficie di vendita

P3 = 15 mq/100 mq di Su

In caso di parziale mutamento d'uso, è obbligatorio il reperimento del solo P1

**Verde:** A - V1 = 20 mq/100 mq Sf

### **U4/2 TER : Commercio al dettaglio di prodotti finiti di grandi dimensioni**

Rientrano in questa categoria gli esercizi commerciali al dettaglio di concessionarie di

1. auto-moto-cicli , camion e relativi pezzi di ricambio
2. caravan,
3. macchine agricole ,
4. macchine per l'edilizia,
5. attrezzature meccaniche per l'edilizia e l'industria,
6. mezzi per la nautica,

### **U4/2 TER : Commercio al dettaglio di prodotti finiti di grandi dimensioni**

Rientrano in questa categoria gli esercizi commerciali al dettaglio di concessionarie di

1. auto-moto-cicli , camion e relativi pezzi di ricambio
2. caravan,
3. macchine agricole ,
4. macchine per l'edilizia,
5. attrezzature meccaniche per l'edilizia e l'industria,
6. mezzi per la nautica,

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

7. piscine
8. legnami.

Tali prodotti relativi al presente uso , possono essere venduti nelle Zone Tessuto indicate nei successivi articoli,

Per commercio al dettaglio di tali prodotti si intendono : la superficie espositiva, la superficie di vendita , le superfici di servizio, gli spazi tecnici e gli spazi di stoccaggio e comunque tutti quegli spazi edilizi previsti ed imposti dalla vigente normativa nazionale e regionale per l'esercizio del Commercio al dettaglio in sede fissa.

La Superficie di vendita così come definita dall'Art. 9 -Parametri edilizi ,comma 1bis ( Sv) potrà essere al massimo pari a mq.1.500 E' sempre consentito l'utilizzo di coperture carrabili per il reperimento di spazi da adibire a Parcheggio o a Superficie espositiva a cielo aperto.

Alla Superficie di vendita, dovranno corrispondere le dotazioni minime di standard sul lotto oggetto dell'intervento :

### **M1: medie strutture inferiori ( Superficie di vendita compresa tra 251 mq—900 mq):**

#### **Parcheggi:**

P1= 80mq/100mq di Superfici di vendita

P3 = 15 mq/100mq di S.u.

In caso di parziale cambio d'uso, è obbligatorio il reperimento del solo P1;

#### **Verde:**

20mq/100 Sf , solo per intervento  
su lotto ineditato

### **M2: medie strutture superiori( Superfici di vendita tra mq.901 e 1500):**

#### **Parcheggi:**

P1= 150mq/100mq di Superfici di vendita

P3 = 15 mq/100mq di S.u.

In caso di parziale cambio d'uso, e obbligatorio il reperimento del solo P1

#### **Verde:**

20mq/100 Sf , solo per intervento su lotto ineditato

Indicazioni per la corretta presentazione del progetto e relativo controllo da parte degli Uffici:

In caso di presentazione di progetto per cambio d'Uso su edifici esistenti: .

- Per spazi destinati al commercio al dettaglio di tali prodotti si intendono : la superficie espositiva, la superficie di vendita , le superfici di servizio, gli spazi tecnici e gli spazi di stoccaggio e comunque tutti quegli spazi edilizi previsti ed imposti dalla vigente normativa

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

7. piscine
8. legnami.
9. prodotti per l'edilizia

Tali prodotti relativi al presente uso , possono essere venduti nelle Zone Tessuto indicate nei successivi articoli,

Per commercio al dettaglio di tali prodotti si intendono : la superficie espositiva, la superficie di vendita , le superfici di servizio, gli spazi tecnici e gli spazi di stoccaggio e comunque tutti quegli spazi edilizi previsti ed imposti dalla vigente normativa nazionale e regionale per l'esercizio del Commercio al dettaglio in sede fissa.

La Superficie di vendita così come definita dall'Art. 9 -Parametri edilizi ,comma 1bis ( Sv) potrà essere al massimo pari a mq. ~~1.500~~ **2.500** E' sempre consentito l'utilizzo di coperture carrabili per il reperimento di spazi da adibire a Parcheggio o a Superficie espositiva a cielo aperto. Alla Superficie di vendita, dovranno corrispondere le dotazioni minime di standard sul lotto oggetto dell'intervento :

### **M1: medie strutture inferiori ( Superficie di vendita compresa tra 251 mq—900 mq):**

#### **Parcheggi:**

P1= 80mq/100mq di Superfici di vendita

P3 = 15 mq/100mq di S.u.

In caso di parziale cambio d'uso, è obbligatorio il reperimento del solo P1;

#### **Verde:**

20mq/100 Sf , solo per  
intervento su lotto ineditato

### **M2: medie strutture superiori( Superfici di vendita tra mq.901 e mq. ~~1.500~~ **2.500**):**

#### **Parcheggi:**

P1= 150mq/100mq di Superfici di vendita

P3 = 15 mq/100mq di S.u.

In caso di parziale cambio d'uso, e obbligatorio il reperimento del solo P1

#### **Verde:**

20mq/100 Sf , solo per intervento su lotto ineditato

Indicazioni per la corretta presentazione del progetto e relativo controllo da parte degli Uffici:

In caso di presentazione di progetto per cambio d'Uso su edifici esistenti: .

- Per spazi destinati al commercio al dettaglio di tali prodotti si intendono : la superficie espositiva, la superficie di vendita , le superfici di servizio, gli spazi tecnici e gli spazi di stoccaggio e comunque tutti quegli spazi edilizi previsti ed imposti dalla vigente normativa

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

nazionale e regionale per l'esercizio del Commercio al dettaglio in sede fissa.

- gli spazi per gli Standard dovranno essere ricalcolati pro-quota, in rapporto alle diverse destinazioni dell'immobile, con la esplicita obbligatorietà di posizionare le quote di P1 in diretta contiguità con la viabilità pubblica;

- debbono essere riportati tutti i percorsi veicolari, aree parcheggio e stazionamento differenziate per clienti e per gli approvvigionamenti, gli Uffici ed i servizi ; alle operazioni di carico e scarico delle merci va riservata un'area dimensionata alle esigenze della struttura e specificamente individuata rispetto alla restante area di parcheggi.

- debbono essere rispettati tutti i criteri urbanistici previsti dalla legislazione regionale , che detta le "Norme ed indirizzi per il settore del commercio"

La Concessione Edilizia ( o Permesso a Costruire) sarà condizionata alla vendita al dettaglio dei soli prodotti indicati all'elenco precedente.

L'importo degli OO.UU oltre al Costo di Costruzione saranno commisurati alla intera Superficie Commerciale ( come sopra specificato) oggetto di cambio d'Uso ,

La Concessione edilizia ( o Permesso a costruire) è subordinata alla permanenza di tale uso U4 /2 Ter e dovrà essere specificato :

- Che non potrà essere mai consentito il subentro con altre autorizzazioni commerciali , se non tra quelle inserite nell'elenco specifico di cui al I comma del presente articolo.
- Che le aree di Parcheggio indicate in progetto, non potranno essere utilizzate come spazi espositivi delle merci
- Che sia specificato che ,al cessare di tali attività, l'edificio rientrerà nella categoria urbanistica prevalente all'intorno .

### U4/3 - COMMERCIO ALL'INGROSSO

Per commercio all'ingrosso si intendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extra alimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari.

E' ammessa una superficie ad uso abitativo per un massimo di 150 mq di Su per ogni azienda a condizione che la superficie utile dell'azienda stessa non sia inferiore ai 400 mq al netto di tale alloggio.

#### Parcheggi:

A - P1 = 5 mq/100 mq Su

P3 = 30 mq/100 mq Su

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

nazionale e regionale per l'esercizio del Commercio al dettaglio in sede fissa.

- gli spazi per gli Standard dovranno essere ricalcolati pro-quota, in rapporto alle diverse destinazioni dell'immobile, con la esplicita obbligatorietà di posizionare le quote di P1 in diretta contiguità con la viabilità pubblica;

- debbono essere riportati tutti i percorsi veicolari, aree parcheggio e stazionamento differenziate per clienti e per gli approvvigionamenti, gli Uffici ed i servizi ; alle operazioni di carico e scarico delle merci va riservata un'area dimensionata alle esigenze della struttura e specificamente individuata rispetto alla restante area di parcheggi.

- debbono essere rispettati tutti i criteri urbanistici previsti dalla legislazione regionale , che detta le "Norme ed indirizzi per il settore del commercio"

~~La Concessione Edilizia ( o Permesso a Costruire)~~ **Il rilascio dell'idoneo atto abilitativo** sarà condizionato alla vendita al dettaglio dei soli prodotti indicati all'elenco precedente.

L'importo degli OO.UU oltre al Costo di Costruzione saranno commisurati alla intera Superficie Commerciale ( come sopra specificato) oggetto di cambio d'Uso ,

~~La Concessione Edilizia ( o Permesso a Costruire)~~ **Il rilascio dell'idoneo atto abilitativo** è subordinato alla permanenza di tale uso U4 /2 Ter e dovrà essere specificato :

- Che non potrà essere mai consentito il subentro con altre autorizzazioni commerciali , se non tra quelle inserite nell'elenco specifico di cui al I comma del presente articolo.
- Che le aree di Parcheggio indicate in progetto, non potranno essere utilizzate come spazi espositivi delle merci
- Che sia specificato che ,al cessare di tali attività, l'edificio rientrerà nella categoria urbanistica prevalente all'intorno .



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

B - P1 = 5 mq/100 mq Su

P3 = 30 mq/100 mq Su

**Verde:**

A - V3 = 20 mq/100 mq Su

### U4/4 - PUBBLICI ESERCIZI

Per pubblici esercizi si intendono ristoranti, trattorie, bar, e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.

**Parcheggi:**

A - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 20 mq/100 mq Su

B - P3 = 30 mq/100 mq Su

**Verde:**

A - V3 = 20 mq/100 mq Su

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### U4/4 - PUBBLICI ESERCIZI E ATTREZZATURE PER L'INTRATTENIMENTO

Per pubblici esercizi e attrezzature per l'intrattenimento si intendono, ~~ristoranti, trattorie, bar,~~ attività di somministrazione di alimenti e bevande, locali per lo spettacolo, sale di ritrovo e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

Le attività di cui al presente uso devono comunque possedere tutti i requisiti richiesti dalle normative nazionali e regionali in materia di inquinamento acustico.

Per le strutture fino a 500 mq complessivi la dotazione di parcheggi e verde è la seguente

**Parcheggi:**

A - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 20 mq/100 mq Su

B - P3 = 30 mq/100 mq Su

**Verde:**

A - V3 = 20 mq/100 mq Su

Per le strutture superiori a 500 mq complessivi la dotazione di parcheggi e verde è la seguente

**Parcheggi:**

A - P1 = 60 mq/100 mq Su

P3 = 20 mq/100 mq Su

B - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 10 mq/100 mq Su

**Verde:**

A - V3 = 30 mq/100 mq Su

Nel caso di cambio di destinazione d'uso anche se non esteso all'intero edificio il reperimento delle dotazioni di P1, P3 previste per il nuovo uso sono comunque obbligatorie.

Allo scopo di favorire lo sviluppo dei pubblici esercizi, le unità immobiliari con una superficie utile complessiva non superiore a 250mq ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/1 (Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq) possono

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### U4/5 - ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO

In questo uso si intendono compresi, oltre ai cinema e teatri, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo; oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.

#### Parcheggi:

A - P1 = 60 mq/100 mq Su

P3 = 20 mq/100 mq Su

B - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 10 mq/100 mq Su

#### Verde:

A - V3 = 30 mq/100 mq Su

### U4/6 - ESPOSIZIONI

In questo uso si intendono compresi: esposizioni, mostre, fiere, comprensivi degli spazi per il pubblico, uffici, agenzie e altri usi complementari all'attività fieristica.

#### Parcheggi:

A - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

B - P1 = 20 mq/100 mq Su

P3 = 30 mq/100 mq Su

#### Verde:

A - V1 = 30 mq/100 mq Su

V3 = 20 mq/100 mq Su

essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere contemporaneamente entrambe le attività. In caso di esercizio congiunto dell'attività di Pubblico Esercizio e di Commercio al dettaglio, quest'ultima dovrà occupare max il 20% della Superficie Utile Lorda.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/4 a U4/1 è richiesto l'idoneo atto abilitativo. Tutti gli interventi sono comunque assoggettati al rispetto della normativa di settore

### U4/5 - ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO

In questo uso si intendono compresi, ~~oltre ai~~ cinema e teatri, centri congressuali polivalenti, ~~locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo~~; oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.

**Gli immobili destinati a " sale cinematografiche " esistenti alla data del 28.04.2011 non potranno essere trasformati salvo autorizzazione preventiva del Consiglio Comunale.**

#### Parcheggi:

A - P1 = 60 mq/100 mq Su

P3 = 20 mq/100 mq Su

B - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 10 mq/100 mq Su

#### Verde:

A - V3 = 30 mq/100 mq Su

### U4/6 - ~~ESPOSIZIONI~~ ATTREZZATURE FIERISTICHE

In questo uso si intendono compresi: esposizioni, mostre, fiere, comprensivi degli spazi per il pubblico, uffici, agenzie e altri usi complementari all'attività fieristica.

#### Parcheggi:

A - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

B - P1 = 20 mq/100 mq Su

P3 = 30 mq/100 mq Su

#### Verde:

A - V1 = 30 mq/100 mq Su

V3 = 20 mq/100 mq Su

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### U4/7 - UFFICI E STUDI PROFESSIONALI

In questo uso si intendono comprese, oltre agli uffici, agli studi professionali e agli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni (finanziarie, amministrative e tecniche in genere), di carattere eminentemente privato che non provochino un forte concorso di pubblico.

Si intendono compresi nell'uso di cui al presente punto gli spazi di servizio e di supporto (come archivi, locali per campionari e spazi tecnici, ecc.).

Per tali usi non vengono definite specifiche soglie dimensionali, comunque gli stessi non possono essere insediati in modo autonomo, ma in modo integrato ad altri usi, come quello residenziale e quello ricettivo. Qualora questi usi interessino interi edifici, l'uso corrispondente diventa U4/8 "complessi direzionali e terziari".

#### Parcheggi:

A - P1 = 20 mq/100 mq Su

P3 = 30 mq/100 mq Su

B - P3 = 30 mq/100 mq Su

### U4/8 - COMPLESSI DIREZIONALI E TERZIARI

I complessi direzionali e terziari comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le sedi di istituti e di organismi per la ricerca scientifica e applicata, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali alle imprese, i centri di calcolo e di elaborazione dati, le attività di cui al precedente U4/7 quando interessino interi edifici.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### U4/7 - UFFICI E STUDI PROFESSIONALI

In questo uso si intendono comprese, oltre agli uffici, agli studi professionali e agli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni (finanziarie, amministrative e tecniche in genere), di carattere eminentemente privato che non provochino un forte concorso di pubblico. **A questo uso sono assimilate le attività di centro elaborazioni dati, creazione di programmi multimediali, grafica computerizzata, siti internet e simili.**

**Nelle ZTO dove sono contemporaneamente presenti gli usi U4/7 - UFFICI E STUDI PROFESSIONALI e U1/1 - ABITAZIONI è consentito, per le unità immobiliari destinate ad uffici e studi professionali, una percentuale destinata all'uso U1/1 non superiore al 30% della Su.**

**Nel caso di zone con usi regolati, le quote relative agli usi U4/7 e U1/1 devono comunque rispettare le percentuali previste.**

Si intendono compresi nell'uso di cui al presente punto gli spazi di servizio e di supporto (come archivi, locali per campionari e spazi tecnici, ecc.).

Per tali usi non vengono definite specifiche soglie dimensionali, comunque gli stessi non possono essere insediati in modo autonomo, ma in modo integrato ad altri usi, come quello residenziale e quello ricettivo. Qualora questi usi interessino **almeno il 75% della SUL dell'intero edificio, interi edifici** l'uso corrispondente diventa U4/8 "complessi direzionali e terziari".

#### Parcheggi:

A - P1 = 20 mq/100 mq Su

P3 = 30 mq/100 mq Su

B - P3 = 30 mq/100 mq Su

### U4/8 - COMPLESSI DIREZIONALI E TERZIARI

I complessi direzionali e terziari comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le sedi di istituti e di organismi per la ricerca scientifica e applicata, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali alle imprese, i centri di calcolo e di elaborazione dati, le attività di cui al precedente U4/7 quando **almeno il 75% della SUL dell'intero edificio interi edifici.**

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

In tale uso vanno compresi inoltre le agenzie, gli sportelli bancari (con SU superiore a 200 mq.) e assicurativi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico, sia agli spazi di servizio. L'apertura di nuovi sportelli bancari sono comunque vietati nelle ZTO nn. 1 - 2 - 3 - 4 - 5.

Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori, di archivio e gli spazi tecnici.

### **Parcheggi:**

A - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

B - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

### **Verde:**

A - V1 = 60 mq/100 mq Su

V3 = 20 mq/100 mq Su

#### **U4/9 - SEDI ISTITUZIONALI- AMMINISTRATIVE**

Le sedi istituzionali/amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari, giudiziari di rappresentanza istituzionale, le sedi amministrative di istituzioni pubbliche e assistenziali.

Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. E' prevista inoltre la presenza di servizi come bar, ristoranti, sedi associative, sale riunioni.

### **Parcheggi:**

A - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

B - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

### **Verde:**

A - V1 = 60 mq/100 mq Su

#### **U4/10 - MAGAZZINI**

Per magazzini si intendono depositi, stoccaggi, centri merce e strutture per funzioni doganali. Tali usi sono finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci.

Essi comprendono, oltre agli spazi destinati all'attività specifica, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori, di archivio e gli spazi tecnici.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

In tale uso vanno compresi inoltre le agenzie, gli sportelli bancari (**con SU superiore ai 250 mq.**) e assicurativi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico, sia agli spazi di servizio. **L'apertura di nuovi sportelli bancari è vietata nei corsi Mazzini - Garibaldi - Stamira e nei tratti stradali di collegamento trasversale**

Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori, di archivio e gli spazi tecnici.

### **Parcheggi:**

A - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

B - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

### **Verde:**

A - V1 = 60 mq/100 mq Su

V3 = 20 mq/100 mq Su

#### **U4/10 ~~MAGAZZINI~~ DEPOSITI DI STOCCAGGIO**

**Per magazzini si intendono depositi, stoccaggi, centri merce e strutture per funzioni doganali. Tali usi sono finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci.**

**Essi comprendono, oltre agli spazi destinati all'attività specifica, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori, di archivio e gli spazi tecnici.**

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Parcheggi:

A - P1 = 20 mq/100 mq Su

P3 = 20 mq/100 mq Su

B - P1 = 5 mq/100 mq Su

P3 = 30 mq/100 mq Su

### Verde:

A - V1 = 20 mq/100 mq Su

V3 = 20 mq/100 mq Su

### U4/11 - ARTIGIANATO DI SERVIZIO

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona, e comunque di servizio alle attività urbane in genere compreso l'artigianato di servizio all'auto (gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri).

Comprende, oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

Sono assimilate all'artigianato di servizio anche quelle attività di piccola produzione tradizionalmente localizzate in aree residenziali per i rapporti che hanno con l'utenza residenziale.

Allo scopo di favorire la migliore distribuzione delle merci e dei prodotti e lo sviluppo delle attività commerciali, così come riportato all'art.1 della L.R. 4/10/99 n.26, le unità immobiliari con accesso diretto al piano terra, situate in edifici esistenti, con una superficie utile complessiva

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Parcheggi:

A - P1 = 20 mq/100 mq Su

P3 = 20 mq/100 mq Su

B - P1 = 5 mq/100 mq Su

P3 = 30 mq/100 mq Su

### Verde:

A - V1 = 20 mq/100 mq Su

V3 = 20 mq/100 mq Su

Non rientrano in questa categoria i magazzini destinati ad attività specifiche ( come ad esempio commerciali, artigianali, industriali ecc..) in quanto pertinenti alle stesse attività.

### U4/11 - ARTIGIANATO DI SERVIZIO

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere compreso l'artigianato di servizio all'auto (gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri).

**Sono compresi all'interno di questo uso i servizi alla salute che non superino complessivamente i 400 mq di superficie come ad esempio: palestre, laboratori di analisi, centri di riabilitazione.**

Comprende, oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

Sono assimilate all'artigianato di servizio anche quelle attività di piccola produzione tradizionalmente localizzate in aree residenziali per i rapporti che hanno con l'utenza residenziale.

**Qualora l'uso U4/11 sia localizzato all'interno di una Zona a Tessuto Omogeneo - ZTO a prevalenza artigianale ed industriale o all'interno di una Zona Specificatamente Individuata- ZSI artigianale industriale, viene equiparato, ai fini del calcolo degli standard, all'uso U3/1 - ARTIGIANATO PRODUTTIVO E INDUSTRIA.**

**Le attività artigianali di cui al presente uso devono comunque possedere tutti i requisiti richiesti dalle normative nazionali e regionali in materia di inquinamento acustico e ambientale.**

Allo scopo di favorire ~~la migliore distribuzione delle merci e dei prodotti e~~ lo sviluppo delle attività **artigianali**, ~~commerciali, così come riportato all'art.1 della L.R. 4/10/99 n.26,~~ le unità immobiliari ~~con accesso diretto al piano terra, situate in edifici esistenti,~~ con una

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

non superiore ai 250 mq., destinate agli usi U4/1 (Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq.) e U4/11\* (Artigianato di Servizio) possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere entrambe le attività, qualora nello stesso locale si svolgano contemporaneamente l'Attività Artigianale e quella Commerciale, quest'ultima dovrà essere limitata alla vendita di prodotti strettamente attinenti l'Attività Artigianale.

Il precedente comma non è applicabile nelle zone omogenee E, nelle aree progetto di cui agli artt. 69 - 70 - 71 e nelle zone regolamentate dagli artt. 61 - 62 - 63 - 64 - 65 delle presenti N.T.A..

Tali attività possono porre in vendita, previa comunicazione riguardante gli esercizi di vicinato, prodotti non di propria produzione ma connessi alla loro attività, in appositi spazi (vetrinette e contenitori simili di superficie totale non superiore ai 3 mq.) che non richiedono, per il locale, la destinazione d'uso commerciale. Le merci non di produzione devono essere indicate come tali.

### Parcheggi:

A - P1 = 30 mq/100 mq Su

P3 = 20 mq/100 mq Su

B - P3 = 30 mq/100 mq Su

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

superficie utile complessiva non superiore ai 250 mq., ~~destinate agli usi ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/1 (Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq.)~~ e U4/11\* (Artigianato di Servizio) possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere **l'esercizio congiunto** di entrambe le attività. ~~Qualora nello stesso locale si svolgano contemporaneamente l'Attività Artigianale e quella Commerciale, quest'ultima~~ **In questo caso** l'attività Commerciale, ~~quest'ultima~~ dovrà essere limitata alla vendita di prodotti strettamente attinenti **e complementari** all'Attività Artigianale **e comunque nel limite max del 10% della SUL.**

~~Il precedente comma non è applicabile nelle zone omogenee E, nelle aree progetto di cui agli artt. 69 - 70 - 71 e nelle zone regolamentate dagli artt. 61 - 62 - 63 - 64 - 65 delle presenti N.T.A..~~

~~Tali attività possono porre in vendita, previa comunicazione riguardante gli esercizi di vicinato, prodotti non di propria produzione ma connessi alla loro attività, in appositi spazi (vetrinette e contenitori simili di superficie totale non superiore ai 3 mq.) che non richiedono, per il locale, la destinazione d'uso commerciale. Le merci non di produzione devono essere indicate come tali.~~

~~In una superficie non superiore al 10% della SUL, l'attività artigianale può porre in vendita prodotti non di propria produzione, ma connessi alla sua attività ed effettuare la somministrazione di bevande nel rispetto della normativa di settore~~

Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/11 a U4/1 è richiesto l'idoneo atto abilitativo. Tutti gli interventi sono comunque assoggettati al rispetto della normativa di settore

Allo scopo di favorire la migliore distribuzione delle merci e dei prodotti e lo sviluppo delle attività artigianali, le unità immobiliari con una superficie utile complessiva non superiore ai 250 mq., ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/4 (Pubblici Esercizi e attrezzature per l'intrattenimento) possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere contemporaneamente e solo nel caso di esercizio congiunto, entrambe le attività. In questo caso l'attività di pubblico esercizio, dovrà occupare max il 20% della SUL.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/11 a U4/4 è richiesto l'idoneo atto abilitativo. Tutti gli interventi sono comunque assoggettati al rispetto della normativa di settore.

### Parcheggi:

A - P1 = 30 mq/100 mq Su

P3 = 20 mq/100 mq Su

B - P3 = 30 mq/100 mq Su

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### U4/12 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE CIVILI E RELIGIOSE

Le attrezzature di interesse comune comprendono i servizi sociali di quartiere, quali centri civici, uffici di quartiere, sedi decentrate dell'amministrazione locale, sedi di associazioni di partecipazione dei cittadini all'attività politico/amministrativa di quartiere, organi decentrati dell'amministrazione pubblica, servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica, gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi ed assistenziali nonché le attrezzature complementari, quali spazi per attività culturali, ricreative e sportive.

#### Parcheggi:

A - P1 = 30 mq/100 mq Su

B - P1 = 15 mq/100 mq Su

P3 = 30 mq/100 mq Su

### U4/13 - SCUOLE DELL'OBBLIGO

Le scuole dell'obbligo comprendono asili nido, scuole materne e i cicli dell'istruzione fino all'obbligo, quali scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport.

**Area per alunno** = mq 40

#### Parcheggi:

A - P1 = 30 mq/100 mq Su

B - P1 = 10 mq/100 mq Su

P3 = 30 mq/100 mq Su

#### Verde:

A - V1/V3 = 15 mq/alunno

### U4/14 - ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE

Le attrezzature per l'istruzione superiore comprendono scuole medie superiori, scuole di specializzazione, scuole professionali ed istituti sperimentali di ricerca.

Le attrezzature si intendono comprensive di tutti gli spazi e le funzioni di servizio (palestra, laboratori, uffici) e di supporto e gli spazi tecnici e le aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport.

#### Parcheggi:

A - P1 = 30 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### U4/12 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE CIVILI E RELIGIOSE

Le attrezzature di interesse comune comprendono i servizi sociali di quartiere, quali centri civici, uffici di quartiere, sedi decentrate dell'amministrazione locale, sedi di associazioni di partecipazione dei cittadini all'attività politico/amministrativa di quartiere, organi decentrati dell'amministrazione pubblica, servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica, gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi ed assistenziali, **asili nido pubblici e privati** nonché le attrezzature complementari, quali spazi per attività culturali, ricreative e sportive. ~~Tutte le attrezzature del presente uso possono essere pubbliche o private convenzionate.~~

#### Parcheggi:

A - P1 = 30 mq/100 mq Su

B - P1 = 15 mq/100 mq Su

P3 = 30 mq/100 mq Su

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

B - P1 = 10 mq/100 mq Su  
P3 = 30 mq/100 mq Su

### U4/15 - UNIVERSITA'

In tale uso sono compresi, oltre alle attrezzature universitarie vere e proprie, anche le attrezzature per la ricerca, la sperimentazione, nonché tutti gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto e gli spazi tecnici. Sono compresi anche gli spazi per servizi quali bar, mense, sedi di rappresentanza ed associative, sale riunioni, ecc.

#### Parcheggi:

A - P1 = 35 mq/100 mq Su  
P3 = 15 mq/100 mq Su  
B - P1 = 10 mq/100 mq Su  
P3 = 30 mq/100 mq Su

### U4/16 - ATTREZZATURE PER IL VERDE

Comprendono aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto ecc.) adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi all'edificato.

Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco, elementi edilizi d'arredo e servizio (pergole, fontane, gazebo, chioschi, servizi igienici, parterre ecc.).

#### Parcheggi:

A - P1 = da definire in funzione della dimensione e dell'ubicazione di ogni specifica zona.

### U4/16 BIS - ATTREZZATURE PER IL VERDE PRIVATO CON VALENZA ECOLOGICA (Ve)

Le attrezzature per il verde privato con valenza ecologica comprendono gli impianti ed i servizi per il gioco, il tempo libero e lo sport realizzati nell'ambito dei parchi privati; le attrezzature sportive potranno essere coperte con strutture del tipo legno lamellare, comprendono inoltre gli edifici per le attività realizzati ad un solo piano fuori terra. Le relative superfici utili sono quota parte di quelle consentite all'interno delle rispettive aree progetto.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### U4/15 - UNIVERSITA'

In tale uso sono compresi, oltre alle attrezzature universitarie vere e proprie, anche le attrezzature per la ricerca, la sperimentazione, nonché tutti gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto e gli spazi tecnici **comprese le residenze per studenti**. Sono compresi anche gli spazi per servizi quali bar, mense, sedi di rappresentanza ed associative, sale riunioni, ecc.

#### Parcheggi:

A - P1 = 35 mq/100 mq Su  
P3 = 15 mq/100 mq Su  
B - P1 = 10 mq/100 mq Su  
P3 = 30 mq/100 mq Su

#### Verde:

**A - V3 = 40 mq/100 mq Su (nel caso di residenze per studenti)**

### U4/16 - ATTREZZATURE PER IL VERDE E GLI SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI

Comprendono aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto ecc.) adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi all'edificato.

Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, **piazze e viali alberati, spiazzi per il gioco spazi per il gioco libero, compresi gli elementi edilizi d'arredo e servizio** (pergole, fontane, gazebo, chioschi, servizi igienici, parterre ecc.).

#### Parcheggi:

A - P1 = da definire in funzione della dimensione e dell'ubicazione di ogni specifica zona.



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

L'eventuale uso pubblico dell'area destinata a verde privato è regolamentata nelle norme delle specifiche destinazioni di zona

**Parcheggi per gli edifici connessi alle attività sportive:**

P1 = 5 mq/100 mq di Sf

### U4/17 - ATTREZZATURE PER LO SPORT

Le attrezzature per lo sport comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport, le aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata.

Esse comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte e attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche, alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto. Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo ecc.) e gli spazi tecnici, le sedi di associazioni e federazioni sportive.

Nel caso di attrezzature di dimensioni significative è ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 95 mq di Su per il personale di custodia.

**Parcheggi:**

A - P1 = 8 mq/100 mq Sf

Nel caso di attrezzature per lo spettacolo sportivo valgono le dotazioni di cui all'uso U4/5.

### U4/18 - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E PER SERVIZI TECNICI URBANI

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici.

E' ammessa, dove necessario, la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq di Su per il personale di custodia.

Per quanto riguarda i parcheggi ed il verde essi dovranno essere commisurati alle specifiche esigenze.

### U4/17 - ATTREZZATURE PER LO SPORT

Le attrezzature per lo sport comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport, le aree destinate all'impiantistica sportiva ~~pubblica e privata.~~

~~Tutte le attrezzature del presente uso possono essere pubbliche o private convenzionate.~~

Esse comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte e attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche, alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto. Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo ecc.) e gli spazi tecnici, le sedi di associazioni e federazioni sportive.

Nel caso di attrezzature di dimensioni significative è ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 95 mq di Su per il personale di custodia.

**Parcheggi:**

A - P1 = 8 mq/100 mq Sf

Nel caso di attrezzature per lo spettacolo sportivo valgono le dotazioni di cui all'uso U4/5.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### U4/19 - ATTREZZATURE SOCIO - SANITARIE

Le attrezzature sociosanitarie comprendono: ospedali, cliniche, poliambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day hospital, case di riposo, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, ecc., sia pubbliche che private. Sono compresi altresì tutti gli usi e le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale di riunione, le sedi di rappresentanza, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici.

#### Parcheggi:

A - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

B - P1 = 20 mq/100 mq Su

P3 = 30 mq/100 mq Su

#### Verde:

A - V3 = 60 mq/100 mq Su

### U4/20 - ATTREZZATURE CULTURALI

Le attrezzature culturali comprendono: sedi per mostre, sedi di centri culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, aule per incontri, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

#### Parcheggi:

A - P1 = 30 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

B - P1 = 30 mq/100 mq Su

### U4/21 - ATTREZZATURE CIMITERIALI

Le attrezzature cimiteriali comprendono: gli impianti e le strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono altresì comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature ed i servizi per il pubblico.

#### Parcheggi:

A - P1 = 10 mq/100 mq Sf

#### Verde:

A - V1 = 10 mq/100 mq Sf

### U4/22 - ATTREZZATURE MILITARI

Le attrezzature militari comprendono: gli impianti a servizio delle forze armate, della pubblica sicurezza, guardia di finanza, carabinieri e protezione civile, quali caserme, presidi, distretti,

### U4/19 - ATTREZZATURE SOCIO - SANITARIE

Le attrezzature sociosanitarie comprendono: ospedali, cliniche, **Residenze Sanitarie Assistenziali RSA**, poliambulatori, servizi per gli anziani, per ~~gli handicappati~~, **i disabili**, day hospital, case di riposo, centri sanitari specializzati sia pubblici che privati. **Laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione.** Sono compresi altresì tutti gli usi e le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale di riunione, le sedi di rappresentanza, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici.

#### Parcheggi:

A - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

B - P1 = 20 mq/100 mq Su

P3 = 30 mq/100 mq Su

#### Verde:

A - V3 = 60 mq/100 mq Su

### U4/20 - ATTREZZATURE CULTURALI

Le attrezzature culturali comprendono: sedi per mostre, sedi di centri culturali, ~~ricreative e per il tempo libero~~, musei, biblioteche, ~~aule per incontri~~, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

#### Parcheggi:

A - P1 = 30 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

B - P1 = 30 mq/100 mq Su

### U4/22 - ATTREZZATURE MILITARI E SEDI CARCERARIE

Le attrezzature militari **e sedi carcerarie** comprendono: **le sedi carcerarie** gli impianti a servizio delle forze armate, della pubblica sicurezza, guardia di finanza, carabinieri e

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

depositi, officine e relativi spazi di supporto e di servizio, nonché gli alloggi relativi.

Per quanto riguarda i parcheggi ed il verde, dovranno essere commisurati alle specifiche esigenze.

### U4/23 - ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' MECCANIZZATA

Le attrezzature per la mobilità meccanizzata comprendono: le sedi viarie, destinate alla circolazione dei veicoli pubblici e privati, gli spazi per la sosta, nonché gli spazi destinati al trasporto pubblico in sede propria, le pese pubbliche. In tale uso si intendono compresi gli spazi di verde, le strutture di arredo urbano.

### U4/24 - ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' PEDONALE E CICLABILE

Le attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile comprendono: i marciapiedi, i portici, le gallerie, le piazze, i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria.

### U4/25 - PARCHEGGI ATTREZZATI

I parcheggi attrezzati pubblici, di uso pubblico e privati comprendono: garage ed autorimesse entro e fuori terra mono o multipiano, parcheggi in superficie ad un solo livello, compresi gli spazi di manovra, nonché spazi accessori quali rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione di carburante, bar, ristoranti, motel, nonché uffici ed attività commerciali connesse all'utenza automobilistica. E' ammessa dove necessaria la presenza di un alloggio non superiore a mq 150 di Su per il custode.

La Su destinata a tale attività è proporzionale alla superficie destinata a parcheggio nella misura di :

- 10% per i parcheggi in superficie a un solo livello
- 20% per i parcheggi multipiani fuori ed entro terra

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

protezione civile, quali caserme, presidi, distretti, depositi, officine e relativi spazi di supporto e di servizio, nonché gli alloggi relativi.

Per quanto riguarda i parcheggi ed il verde, dovranno essere commisurati alle specifiche esigenze.

### ~~U4/23 - ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' MECCANIZZATA - STRALCIATO~~

~~Le attrezzature per la mobilità meccanizzata comprendono: le sedi viarie, destinate alla circolazione dei veicoli pubblici e privati, gli spazi per la sosta, nonché gli spazi destinati al trasporto pubblico in sede propria, le pese pubbliche. In tale uso si intendono compresi gli spazi di verde, le strutture di arredo urbano.~~

### ~~U4/24 - ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' PEDONALE E CICLABILE - STRALCIATO~~

~~Le attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile comprendono: i marciapiedi, i portici, le gallerie, le piazze, i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria.~~

### U4/25 - PARCHEGGI ATTREZZATI

I parcheggi attrezzati pubblici, di uso pubblico e privati comprendono: garage ed autorimesse entro e fuori terra mono o multipiano, parcheggi in superficie ad un solo livello, compresi gli spazi di manovra, nonché spazi accessori quali rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici.

Nelle Zone della Viabilità di cui all'art.26 delle NTA è consentita esclusivamente la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione carburante, bar e ristorante nonché uffici ed attività commerciali connesse all'utenza automobilistica, salvo prescrizioni specifiche contenute nei singoli articoli. In tutte le altre zone, salvo prescrizioni specifiche contenute nei singoli articoli è ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione di carburante, bar, ristoranti, motel, nonché uffici ed attività commerciali connesse all'utenza automobilistica. E' ammessa dove necessaria la presenza di un alloggio non superiore a mq 150 di Su per il custode.

La Su destinata a tale attività è proporzionale alla superficie destinata a parcheggio nella misura di :

- 10% per i parcheggi in superficie a un solo livello
- 20% per i parcheggi multipiani fuori ed entro terra

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Verde

V1 = 10 mq/100 mq Sf

#### U4/26 - STAZIONI DI SERVIZIO E DISTRIBUTORI CARBURANTI

Sono compresi in questo uso le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione carburante. Sono comprese inoltre le attrezzature di assistenza automobilistica e di lavaggio, nonché le piccole attività commerciali limitate all'utenza automobilistica.

#### Parcheggi:

P3 = 100 mq/100 mq Su

#### Verde:

V3 = 10 mq/100 mq Sf

Gli usi di cui al presente articolo sono comunque regolati autonomamente dalle rispettive norme di Legge.

#### U4/27 - ATTREZZATURE FERROVIARIE

Per attrezzature ferroviarie si intendono gli spazi destinati alla mobilità ed alla sosta ferroviaria (stazioni e fermate), scalo merci, caselli, spazi relativi ai servizi ed agli impianti generali, nonché alloggi di servizio per il personale se ricompresi nelle zone ferroviarie.

#### U4/28 - ATTREZZATURE A SERVIZIO DEL PARCO DEL CONERO

Sono Attrezzature a Servizio del Parco quelle individuate dall'Ente di Gestione con proprio provvedimento deliberativo.

Di norma i progetti sono presentati dai soggetti aventi titolo al Consorzio del Parco del Conero che ne regola la natura, le dimensioni e le modalità di utilizzo.

I progetti delle attrezzature sono sottoposti alla autorizzazione preventiva dell'Ente Parco che ne verifica la compatibilità con i propri programmi e regolamenti.

#### U5/1 - ATTREZZATURE RICETTIVE

Le attrezzature ricettive comprendono: alberghi, pensioni, locande, hotel, residence, comprensivi sia delle parti ricettive vere e proprie (stanze, miniappartamenti, ecc.) sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.). Gli alberghi esistenti alla data di adozione del PRG non potranno essere trasformati salvo autorizzazione preventiva del Consiglio Comunale.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Verde

V1 = 10 mq/100 mq Sf

#### ~~U4/26 - STAZIONI DI SERVIZIO E DISTRIBUTORI CARBURANTI STRALCIATO~~

~~Sono compresi in questo uso le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione carburante. Sono comprese inoltre le attrezzature di assistenza automobilistica e di lavaggio, nonché le piccole attività commerciali limitate all'utenza automobilistica.~~

#### ~~Parcheggi:~~

~~P3 = 100 mq/100 mq Su~~

#### ~~Verde:~~

~~V3 = 10 mq/100 mq Sf~~

~~Gli usi di cui al presente articolo sono comunque regolati autonomamente dalle rispettive norme di Legge.~~

#### U4/27 - ATTREZZATURE FERROVIARIE

Per attrezzature ferroviarie si intendono gli spazi destinati alla mobilità ed alla sosta ferroviaria (stazioni e fermate), scalo merci, caselli, spazi relativi ai servizi ed agli impianti generali, nonché alloggi di servizio per il personale **e attrezzature dopolavoristiche. se ricompresi nelle zone ferroviarie**

#### U5/1 - ATTREZZATURE RICETTIVE

Le attrezzature ricettive comprendono: alberghi, pensioni, locande, hotel, residence, **e ostelli** comprensivi sia delle parti ricettive vere e proprie (stanze, miniappartamenti, ecc.) sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.). Gli alberghi esistenti alla data di adozione del PRG non potranno essere trasformati salvo autorizzazione preventiva del Consiglio Comunale.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### **Parcheggi:**

A - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

B - P1 = 25 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

### **Verde:**

A - V1 = 60 mq/100 mq Su

### **U5/2 - ATTREZZATURE PER IL CAMPEGGIO**

Per attrezzature relative al campeggio si intende il complesso attrezzato per la sosta ed il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo (caravan, autocaravan, ecc.).

Tale uso comprende gli spazi di servizio e di supporto sia commerciali che ricreativi.

I parcheggi dovranno essere commisurati alle specifiche esigenze.

### **Verde:**

V1 = 20 mq/100 mq St

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### **Parcheggi:**

A - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

B - P1 = 25 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

### **Verde:**

A - V1 = 60 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

### **Verde:**

A - V1 = 60 mq/100 mq Su

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 7 - Usi assimilabili per analogia U6/1

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalla presente elencazione, si procede per analogia, assimilando tali nuovi usi a quelli previsti al precedente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi di tipo P1 e P3 e sul verde di tipo V1 e V3.

La determinazione degli usi assimilabili per analogia spetta al Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

La possibilità di ricorrere agli usi assimilabili per analogia, vale per tutte le Zone a Tessuto Omogeneo e per tutte le altre zone individuate dal PRG.

### Art. 7 - Usi assimilabili per analogia U6/1

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti ~~dalla presente elencazione~~, si procede per analogia, assimilando tali nuovi usi a quelli previsti al precedente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi di tipo P1 e P3 e sul verde di tipo V1 e V3.

La determinazione degli usi assimilabili per analogia spetta ~~al Sindaco~~, **al Consiglio Comunale su proposta del Settore Competente** ~~sentita la Commissione Edilizia~~.

La possibilità di ricorrere agli usi assimilabili per analogia, vale per tutte le Zone a Tessuto Omogeneo e per tutte le altre zone individuate dal PRG.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### CAPO III : PARAMETRI

#### Art. 8 - Parametri urbanistici

Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana è regolato dai parametri urbanistici di seguito specificati.

##### 1 Superficie territoriale (St)

Per superficie territoriale, alla quale applicare l'indice di utilizzazione territoriale (Ut), si intende la superficie complessiva di un'area a destinazione omogenea di zona (Area Progetto), sulla quale il PRG si attua mediante intervento urbanistico preventivo; tale area è comprensiva della superficie fondiaria (Sf) e delle aree per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2), nonché di eventuali aree di rispetto o destinate ad opere di urbanizzazione generale, siano esse esistenti o di progetto.

Gli interventi urbanistici preventivi possono essere articolati per unità minime di intervento.

##### 2 Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria, alla quale applicare l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), si intende la superficie suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale (St) con la detrazione delle superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2) e di altre eventuali superfici di cui al punto 1.

Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto a cui applicare l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf).

Nel caso di aree edificate la Sf relativa agli edifici è da intendersi quella di cui al successivo Art.18 - Aree di pertinenza degli edifici esistenti.

Nel caso di intervento edilizio diretto, per nuove costruzioni e limitatamente agli usi per i quali sono prescritte opere di urbanizzazione primaria (P1 e V1), nella superficie fondiaria sono comprese anche tali aree di urbanizzazione.

##### 3 Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1)

La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è quella necessaria alla realizzazione delle seguenti opere:

- a) strade per il traffico motorizzato, strade per cicli e motocicli e strade pedonali;
- b) spazi per la sosta e il parcheggio;
- c) fognature e impianti di depurazione;
- d) sistema di distribuzione dell'acqua;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- f) pubblica illuminazione;

### CAPO III : PARAMETRI

#### Art. 8 - Parametri urbanistici

Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana è regolato dai parametri urbanistici di seguito specificati.

##### 1 Superficie territoriale (St)

Per superficie territoriale, alla quale applicare l'indice di utilizzazione territoriale (Ut), si intende la superficie complessiva di un'area a destinazione omogenea di zona (Area Progetto), sulla quale il PRG si attua mediante intervento urbanistico preventivo; tale area è comprensiva della superficie fondiaria (Sf) e delle aree per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2), nonché di eventuali aree di rispetto ~~o destinate ad opere di urbanizzazione generale, siano esse esistenti o di progetto.~~

Gli interventi urbanistici preventivi possono essere articolati per unità minime di intervento.

##### 2 Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria, alla quale applicare l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), si intende la superficie suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale (St) con la detrazione delle superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2) e di altre eventuali superfici di cui al punto 1.

Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto a cui applicare l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf).

Nel caso di aree edificate la Sf relativa agli edifici è da intendersi quella di cui al successivo Art.18 - Aree di pertinenza degli edifici esistenti.

Nel caso di intervento edilizio diretto, per nuove costruzioni e limitatamente agli usi per i quali sono prescritte opere di urbanizzazione primaria (P1 e V1), nella superficie fondiaria ~~sono~~ **comprese devono essere reperite** anche tali aree di urbanizzazione.

##### 3 Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1)

La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è quella necessaria alla realizzazione delle seguenti opere:

- a) strade per il traffico motorizzato, strade per cicli e motocicli e strade pedonali;
- b) spazi per la sosta e il parcheggio;
- c) fognature e impianti di depurazione;
- d) sistema di distribuzione dell'acqua;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- f) pubblica illuminazione;

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- g) spazi di verde attrezzato;
- h) allacciamenti a pubblici servizi, a diretto servizio dell'insediamento.

### 4 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria è quella necessaria per la realizzazione delle seguenti opere:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) attrezzature di interesse comune civili e religiose (mercati di quartiere, delegazioni comunali, centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie di quartiere, chiese e attrezzature connesse);
- d) spazi pubblici a verde e per le attrezzature sportive.

### 5 Indice di Utilizzazione territoriale (Ut)

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie utile (Su) degli edifici e la superficie territoriale (St) ed è espresso in mq/ha.

### 6 Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf)

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie utile (Su) degli edifici e la superficie fondiaria (Sf) ed è espresso in mq/mq.

### 7 Indice di Utilizzazione territoriale e fondiario esistente (Ute e Ufe)

Rappresentano rispettivamente l'indice di Utilizzazione territoriale e l'indice di Utilizzazione fondiario calcolati su un lotto edificato.

$Ute = Sue/St$

$Ufe = Sue/Sf$

### 8 Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (Ife)

Rappresenta il rapporto tra il volume (V) dell'edificio esistente e la superficie fondiaria (Sf) ed è espresso in mc/mq.

### 9 Unità immobiliare (Ui)

Per unità immobiliare si intende la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita (appartamento, negozio, laboratorio artigiano ecc.).

### 10 Parametri ecologici nelle aree progetto

Sp = Superficie permeabile

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- g) spazi di verde attrezzato;
- h) allacciamenti a pubblici servizi, a diretto servizio dell'insediamento.

### 4 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria è quella necessaria per la realizzazione delle seguenti opere:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) attrezzature di interesse comune civili e religiose (mercati di quartiere, delegazioni comunali, centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie di quartiere, chiese e attrezzature connesse);
- d) spazi pubblici a verde e per le attrezzature sportive.

### 5 Indice di Utilizzazione territoriale (Ut)

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie utile (Su) degli edifici e la superficie territoriale (St) ed è espresso in mq/ha.

### 6 Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf)

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie utile (Su) degli edifici e la superficie fondiaria (Sf) ed è espresso in mq/mq.

### 7 Indice di Utilizzazione territoriale e fondiario esistente (Ute e Ufe)

Rappresentano rispettivamente l'indice di Utilizzazione territoriale e l'indice di Utilizzazione fondiario calcolati su un lotto edificato.

$Ute = Sue/St$

$Ufe = Sue/Sf$

### 8 Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (Ife)

Rappresenta il rapporto tra il volume (V) dell'edificio esistente e la superficie fondiaria (Sf) ed è espresso in mc/mq.

### 9 Unità immobiliare (Ui)

Per unità immobiliare si intende la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita (appartamento, negozio, laboratorio artigiano ecc.).

### 10 Parametri ecologici nelle aree progetto

Sp = Superficie permeabile



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

Per superficie permeabile Sp si intende la parte di superficie relativa a ciascuna zona (Se, Vp, Ve) permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati.

### **Se = Superficie edificabile**

Rappresenta, in alcune Aree Progetto, come specificato dalle norme di zona, l'area sulla quale dovranno essere localizzati gli edifici e le loro pertinenze; oltre alla Superficie fondiaria Sf comprende la viabilità privata, pedonale e meccanizzata, i parcheggi di competenza degli edifici e le relative rampe di accesso qualora gli stessi siano interrati. La Se è espressa in percentuale massima rispetto alla Superficie territoriale e la sua ubicazione, quando indicata sulle aree progetto, può essere modificata solo a seguito di motivazioni oggettive (geologiche, paesaggistiche e simili).

### **Ip = Indice di permeabilità**

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp e l'area delle superfici di riferimento (Se, Vp, Ve). L'indice è espresso in percentuale.

A = densità arborea

Per densità arborea A si intende il numero minimo di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni ha di Superficie territoriale St, come specificato dalle norme di zona.

### **Ar = densità arbustiva**

Per densità arbustiva Ar si intende il numero minimo di arbusti da mettere a dimora per ogni ha di Superficie territoriale, come specificato dalle norme di zona.

Per la definizione di Ve si rimanda all'art.6 uso U4/16 bis. mentre per la definizione di Vp si rimanda all'art.28.3 bis.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Per superficie permeabile Sp si intende la parte di superficie relativa a ciascuna zona (Se, Vp, Ve) permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati.

### **Se = Superficie edificabile**

Rappresenta, in alcune Aree Progetto, come specificato dalle norme di zona, l'area sulla quale dovranno essere localizzati gli edifici e le loro pertinenze; oltre alla Superficie fondiaria Sf comprende la viabilità privata, pedonale e meccanizzata, i parcheggi di competenza degli edifici e le relative rampe di accesso qualora gli stessi siano interrati. La Se è espressa in percentuale massima rispetto alla Superficie territoriale e la sua ubicazione, quando indicata sulle aree progetto, può essere modificata solo a seguito di motivazioni oggettive (geologiche, paesaggistiche e simili).

### **Ip = Indice di permeabilità**

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp e l'area delle superfici di riferimento (Se, Vp, Ve). L'indice è espresso in percentuale.

A = densità arborea

Per densità arborea A si intende il numero minimo di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni ha di Superficie territoriale St, come specificato dalle norme di zona.

Ar = densità arbustiva

Per densità arbustiva Ar si intende il numero minimo di arbusti da mettere a dimora per ogni ha di Superficie territoriale, come specificato dalle norme di zona.

Per la definizione di Ve si rimanda all'art.6 uso U4/16 bis. mentre per la definizione di Vp si rimanda all'art.28.3 bis.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 9 - Parametri edilizi

Il processo di recupero e di riqualificazione degli edifici nonché gli interventi di ricostruzione e di nuova costruzione è regolato dai parametri edilizi di seguito specificati.

#### 1 Superficie utile (Su)

Le definizioni di Su di seguito specificate valgono ai fini del calcolo dell'indice di Utilizzazione fondiaria (nuove costruzioni) e della verifica della potenzialità edificatoria di un lotto (edifici esistenti).

La superficie utile è la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il

perimetro esterno delle murature, includendo "bow window" scale e ballatoi di accesso, vani ascensori

cavedi per impianti tecnici, compresa la porzione di sottotetto avente altezza netta interna misurata

tra pavimento ed intradosso del solaio di copertura superiore a ml 1,50.

Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato ed i manufatti funzionali alla attività produttiva costituiti dalle sole coperture e privi di chiusure perimetrali almeno su tre lati.

Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:

- i piani completamente interrati con destinazioni che escludono la presenza continuativa di persone;
- i porticati pubblici o d'uso pubblico;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extra corsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
- i volumi seminterrati strettamente necessari alla funzionalità degli impianti tecnici;
- i volumi tecnici, anche fuori terra, strettamente necessari alla funzionalità degli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (fotovoltaico, ecc...);
- i volumi tecnici, anche fuori terra strettamente necessari alla funzionalità degli impianti radiotelevisivi e delle stazioni radio base di telefonia cellulare;
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte;
- volumi necessari alla realizzazione di ascensori , per soli edifici esistenti, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche;"
- creazione di soppalchi e trapiani, in edifici esistenti, aventi altezza libera inferiore a 2,00 ml.

Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 9 - Parametri edilizi

Il processo di recupero e di riqualificazione degli edifici nonché gli interventi di ricostruzione e di nuova costruzione è regolato dai parametri edilizi di seguito specificati.

#### 1 Superficie utile (Su)

Le definizioni di Su di seguito specificate valgono ai fini del calcolo dell'indice di Utilizzazione fondiaria (nuove costruzioni) e della verifica della potenzialità edificatoria di un lotto (edifici esistenti).

La superficie utile è la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il

perimetro esterno delle murature, includendo "bow window" scale e ballatoi di accesso, vani ascensori

cavedi per impianti tecnici, compresa la porzione di sottotetto avente altezza netta interna misurata

tra pavimento ed intradosso del solaio di copertura superiore a ml 1,50.

Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato ed i manufatti funzionali alla attività produttiva costituiti dalle sole coperture e privi di chiusure perimetrali almeno su tre lati.

Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:

- i piani completamente interrati con destinazioni che escludono la presenza continuativa di persone;
- i porticati pubblici o d'uso pubblico;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extra corsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
- i volumi seminterrati strettamente necessari alla funzionalità degli impianti tecnici;
- i volumi tecnici, anche fuori terra, strettamente necessari alla funzionalità degli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (fotovoltaico, ecc...);
- i volumi tecnici, anche fuori terra strettamente necessari alla funzionalità degli impianti radiotelevisivi e delle stazioni radio base di telefonia cellulare;
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte;
- volumi necessari alla realizzazione di ascensori , per soli edifici esistenti, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche;"
- creazione di soppalchi e trapiani, in edifici esistenti, aventi altezza libera inferiore a 2,00 ml.

Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.

Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra sistemata, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzate in trincea rispetto alla linea di terra.

La sistemazione del terreno dovrà, quanto possibile, rispettare la linea naturale del terreno originaria e non dovrà essere effettuata in maniera artificiosa tramite manufatti quali fioriere, vasche, ecc..

Negli edifici esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico sono pure esclusi dal computo della Su da calcolare per la ricostruzione: le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni abusive.

### **1 bis Superficie di vendita (Sv)**

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Gli spazi non destinati alla vendita e quindi non aperti al pubblico, vanno segnalati con apposita cartellonistica, da indicare anche in fase progettuale."

### **2 Il volume (V)**

Il volume è la somma dei prodotti della superficie utile di ciascun piano per l'altezza dello stesso misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano o, per copertura a falde, l'altezza media dell'intradosso relativa alla superficie utile lorda computata.

### **3 Sagoma planivolumetrica (Sg)**

La sagoma planivolumetrica verticale di un edificio (o sagoma fondamentale) è costituita dai piani passanti per il perimetro delimitante la superficie coperta (come definita al punto 5.) e per la linea di gronda delle varie parti dell'edificio, nonché dei piani costituenti le coperture.

Nel caso di edifici con pareti inclinate o con sviluppo a gradoni (o terrazzi) ripetuti in modo costante si considera come limite della sagoma il piano inclinato passante per la parete inclinata o per le singole linee di gronda dei gradoni (o terrazzi).

La variazione della inclinazione delle coperture in più o in meno, a partire sia dalla gronda sia dal colmo, o l'aggiunta sulla copertura di manufatti o volumi tecnici che non superino la linea di colmo o che comunque non alterino considerevolmente i profili della copertura, non sono considerate alterazioni della sagoma fondamentale.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.

Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra sistemata, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzate in trincea rispetto alla linea di terra.

La sistemazione del terreno dovrà, quanto possibile, rispettare la linea naturale del terreno originaria e non dovrà essere effettuata in maniera artificiosa tramite manufatti quali fioriere, vasche, ecc..

Negli edifici esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico sono pure esclusi dal computo della Su da calcolare per la ricostruzione: le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni abusive.

### **1 bis Superficie di vendita (Sv)**

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi

~~Gli spazi non destinati alla vendita e quindi non aperti al pubblico, vanno segnalati con apposita cartellonistica, da indicare anche in fase progettuale."~~

### **2 Il volume (V)**

Il volume è la somma dei prodotti della superficie utile di ciascun piano per l'altezza dello stesso misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano o, per copertura a falde, l'altezza media dell'intradosso relativa alla superficie utile lorda computata.

### **3 Sagoma planivolumetrica (Sg)**

La sagoma planivolumetrica verticale di un edificio (o sagoma fondamentale) è costituita dai piani passanti per il perimetro delimitante la superficie coperta (come definita al punto 5.) e per la linea di gronda delle varie parti dell'edificio, nonché dei piani costituenti le coperture.

Nel caso di edifici con pareti inclinate o con sviluppo a gradoni (o terrazzi) ripetuti in modo costante si considera come limite della sagoma il piano inclinato passante per la parete inclinata o per le singole linee di gronda dei gradoni (o terrazzi).

La variazione della inclinazione delle coperture in più o in meno, a partire sia dalla gronda sia dal colmo, o l'aggiunta sulla copertura di manufatti o volumi tecnici che non superino la linea di colmo o che comunque non alterino considerevolmente i profili della copertura, non sono considerate alterazioni della sagoma fondamentale.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### 4 Altezza di ciascun fronte di fabbricato (Hf)

E' l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi.

La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del terreno a sistemazione definitiva.

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore, e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli stessi accessi, realizzati in trincea, rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a 3,00 ml.

La sistemazione definitiva deve essere quanto più possibile corrispondente alla linea naturale del terreno.

Ad esclusione delle aree sottoposte a tutela Paesaggistica e/o che contengano specifiche prescrizioni in contrasto, sono ammessi scavi o riporti di terreno nella misura non superiore a cm. 80, nel caso di terreni con pendenza fino al 15% ed in misura non superiore a cm 150 , in caso di terreni con pendenza dal 15% al 30%.In questi casi la sistemazione definitiva del terreno dovrà essere tale da garantire una fascia di larghezza non inferiore a cm. 200 calcolata dal piede dell'edificio

### 5 Superficie coperta (Sc)

La superficie coperta degli edifici è data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, compresi i volumi aggettanti ed esclusi i balconi completamente aperti e le pensiline.

Non vengono computate ai fini della Sc le parti di un edificio completamente interrato e ricoperte da un adeguato manto erboso.

### 6 Rapporto massimo di copertura (Q)

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile (mq/mq), espresso in percentuale, fra la superficie coperta e la superficie fondiaria, come definite dalle presenti norme.

### 7 Distanze

Il calcolo delle distanze (sempre intese come minime) si effettua sulla sagoma planimetrica rappresentata dalla superficie coperta dell'edificio, come definita dal precedente punto 5., salvo diversa indicazione grafica riportata nelle tavole di PRG.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### 4 Altezza di ciascun fronte di fabbricato (Hf)

E' l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi.

La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il **piano del marciapiede** o il piano del terreno a sistemazione definitiva.

La linea di copertura è definita, **nel caso di copertura piana, dall'intersezione, della parte del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso grezzo del solaio di copertura;** nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso **grezzo** della falda di copertura.

Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore, e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli stessi accessi, realizzati in trincea, rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a 3,00 ml.

La sistemazione definitiva deve essere quanto più possibile corrispondente alla linea naturale del terreno.

Ad esclusione delle aree sottoposte a tutela Paesaggistica e/o che contengano specifiche prescrizioni in contrasto, sono ammessi scavi o riporti di terreno **al piede dell'edificio** nella misura non superiore a cm. ~~80~~, **120**, nel caso di terreni con pendenza fino al 15% ed in misura non superiore a cm ~~150~~ **200**, in caso di terreni con pendenza dal 15% al 30%.In questi casi la sistemazione definitiva del terreno dovrà essere tale da garantire una fascia di larghezza non inferiore a cm. 200 calcolata dal piede dell'edificio

### 5 Superficie coperta (Sc)

La superficie coperta degli edifici è data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, compresi i volumi aggettanti ed esclusi i balconi completamente aperti e le pensiline.

Non vengono computate ai fini della Sc le parti di un edificio completamente interrato e ricoperte da un adeguato manto erboso.

### 6 Rapporto massimo di copertura (Q)

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile (mq/mq), espresso in percentuale, fra la superficie coperta e la superficie fondiaria, come definite dalle presenti norme.

### 7 Distanze

Il calcolo delle distanze (sempre intese come minime) si effettua sulla sagoma planimetrica rappresentata dalla superficie coperta dell'edificio, come definita dal precedente punto 5., salvo diversa indicazione grafica riportata nelle tavole di PRG.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

La distanza viene misurata sulla congiungente i due punti rispettivamente più vicini tra le sagome degli edifici o tra la sagoma e il limite considerato secondo la seguente suddivisione:

- a) Distanze dai confini di proprietà;
- b) Distanze dal ciglio stradale;
- c) Distanze dal limite della zona ferroviaria;
- d) Distanze tra gli edifici.

### a) Distanze dai confini di proprietà

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planovolumetrica, sono ammesse le distanze preesistenti.

Per interventi di recupero con variazione della sagoma planovolumetrica sono da rispettare le seguenti distanze:

- in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà = 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 3,00;
- in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà = 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 5,00.

Per interventi di nuova costruzione, anche previa demolizione, sono da rispettare le seguenti distanze = 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 5,00; tale distanza si applica a pareti finestrate e non finestrate e per qualsiasi sviluppo del fronte dell'edificio.

E' consentita la costruzione in aderenza a edificio preesistente costruito sul confine; è ammessa altresì la costruzione a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché si tratti di pareti non finestrate e sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti.

### b) Distanze dal ciglio stradale

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planovolumetrica, sono ammesse le distanze preesistenti.

Per gli interventi di recupero con ampliamento o sopraelevazione e per gli interventi di nuova costruzione, l'edificio prospettante un limite di zona stradale o un ciglio stradale deve rispettare da tale limite la seguente distanza:

- ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
- ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00;
- ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

Le distanze minime di cui sopra si applicano all'interno delle Zone a Tessuto Omogeneo di cui ai Capi III, IV, V del Titolo III delle presenti norme, salvo le diverse indicazioni di intervento di cui ai successivi art.34 e 36, riportate nelle tavole di PRG.

La disciplina delle distanze di cui al presente punto 7b) non si applica:

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

La distanza viene misurata sulla congiungente i due punti rispettivamente più vicini tra le sagome degli edifici o tra la sagoma e il limite considerato secondo la seguente suddivisione:

- a) Distanze dai confini di proprietà;
- b) Distanze dal ciglio stradale;
- c) Distanze dal limite della zona ferroviaria;
- d) Distanze tra gli edifici.

### a) Distanze dai confini di proprietà

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planovolumetrica, sono ammesse le distanze preesistenti.

Per interventi di recupero con variazione della sagoma planovolumetrica sono da rispettare le seguenti distanze:

- in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà = 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 3,00;
- in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà = 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 5,00.

Per interventi di nuova costruzione, anche previa demolizione, sono da rispettare le seguenti distanze = 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 5,00; tale distanza si applica a pareti finestrate e non finestrate e per qualsiasi sviluppo del fronte dell'edificio.

E' consentita la costruzione in aderenza a edificio preesistente costruito sul confine; è ammessa altresì la costruzione a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché si tratti di pareti non finestrate e sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti.

### b) Distanze dal ciglio stradale

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planovolumetrica, sono ammesse le distanze preesistenti.

Per gli interventi di recupero con ampliamento o sopraelevazione e per gli interventi di nuova costruzione, l'edificio prospettante un limite di zona stradale o un ciglio stradale deve rispettare da tale limite la seguente distanza:

- ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
- ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00;
- ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

Le distanze minime di cui sopra si applicano all'interno delle Zone a Tessuto Omogeneo di cui ai Capi III, IV, V del Titolo III delle presenti norme, salvo le diverse indicazioni di intervento di cui ai successivi art.34 e 36, riportate nelle tavole di PRG.

La disciplina delle distanze di cui al presente punto 7b) non si applica:

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- nell'ambito degli interventi urbanistici preventivi;
- ai manufatti di modesta entità..... per impianti tecnologici al servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine per la decompressione della rete del gas, ecc.);
- ad eventuali parti edilizie accessorie di modeste dimensioni poste alla base degli organismi edilizi (portinerie, guardiole, percorsi coperti, ecc.) colleganti la strada o gli edifici adiacenti con l'edificio principale.

Per la costruzione di autorimesse dovranno essere previste le distanze fissate dalle presenti norme e gli allineamenti degli edifici esistenti.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

Si prescrive una larghezza di mt. 20,00 della fascia di rispetto della viabilità provinciale al di là delle distanze previste dal D.M. 1404/68.

Per il tracciato del collegamento viario tra il Porto e la Grande Viabilità (Uscita Ovest), si applicano le disposizioni dell'art. 26 del Regolamento d'attuazione del Nuovo Codice della Strada D.P.R. 495/92.

#### c) Distanze dal limite della zona ferroviaria

Per interventi di recupero con ampliamento o sopraelevazione e per interventi di nuova costruzione l'edificio prospettante un limite di zona ferroviaria si dovranno osservare le prescrizioni di cui al D.P.R. 11.07.1980 n° 753

Sono inoltre da osservare le prescrizioni della Legge 2248/1865 e successive modificazioni e integrazioni, per la quale le distanze possono riguardare non solo gli edifici, ma anche le aree di pertinenza degli stessi e le relative recinzioni

Tali rispetti sono obbligatori all'interno delle Zone a tessuto omogeneo di cui ai Capi III, IV, V del Titolo III delle presenti norme.

#### d) Distanze tra gli edifici

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planovolumetrica, sono ammesse le distanze preesistenti.

Per interventi di recupero con ampliamento o sopraelevazione la distanza da osservare, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, è di ml 10,00. Tale distanza è da osservare anche nei casi di pareti non finestrate.

Per interventi di nuova costruzione, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo inferiore a ml 12,00, la distanza da osservare è di ml 10,00; qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo uguale o superiore a ml 12,00 la distanza da osservare è pari all'altezza del

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- nell'ambito degli interventi urbanistici preventivi;
- ai manufatti di modesta entità..... per impianti tecnologici al servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine per la decompressione della rete del gas, ecc.);
- ad eventuali parti edilizie accessorie di modeste dimensioni poste alla base degli organismi edilizi (portinerie, guardiole, percorsi coperti, ecc.) colleganti la strada o gli edifici adiacenti con l'edificio principale.

Per la costruzione di autorimesse dovranno essere previste le distanze fissate dalle presenti norme e gli allineamenti degli edifici esistenti.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

~~Si prescrive una larghezza di mt. 20,00 della fascia di rispetto della viabilità provinciale al di là delle distanze previste dal D.M. 1404/68.~~

**Nel rispetto delle distanze previste dal D.M. 1404/68, per la determinazione della fascia di rispetto nella viabilità provinciale, deve essere richiesto apposito parere alla Provincia.**

Per il tracciato del collegamento viario tra il Porto e la Grande Viabilità (Uscita Ovest), si applicano le disposizioni dell'art. 26 del Regolamento d'attuazione del Nuovo Codice della Strada D.P.R. 495/92.

#### c) Distanze dal limite della zona ferroviaria

Per interventi di recupero con ampliamento o sopraelevazione e per interventi di nuova costruzione l'edificio prospettante un limite di zona ferroviaria si dovranno osservare le prescrizioni di cui al D.P.R. 11.07.1980 n° 753

Sono inoltre da osservare le prescrizioni della Legge 2248/1865 e successive modificazioni e integrazioni, per la quale le distanze possono riguardare non solo gli edifici, ma anche le aree di pertinenza degli stessi e le relative recinzioni

Tali rispetti sono obbligatori all'interno delle Zone a tessuto omogeneo di cui ai Capi III, IV, V del Titolo III delle presenti norme.

#### d) Distanze tra gli edifici

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planovolumetrica, sono ammesse le distanze preesistenti.

Per interventi di recupero con ampliamento o sopraelevazione la distanza da osservare, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, è di ml 10,00. Tale distanza è da osservare anche nei casi di pareti non finestrate.

Per interventi di nuova costruzione, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo inferiore a ml 12,00, la distanza da osservare è di ml 10,00; qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo uguale o superiore a ml 12,00 la distanza da osservare è pari

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00, anche nei casi di pareti non finestrate.

Per i fabbricati esistenti (quali che siano le distanze che li separano dai confini di proprietà o dai limiti di zona o da altri fabbricati) per i quali si renda necessaria la realizzazione di ascensori, montacarichi, canne fumarie o di aspirazione sul perimetro esterno dei fabbricati stessi, è consentita la realizzazione dei volumi strettamente necessari a contenere le attrezzature tecniche di cui sopra, indipendentemente dalle distanze che ne conseguiranno (fatte salve le prescrizioni del Codice Civile). Conseguentemente, nel caso di nuova costruzione sul lotto limitrofo, per il distacco del nuovo edificio si potrà non tenere conto del volume relativo alle attrezzature tecniche di cui sopra, già concesso.

Per quanto riguarda balconi, terrazze e simili, i relativi parapetti devono rispettare una distanza minima di ml 1,50 dai confini di proprietà, ad eccezione dei lati prospicienti le strade.

La disciplina delle distanze di cui al presente punto 7d) non si applica:

- nell'ambito degli interventi urbanistici preventivi;
- ai manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine per la decompressione della rete del gas ecc.);
- ai manufatti della rete dei percorsi pedonali e ciclabili;
- ai manufatti per l'arredo urbano (chioschi, pensiline per l'attesa degli autobus ecc.);
- ai manufatti completamente interrati, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche sui confini;
- alle pensiline in genere e ai box prefabbricati a blocco destinati all'U4/26;
- ai volumi tecnici in genere.

### 8 Altezza massima degli edifici (H MAX)

E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come disposto all'art.13 lettera m) del Regolamento Edilizio.

Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massime si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura, purché il colmo non superi di ml 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo.

Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo.

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00, anche nei casi di pareti non finestrate.

Per i fabbricati esistenti (quali che siano le distanze che li separano dai confini di proprietà o dai limiti di zona o da altri fabbricati) per i quali si renda necessaria la realizzazione di ascensori, montacarichi, canne fumarie o di aspirazione sul perimetro esterno dei fabbricati stessi, è consentita la realizzazione dei volumi strettamente necessari a contenere le attrezzature tecniche di cui sopra, indipendentemente dalle distanze che ne conseguiranno (fatte salve le prescrizioni del Codice Civile). Conseguentemente, nel caso di nuova costruzione sul lotto limitrofo, per il distacco del nuovo edificio si potrà non tenere conto del volume relativo alle attrezzature tecniche di cui sopra, già concesso.

Per quanto riguarda balconi, terrazze e simili, i relativi parapetti devono rispettare una distanza minima di ml 1,50 dai confini di proprietà, ad eccezione dei lati prospicienti le strade.

La disciplina delle distanze di cui al presente punto 7d) non si applica:

- nell'ambito degli interventi urbanistici preventivi;
- ai manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine per la decompressione della rete del gas ecc.);
- ai manufatti della rete dei percorsi pedonali e ciclabili;
- ai manufatti per l'arredo urbano (chioschi, pensiline per l'attesa degli autobus ecc.);
- ai manufatti completamente interrati, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche sui confini;
- alle pensiline in genere e ai box prefabbricati a blocco destinati all'U4/26;
- ai volumi tecnici in genere.

### 8 Altezza massima degli edifici (H MAX)

E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come disposto all'art.13 lettera m) del Regolamento Edilizio.

Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massime si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura, purché il colmo non superi di ml 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo.

Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo.

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml 2,00.  
Per tutte le zone, comprese le aree progetto, la H MAX si deve intendere relativa alla sistemazione definitiva.

Le altezze massime degli edifici sono stabilite al Titolo III per le diverse Zone a Tessuto Omogeneo urbane e extraurbane e per le aree progetto, in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di utilizzazione ed alle norme sulle distanze.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml 2,00.  
Per tutte le zone, comprese le aree progetto, la H MAX si deve intendere relativa alla sistemazione definitiva.

Le altezze massime degli edifici sono stabilite al Titolo III per le diverse Zone a Tessuto Omogeneo urbane e extraurbane e per le aree progetto, in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di utilizzazione ed alle norme sulle distanze.



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 10 - Parametri agricoli

#### 1 Azienda agricola

Ai fini dell'applicazione della presente normativa si definisce "azienda agricola" quell'unità tecnico/economica costituita da terreni agricoli, anche in appezzamenti contigui anche se divisi da infrastrutture, tali da costituire una struttura fondiaria di cui l'imprenditore dispone secondo i titoli di possesso in proprietà e/o in affitto e simili, organizzata per produzione agraria e/o zootecnica. L'azienda agricola deve essere diretta da un imprenditore agricolo professionalmente riconosciuto, che eserciti una attività economica organizzata continua o prevalente al fine della produzione e dello scambio dei beni e dei servizi, operante sul mercato dei prodotti agricoli. L'azienda agricola può essere condotta in forma diretta familiare o mista (lavoro familiare e salariato), solo con lavoro salariato, in forma cooperativa, in forma associata tra più operatori agricoli.

Sono regolate dalle presenti norme tutte le aziende agricole aventi il centro aziendale nel territorio comunale anche se parte dei loro terreni ricade in altro comune limitrofo.

Oltre ai parametri indicati, devono essere considerate le disposizioni contenute nella Legge Regionale n.13/90.

#### 2 Superuperficie minima di intervento

Si intende l'area minima richiesta o comunque utilizzata per ogni intervento di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti delle costruzioni esistenti.

#### 3 Distanze (dagli allevamenti aziendali e dagli allevamenti industriali)

Gli edifici adibiti ad allevamenti aziendali (U2/3) devono distare dagli edifici destinati ad uso residenziale almeno ml 20,00. Gli stessi edifici devono inoltre distare dal margine dei centri abitati (perimetro delle Zone a Tessuto Omogeneo urbane) almeno ml 200 e comunque in conformità alle norme igieniche e sanitarie.

Gli edifici adibiti ad allevamenti industriali (U 2/3 BIS) devono distare dagli edifici destinati ad uso residenziale (non rientrante nel complesso aziendale) almeno m. 100; dal perimetro di centro abitato almeno m. 500 (m. 1000 nel caso di allevamenti di suini); dagli edifici residenziali esistenti o da edificare sullo stesso fondo m. 10.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 10 - Parametri agricoli

#### 1 Azienda agricola

Ai fini dell'applicazione della presente normativa si definisce "azienda agricola" quell'unità tecnico/economica costituita da terreni agricoli, anche in appezzamenti contigui anche se divisi da infrastrutture, tali da costituire una struttura fondiaria di cui l'imprenditore dispone secondo i titoli di possesso in proprietà e/o in affitto e simili, organizzata per produzione agraria e/o zootecnica. L'azienda agricola deve essere diretta da un imprenditore agricolo professionalmente riconosciuto, che eserciti una attività economica organizzata continua o prevalente al fine della produzione e dello scambio dei beni e dei servizi, operante sul mercato dei prodotti agricoli. L'azienda agricola può essere condotta in forma diretta familiare o mista (lavoro familiare e salariato), solo con lavoro salariato, in forma cooperativa, in forma associata tra più operatori agricoli.

Sono regolate dalle presenti norme tutte le aziende agricole aventi il centro aziendale nel territorio comunale anche se parte dei loro terreni ricade in altro comune limitrofo.

Oltre ai parametri indicati, devono essere considerate le disposizioni contenute nella Legge Regionale n.13/90.

#### 2 Superuperficie minima di intervento

Si intende l'area minima richiesta o comunque utilizzata per ogni intervento di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti delle costruzioni esistenti.

#### 3 Distanze € dagli allevamenti aziendali e dagli allevamenti industriali ÷ (U2/3)

Gli edifici adibiti ad allevamenti aziendali (~~U2/3~~) devono distare dagli edifici destinati ad uso residenziale almeno ml 20,00. Gli stessi edifici devono inoltre distare dal margine dei centri abitati (perimetro delle Zone a Tessuto Omogeneo urbane) almeno ml 200 e comunque in conformità alle norme igieniche e sanitarie.

Gli edifici adibiti ad allevamenti industriali (~~U 2/3 BIS~~) devono distare dagli edifici destinati ad uso residenziale (non rientrante nel complesso aziendale) almeno m. 100; dal perimetro di centro abitato almeno m. 500 (m. 1000 nel caso di allevamenti di suini); dagli edifici residenziali esistenti o da edificare sullo stesso fondo m. 10.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### CAPO IV : MODALITÀ DI INTERVENTO

#### Art. 11 - Interventi sull'esistente.

Gli interventi così definiti si applicano al patrimonio edilizio esistente e si articolano in categorie normative e tipi di intervento, specificati ai successivi artt.33, 34, 36 delle presenti norme. Non è consentito l'aumento del volume o della superficie utile esistente (ad eccezione dei casi specificati negli articoli successivi), mentre è ammessa la variazione di destinazione d'uso, totale o parziale, secondo le prescrizioni della normativa per la Zona a Tessuto Omogeneo entro cui ricade l'intervento considerato.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono consentiti su tutto il patrimonio edilizio esistente. La manutenzione straordinaria non è tuttavia, consentita sugli edifici sottoposti alla Categoria principale di intervento CPI 1 "Restauro" (vedi successivo art.34), mentre nel caso in cui è prescritta la Categoria principale di intervento CPI 2 "Risanamento" (vedi successivo art.34) vanno comunque rispettate, nella manutenzione straordinaria, le relative prescrizioni.

#### RE1 - Interventi di manutenzione ordinaria

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria, tra l'altro, riguardano:
  - a) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino purché con eguale materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;
  - b) la riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia interni che esterni;
  - c) il rifacimento di intonaci, tinteggi, rivestimenti, pavimenti, infissi all'interno delle unità immobiliari anche con caratteristiche diverse dalle precedenti oppure all'esterno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche dei precedenti;
  - d) la riparazione o sostituzione di canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
  - e) la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
  - f) la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
  - g) il restauro o il rifacimento di pozzi o cisterne all'interno delle proprietà private;
  - h) la riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici;
  - i) ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o

### CAPO IV : MODALITÀ DI INTERVENTO

#### Art. 11 - Interventi sull'esistente.

Gli interventi così definiti si applicano al patrimonio edilizio esistente e si articolano in categorie normative e tipi di intervento, specificati ai successivi artt.33, 34, 36 delle presenti norme.

Non è consentito l'aumento del volume o della superficie utile esistente (ad eccezione dei casi specificati negli articoli successivi), mentre è ammessa la variazione di destinazione d'uso, totale o parziale, secondo le prescrizioni della normativa per la Zona a Tessuto Omogeneo entro cui ricade l'intervento considerato.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono consentiti su tutto il patrimonio edilizio esistente. La manutenzione straordinaria non è tuttavia, consentita sugli edifici sottoposti alla Categoria principale di intervento CPI 1 "Restauro" (vedi successivo art.34), mentre nel caso in cui è prescritta la Categoria principale di intervento CPI 2 "Risanamento" (vedi successivo art.34) vanno comunque rispettate, nella manutenzione straordinaria, le relative prescrizioni.

#### RE1 - Interventi di manutenzione ordinaria

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria, tra l'altro, riguardano:
  - a) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino purché con eguale materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;
  - b) la riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia interni che esterni;
  - c) il rifacimento di intonaci, tinteggi, rivestimenti, pavimenti, infissi all'interno delle unità immobiliari anche con caratteristiche diverse dalle precedenti oppure all'esterno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche dei precedenti;
  - d) la riparazione o sostituzione di canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
  - e) la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
  - f) la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
  - g) il restauro o il rifacimento di pozzi o cisterne all'interno delle proprietà private;
  - h) la riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici;
  - i) ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato.

- l) la mera sostituzione del generatore di calore, intesa come la rimozione di un vecchio generatore e l'installazione, nella stessa posizione di quello originario, di un altro nuovo purché di potenza nominale del focolare inferiore a 35 kW, destinato ad erogare energia termica alle medesime utenze
3. Resta fermo, ai sensi dell'art.5, comma 3, della Legge 29/05/1982, n. 308, che l'installazione degli impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e di acqua calda per edifici esistenti negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico/sanitario già in opera e non è soggetta ad autorizzazione specifica.
4. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali sono considerate opere di manutenzione ordinaria anche quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, così come indicate nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 16/11/1977, n. 1918.

### RE2 - Interventi di manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché alla realizzazione ed integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici.
2. Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione, ai sensi del comma 1, debbono mantenere, ricostituire nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.
3. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.
4. I servizi sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato.

- l) la mera sostituzione del generatore di calore, intesa come la rimozione di un vecchio generatore e l'installazione, nella stessa posizione di quello originario, di un altro nuovo purché di potenza nominale del focolare inferiore a 35 kW, destinato ad erogare energia termica alle medesime utenze
3. Resta fermo, ai sensi dell'art.5, comma 3, della Legge 29/05/1982, n. 308, che l'installazione degli impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e di acqua calda per edifici esistenti negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico/sanitario già in opera e non è soggetta ad autorizzazione specifica.
4. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali sono considerate opere di manutenzione ordinaria anche quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, così come indicate nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 16/11/1977, n. 1918.

### RE2 - Interventi di manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché alla realizzazione ed integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici.
2. Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione, ai sensi del comma 1, debbono mantenere, ricostituire nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.
3. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.
4. I servizi sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

5. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.
6. Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro, riguardano:
- a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
  - b) il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);
  - c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
  - d) la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
  - e) la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
  - f) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiale;
  - g) l'inserimento ex novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
  - h) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre;
  - i) il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;
  - j) il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse;
  - k) la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi;
  - l) l'inserimento di vespai, di isolamenti termo/acustici e di altre impermeabilizzazioni;
  - m) le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
  - n) la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti.
7. Resta ferma, per gli interventi di manutenzione straordinaria qualificabili come opere interne, l'applicazione delle disposizioni contenute nel precedente articolo 5, comma 1, lettera b) e comma 2.
8. Per quanto riguarda gli edifici industriali o artigianali, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria tutti quelli sulle apparecchiature, servizi e impianti così come indicati nella Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici 16/11/1977, n. 1918, non elencati tra quelli di manutenzione ordinaria, purché non compromettano le caratteristiche ambientali e

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

5. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.
6. Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro, riguardano:
- a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
  - b) il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);
  - c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
  - d) la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
  - e) la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
  - f) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiale;
  - g) l'inserimento ex novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
  - h) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre;
  - i) il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;
  - j) il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse;
  - k) la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi;
  - l) l'inserimento di vespai, di isolamenti termo/acustici e di altre impermeabilizzazioni;
  - m) le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
  - n) la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti.
7. Resta ferma, per gli interventi di manutenzione straordinaria qualificabili come opere interne, l'applicazione delle disposizioni contenute nel REC. ~~nel precedente nell'articolo 5, comma 1, lettera b) e comma 2~~
8. Per quanto riguarda gli edifici industriali o artigianali, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria tutti quelli sulle apparecchiature, servizi e impianti così come indicati nella Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici 16/11/1977, n. 1918, non elencati tra quelli di manutenzione ordinaria, purché non compromettano le caratteristiche ambientali e

**TESTO NORMATIVA VIGENTE**

paesaggistiche, non diano luogo a effetti negativi di natura igienica e non comportino aumento delle superfici utili.

**TESTO NORMATIVA VARIANTE**

paesaggistiche, non diano luogo a effetti negativi di natura igienica e non comportino aumento delle superfici utili.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 12 - Interventi di nuova costruzione

#### NC1 - Nuova costruzione su lotto libero

Gli interventi così definiti avvengono nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri indicati nella normativa per le Zone a Tessuto Omogeneo.

Per ogni Zona a Tessuto Omogeneo vengono fissati la superficie utile ammessa e gli usi consentiti.

Per nuove costruzione si intendono le opere edilizie volte a realizzare nuovi manufatti e nuovi edifici, sia fuori che entro terra.

I suddetti interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione edilizia.

Tutte le zone di completamento e di nuova edificazione aventi l'area con pendenza superiore al 30% sono da considerarsi inedificabili.

Tale prescrizione vale per tutto il territorio comunale.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 12 - Interventi di nuova costruzione

#### NC1 - Nuova costruzione su lotto libero

**Sono interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai punti a, b, c, d dell'art. 3 del DPR 380/2001**

Gli interventi così definiti avvengono nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri indicati nella normativa per le Zone a Tessuto Omogeneo.

Per ogni Zona a Tessuto Omogeneo vengono fissati la superficie utile ammessa e gli usi consentiti.

~~Per nuove costruzione si intendono le opere edilizie volte a realizzare nuovi manufatti e nuovi edifici, sia fuori che entro terra.~~

~~I suddetti~~ Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti **ad idoneo titolo abilitativo concessione edilizia.**

Tutte le zone di completamento e di nuova edificazione aventi l'area con pendenza superiore al 30% sono da considerarsi inedificabili.

Tale prescrizione vale per tutto il territorio comunale.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 13 - Interventi sull'ambiente

#### AM1 - Tutela e sviluppo del verde urbano

Le alberature di alto fusto (aventi diametro del tronco superiore a m. 0,15, essendo la misurazione del diametro intesa ad un metro dal colletto), esistenti alla data di adozione delle presenti norme, quando non siano connesse con le normali conduzioni agricole, nonché le specie pregiate esistenti, devono essere rigorosamente conservate.

E' vietato utilizzare aree a bosco e parco per depositi di materiale di alcun tipo, per attività industriali o artigianali in genere.

E' vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.

Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde fissata dagli Usi del territorio, gli spazi scoperti che ne sono privi dovranno essere sistemati a verde su terreno permeabile.

In particolare nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq (di superficie di lotto non coperta), oltre a specie arbustacee nella misura minima di due gruppi ogni 150 mq di superficie del lotto non coperta. La scelta delle specie deve avvenire all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali. Non meno del 70% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere a latifoglie.

In tutti i progetti presentati le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate, con le corrispondenti aree di pertinenza su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti edilizi ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino (corredata dalle relative indicazioni delle specie) e a coltivo e i progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari o

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 13 - Interventi sull'ambiente

#### AM1 - Tutela e sviluppo del verde urbano

Le alberature di alto fusto (aventi diametro del tronco superiore a m. 0,15, essendo la misurazione del diametro intesa ad un metro dal colletto), esistenti alla data di adozione delle presenti norme, quando non siano connesse con le normali conduzioni agricole, nonché le specie pregiate esistenti, devono essere rigorosamente conservate.

E' vietato utilizzare aree a bosco e parco per depositi di materiale di alcun tipo, per attività industriali o artigianali in genere.

E' vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.

Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde fissata dagli Usi del territorio, gli spazi scoperti che ne sono privi dovranno essere sistemati a verde su terreno permeabile.

In particolare nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq (di superficie di lotto non coperta), oltre a specie arbustacee nella misura minima di due gruppi ogni 150 mq di superficie del lotto non coperta. La scelta delle specie deve avvenire all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali. Non meno del 70% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere a latifoglie.

In tutti i progetti presentati le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate, con le corrispondenti aree di pertinenza su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti edilizi ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino (corredata dalle relative indicazioni delle specie) e a coltivo e i progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari o

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.

L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico competente (dottore in agronomia o perito agronomo).

L'abbattimento di alberi di alto fusto può essere consentito solo in caso di pubblica utilità od interesse pubblico, o per altra motivata giustificazione firmata da un tecnico competente che ne assume la responsabilità. In tal caso dovrà essere effettuato il reimpianto di almeno pari numero di alberi di alto fusto all'interno dello stesso lotto con pianta della stessa specie se autoctona e di dimensioni paragonabili se consentito dalle tecniche botaniche e di giardinaggio oggi disponibili.

L'autorizzazione di cui al comma precedente deve essere preventivamente acquisita e allegata agli elaborati di progetto per qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia pubblico che privato, nel quale si renda inevitabile la manomissione delle alberature.

Gli alberi di alto fusto abusivamente abbattuti senza la prescritta autorizzazione debbono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza.

### **AM2 - Tutela di parchi e giardini**

Gli interventi anche a carattere manutentivo nei parchi e giardini esistenti che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, rivestono caratteristiche di significato storico architettonico ed ambientale, debbono tendere alla considerazione e al ripristino delle originarie caratteristiche; i predetti parchi e giardini saranno censiti dai competenti uffici comunali in apposito elenco di classificazione.

Pertanto la scelta della nuova vegetazione posta a dimora in sostituzione o aggiunta a quanto esistente potrà non tenere conto dei criteri di scelta proposti per la modalità di intervento AM1.

Gli interventi sul Verde Pubblico o Privato, ricadenti all'interno del Parco del Conero, dovranno prevedere la messa a dimora delle essenze arboree autoctone. Le essenze arboree impiantate dovranno essere dichiarate nelle Concessioni Edilizie o negli atti autorizzativi nonché nelle Dichiarazioni d'Inizio Attività (DIA).

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.

L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico competente (dottore in agronomia o perito agronomo).

L'abbattimento di alberi di alto fusto può essere consentito solo in caso di pubblica utilità od interesse pubblico, o per altra motivata giustificazione firmata da un tecnico competente che ne assume la responsabilità. In tal caso dovrà essere effettuato il reimpianto di almeno pari numero di alberi di alto fusto all'interno dello stesso lotto con pianta della stessa specie se autoctona e di dimensioni paragonabili se consentito dalle tecniche botaniche e di giardinaggio oggi disponibili.

L'autorizzazione di cui al comma precedente deve essere preventivamente acquisita e allegata agli elaborati di progetto per qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia pubblico che privato, nel quale si renda inevitabile la manomissione delle alberature.

Gli alberi di alto fusto abusivamente abbattuti senza la prescritta autorizzazione debbono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza.

### **AM2 - Tutela di parchi e giardini**

Gli interventi anche a carattere manutentivo nei parchi e giardini esistenti che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, rivestono caratteristiche di significato storico architettonico ed ambientale, debbono tendere alla considerazione e al ripristino delle originarie caratteristiche; i predetti parchi e giardini saranno censiti dai competenti uffici comunali in apposito elenco di classificazione.

Pertanto la scelta della nuova vegetazione posta a dimora in sostituzione o aggiunta a quanto esistente potrà non tenere conto dei criteri di scelta proposti per la modalità di intervento AM1.

Gli interventi sul Verde Pubblico o Privato, ricadenti all'interno del Parco del Conero, dovranno prevedere la messa a dimora delle essenze arboree autoctone. Le essenze arboree impiantate dovranno essere dichiarate ~~nelle Concessioni Edilizie o negli atti autorizzativi nonché nelle Dichiarazioni d'Inizio Attività (DIA)~~ nelle richieste degli atti abilitativi



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### **AM3 - Consolidamento e bonifica dei terreni**

Le proprietà interessate da movimenti gravitativi (frane) o altri fenomeni visibili di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade e agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità o quando tali fenomeni costituiscano elementi di nuovo degradamento e deturpamento dell'ambiente, sono tenute a provvedere al consolidamento con opportune opere, il progetto delle quali dovrà essere corredato da una relazione geologica a firma di un tecnico abilitato per Legge, come disposto dalle norme di cui al successivo Titolo IV, Capo I.

Nei casi di frane su strade o altri spazi pubblici provenienti da suoli privati, per i quali sia accertata l'incuria della proprietà agli effetti della stabilità, il Comune, anche se deve intervenire immediatamente in ordine ad esigenze pubbliche a rimuovere i materiali su suolo pubblico, potrà rivalersi addebitandone la spesa alla proprietà interessata.

Gli interventi di regimazione delle acque, di sistemazioni idrauliche, di conservazione del suolo e qualsiasi intervento che comporti trasformazioni ambientali, devono ottemperare a quanto disposto dal successivo art.72, nonché dalle norme di cui al successivo Titolo IV, Capo I.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### **AM3 - Consolidamento e bonifica dei terreni**

Le proprietà interessate da movimenti gravitativi (frane) o altri fenomeni visibili di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade e agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità o quando tali fenomeni costituiscano elementi di nuovo degradamento e deturpamento dell'ambiente, sono tenute a provvedere al consolidamento con opportune opere, il progetto delle quali dovrà essere corredato da una relazione geologica a firma di un tecnico abilitato per Legge, come disposto dalle norme di cui al successivo Titolo IV, Capo I.

Nei casi di frane su strade o altri spazi pubblici provenienti da suoli privati, per i quali sia accertata l'incuria della proprietà agli effetti della stabilità, il Comune, anche se deve intervenire immediatamente in ordine ad esigenze pubbliche a rimuovere i materiali su suolo pubblico, potrà rivalersi addebitandone la spesa alla proprietà interessata.

Gli interventi di regimazione delle acque, di sistemazioni idrauliche, di conservazione del suolo e qualsiasi intervento che comporti trasformazioni ambientali, devono ottemperare a quanto disposto dal successivo art.72, nonché dalle norme di cui al successivo Titolo IV, Capo I.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 13.Bis - Eliminazione delle barriere architettoniche

Gli interventi descritti nei precedenti articoli 11, 12, 13 e quelli indicati nel successivo articolo 33 (e descritti negli articoli 34, 35, 36 e 37) nel caso riguardino opere, strutture e spazi esterni di uso e di interessi pubblici, dovranno uniformarsi alle norme previste dal D.P.R. n. 384/78 concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche, nonché a quelle della L.13/89 e del relativo decreto di attuazione.

Per l'attuazione concreta delle norme sopracitate dovranno essere previsti nel P.P.A. di cui all'art.15, uno specifico programma di intervento e relativa copertura finanziaria, anche per quanto riguarda quelle opere non sottoposte a ristrutturazione.

### Art. 13 Ter - Interventi edilizi ecosostenibili

Per tutti gli interventi edilizi ricadenti all'interno delle aree progetto disciplinate da uno strumento urbanistico attuativo, è obbligatorio presentare in sede di richiesta del permesso di costruire il bilancio di "ecocompatibilità". Detto bilancio si esprime nel certificato redatto dal progettista delle opere attraverso la compilazione delle schede conformi agli allegati A, B e C deliberazione della G.R. n. 597/2003 "indirizzi per la realizzazione di interventi edilizi ecosostenibili" e della D.G.R. n.1118 del 05.08.2003, allegati A e B.

Il predetto certificato, redatto sulla base della documentazione tecnica prevista per il rilascio del permesso di costruire, dovrà dimostrare che gli interventi previsti permettono di acquisire almeno il "punteggio 1" di cui alle citate delibere regionali, attraverso l'adozione di provvedimenti inerenti a:

- consumo delle risorse
- carichi ambientali
- qualità dell'ambiente interno
- qualità del servizio
- qualità ambientale esterna
- 

Nelle Aree Progetto Costruite, la presente norma si applica solo per le categorie d'intervento della demolizione con ricostruzione e della nuova costruzione se previste dallo strumento attuativo.

La presente norma prevale su tutte le norme analoghe introdotte nei piani attuativi già approvati definitivamente alla data di adozione di questa variante;

### Art. 13 Ter - Interventi edilizi ecosostenibili

~~Per tutti gli interventi edilizi ricadenti all'interno delle aree progetto disciplinate da uno strumento urbanistico attuativo, è obbligatorio presentare in sede di richiesta del permesso di costruire il bilancio di "ecocompatibilità". Detto bilancio si esprime nel certificato redatto dal progettista delle opere attraverso la compilazione delle schede conformi ai allegati A, B e C deliberazione della G.R. n. 597/2003 "indirizzi per la realizzazione di interventi edilizi ecosostenibili" e della D.G.R. n.1118 del 05.08.2003, allegati A e B.~~

~~Il predetto certificato, redatto sulla base della documentazione tecnica prevista per il rilascio del permesso di costruire, dovrà dimostrare che gli interventi previsti permettono di acquisire almeno il "punteggio 1" di cui alle citate delibere regionali, attraverso l'adozione di provvedimenti inerenti a:~~

- ~~• consumo delle risorse~~
- ~~• carichi ambientali~~
- ~~• qualità dell'ambiente interno~~
- ~~• qualità del servizio~~
- ~~• qualità ambientale esterna~~

~~Nelle Aree Progetto Costruite, la presente norma si applica solo per le categorie d'intervento della demolizione con ricostruzione e della nuova costruzione se previste dallo strumento attuativo.~~

~~La presente norma prevale su tutte le norme analoghe introdotte nei piani attuativi già approvati definitivamente alla data di adozione di questa variante;~~

Per la sostenibilità ambientale negli strumenti urbanistici e per i criteri di certificazione di sostenibilità energetico - ambientale degli edifici si fa riferimento alla LR n.14 del 2008 "Norme per l'edilizia ecosostenibile". Per i criteri della valutazione energetico ambientale relativa agli edifici residenziali si fa riferimento alla DGR n. 760 del 2009. contenente le "linee guida per la valutazione energetico-ambientale degli edifici

TESTO NORMATIVA VIGENTE

TESTO NORMATIVA VARIANTE

residenziali - nuova costruzione e recupero PROTOCOLLO ITACA MARCHE.

Gli eventuali aggiornamenti alle sopraccitate Linee Guida si intendono automaticamente approvati

L'Amministrazione Comunale si riserva di applicare eventuali riduzioni degli oneri di urbanizzazione, previa modifica del regolamento comunale, per gli interventi che applicano il PROTOCOLLO ITACA MARCHE.

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

**TITOLO II: ATTUAZIONE**

**CAPO I : STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

**Art. 14 - Modalità di attuazione del PRG**

L'attuazione del PRG è programmata mediante Programmi Pluriennali di Attuazione (PPA); tali strumenti coordinano gli strumenti di attuazione pubblici e privati.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le prescrizioni di PRG indicate nelle planimetrie e previste nelle presenti norme.

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

**Art. 15 - Programma Pluriennale di Attuazione**

L'attuazione del PRG deve essere coordinata dai PPA che delimitano le aree nelle quali debbono realizzarsi le previsioni di piano e relative urbanizzazioni, con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore ai tre anni e non superiore a cinque anni.

Al di fuori delle previsioni dei PPA possono realizzarsi solo gli interventi specificati dalla Legge 10/77 e dalla Legge 94/82.

Il contenuto e la procedura di formazione del PPA sono regolati dalla Legge 10/77, dalla Legge 94/82 e dalla Legge Regionale 18/79.

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

**Art. 16 - Intervento urbanistico preventivo**

L'intervento urbanistico preventivo si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale, indicate dalle tavole di progetto, dalle norme o dal PPA.

L'intervento urbanistico preventivo può essere attuato sia dal Comune che dai privati.

I piani urbanistici preventivi sono:

- Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE), di iniziativa pubblica, di cui alle leggi 1150/42, 765/67, e successive modifiche ed integrazioni.
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di iniziativa pubblica, di cui alle leggi 167/679
- 2, 865/71 e successive modifiche e integrazioni.
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP), di iniziativa pubblica, di cui alla Legge 865/71 e successive modifiche ed integrazioni.
- Piani di Recupero (PdR), di iniziativa pubblica o privata, di cui al Titolo IV della Legge 457/78.
- Piani di Lottizzazione Convenzionata (PLC), di iniziativa privata, di cui alla Legge 765/67 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le modalità di redazione, adozione e approvazione dei piani urbanistici preventivi sopracitati si fa riferimento alle leggi nazionali istitutive e alle leggi regionali applicative.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 17 - Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo si applica l'intervento edilizio diretto.

Nelle zone in cui è previsto l'intervento urbanistico preventivo successivamente a questo si applica l'intervento edilizio diretto.

Ogni intervento edilizio diretto è subordinato al rilascio di uno degli specifici strumenti dell'attuazione diretta, che sono:

- Concessione edilizia (onerosa, convenzionata, gratuita), di cui alla Legge 10/77 e successive modifiche ed integrazioni, in particolare la Legge 94/82.
- Autorizzazione, di cui alla Legge 10/77 e successive modifiche ed integrazioni, in particolare la Legge 94/82.
- Asseverazione, di cui alla Legge 47/85.

### Art. 17 - Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo si applica l'intervento edilizio diretto.

Nelle zone in cui è previsto l'intervento urbanistico preventivo successivamente a questo si applica l'intervento edilizio diretto.

Ogni intervento edilizio diretto è subordinato al rilascio **degli appositi atti abilitativi previsti dalla vigente legislazione nazionale di uno degli specifici strumenti dell'attuazione diretta, che sono:**

- ~~Concessione edilizia (onerosa, convenzionata, gratuita), di cui alla Legge 10/77 e successive modifiche ed integrazioni, in particolare la Legge 94/82.~~
- ~~Autorizzazione, di cui alla Legge 10/77 e successive modifiche ed integrazioni, in particolare la Legge 94/82.~~
- ~~Asseverazione, di cui alla Legge 47/85.~~

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### CAPO II : NORME GENERALI DELLA GESTIONE

#### Art. 18 - Aree di pertinenza degli edifici esistenti

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate, le aree costituenti singoli lotti alla data di adozione del presente PRG, in base all'edificazione già realizzata, sono di pertinenza degli edifici esistenti, come risulta da precedenti licenze/concessioni edilizie. Tali aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti (salvo per le porzioni che risultino in eccedenza rispetto alla licenza/concessione) o, in assenza di questa, rispetto all'area minima necessaria per realizzare un nuovo edificio delle medesime dimensioni in base alle norme e prescrizioni del presente piano.

Per tale verifica si assume l'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) applicabile su lotto libero con medesima destinazione e si rapporta ad esso la Superficie utile esistente (Sue) come definita dal precedente art.9.

### CAPO II : NORME GENERALI DELLA GESTIONE

#### Art. 18 - Aree di pertinenza degli edifici esistenti

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate, le aree costituenti singoli lotti alla data di adozione del presente PRG, in base all'edificazione già realizzata, sono di pertinenza degli edifici esistenti, come risulta da precedenti ~~atti abilitativi licenze/concessioni edilizie~~ **atti abilitativi**. Tali aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti (salvo per le porzioni che risultino in eccedenza rispetto **agli originari titoli abilitativi alla licenza/concessione**) o, in assenza di ~~detti titoli~~ **queste**, rispetto all'area minima necessaria per realizzare un nuovo edificio delle medesime dimensioni in base alle norme e prescrizioni del presente piano.

Per tale verifica si assume l'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) applicabile su lotto libero con medesima destinazione e si rapporta ad esso la Superficie utile esistente (Sue) come definita dal precedente art.9.



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 19 - Edifici in contrasto con la normativa di PRG

Gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PRG possono essere oggetto di interventi di trasformazione soltanto per essere adeguati alle previsioni del presente PRG e alle norme di sicurezza igienica, oppure di interventi di sola manutenzione ordinaria RE1, di cui al precedente art.11.

Per gli edifici esistenti la cui destinazione è stata "acquisita" con le modalità dell'art. 6 e per quelli sottoposti a procedure di acquisizione pubblica mediante esproprio sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (RE1) e straordinaria (RE2).

Per gli edifici soggetti a procedure di acquisizione pubblica, mediante esproprio, gli interventi non costituiscono un maggior onere per l'Amministrazione Comunale o per l'Ente preposto alla realizzazione dell'opera.

### Art. 19 - Edifici in contrasto con la normativa di PRG

Gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PRG **ed anche gli edifici esistenti la cui destinazione è stata "acquisita" con le modalità dell'art.6**, possono essere oggetto di interventi di trasformazione soltanto per essere adeguati alle previsioni del presente PRG e alle norme di sicurezza igienica, oppure di interventi di sola manutenzione Ordinaria RE1 e **Straordinaria RE2**, di cui al precedente art.11, ~~Per gli edifici esistenti la cui destinazione è stata "acquisita" con le modalità dell'art. 6 e per quelli~~ **Restauro e Risanamento Conservativo di cui all'art. 34 delle NTA.**

**Per gli edifici** sottoposti a procedure di acquisizione pubblica mediante esproprio sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (RE1) e straordinaria (RE2). ~~Per gli edifici soggetti a procedure di acquisizione pubblica, mediante esproprio, gli interventi non costituiscono un maggior onere per l'Amministrazione Comunale o per l'Ente preposto alla realizzazione dell'opera.~~

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 20 - Disciplina dei parcheggi

Ai fini della gestione del processo edilizio i parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:

- P1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria
- P2 - Parcheggi di urbanizzazione primaria e/o secondaria
- P3 - Parcheggi e autorimesse a servizio esclusivo degli edifici

P1. I parcheggi P1 di urbanizzazione primaria sono parcheggi necessari a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano. Essi sono considerati opere di urbanizzazione primaria e quindi la loro esistenza o la loro previsione è condizione per il rilascio della concessione.

I parcheggi di tipo P1 sono parcheggi pubblici o di uso pubblico, le cui aree vanno rispettivamente rese disponibili per l'uso pubblico, ovvero cedute gratuitamente al Comune, all'atto del rilascio della concessione e attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo.

Le aree per parcheggi di tipo P1 non sono individuate graficamente negli elaborati del PRG. Esse vanno di norma localizzate sul fronte strada al diretto servizio delle attività insediate.

Nel caso di intervento urbanistico preventivo sarà l'intervento stesso a definire graficamente la localizzazione e distribuzione dei parcheggi di tipo P1.

L'entità dei parcheggi di urbanizzazione primaria di tipo P1 viene fissata in rapporto ai diversi Usi del territorio previsti al Titolo I, Capo II delle presenti norme, anche in funzione del tipo di intervento, rispettivamente di recupero o di nuova costruzione, come definito al precedente Titolo I, Capo IV.

P2. I parcheggi P2 sono parcheggi pubblici, legati alla residenza, per rendere organico e completo il sistema della mobilità e degli spazi di sosta.

I parcheggi P2 all'interno del territorio urbanizzato sono, di norma, individuati negli elaborati grafici del PRG (vedi successivo art.28, punto 4) o, nella fase attuativa, all'interno delle Aree Progetto, come opere di urbanizzazione primaria. I parcheggi P2, unitamente ai parcheggi di tipo P1, sono opere di urbanizzazione primaria qualora facenti parte di interventi urbanistici attuativi delle Aree Progetto anche se esterni ed individuati negli elaborati grafici del PRG. In questo caso, fatta salva la dotazione di P1 prevista per gli usi non residenziali, di cui al Titolo I Capo II delle presenti norme, lo strumento urbanistico dovrà definire graficamente la localizzazione e distribuzione dei parcheggi, ferma restando la quota minima prevista dall'art.62 comma 2 del R.E.C. ed il rispetto delle dotazioni minime

### Art. 20 - Disciplina dei parcheggi

Ai fini della gestione del processo edilizio i parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:

- P1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria
- P2 - Parcheggi di urbanizzazione primaria e/o secondaria
- P3 - Parcheggi e autorimesse a servizio esclusivo degli edifici

P1. I parcheggi P1 di urbanizzazione primaria sono parcheggi necessari a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano. Essi sono considerati opere di urbanizzazione primaria e quindi la loro esistenza o la loro previsione è condizione per il rilascio ~~della concessione~~ dell'ideoneo atto abilitativo.

I parcheggi di tipo P1 sono parcheggi pubblici o di uso pubblico, le cui aree vanno rispettivamente rese disponibili per l'uso pubblico, **da garantire attraverso la stipula di apposita convenzione**, ovvero cedute gratuitamente al Comune, all'atto del rilascio ~~della concessione~~ dell'atto abilitativo e attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo.

Le aree per parcheggi di tipo P1 non sono individuate graficamente negli elaborati del PRG. Esse vanno di norma localizzate sul fronte strada al diretto servizio delle attività insediate.

Nel caso di intervento urbanistico preventivo sarà l'intervento stesso a definire graficamente la localizzazione e distribuzione dei parcheggi di tipo P1.

L'entità dei parcheggi di urbanizzazione primaria di tipo P1 viene fissata in rapporto ai diversi Usi del territorio previsti al Titolo I, Capo II delle presenti norme, anche in funzione del tipo di intervento, rispettivamente di recupero o di nuova costruzione, come definito al precedente Titolo I, Capo IV.

P2. I parcheggi P2 sono parcheggi pubblici, legati alla residenza, per rendere organico e completo il sistema della mobilità e degli spazi di sosta.

I parcheggi P2 all'interno del territorio urbanizzato sono, di norma, individuati negli elaborati grafici del PRG (vedi successivo art.28, punto 4) o, nella fase attuativa, all'interno delle Aree Progetto, come opere di urbanizzazione primaria. I parcheggi P2, unitamente ai parcheggi di tipo P1, sono opere di urbanizzazione primaria qualora facenti parte di interventi urbanistici attuativi delle Aree Progetto anche se esterni ed individuati negli elaborati grafici del PRG. In questo caso, fatta salva la dotazione di P1 prevista per gli usi non residenziali, di cui al Titolo I Capo II delle presenti norme, lo strumento urbanistico dovrà definire graficamente la localizzazione e distribuzione dei parcheggi, ferma restando la quota minima prevista dall'art.62 comma 2 del R.E.C. ed il

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

di standard previsti dal D.I. 1444/68.

Nel caso di intervento urbanistico preventivo le aree per i parcheggi di tipo P2 dovranno essere cedute gratuitamente al Comune nella misura fissata dalle norme di legge.

**P3.** I parcheggi e le autorimesse P3 ad esclusivo servizio dei singoli edifici sono necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato siano essi ricavati al coperto come autorimesse oppure risultino come posti macchina scoperti adiacenti all'edificio.

L'entità dei parcheggi privati di tipo P3 viene fissata in rapporto ai diversi Usi del territorio previsti al Titolo I, Capo II, delle presenti norme, anche in funzione del tipo di intervento, rispettivamente di recupero o di nuova costruzione, come definito al precedente Titolo I, Capo IV.

Oltre alla dotazione di posti auto di tipo P1 e P3, che comunque deve essere garantita nei vari tipi di intervento e secondo quanto previsto nei singoli usi, è consentita, previa convenzione con il Comune che definisca le caratteristiche dell'utenza, la realizzazione di autorimesse sotterranee di uso pubblico e/o privato.

Ferma restando l'osservanza delle prescrizioni relative agli interventi edilizi, tali autorimesse dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- a) il dimensionamento deve essere definito in relazione alle caratteristiche geometriche e funzionali della rete viaria cui sono collegate e conformemente alle misure per l'organizzazione del traffico urbano
- b) essere completamente interrata e poste al di sotto di quelle relative alle dotazioni P1 e P3 quando esistenti.

Le autorimesse sotterranee di cui al presente punto sono realizzabili in qualsiasi Zona a Tessuto Omogeneo di cui al successivo Titolo III, Capi III, IV, V, fatte salve le precisazioni contenute negli articoli relativi a ciascuna di esse, e le zone agricole. Esse inoltre non sono realizzabili negli edifici esistenti di valore storico salvo le precisazioni in esso contenute.

Ovunque possibile i parcheggi a raso dovranno prevedere adeguate ed opportune alberature e siepi.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

rispetto delle dotazioni minime di standard previsti dal D.I. 1444/68.

Nel caso di intervento urbanistico preventivo le aree per i parcheggi di tipo P2 dovranno essere cedute gratuitamente al Comune nella misura fissata dalle norme di legge.

**P3.** I parcheggi e le autorimesse P3 ad esclusivo servizio dei singoli edifici sono necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato siano essi ricavati al coperto come autorimesse oppure risultino come posti macchina scoperti adiacenti all'edificio.

L'entità dei parcheggi privati di tipo P3 viene fissata in rapporto ai diversi Usi del territorio previsti al Titolo I, Capo II, delle presenti norme, anche in funzione del tipo di intervento, rispettivamente di recupero o di nuova costruzione, come definito al precedente Titolo I, Capo IV, **e comunque nel rispetto dei minimi previsti dalla legge 122/89 (legge Tognoli)**

Oltre alla dotazione di posti auto di tipo P1 e P3, che comunque deve essere garantita nei vari tipi di intervento e secondo quanto previsto nei singoli usi, è consentita, previa convenzione con il Comune che definisca le caratteristiche dell'utenza, la realizzazione di autorimesse sotterranee di uso pubblico e/o privato.

Ferma restando l'osservanza delle prescrizioni relative agli interventi edilizi, tali autorimesse dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- a) il dimensionamento deve essere definito in relazione alle caratteristiche geometriche e funzionali della rete viaria cui sono collegate e conformemente alle misure per l'organizzazione del traffico urbano
- b) essere completamente interrata e poste al di sotto di quelle relative alle dotazioni P1 e P3 quando esistenti.

Le autorimesse sotterranee di cui al presente punto sono realizzabili in qualsiasi Zona a Tessuto Omogeneo di cui al successivo Titolo III, Capi III, IV, V, fatte salve le precisazioni contenute negli articoli relativi a ciascuna di esse, e le zone agricole. Esse inoltre non sono realizzabili negli edifici esistenti di valore storico salvo le precisazioni in esso contenute.

Ovunque possibile i parcheggi a raso dovranno prevedere adeguate ed opportune alberature e siepi.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 21 - Disciplina del verde

Ai fini della gestione del processo edilizio il verde previsto dalle presenti norme si suddivide nelle seguenti categorie:

- V1. Verde di urbanizzazione primaria
- V2. Verde di urbanizzazione secondaria
- V3. Verde privato di vicinato

V1. Il verde V1 di urbanizzazione primaria è lo spazio a verde pubblico o di uso pubblico a diretto servizio degli insediamenti urbani. E' da considerarsi opera di urbanizzazione primaria e quindi la sua esistenza o la sua previsione, in adeguato raggio di accessibilità, è condizione per il rilascio della concessione.

Il verde di tipo V1 è verde pubblico o di uso pubblico la cui area va resa disponibile per l'uso pubblico e attrezzata contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo.

Le aree per verde di tipo V1 non sono individuate graficamente negli elaborati del PRG. Esse vanno di norma localizzate sul fronte strada al diretto servizio delle attività insediate.

Nel caso di intervento urbanistico preventivo, sarà l'intervento stesso a definire graficamente la localizzazione e distribuzione del verde di tipo V1, in misura proporzionale alla capacità insediativa, secondo quanto fissato dalle norme di zona o dalle relative schede normative; in tali casi il verde V1 dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune, nella misura fissata dalle norme di Legge.

L'entità del verde di urbanizzazione primaria di tipo V1 viene fissata in rapporto ai diversi Usi del territorio, previsti al Titolo I, Capo II, delle presenti norme, anche in funzione del tipo di intervento.

Anche in assenza di uno standard V1 indicato dal Piano, per l'uso U1/1, nei piani urbanistici preventivi, debbono essere previsti, tra le opere di urbanizzazione primaria, spazi verdi in prossimità ed al servizio delle abitazioni, nelle quantità opportune.

V2. Il verde V2 di urbanizzazione secondaria è lo spazio a verde di interesse generale a livello di quartiere, vedi successivo art.28 punto 3). Viene individuato negli elaborati grafici di PRG.

V3. Il verde V3 di vicinato è lo spazio a verde privato ad esclusivo servizio dei singoli edifici. L'entità del verde di vicinato di tipo V3 viene fissata in rapporto ai diversi Usi del

### Art. 21 - Disciplina del verde

Ai fini della gestione del processo edilizio il verde previsto dalle presenti norme si suddivide nelle seguenti categorie:

- V1. Verde di urbanizzazione primaria
- V2. Verde di urbanizzazione secondaria
- V3. Verde privato di vicinato

V1. Il verde V1 di urbanizzazione primaria è lo spazio a verde pubblico o di uso pubblico a diretto servizio degli insediamenti urbani. E' da considerarsi opera di urbanizzazione primaria e quindi la sua esistenza o la sua previsione, in adeguato raggio di accessibilità, è condizione per il rilascio ~~della concessione~~ dell'idoneo atto abilitativo

Il verde di tipo V1 è verde pubblico o di uso pubblico la cui area va resa disponibile per l'uso pubblico e attrezzata contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo.

Le aree per verde di tipo V1 non sono individuate graficamente negli elaborati del PRG. Esse vanno di norma localizzate sul fronte strada al diretto servizio delle attività insediate.

Nel caso di intervento urbanistico preventivo, sarà l'intervento stesso a definire graficamente la localizzazione e distribuzione del verde di tipo V1, in misura proporzionale alla capacità insediativa, secondo quanto fissato dalle norme di zona o dalle relative schede normative; in tali casi il verde V1 dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune, nella misura fissata dalle norme di Legge.

L'entità del verde di urbanizzazione primaria di tipo V1 viene fissata in rapporto ai diversi Usi del territorio, previsti al Titolo I, Capo II, delle presenti norme, anche in funzione del tipo di intervento.

~~Anche in assenza di uno standard V1 indicato dal Piano, per l'uso U1/1, nei piani urbanistici preventivi, debbono essere previsti, tra le opere di urbanizzazione primaria, spazi verdi in prossimità ed al servizio delle abitazioni, nelle quantità opportune~~

V2. Il verde V2 di urbanizzazione secondaria è lo spazio a verde di interesse generale a livello di quartiere, vedi successivo art.28 punto 3). Viene individuato negli elaborati grafici di PRG.

V3. Il verde V3 di vicinato è lo spazio a verde privato ad esclusivo servizio dei singoli edifici. L'entità del verde di vicinato di tipo V3 viene fissata in rapporto ai diversi Usi del

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

territorio, previsti al Titolo I, Capo II delle presenti norme anche in funzione del tipo di intervento.

Il verde di cui al presente articolo deve essere realizzato su terreni permeabili, vale a dire sulla porzione di terreno che consente alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere e che viene definita "superficie permeabile"; questa non può essere inferiore, in tutti gli interventi di nuova costruzione e per tutti gli usi esclusi quelli secondari di tipo U3, al 50% della Superficie fondiaria Sf.

Per gli usi secondari (U3) la superficie permeabile non dovrà essere inferiore al 20% della superficie fondiaria.

### Prescrizioni Specifiche

In sede di attuazione delle aree progetto, fatte salve le APL ed APC con specifiche e diverse prescrizioni, è consentito proporre una superficie permeabile inferiore al 50% della superficie fondiaria. Per "Attuazione delle Aree Progetto" si intende la fase di redazione di un Piano Urbanistico qualora previsto dalle presenti norme, mentre negli altri casi (intervento edilizio diretto) nella fase di redazione del progetto edilizio.

Tale specifica disposizione si applica in presenza delle seguenti e particolari esigenze:

- Aree Progetto Libere (APL): esigenze di carattere geologico, idrogeologico e/o di bonifica dei suoli;
- Aree Progetto Costruite (APC): esigenze di carattere geologico, idrogeologico e/o di bonifica dei suoli nonché impianto urbanistico, nel caso di limitazioni imposte da preesistenze e stato dei luoghi.

Compete al soggetto attuatore, con una specifica e dettagliata relazione dei progettisti, motivare adeguatamente le ragioni per le quali è più opportuna la realizzazione di una permeabilità dei suoli inferiore al 50% di SF e proporre soluzioni tecniche alternative adeguate alla sostenibilità dell'intervento. Compete all'Amministrazione Comunale verificare le ragioni

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

territorio, previsti al Titolo I, Capo II delle presenti norme anche in funzione del tipo di intervento.

Il verde di cui al presente articolo deve essere realizzato su terreni permeabili, vale a dire sulla porzione di terreno che consente alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere e che viene definita "superficie permeabile"; questa non può essere inferiore, in tutti gli interventi di nuova costruzione e per tutti gli usi esclusi quelli secondari di tipo U3, al 50% della Superficie fondiaria Sf.

Per gli usi secondari (U3) la superficie permeabile non dovrà essere inferiore al 20% della superficie fondiaria.

**In tutte le zone dove è previsto l'uso servizi (U4/3 - Commercio all'ingrosso), comprese le zone sottoposte a Piani Attuativi, è consentito al soggetto attuatore, con una specifica e dettagliata relazione dei progettisti, motivare adeguatamente le ragioni per le quali è più opportuna la realizzazione di una permeabilità dei suoli inferiore al 50% di SF, comunque non inferiore al 20% e proporre soluzioni tecniche alternative e migliorative rispetto alla possibilità delle acque meteoriche di raggiungere le falde acquifere. Compete all'Amministrazione Comunale, sentiti gli enti competenti, verificare le ragioni addotte dal progettista e fissare una permeabilità del suolo appropriata, conseguente alle risoluzioni tecniche proposte.**

### Prescrizioni Specifiche

In sede di attuazione delle aree progetto, fatte salve le APL ed APC con specifiche e diverse prescrizioni, è consentito proporre una superficie permeabile inferiore al 50% della superficie fondiaria. Per "Attuazione delle Aree Progetto" si intende la fase di redazione di un Piano Urbanistico qualora previsto dalle presenti norme, mentre negli altri casi (intervento edilizio diretto) nella fase di redazione del progetto edilizio.

Tale specifica disposizione si applica in presenza delle seguenti e particolari esigenze:

- Aree Progetto Libere (APL): esigenze di carattere geologico, idrogeologico e/o di bonifica dei suoli;
- Aree Progetto Costruite (APC): esigenze di carattere geologico, idrogeologico e/o di bonifica dei suoli nonché impianto urbanistico, nel caso di limitazioni imposte da preesistenze e stato dei luoghi.

Compete al soggetto attuatore, con una specifica e dettagliata relazione dei progettisti, motivare adeguatamente le ragioni per le quali è più opportuna la realizzazione di una permeabilità dei suoli inferiore al 50% di SF e proporre soluzioni tecniche alternative adeguate alla sostenibilità dell'intervento. Compete all'Amministrazione Comunale verificare le ragioni

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

addotte dal progettista e fissare una permeabilità del suolo appropriata, conseguente alle risoluzioni tecniche proposte.

La disciplina indicata nei 3 commi precedenti si applica, nel rispetto dei tempi contrattuali già stabiliti con l'Amministrazione Comunale, anche alle aree progetto nelle quali alla data del 18/12/2006 le opere edili e/o le opere di urbanizzazione non risultavano ancora terminate

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

addotte dal progettista e fissare una permeabilità del suolo appropriata, conseguente alle risoluzioni tecniche proposte.

La disciplina indicata nei 3 commi precedenti si applica, nel rispetto dei tempi contrattuali già stabiliti con l'Amministrazione Comunale, anche alle aree progetto nelle quali alla data del 18/12/2006 le opere edili e/o le opere di urbanizzazione non risultavano ancora terminate

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### TITOLO III - PREVISIONI DEL PRG

#### CAPO I : DIVISIONE DELLE ZONE

##### **Art. 22 - Zone a Tessuto Omogeneo (ZT)**

Ai fini della salvaguardia degli ambienti storici e naturali, della riqualificazione e della trasformazione equilibrata dell'ambiente urbano, il territorio comunale è suddiviso in Zone a Tessuto Omogeneo, come risulta dalle tavole di progetto 4A-B, in scala 1:5.000.

Per Zone a Tessuto Omogeneo si intende una organizzazione urbanistico/edilizia che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della formazione e trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto edificabile, ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Per tali Zone a Tessuto Omogeneo si applicano in generale le presenti norme ed in particolare le norme precisate agli articoli successivi.

Le Zone a Tessuto Omogeneo si articolano in Zone a Tessuto Omogeneo urbane e Zone a Tessuto Omogeneo extraurbane.

All'interno delle Zone a Tessuto Omogeneo urbane sono sempre specificatamente individuate le "Zone pubbliche e di interesse generale" la cui normativa è riportata al Capo II del presente Titolo.

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

**Art. 23 - Aree Progetto**

Per Aree Progetto si intendono specifici ambiti urbani individuati nelle tavole di progetto 4A-B, in scala 1:5.000, localizzati all'interno e/o ai margini delle Zone a Tessuto Omogeneo urbane. Tali ambiti possono riguardare aree già costruite totalmente o parzialmente, e aree prevalentemente o del tutto libere da edifici.

All'interno delle Aree Progetto il piano prevede rilevanti trasformazioni urbanistiche relative a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, ed ad interventi di riuso urbano, disciplinati in generale dalle presenti norme ed in particolare dalle norme di cui al Capo VI del presente Titolo.



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### **Art. 24 - Zone territoriali omogenee**

Ai fini delle disposizioni di cui all'art.2 del D.L. n. 1444/68, nonché delle integrazioni apportate dalla conseguente circolare regionale, il territorio comunale è suddiviso in Zone territoriali omogenee, come risulta dalla Tavola 6 in scala 1:10.000 e dalle Tavole 6A e 6B per il territorio urbano.

Tale suddivisione risponde alle prescrizioni di piano. Esse sono state coordinate all'interno delle Zone a Tessuto Omogeneo e delle Aree Progetto ed individuate in caratteri d'intervento articolati in categorie normative e tipi di intervento, come meglio specificato nei successivi artt.32, 33 e 69.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### **Art. 24 - Zone territoriali omogenee**

Ai fini delle disposizioni di cui all'art.2 del D.L. n. 1444/68, ~~nonché delle integrazioni apportate dalla conseguente circolare regionale~~, il territorio comunale è suddiviso in Zone territoriali omogenee, come risulta dalla Tavola 6 in scala 1:10.000 e dalle Tavole 6A e 6B per il territorio urbano.

Tale suddivisione risponde alle prescrizioni di piano. Esse sono state coordinate all'interno delle Zone a Tessuto Omogeneo e delle Aree Progetto ed individuate in caratteri d'intervento articolati in categorie normative e tipi di intervento, come meglio specificato nei successivi artt.32, 33

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### CAPO II : ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

#### Art. 25 - Regime dei suoli

Le zone di cui al presente Capo comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà privata ma di uso pubblico o sociale ed aree che, pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico di carattere ambientale.

Nelle zone di cui al presente Capo, su richiesta di enti pubblici o soggetti privati che intendono realizzare servizi pubblici, nel rispetto delle destinazioni previste dal P.R.G., su aree di proprietà privata, l'Amministrazione Comunale, con Delibera di Consiglio Comunale, e apposita Convenzione, consente interventi di iniziativa Pubblico/Privata o solo di iniziativa Privata, che non comportino necessariamente espropriazione.

Sulla base di un progetto preliminare, in situazioni di particolare necessità logistiche l'Amministrazione Comunale con delibera di Consiglio Comunale può consentire, in Zone Pubbliche o di Interesse Generale di cui al presente Capo II, un incremento del 50% della prevista quota edificatoria per la realizzazione di spazi destinati ad autorimesse pubbliche o private e comunque non superiore al 50% della superficie utile dell'intervento proposto, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale al fine di disciplinarne l'uso e nel rispetto degli altri parametri urbanistici.

Tali quota edificatoria destinata ad autorimesse è aggiuntiva e non sostitutiva rispetto alle dotazioni previste dalle norme del P.R.G., dal Regolamento Edilizio Comunale e dalla legislazione vigente in relazione alle destinazioni d'uso previste.

Sulle aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale con destinazione a servizi pubblici (art.28) o a Parco (art. 31 delle NTA) è consentita, previo parere della Commissione Edilizia e delibera del Consiglio Comunale, ad operatori privati la realizzazione di interventi di arredo urbano o di limitate costruzioni per servizi igienici o di coperture di aree limitrofe a pubblici esercizi.

Nell'atto abilitativo o con apposita convenzione dovranno essere disciplinati i rapporti e gli obblighi nei confronti dell'Amministrazione Comunale, in particolare dovrà prevedersi l'obbligo da parte del privato di ripristinare lo stato dei luoghi oggetto dell'intervento su semplice richiesta formale e motivata dall'Amministrazione Comunale senza che ciò comporti la possibilità di ottenere un qualsiasi indennizzo.

**Negli articoli successivi verranno specificate:**

- 1) le zone pubbliche preordinate, totalmente o parzialmente, all'esproprio per

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

pubblica utilità e la cui attuazione spetta solo alla Pubblica Amministrazione.

- 2) le zone pubbliche preordinate all'esproprio per pubblica utilità, la cui attuazione può tuttavia essere demandata dalla Pubblica Amministrazione ai privati tramite convenzione.
- 3) le zone di interesse generale di proprietà privata non soggette ad esproprio per pubblica utilità.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 26 - Zone destinate alla viabilità

Queste zone comprendono gli spazi pubblici, esistenti e di nuova formazione, destinati alla circolazione, allo stazionamento di pedoni e veicoli in genere; in tali spazi è prevista la realizzazione di elementi di arredo stradale e urbano, di sistemi di protezione dai rumori, dall'inquinamento derivanti dal traffico motorizzato, di eventuali servizi accessori ecc.

La delimitazione delle zone così come indicata nelle tavole di progetto 7A-Z, in scala 1:2.000 non indica necessariamente la larghezza delle carreggiate stradali, ma gli ambiti all'interno dei quali la progettazione esecutiva definirà le caratteristiche funzionali e dimensionali dei singoli manufatti.

Nelle sole zone agricole (zone omogenee E, D.I. 1444/68), qualora le opere progettate nei singoli ambiti non prevedessero l'occupazione di tutto lo spazio disponibile all'interno dell'ambito, gli spazi non impegnati sono da considerare appartenenti alle destinazioni urbanistiche limitrofe. In tutte le altre zone una eventuale diversa destinazione sarà determinata da apposita variante al PRG.

Per gli edifici esistenti all'interno delle zone destinate alla viabilità, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e interventi di ampliamento di cui alla lettera c) della L.R. 34/75 a condizione che le opere non costituiscano un maggior onere per l'Amministrazione Comunale o per l'Ente preposto alla realizzazione dell'opera in caso di eventuale esproprio o acquisizione dell'immobile.

In queste zone il PRG si attua, esclusivamente da parte della Pubblica Amministrazione, tramite intervento diretto.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

Si prescrive una larghezza di mt. 20,00 della fascia di rispetto della viabilità provinciale al di là delle distanze previste dal D.M. 1404/68.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 26 - Zone destinate alla viabilità

Queste zone comprendono gli spazi pubblici, esistenti e di nuova formazione, destinati alla circolazione, allo stazionamento di pedoni e veicoli in genere; in tali spazi è prevista la realizzazione di elementi di arredo stradale e urbano, di sistemi di protezione dai rumori, dall'inquinamento derivanti dal traffico motorizzato, di eventuali servizi accessori ecc.

**Per le strade esistenti le zone della viabilità comprendono sia la carreggiata che l'eventuale fascia di rispetto.**

**Per le strade non esistenti** la delimitazione delle zone della viabilità così come indicata nelle tavole di progetto ~~7A-Z, in scala 1:2.000~~ non indica necessariamente la larghezza delle carreggiate stradali, ma gli ambiti all'interno dei quali la progettazione esecutiva definirà le caratteristiche funzionali e dimensionali dei singoli manufatti.

Nelle sole zone agricole (zone omogenee E, D.I. 1444/68), qualora le opere progettate nei singoli ambiti non prevedessero l'occupazione di tutto lo spazio disponibile all'interno dell'ambito, gli spazi non impegnati sono da considerare appartenenti alle destinazioni urbanistiche limitrofe. In tutte le altre zone, ~~omogenee e una eventuale diversa destinazione sarà determinata da apposita variante al PRG~~, fermo restando il rispetto delle distanze dal ciglio stradale di cui all'art.9 delle presenti NTA, sono consentiti, per gli edifici esistenti, interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria con l'obbligo del mantenimento della destinazione d'uso.

~~Per gli edifici esistenti all'interno delle zone destinate alla viabilità, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e interventi di ampliamento di cui alla lettera c) della L.R. 34/75 a condizione che le opere non costituiscano un maggior onere per l'Amministrazione Comunale o per l'Ente preposto alla realizzazione dell'opera in caso di eventuale esproprio o acquisizione dell'immobile.~~

~~In queste zone il PRG si attua, esclusivamente da parte della Pubblica Amministrazione, tramite intervento diretto.~~

La Pubblica Amministrazione può attuare gli interventi di cui al presente articolo con le modalità previste dal DPR 327/01 TU Espropri

Nelle aree di proprietà pubblica situate sotto le sedi stradali sopraelevate è consentita la realizzazione di manufatti di servizio nel rispetto della normativa di settore.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

~~Si prescrive una larghezza di mt. 20,00 della fascia di rispetto della viabilità provinciale al di là delle distanze previste dal D.M. 1404/68.~~

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Le sedi viarie sono classificate come segue:

1. **Autostrada (A14)**
2. **Assi principali territoriali (funzione regionale e intercomunale)**
3. **Assi attrezzati urbani (funzione urbana)**
4. **Strade primarie (funzione urbana)**
5. **Strade secondarie (funzione locale)**
6. **Strade pedonale e ciclabili**

Usi previsti: U4/23, U4/24, U4/25, U4/26, solo se le relative strutture sono collocate esternamente alle sedi stradali e se compatibili con la legislazione ed i regolamenti comunali vigenti in materia.

Relativamente all'uso U4/26 valgono le disposizioni di cui alla Delibera C.C. n° 10 del 08.02.2001 " *Approvazione dei criteri, requisiti e caratteristiche delle aree per la installazione di distributori di carburante Ex - Lege DL 11.02.1998 n° 32 e successive modificazioni*"

Al solo scopo di consentire il trasferimento del distributore di carburante, sito all'incrocio tra Via Bonarelli e Via Flaminia a Torrette, è riservata un'area antistante la nuova "area progetto di Valle della Lodola"

Per quanto riguarda la risoluzione del Nodo Viario dell'Aspio tra la S.P. n.361 Septempedana e la S.P.Sirolo/Senigallia mediante la realizzazione di la nuova viabilità a flusso rotatorio si prescrive:

che in fase di progettazione definita ed esecutiva il progetto della viabilità approvato con D.C.C. n. 13/06 venga integrato prevedendo la localizzazione di due fermate del Trasporto Pubblico Locale e le relative opere necessarie.

### Prescrizione geologica:

- a) Le opere di contenimento delle strade debbono essere eseguite tenuto conto di una corretta ed adeguata regimazione delle acque sia a monte che a valle delle strade medesime.
- b) Per il tracciato della strada interquartiere, retrostante l'ex CRAS, viene prescritto un accurato controllo e adeguato dimensionamento delle fognature per lo smaltimento

Nel rispetto delle distanze previste dal D.M. 1404/68, per la determinazione della fascia di rispetto nella viabilità provinciale, deve essere richiesto apposito parere alla Provincia.

Le sedi viarie sono classificate come segue:

1. Autostrada (A14)
2. Assi principali territoriali (funzione regionale e intercomunale)
3. Assi attrezzati urbani (funzione urbana)
4. Strade primarie (funzione urbana)
5. Strade secondarie (funzione locale)
6. Strade pedonale e ciclabili

Usi previsti: ~~U4/23, U4/24~~, U4/25, ~~U4/26~~, solo se le relative strutture sono collocate esternamente alle sedi stradali e se compatibili con la legislazione ed i regolamenti comunali vigenti in materia.

~~Relativamente all'uso U4/26 valgono le disposizioni di cui alla Delibera C.C. n° 10 del 08.02.2001 " Approvazione dei criteri, requisiti e caratteristiche delle aree per la installazione di distributori di carburante Ex - Lege DL 11.02.1998 n° 32 e successive modificazioni"~~

### Prescrizioni specifiche

- 1) Al solo scopo di consentire il trasferimento ~~della stazione di servizio del distributore di carburante~~, sito all'incrocio tra Via Bonarelli e Via Flaminia a Torrette, è riservata un'area antistante la nuova "area progetto di Valle della Lodola". **Nella stessa è ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, bar, ristoranti, motel, nonché uffici ed attività commerciali connesse all'utenza automobilistica. La Su destinata a tali attività è proporzionale alla Sf della stazione di Servizio nella misura di max il 20%.**
- 2) Per quanto riguarda la risoluzione del Nodo Viario dell'Aspio tra la S.P. n.361 Septempedana e la S.P.Sirolo/Senigallia mediante la realizzazione della nuova viabilità a flusso rotatorio si prescrive: che in fase di progettazione definita ed esecutiva il progetto della viabilità approvato con D.C.C. n. 13/06 venga integrato prevedendo la localizzazione di due fermate del Trasporto Pubblico Locale e le relative opere necessarie.

### Prescrizione geologica:

- a) Le opere di contenimento delle strade debbono essere eseguite tenuto conto di una corretta ed adeguata regimazione delle acque sia a monte che a valle delle strade medesime.
- b) Per il tracciato della strada interquartiere, retrostante l'ex CRAS, viene prescritto un accurato controllo e adeguato dimensionamento delle fognature per lo smaltimento delle

**TESTO NORMATIVA VIGENTE**

delle acque meteoriche e di versante lungo i tracciati stradali che vengono ad essere realizzati.

**TESTO NORMATIVA VARIANTE**

acque meteoriche e di versante lungo i tracciati stradali che vengono ad essere realizzati.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### **Art.26.1 - USCITA OVEST DAL PORTO**

L'ambito relativo al collegamento viario tra il Porto e la Grande Viabilità (uscita ovest), è individuato nelle tavole 7O -7I - a.3.1 (già tav. 7P) - a.3.2 (già tav. 7P) -8E - 8F del P.R.G. e nelle tavole a.3.1 e a.3.2 del P.P.E. del Porto di Ancona; le aree così individuate sono sottoposte ad esproprio e/o convenzione come indicato nel progetto preliminare dell'A.N.A.S..

Nelle fasce di rispetto dell'Uscita ad Ovest, indicate graficamente nelle tavole 7O -7I - a.3.1 (già tav. 7P) - a.3.2 (già tav. 7P) -8E - 8F del P.R.G. e nelle tavole a.3.1 e a.3.2 del P.P.E. del Porto di Ancona , si applicano le seguenti disposizioni ai sensi dell'art. 3 comma 7 D.L. 190/2002 (1):

2. sono vietate nuove costruzioni e ricostruzioni conseguenti a demolizioni, nonché ampliamenti di edifici ;
3. nel rispetto del punto precedente, sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi previsti dalla relativa categoria di intervento (art. 34) ed eventuali cambi di destinazione d'uso dell'immobile ammessi dalla zona tessuto di appartenenza. In merito all'attestazione di compatibilità tecnica con il tracciato viario dell'uscita ad ovest. Tutti gli interventi consentiti dalle presenti norme, sono ammissibili esclusivamente previo parere vincolante dell'A.N.A.S.

(1) art. 3 comma 7 D.L. 190/2002: "L'approvazione determina, ove necessario ai sensi delle vigenti norme, l'accertamento della compatibilità ambientale dell'opera e perfeziona, ad ogni fine urbanistico ed edilizio, l'intesa Stato-regione sulla sua localizzazione, comportando l'automatica variazione degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, gli immobili su cui è localizzata l'opera sono assoggettati al vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'articolo 10 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327; il vincolo si intende apposto anche in mancanza di espressa menzione; gli enti locali provvedono alle occorrenti misure di salvaguardia delle aree impegnate e delle relative eventuali fasce di rispetto e non possono rilasciare, in assenza dell'attestazione di compatibilità tecnica da parte del soggetto aggiudicatore, permessi di costruire, né altri titoli abilitativi nell'ambito del corridoio individuato con l'approvazione del progetto ai fini urbanistici e delle aree comunque impegnate dal progetto stesso. A tale scopo, l'approvazione del progetto preliminare è resa pubblica mediante pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della regione (o nella Gazzetta Ufficiale) ed è comunicata agli enti locali interessati a cura del soggetto aggiudicatore. Ai fini ambientali, si applica l'articolo 18, comma 6.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 27 - Zone ferroviarie

Queste zone comprendono gli spazi destinati a sedi ferroviarie esistenti o di previsione, ai relativi servizi ed impianti, ed eventuali opere di consolidamento, di protezione e sistemazione della relativa fascia costiera, alla direzionalità connessa con il trasporto ferroviario, con l'esclusione degli insediamenti residenziali.

Usi previsti: U4/8, U4/27.

In queste zone il PRG si attua tramite intervento edilizio diretto, per esclusiva iniziativa della Pubblica Amministrazione.

### Art. 27 - Zone ferroviarie

Queste zone comprendono gli spazi destinati a sedi ferroviarie esistenti o di previsione, ai relativi servizi ed impianti, ed eventuali opere di consolidamento, di protezione e sistemazione della relativa fascia costiera, alla direzionalità connessa con il trasporto ferroviario, con l'esclusione degli insediamenti residenziali.

Usi previsti: U4/8, U4/27.

~~In queste zone il PRG si attua tramite intervento edilizio diretto, per esclusiva iniziativa della Pubblica Amministrazione.~~

La Pubblica Amministrazione può attuare gli interventi di cui al presente articolo con le modalità previste dal DPR 327/01 TU Espropri

Per gli edifici esistenti è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso esistente e interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 28 - Zone per i servizi di quartiere

Queste zone comprendono le aree e gli eventuali relativi edifici destinati a servizi pubblici di quartiere. Esse sono suddivise in: zone per l'istruzione dell'obbligo, zone per attrezzature d'interesse comune, zone a verde pubblico di quartiere, zone per parcheggi. Tale suddivisione è indicata di massima nelle tavole di progetto, ma può essere modificata in sede di attuazione del piano con l'approvazione degli specifici progetti delle opere pubbliche, senza che tale modifica comporti variante formale al piano stesso; questa disposizione non si applica negli interventi di cui al punto 2) successivo.

La stessa ha invece valore quando gli interventi di cui al punto 2 successivo siano attuati direttamente dall'Ente Pubblico. Ciò per consentire alle Pubbliche Amministrazioni di effettuare, mediante approvazione di progetti specifici, la variazione di destinazione d'uso di edifici pubblici, quali soprattutto scuole, senza dover ricorrere allo strumento della variante al P.R.G..

I Servizi Pubblici di cui al presente articolo, anche se attuati o gestiti da privati, costituiscono standard urbanistici.

In queste zone il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto.

#### Prescrizioni Specifiche operanti all'interno del Parco del Conero

Per i Servizi di Quartiere previsti nel presente Art. 28 oltre alle disposizioni di cui ai successivi commi, vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- Le nuove costruzioni comprese le demolizioni e ricostruzioni, non possono avere altezze superiori ai ml. 7,00 misurata a valle ed un fronte di lunghezza non superiore a 20 ml.

- Per tutti gli interventi di nuova edificazione su Superfici Fondiarie maggiori di Mq. 2500, è obbligatorio il Piano Urbanistico Preventivo.

- E' vietato, l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica strettamente attinente agli esercizi commerciali residenti e quella prevista dal Codice della Strada.

- Nelle Zone Omogenee A dei Centri storici delle Frazioni è consentita l'apposizione, a cura del Comune, di manufatti anche in sede propria per avvisi pubblici, manifesti, avvisi funebri, etc.

- I nuovi parcheggi non potranno avere capienza superiore a 30 posti auto, dovranno essere realizzati evitando manti bituminosi e, ove possibile, sbancamenti e riporti; è ammessa la

### Art. 28 - Zone per i servizi di quartiere

Queste zone comprendono le aree e gli eventuali relativi edifici destinati a servizi pubblici di quartiere. Esse sono suddivise in: zone per l'istruzione dell'obbligo, zone per attrezzature d'interesse comune, zone a verde pubblico di quartiere, zone per parcheggi. Tale suddivisione è indicata di massima nelle tavole di progetto, ma può essere modificata in sede di attuazione del piano, **previo parere della Circoscrizione competente per territorio e con atto deliberativo del Consiglio Comunale** ~~con l'approvazione degli specifici progetti delle opere pubbliche,~~ senza che tale modifica comporti variante formale al piano stesso; questa disposizione non si applica negli interventi di cui al punto 2) successivo.

La stessa **disposizione** ha invece valore quando gli interventi di cui al punto 2 successivo siano attuati direttamente dall'Ente Pubblico. Ciò per consentire alle Pubbliche Amministrazioni di effettuare, mediante approvazione di progetti specifici, la variazione di destinazione d'uso di edifici pubblici, quali soprattutto scuole, senza dover ricorrere allo strumento della variante al P.R.G..

I Servizi Pubblici di cui al presente articolo, anche se attuati o gestiti da privati, costituiscono standard urbanistici.

In queste zone il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto.

#### Prescrizioni Specifiche operanti all'interno del Parco del Conero

Per i Servizi di Quartiere previsti nel presente Art. 28 oltre alle disposizioni di cui ai successivi commi, vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- Le nuove costruzioni comprese le demolizioni e ricostruzioni, non possono avere altezze superiori ai ml. 7,00 misurata a valle ed un fronte di lunghezza non superiore a 20 ml.

- Per tutti gli interventi di nuova edificazione su Superfici Fondiarie maggiori di Mq. 2500, è obbligatorio il Piano Urbanistico Preventivo.

- E' vietato, l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica strettamente attinente agli esercizi commerciali residenti e quella prevista dal Codice della Strada.

- Nelle Zone Omogenee A dei Centri storici delle Frazioni è consentita l'apposizione, a cura del Comune, di manufatti anche in sede propria per avvisi pubblici, manifesti, avvisi funebri, etc.

- I nuovi parcheggi non potranno avere capienza superiore a 30 posti auto, dovranno essere realizzati evitando manti bituminosi e, ove possibile, sbancamenti e riporti; è ammessa la

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

realizzazione di parcheggi di dimensioni superiori attraverso la ripetizione di moduli elementari da 30 posti auto anche serviti da una sola strada.

**Parcheggio n°18 del PUP ( Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot. 33470 12.10.2004/DIP4/P)**

Il progetto definitivo dovrà comprendere la Valutazione d'incidenza al fine di ridurre l'impatto dell'opera e comprendere le misure di mitigazione e compensazione. La valutazione d'incidenza dovrà essere corredata da una cartografia a scala 1:1000 al fine di valutare il reale impatto dell'opera sull'habitat. Le misure di compensazione dovranno specificare le aree in cui si intende ricostruire l'habitat distrutto con l'intervento e inoltre la valutazione d'incidenza dovrà essere corredata dalla dichiarazione di disponibilità del proprietario delle aree che dovranno essere utilizzate per la compensazione. Il parcheggio dovrà essere realizzato escludendo manti bituminosi, sbancamenti, riporti; bensì ricorrendo a strutture grigliate per verde calpestabile. Il filare di querce ( *Quercus virgiliana* ) tutelate anche a livello legislativo regionale (L.R. 6/73 modificata dalle successive L.R. 7/85 e 8/87), dovranno essere assolutamente preservate e non danneggiate curando in particolare la salute dell'apparato radicale evitando costipamenti del terreno e non effettuando scavi in prossimità del colletto. Si consiglia pertanto di mantenere una fascia di tutela di almeno 15 mt. dal tronco delle stesse

Misure di compensazione e mitigazione degli impatti:

In sede progettuale si dovrà prevedere sul territorio limitrofo al parcheggio la realizzazione di una fascia di 30 mt. di prato incolto utilizzando specie erbacee locali che favoriscano la costituzione della prateria xerofila ( ass. *Convolvolo elegantissimi-Brometum erecti*) come misura compensatoria alla riduzione dell'habitat di alimentazione dell'Averla piccola, in grado oltretutto di aumentare l'estensione di habitat prioritario in base alle Dir. Habitat.

Il prato incolto dovrà essere affiancato da una fascia di 10 mt. di siepi alberate, anche a funzione di schermo visivo e fonoassorbente, seguendo le indicazioni ecologiche per la nidificazione dell'Averla piccola.

### 1) Zone per l'istruzione dell'obbligo.

Usi previsti: U4/13.

Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,50 mq/mq

Gli interventi sono di competenza esclusiva della Pubblica Amministrazione e le aree relative sono quindi preordinate all'esproprio per pubblica utilità.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

realizzazione di parcheggi di dimensioni superiori attraverso la ripetizione di moduli elementari da 30 posti auto anche serviti da una sola strada.

**Parcheggio n°18 del PUP ( Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot. 33470 12.10.2004/DIP4/P)**

Il progetto definitivo dovrà comprendere la Valutazione d'incidenza al fine di ridurre l'impatto dell'opera e comprendere le misure di mitigazione e compensazione. La valutazione d'incidenza dovrà essere corredata da una cartografia a scala 1:1000 al fine di valutare il reale impatto dell'opera sull'habitat. Le misure di compensazione dovranno specificare le aree in cui si intende ricostruire l'habitat distrutto con l'intervento e inoltre la valutazione d'incidenza dovrà essere corredata dalla dichiarazione di disponibilità del proprietario delle aree che dovranno essere utilizzate per la compensazione. Il parcheggio dovrà essere realizzato escludendo manti bituminosi, sbancamenti, riporti; bensì ricorrendo a strutture grigliate per verde calpestabile. Il filare di querce ( *Quercus virgiliana* ) tutelate anche a livello legislativo regionale (L.R. 6/73 modificata dalle successive L.R. 7/85 e 8/87), dovranno essere assolutamente preservate e non danneggiate curando in particolare la salute dell'apparato radicale evitando costipamenti del terreno e non effettuando scavi in prossimità del colletto. Si consiglia pertanto di mantenere una fascia di tutela di almeno 15 mt. dal tronco delle stesse

Misure di compensazione e mitigazione degli impatti:

In sede progettuale si dovrà prevedere sul territorio limitrofo al parcheggio la realizzazione di una fascia di 30 mt. di prato incolto utilizzando specie erbacee locali che favoriscano la costituzione della prateria xerofila ( ass. *Convolvolo elegantissimi-Brometum erecti*) come misura compensatoria alla riduzione dell'habitat di alimentazione dell'Averla piccola, in grado oltretutto di aumentare l'estensione di habitat prioritario in base alle Dir. Habitat.

Il prato incolto dovrà essere affiancato da una fascia di 10 mt. di siepi alberate, anche a funzione di schermo visivo e fonoassorbente, seguendo le indicazioni ecologiche per la nidificazione dell'Averla piccola.

### 1) Zone per l'istruzione dell'obbligo.

Usi previsti: U4/13.

Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,50 mq/mq

~~Gli interventi sono di competenza esclusiva della Pubblica Amministrazione e le aree relative sono quindi preordinate all'esproprio per pubblica utilità.~~

La Pubblica Amministrazione può attuare gli interventi di cui al presente comma con le modalità previste dal DPR 327/01 TU Espropri.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### 2) Zone per attrezzature d'interesse comune, civili, e religiose.

Usi previsti: U4/12 nonché residenze per studenti di cui all'uso U1/2 e residenze per anziani di cui all'uso U4/19.

Uf = 0,60 mq/mq

L'indice Uf va computato sull'intera area, anche in caso di compresenza delle altre attrezzature di cui ai successivi punti 3) e 4).

Le aree per le attrezzature religiose (e le relative pertinenze) non sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi non competono alla Pubblica Amministrazione. Le aree per le attrezzature civili sono, di norma, preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi competono alla Pubblica Amministrazione. I Privati sulla base di una convenzione da stipularsi con la Pubblica Amministrazione e la redazione di un progetto preliminare esteso a tutta l'area, possono realizzare le attrezzature previste su aree di proprietà.

La Pubblica Amministrazione, qualora lo ritenesse opportuno, può consentire, sulla base di una convenzione con i privati e l'elaborazione di un progetto generale che individui le pertinenze pubbliche e private, anche gli usi U4/1, U4/4, U4/5, U4/11\*, U5/1 che complessivamente non potranno superare il 50% della superficie fondiaria e il 50% di quella utile. In questo caso i tempi di realizzazione dell'intervento pubblico-privato potranno essere diversi, ma in ogni caso non superiori a 5 anni dalla firma della convenzione e la quota di superficie relativa agli usi U4/1, U4/4, U4/5, U4/11\* e U5/1 non potrà essere considerata ai fini del computo degli standard urbanistici, anzi essi stessi dovranno essere dotati di aree per servizi, art. 5, comma 2 D.M. 02/04/1968.

L'uso U4/11 è limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.

#### Prescrizione specifica:

- Per le attrezzature denominate "Circolo arti e mestieri", " Circolo Culturale la Quercia" di Torrette e " Circolo ARCI " Loc. Ghettaello è previsto un indice fondiario pari a Uf = 1,00 mq/mq.
- Per il " Circolo Culturale la Quercia " le distanze minime dai confini e dagli edifici sono stabilite dalle norme di legge, salvi i diritti di terzi.
- Per il solo immobile di Via dell'Artigianato, angolo Via Pezzetti, valgono le seguenti disposizioni:

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### 2) Zone per attrezzature d'interesse comune, civili, e religiose.

Usi previsti: U4/12, nonché residenze per studenti di cui all'uso ~~U1/2~~ U4/15 e residenze per anziani di cui all'uso U4/19

Uf = 0,60 mq/mq

L'indice Uf va computato sull'intera area, anche in caso di compresenza delle altre attrezzature di cui ai successivi punti 3) e 4).

~~Le aree per le attrezzature religiose (e le relative pertinenze) non sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi non competono alla Pubblica Amministrazione. Le aree per le attrezzature civili sono, di norma, preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi competono alla Pubblica Amministrazione.~~

La Pubblica Amministrazione può attuare gli interventi di cui al presente comma con le modalità previste dal DPR 327/01 TU Espropri I Privati sulla base di una convenzione da stipularsi con la Pubblica Amministrazione e la redazione di un progetto preliminare esteso a tutta l'area di proprietà, possono realizzare le attrezzature previste su aree di proprietà.

Per le **Attrezzature d'interesse comune e civile contraddistinte dalla lettera C negli elaborati di Piano**, la Pubblica Amministrazione, qualora lo ritenesse opportuno, può consentire, sulla base di una convenzione con i privati e l'elaborazione di un progetto generale che individui le pertinenze pubbliche e private, anche gli usi U4/1, U4/4, U4/5, U4/11\*, U5/1 che complessivamente non potranno superare il 50% della superficie fondiaria e il 50% di quella utile. In questo caso i tempi di realizzazione dell'intervento pubblico-privato potranno essere diversi, ma in ogni caso non superiori a 5 anni dalla firma della convenzione e la quota di superficie relativa agli usi U4/1, U4/4, U4/5, U4/11\* e U5/1 non potrà essere considerata ai fini del computo degli standard urbanistici, anzi essi stessi dovranno essere dotati di aree per servizi, art. 5, comma 2 DI 1444/68 D.M. 02/04/1968.

~~L'uso U4/11 è limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.~~

#### Prescrizione specifica:

- Per le attrezzature denominate "Circolo arti e mestieri", " Circolo Culturale la Quercia" di Torrette e " Circolo ARCI " Loc. Ghettaello è previsto un indice fondiario pari a Uf = 1,00 mq/mq.
- Per il " Circolo Culturale la Quercia " le distanze minime dai confini e dagli edifici sono stabilite dalle norme di legge, salvi i diritti di terzi.
- Per il solo immobile di Via dell'Artigianato, angolo Via Pezzetti, valgono le seguenti disposizioni:

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

Per le unità immobiliari ubicate al piano terra che si affacciano su Via dell'Artigianato:

**1. Usi consentiti:** Tutti gli usi della zona tessuto di appartenenza (ZTO 20 Art. 57 Palombare), ad esclusione degli usi U4/4 Pubblici Esercizi e U4/20 Attrezzature Culturali - l'uso U4/11 è limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose;

**2.** Per le unità immobiliari, di proprietà pubblica, ubicate ai piani superiori usi consentiti: U4/12; U4/13.

- Per l'edificio ubicato in Via Fanti denominato " Palazzo Camerata ", oltre agli usi U1/2, U4/12, U4/19, sono ammessi anche gli usi: U4/7 (Uffici e Studi Professionali), U4/8 (Complessi Direzionali e Terziari ), U4/9 ( Sedi Istituzionali/Amministrative), U4/20 ( Attrezzature Culturali). L'uso U4/7 e U4/8 sono subordinati alla firma di un contratto o convenzione tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà dell'immobile, che regolamenti l'utilizzo dell'intera struttura.
- Per l'edificio e l'area ubicata nella Frazione di Varano di Proprietà della Soc. Mutuo Soccorso G. Baldelli contraddistinta al catasto al Fg. 99 part.le 143 e 363:
  1. è consentito un incremento una tantum del 20% della Superficie utile esistente finalizzata a migliorare la funzionalità dell'edificio secondo la categoria d'intervento ( CPI10 Demolizione e ricostruzione secondo parametri planovolumetrici ) e la configurazione planoaltimetrica indicate nella cartografia di PRG tav. 7S; in ogni caso l'altezza massima misurata a valle non potrà superare i 7 ml;
  2. la prevista convenzione tra il Comune e il soggetto Attuatore dovrà stabilire i tempi e i modi di utilizzo pubblico delle struttura nonché degli eventuali spazi di servizio complementari e di supporto quali Bar o spazi ricreativi;
  3. Tenuto conto che nell'immobile sopra descritto dovrà essere trasferita l'attrezzatura pubblica (Soc. Mutuo Soccorso G. Baldelli ) ubicata in precedenza nella stessa zona in un immobile adiacente, e che pertanto non determinandosi un incremento del carico urbanistico della zona, l'intervento edilizio consentito non comporta il reperimento dei specifici standard urbanistici previsti per l'uso (Art.6 NTA del PRG ) vanno comunque reperite le quantità di parcheggio previste dall'Art 62 comma 1 del REC per l'eventuale ampliamento
- 4. Prescrizioni Geologiche:**
  - a) Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette sul terreno( nel rispetto del D.M. 11.03.1988), per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Per le unità immobiliari ubicate al piano terra che si affacciano su Via dell'Artigianato:

**1. Usi consentiti:** Tutti gli usi della zona tessuto di appartenenza (ZTO 20 Art. 57 Palombare), ad esclusione degli usi **U4/4 Pubblici Esercizi e Attrezzature per l'intrattenimento** e U4/20 Attrezzature Culturali - l'uso U4/11 è limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose;

**2.** Per le unità immobiliari, di proprietà pubblica, ubicate ai piani superiori usi consentiti: U4/12; U4/13.

- Per l'edificio ubicato in Via Fanti denominato " Palazzo Camerata ", oltre agli usi U1/2, U4/12, U4/19, sono ammessi anche gli usi: U4/7 (Uffici e Studi Professionali), U4/8 (Complessi Direzionali e Terziari ), U4/9 ( Sedi Istituzionali/Amministrative), U4/20 ( Attrezzature Culturali). L'uso U4/7 e U4/8 sono subordinati alla firma di un contratto o convenzione tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà dell'immobile, che regolamenti l'utilizzo dell'intera struttura.
- Per l'edificio e l'area ubicata nella Frazione di Varano di Proprietà della Soc. Mutuo Soccorso G. Baldelli contraddistinta al catasto al Fg. 99 part.le 143 e 363:
  1. è consentito un incremento una tantum del 20% della Superficie utile esistente finalizzata a migliorare la funzionalità dell'edificio secondo la categoria d'intervento ( CPI10 Demolizione e ricostruzione secondo parametri planovolumetrici ) e la configurazione planoaltimetrica indicate nella cartografia di PRG tav. 7S; in ogni caso l'altezza massima misurata a valle non potrà superare i 7 ml;
  2. la prevista convenzione tra il Comune e il soggetto Attuatore dovrà stabilire i tempi e i modi di utilizzo pubblico delle struttura nonché degli eventuali spazi di servizio complementari e di supporto quali Bar o spazi ricreativi;
  3. Tenuto conto che nell'immobile sopra descritto dovrà essere trasferita l'attrezzatura pubblica (Soc. Mutuo Soccorso G. Baldelli ) ubicata in precedenza nella stessa zona in un immobile adiacente, e che pertanto non determinandosi un incremento del carico urbanistico della zona, l'intervento edilizio consentito non comporta il reperimento dei specifici standard urbanistici previsti per l'uso (Art.6 NTA del PRG ) vanno comunque reperite le quantità di parcheggio previste dall'Art 62 comma 1 del REC per l'eventuale ampliamento
- 4. Prescrizioni Geologiche:**
  - a) Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette sul terreno( nel rispetto del D.M. 11.03.1988), per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

delle fondazioni più adatte per gli eventuali interventi da eseguire.

- b) Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato.
- c) Evitare sbancamenti di terreno maggiori di 3 m.
- d) Evitare riporti di materiale terroso.
- e) Realizzare, per gli eventuali sbancamenti, opere di contenimento in c.a. ed evitare di lasciarli aperti sotto l'azione degli agenti atmosferici specialmente durante le stagioni precipitose.

### 5. Prescrizioni Agronomiche per la sistemazione del verde di pertinenza della struttura

- a) Deve essere rispettato quanto stabilito dalle Leggi Regionali n. 7/85 e successive modifiche e n. 6/05 per l'eventuale abbattimento di essenze protette; in ogni caso ricadendo l'area all'interno del perimetro del Parco Naturale del Conero, per ogni intervento relativo all'area verde deve essere acquisito preventivamente il Nulla-Osta di competenza dell'Ente Parco.
- b) In allegato alla presentazione del progetto edilizio dell'immobile deve essere presentato il progetto del verde relativo alla scarpata adiacente l'immobile, che preveda al fine di contribuire alla stabilità della scarpata l'impianto di essenze arboree e/o arbustive tra quelle elencate nell'allegato 4 del Regolamento del Parco Naturale del Conero. Il progetto dovrà essere preventivamente sottoposto alla verifica del competente servizio comunale.
- c) La presentazione della domanda di agibilità deve avvenire dopo la realizzazione delle opere previste nel progetto del verde.

### 3) Zona a verde pubblico di quartiere (verde attrezzato e attrezzature sportive) V2

Usi previsti: U4/16, U4/17.

Uf (per le attrezzature coperte in modo permanente) = 0,25 mq/mq

Le aree per verde pubblico di quartiere sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi spettano, di norma, alla Pubblica Amministrazione.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

delle fondazioni più adatte per gli eventuali interventi da eseguire.

- b) Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato.
- c) Evitare sbancamenti di terreno maggiori di 3 m.
- d) Evitare riporti di materiale terroso.
- e) Realizzare, per gli eventuali sbancamenti, opere di contenimento in c.a. ed evitare di lasciarli aperti sotto l'azione degli agenti atmosferici specialmente durante le stagioni precipitose.

### 5. Prescrizioni Agronomiche per la sistemazione del verde di pertinenza della struttura

- a) Deve essere rispettato quanto stabilito dalle Leggi Regionali n. 7/85 e successive modifiche e n. 6/05 per l'eventuale abbattimento di essenze protette; in ogni caso ricadendo l'area all'interno del perimetro del Parco Naturale del Conero, per ogni intervento relativo all'area verde deve essere acquisito preventivamente il Nulla-Osta di competenza dell'Ente Parco.
- b) In allegato alla presentazione del progetto edilizio dell'immobile deve essere presentato il progetto del verde relativo alla scarpata adiacente l'immobile, che preveda al fine di contribuire alla stabilità della scarpata l'impianto di essenze arboree e/o arbustive tra quelle elencate nell'allegato 4 del Regolamento del Parco Naturale del Conero. Il progetto dovrà essere preventivamente sottoposto alla verifica del competente servizio comunale.
- c) La presentazione della domanda di agibilità deve avvenire dopo la realizzazione delle opere previste nel progetto del verde.

- Per l'immobile ubicato in Via Esino Località Torrette denominato "Centro Civico di Torrette" e contraddistinto al Catasto Urbano al fg. 29 map. 280, realizzato con C.E. n° 54 del 1990, sono consentiti gli usi previsti nella convenzione stipulata in data 29.06.1990 rep. n° 122948 fasc. n° 33092 tra il Comune di Ancona e la Soc. "Torrette 2000 srl" in attuazione della deliberazione consigliere n° 1092 del 13.04.1988 a cui ha fatto seguito atto integrativo datato 22.11.1991.

### 3) Zona a verde pubblico di quartiere (verde attrezzato e attrezzature sportive) V2

Usi previsti: U4/16, U4/17.

Uf (per le attrezzature coperte in modo permanente) = 0,25 mq/mq

~~Le aree per verde pubblico di quartiere sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi spettano, di norma, alla Pubblica Amministrazione. La Pubblica Amministrazione può attuare gli interventi di cui al presente comma con le modalità previste dal DPR 327/01 TU Espropri~~

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

Sono, altresì, consentiti interventi da parte di operatori privati su aree di proprietà pubblica e/o privata sulla base di progetti di massima e relativi schemi di convenzione, anche per l'utilizzo e/o la gestione degli impianti, per l'uso pubblico, da sottoporre all'approvazione del C.C. Le aree per attrezzature sportive private, contraddistinte da specifico simbolo grafico, non sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità. E' consentita la realizzazione di autorimesse private sotterranee, purché queste non occupino più del 50% dell'area e la stessa area venga interamente ceduta gratuitamente al Comune, opportunamente sistemate a verde.

### Prescrizioni Specifiche:

1. Per la sola zona sportiva di Pietralacroce (palestra di scherma) e per la zona sportiva in Località Vallemiano distinta al Catasto Urbano al Fg. 20 part. 610 - 611 di Proprietà Comunale  $U_f = 0,70$  mq/mq.  
Per l'area sportiva delle Palombare ed area verde di quartiere, si prescrive che gli edifici e tutte le opere tengano conto dell'andamento naturale del terreno e limitino al massimo gli sbancamenti ed i riporti.  
Per l'area verde di quartiere sono ammessi solo piccoli edifici quali chioschi, bar e simili.
2. Per l'area individuata come attrezzatura sportiva privata ubicata nei pressi del Centro Ippico Le Torrette (Tavola 8D) si prevede la realizzazione di una attrezzatura sportiva di sostegno alla ippoterapia. Il progetto dovrà essere realizzato nel rispetto dell'ambiente circostante escludendo qualsiasi costruzione ad una distanza inferiore a mt.50 dal fosso. Gli usi consentiti sono U4/17 e U4/19.
3. Per l'area delle Rupi in zona archi (tavola 7E) si ritiene necessario in sede progettuale di evitare sbancamenti che possano compromettere la stabilità dell'area, se previste piccole costruzioni, si ritiene necessario far eseguire indagini geologiche mirate, secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1998.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Sono, altresì, consentiti interventi da parte di operatori privati su aree di proprietà pubblica e/o privata sulla base di progetti di massima e relativi schemi di convenzione, anche per l'utilizzo e/o la gestione degli impianti, per l'uso pubblico, da sottoporre all'approvazione del C.C. Le aree per attrezzature sportive private, contraddistinte da specifico simbolo grafico, non sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità. E' consentita la realizzazione di autorimesse private sotterranee, purché queste non occupino più del 50% dell'area e la stessa area venga interamente ceduta gratuitamente al Comune, opportunamente sistemate a verde.

### Prescrizioni Specifiche:

1. Per la sola zona sportiva di Pietralacroce (palestra di scherma) e per la zona sportiva in Località Vallemiano distinta al Catasto Urbano al Fg. 20 part. 610 - 611 di Proprietà Comunale  $U_f = 0,70$  mq/mq.  
Per l'area sportiva delle Palombare ed area verde di quartiere, si prescrive che gli edifici e tutte le opere tengano conto dell'andamento naturale del terreno e limitino al massimo gli sbancamenti ed i riporti.  
Per l'area verde di quartiere sono ammessi solo piccoli edifici quali chioschi, bar e simili.
2. Per l'area individuata come attrezzatura sportiva privata ubicata nei pressi del Centro Ippico Le Torrette (Tavola 8D) si prevede la realizzazione di una attrezzatura sportiva di sostegno alla ippoterapia. Il progetto dovrà essere realizzato nel rispetto dell'ambiente circostante escludendo qualsiasi costruzione ad una distanza inferiore a mt.50 dal fosso. Gli usi consentiti sono U4/17 e U4/19.
3. Per l'area delle Rupi in zona archi (tavola 7E) si ritiene necessario in sede progettuale di evitare sbancamenti che possano compromettere la stabilità dell'area, se previste piccole costruzioni, si ritiene necessario far eseguire indagini geologiche mirate, secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1998.
4. E' possibile la realizzazione di orti urbani destinati al solo autoconsumo in aree di proprietà pubblica e privata, previa redazione di un apposito progetto planivolumetrico. L'estensione dell'area deve essere di almeno 500mq, ogni unità deve avere una dimensione compresa tra 50mq e 100mq. All'interno della singola unità può essere realizzata una attrezzatura di ricovero per attrezzi di tipo amovibile con superficie inferiore a 5mq.  
L'Amministrazione Comunale redige un apposito Regolamento contenente:
  - le modalità di assegnazione degli orti
  - le modalità di gestione, di coltivazione e le caratteristiche dimensionali degli orti e delle relative strutture di ricoveroNon sono consentiti interventi prima della redazione del Regolamento.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### 3. bis) Zona a verde pubblico di compensazione (Vp) nelle aree progetto.

Comprende le aree destinate alla realizzazione del verde pubblico e di altre attrezzature urbanistiche interne ai comparti di attuazione, relativi ad alcune "Aree progetto di trasformazione ambientale"; tali aree sono finalizzate a soddisfare i fabbisogni sociali della città nel suo complesso.

- Usi previsti: U4/12, U4/16, U4/17, U4/24

- Modalità di attuazione:

Il PRG si attua mediante intervento urbanistico preventivo connesso all'area progetto di pertinenza ed esteso a tutto l'ambito di cui il Verde pubblico Vp fa parte. Le aree esuberanti gli standard urbanistici dovranno essere obbligatoriamente acquisite dall'Amministrazione Comunale entro il periodo di validità dello strumento urbanistico attuativo, a valori commisurabili alle indennità previste dalla L. 865/71, dato che si tratta di aree non edificabili. Le modalità di acquisizione delle aree dovranno essere disciplinate da una convenzione da approvarsi unitamente al Piano urbanistico preventivo.

- Indice di permeabilità Ip > 90%. riferito alla stessa area Vp.

### 4) Zone per parcheggi (a raso, sotterranei, multipiano) P2

Usi previsti: U4/25

In queste zone gli interventi possono essere attuati dalla Pubblica Amministrazione mediante esproprio per Pubblica Utilità o da Privati.

Gli interventi privati finalizzati alla realizzazione di parcheggi pubblici dovranno essere preventivamente regolati da Convenzione con l'Amministrazione Comunale, che ne stabilisca le modalità di uso e ne preveda l'eventuale subentro gratuito del Comune in caso di cessazione dell'esercizio dell'impianto da parte dei Privati o di accertata impossibilità di gestione dello stesso in modo conforme alla Convenzione.

Sulle aree pubbliche o acquisite mediante espropriazione per la Pubblica Utilità potranno consentirsi interventi da parte di operatori privati in regime di concessione del diritto di superficie o di concessione di costruzione e gestione poliennale di suolo o sottosuolo. In tale caso tra l'Amministrazione Comunale e l'operatore privato sarà stipulata Convenzione per regolamentare le modalità di uso delle attrezzature e per la cessione gratuita degli impianti al

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### 5. Nelle attrezzature sportive pubbliche o private è consentita, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale la realizzazione di Foresterie anche ad uso Socio - Didattico

### 3. bis) Zona a verde pubblico di compensazione (Vp) nelle aree progetto.

Comprende le aree destinate alla realizzazione del verde pubblico e di altre attrezzature urbanistiche interne ai comparti di attuazione, relativi ad alcune "Aree progetto di trasformazione ambientale"; tali aree sono finalizzate a soddisfare i fabbisogni sociali della città nel suo complesso.

- Usi previsti: U4/12, U4/16, U4/17, ~~U4/24~~

- Modalità di attuazione:

Il PRG si attua mediante intervento urbanistico preventivo connesso all'area progetto di pertinenza ed esteso a tutto l'ambito di cui il Verde pubblico Vp fa parte. Le aree esuberanti gli standard urbanistici dovranno essere obbligatoriamente acquisite dall'Amministrazione Comunale entro il periodo di validità dello strumento urbanistico attuativo, ~~a valori commisurabili alle indennità previste dalla L. 865/71, dato che si tratta di aree non edificabili.~~ Le modalità di acquisizione delle aree dovranno essere disciplinate da una convenzione da approvarsi unitamente al Piano urbanistico preventivo.

- Indice di permeabilità Ip > 90%. riferito alla stessa area Vp.

### 4. Zone per parcheggi (a raso, sotterranei, multipiano) P2

Usi previsti: U4/25

~~In queste zone gli interventi possono essere attuati dalla Pubblica Amministrazione mediante esproprio per Pubblica Utilità o da Privati.~~

**La Pubblica Amministrazione può attuare gli interventi di cui al presente comma con le modalità previste dal DPR 327/01 TU Espropri**

Gli interventi privati finalizzati alla realizzazione di parcheggi pubblici dovranno essere preventivamente regolati da Convenzione con l'Amministrazione Comunale, che ne stabilisca le modalità di uso e ne preveda l'eventuale subentro gratuito del Comune in caso di cessazione dell'esercizio dell'impianto da parte dei Privati o di accertata impossibilità di gestione dello stesso in modo conforme alla Convenzione.

Sulle aree pubbliche o acquisite mediante espropriazione per la Pubblica Utilità potranno consentirsi interventi da parte di operatori privati in regime di concessione del diritto di superficie o di concessione di costruzione e gestione poliennale di suolo o sottosuolo. In tale caso tra l'Amministrazione Comunale e l'operatore privato sarà stipulata Convenzione per regolamentare le modalità di uso delle attrezzature e per la cessione gratuita degli impianti al

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

termine della gestione.

Ai proprietari di aree destinate a parcheggi pubblici o loro aventi causa potranno consentirsi, su dette aree, previa convenzione, interventi finalizzati alla realizzazione di autorimesse interrato, di uso privato e/o pubblico, a condizione che la proprietà dell'area soprastante, ferma restandone la destinazione di Piano Regolatore, venga ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale.( In caso di uso pubblico o promiscuo pubblico/privato di dette strutture, le modalità di uso pubblico saranno regolate da apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale).  
Tutti i parcheggi a raso dovranno essere alberati con essenze autoctone e dovranno essere realizzati prevalentemente con terreno permeabile.

Nelle zone di cui al punto 4) precedente è consentita la realizzazione di Centrali telefoniche.

### **Prescrizioni Specifiche per il parcheggio multipiano in Via Fornaci Comunali (tavola 7E)**

Sulla copertura dovrà essere previsto uno spazio pubblico ( giardino pensile) da cedere all'amministrazione Comunale previa Convenzione con il soggetto attuatore.

**Altezza massima** = 10,50 ml

Prevedendo interventi di demolizione e ricostruzione, si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologico-tecniche secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988 e l'utilizzo di fondazioni profonde, tipo pali, impostati sulla formazione in posto.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

termine della gestione.

Ai proprietari di aree destinate a parcheggi pubblici o loro aventi causa potranno consentirsi, su dette aree, previa convenzione, interventi finalizzati alla realizzazione di autorimesse interrato, di uso privato e/o pubblico, a condizione che la proprietà dell'area soprastante, ferma restandone la destinazione di Piano Regolatore, venga ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale.( In caso di uso pubblico o promiscuo pubblico/privato di dette strutture, le modalità di uso pubblico saranno regolate da apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale).

Tutti i parcheggi a raso dovranno essere alberati con essenze autoctone e dovranno essere realizzati prevalentemente con terreno permeabile.

Nelle zone di cui al punto 4) precedente è consentita la realizzazione di Centrali telefoniche.

### **Prescrizioni Specifiche per il parcheggio multipiano in Via Fornaci Comunali (tavola 7E)**

Sulla copertura dovrà essere previsto uno spazio pubblico ( giardino pensile) da cedere all'amministrazione Comunale previa Convenzione con il soggetto attuatore.

**Altezza massima** = 10,50 ml

Prevedendo interventi di demolizione e ricostruzione, si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologico-tecniche secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988 e l'utilizzo di fondazioni profonde, tipo pali, impostati sulla formazione in posto.



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 29 - Zone per servizi urbani e territoriali

Sono suddivise in : zone per attrezzature civiche di interesse urbano, zona destinata all'Ente Regione, zone destinate all'istruzione superiore, zone universitarie, zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere, zone per attrezzature sociali a servizio delle zone produttive, zone per attrezzature religiose di interesse urbano, zone per attrezzature tecnico/distributive, zone per attrezzature sportive di interesse urbano, zone carcerarie, zone cimiteriali. Qualora tali aree ricadano nelle zone extraurbane, vengono classificate come: "Zone per servizi territoriali".

Gli interventi relativi a queste zone sono di competenza della Pubblica Amministrazione e degli Enti preposti e le aree relative sono quindi preordinate all'esproprio per pubblica utilità; a giudizio dell'A.C. possono essere consentiti interventi da parte di operatori privati su aree di proprietà pubblica in regime di diritto di superficie, oppure direttamente da parte di privati su aree di proprietà privata, sulla base di un progetto unitario di massima con relativo schema di convenzione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale; le attrezzature di cui ai successivi punti 7) e 9) possono essere realizzate da parte di operatori privati su aree di proprietà pubblica in regime di diritto di superficie, oppure direttamente da parte di operatori privati su aree di proprietà privata. Le aree per le attrezzature di cui ai successivi punti 8) e 9) non sono preordinati all'esproprio per pubblica utilità. Nelle zone di cui ai successivi punti 6) e 7) potranno essere realizzate anche attrezzature da parte dei privati su aree di proprietà.

Nelle zone di cui al successivo punto 6), edifici adiacenti potranno essere collegati per motivi funzionali con passaggi pensili o sotterranei e le relative strutture non verranno computate ai fini della Su. Gli edifici esistenti potranno avere, in caso di comprovata necessità, un ampliamento "una tantum" non superiore al 10% della Su esistente.

Nelle zone di cui ai punti 1), 2), 7), 9), 10) è consentita la realizzazione di centrali telefoniche.

#### Prescrizioni Specifiche operanti all'interno del Parco del Conero

Per i Servizi di servizi urbani e territoriali previsti nel presente Art. 29 oltre alle disposizioni di cui ai successivi commi, vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- Le nuove costruzioni comprese le demolizioni e ricostruzioni, non possono avere altezze superiori ai ml. 7,00 misurata a valle ed un fronte di lunghezza non superiore a 20 ml.

### Art. 29 - Zone per servizi urbani e territoriali

Sono suddivise in : zone per attrezzature civiche di interesse urbano, zona destinata all'Ente Regione, zone destinate all'istruzione superiore, zone universitarie, zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere, zone per attrezzature sociali a servizio delle zone produttive, zone per attrezzature religiose di interesse urbano, zone per attrezzature tecnico/distributive, zone per attrezzature sportive di interesse urbano, zone carcerarie, zone cimiteriali. Qualora tali aree ricadano nelle zone extraurbane, vengono classificate come: "Zone per servizi territoriali".

~~Gli interventi relativi a queste zone sono di competenza della Pubblica Amministrazione e degli Enti preposti e le aree relative sono quindi preordinate all'esproprio per pubblica utilità;~~

**La Pubblica Amministrazione può realizzare gli interventi di cui al presente articolo con le modalità previste dal DPR 327/01 TU Espropri,**a giudizio dell'A.C. possono essere consentiti interventi da parte di operatori privati su aree di proprietà pubblica in regime di diritto di superficie, oppure direttamente da parte di privati su aree di proprietà privata, sulla base di un progetto unitario di massima con relativo schema di convenzione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale. ~~le attrezzature di cui ai successivi punti 7) e 9) possono essere realizzate da parte di operatori privati su aree di proprietà pubblica in regime di diritto di superficie, oppure direttamente da parte di operatori privati su aree di proprietà privata. Le aree per le attrezzature di cui ai successivi punti 8) e 9) non sono preordinati all'esproprio per pubblica utilità. Nelle zone di cui ai successivi punti 6) e 7) potranno essere realizzate anche attrezzature da parte dei privati su aree di proprietà.~~

Nelle zone di cui al successivo punto 6), edifici adiacenti potranno essere collegati per motivi funzionali con passaggi pensili o sotterranei e le relative strutture non verranno computate ai fini della Su. Gli edifici esistenti potranno avere, in caso di comprovata necessità, un ampliamento "una tantum" non superiore al 10% della Su esistente.

Nelle zone di cui ai punti 1), 2), 7), 9), 10) è consentita la realizzazione di centrali telefoniche.

#### Prescrizioni Specifiche operanti all'interno del Parco del Conero

Per i Servizi di servizi urbani e territoriali previsti nel presente Art. 29 oltre alle disposizioni di cui ai successivi commi, vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- Le nuove costruzioni comprese le demolizioni e ricostruzioni, non possono avere altezze superiori ai ml. 7,00 misurata a valle ed un fronte di lunghezza non superiore a 20 ml.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- Per tutti gli interventi di nuova edificazione su Superfici Fondiarie maggiori di Mq. 2500, è obbligatorio il Piano Urbanistico Preventivo.
- E' vietato l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica strettamente attinente agli esercizi commerciali residenti e quella prevista dal Codice della Strada.
- Nelle Zone Omogenee A dei Centri storici delle Frazioni è consentita l'apposizione a cura del Comune di manufatti anche in sede propria per avvisi pubblici, manifesti, avvisi funebri, etc.
- I nuovi parcheggi non potranno avere capienza superiore a 30 posti auto, dovranno essere realizzati evitando manti bituminosi e, ove possibile, sbancamenti e riporti; è ammessa la realizzazione di parcheggi di dimensioni superiori attraverso la ripetizione di moduli elementari da 30 posti auto anche serviti da una sola strada.
- Nel rispetto della Legislazione specifica sono consentiti, gli ampliamenti delle aree Cimiteriali esistenti, realizzabili anche nelle aree contigue a quelle previste, qualora in queste ultime non vi sia spazi disponibili.

### **Cimitero del Poggio ( Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot. 33470 12.10.2004/DIP4/P)**

Il progetto definitivo dovrà comprendere la Valutazione d'incidenza al fine di ridurre l'impatto dell'opera e comprendere le misure di mitigazione e compensazione. La valutazione d'incidenza dovrà essere corredata da una cartografia a scala 1:1000 al fine di valutare il reale impatto dell'opera sull'habitat. Le misure di compensazione dovranno specificare le aree in cui si intende ricostruire l'habitat distrutto con l'intervento e inoltre la valutazione d'incidenza dovrà essere corredata dalla dichiarazione di disponibilità del proprietario delle aree che dovranno essere utilizzate per la compensazione.

Misure di compensazione e mitigazione degli impatti:

Alla presentazione del progetto di ampliamento del cimitero verrà allegata la precisa quantificazione della superficie di habitat n° 6210 ( Prateria su substrato calcareo " Festuca Brometalia" "stupenda fioritura di orchidee") compromesso e la localizzazione della compensazione prevista. Nel caso in cui parte della prateria venisse comunque sacrificata, si propone, in termini generali, di estendere l'habitat sul suolo limitrofo in misura analoga all'area compromessa. In tale modo verranno recuperate le funzionalità precedenti in modo semplice e veloce. Infatti, sulla superficie compensativa sussistono ovviamente le stesse condizioni geologiche, idrogeologiche, podologiche, edafiche e climatiche e non sarà necessario effettuare opere per assicurare le medesime condizioni di habitat. Inoltre il corteggio fieristico si arricchirà delle specie erbacee della prateria d'origine senza dover ricorrere a trasemine periodiche di materiale vegetale proveniente da altri luoghi.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- Per tutti gli interventi di nuova edificazione su Superfici Fondiarie maggiori di Mq. 2500, è obbligatorio il Piano Urbanistico Preventivo.
- E' vietato l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica strettamente attinente agli esercizi commerciali residenti e quella prevista dal Codice della Strada.
- Nelle Zone Omogenee A dei Centri storici delle Frazioni è consentita l'apposizione a cura del Comune di manufatti anche in sede propria per avvisi pubblici, manifesti, avvisi funebri, etc.
- I nuovi parcheggi non potranno avere capienza superiore a 30 posti auto, dovranno essere realizzati evitando manti bituminosi e, ove possibile, sbancamenti e riporti; è ammessa la realizzazione di parcheggi di dimensioni superiori attraverso la ripetizione di moduli elementari da 30 posti auto anche serviti da una sola strada.
- Nel rispetto della Legislazione specifica sono consentiti, gli ampliamenti delle aree Cimiteriali esistenti, realizzabili anche nelle aree contigue a quelle previste, qualora in queste ultime non vi sia spazi disponibili.

### **Cimitero del Poggio ( Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot. 33470 12.10.2004/DIP4/P)**

Il progetto definitivo dovrà comprendere la Valutazione d'incidenza al fine di ridurre l'impatto dell'opera e comprendere le misure di mitigazione e compensazione. La valutazione d'incidenza dovrà essere corredata da una cartografia a scala 1:1000 al fine di valutare il reale impatto dell'opera sull'habitat. Le misure di compensazione dovranno specificare le aree in cui si intende ricostruire l'habitat distrutto con l'intervento e inoltre la valutazione d'incidenza dovrà essere corredata dalla dichiarazione di disponibilità del proprietario delle aree che dovranno essere utilizzate per la compensazione.

Misure di compensazione e mitigazione degli impatti:

Alla presentazione del progetto di ampliamento del cimitero verrà allegata la precisa quantificazione della superficie di habitat n° 6210 ( Prateria su substrato calcareo " Festuca Brometalia" "stupenda fioritura di orchidee") compromesso e la localizzazione della compensazione prevista. Nel caso in cui parte della prateria venisse comunque sacrificata, si propone, in termini generali, di estendere l'habitat sul suolo limitrofo in misura analoga all'area compromessa. In tale modo verranno recuperate le funzionalità precedenti in modo semplice e veloce. Infatti, sulla superficie compensativa sussistono ovviamente le stesse condizioni geologiche, idrogeologiche, podologiche, edafiche e climatiche e non sarà necessario effettuare opere per assicurare le medesime condizioni di habitat. Inoltre il corteggio fieristico si arricchirà delle specie erbacee della prateria d'origine senza dover ricorrere a trasemine periodiche di materiale vegetale proveniente da altri luoghi.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

**Cimitero Massignano ( Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot. 33470 12.10.2004/DIP4/P)**

**Cimitero Massignano ( Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot. 33470 12.10.2004/DIP4/P)**

Durante la realizzazione degli interventi si dovrà prestare attenzione a non danneggiare il filare alberato presente sul lato nord della strada di accesso al cimitero. Le siepi, i filari ripariali, le alberature stradali costituiscono, infatti una peculiarità del paesaggio agrario del Parco del Conero, che valorizzano sia in senso estetico-percettivo

Le siepi, i filari ripariali, le alberature stradali costituiscono, infatti, una peculiarità del paesaggio agrario del Parco del Conero che lo valorizzano sia in senso estetico-percettivo che nella sua sostenibilità ecologica. Non è necessaria la valutazione d'incidenza del progetto definitivo.

Durante la realizzazione degli interventi si dovrà prestare attenzione a non danneggiare il filare alberato presente sul lato nord della strada di accesso al cimitero. Le siepi, i filari ripariali, le alberature stradali costituiscono, infatti una peculiarità del paesaggio agrario del Parco del Conero, che valorizzano sia in senso estetico-percettivo

Le siepi, i filari ripariali, le alberature stradali costituiscono, infatti, una peculiarità del paesaggio agrario del Parco del Conero che lo valorizzano sia in senso estetico-percettivo che nella sua sostenibilità ecologica. Non è necessaria la valutazione d'incidenza del progetto definitivo.

### 1) Zone per parcheggi di interesse urbano

Usi previsti: U4/25

Comprendono i parcheggi fondamentali per garantire L'integrazione tra il sistema di trasporto pubblico e la mobilità veicolare privata.

Prescrizione Specifica:

Per il parcheggio individuato in località Varano ai margini della Strada Provinciale Cameranense è consentito l'utilizzo di parte dell'area per attività sportive all'aperto con la possibilità di realizzare piccoli edifici quali, ad esempio, chioschi e bar. E' inoltre consentito, per periodi di tempo limitato, l'utilizzo dell'area per attività connesse al tempo libero quali ad esempio, luna park, spettacoli viaggianti.

### 2) Zone per attrezzature civiche di interesse urbano

Usi previsti: U4/4 (nelle sole zone extraurbane), U4/9, U4/19. U4/11\*,U4/12, U4/20.

Uf = 0,60 mq/mq

U4/11\* Limitato, alle sole attività non inquinanti né rumorose

Prescrizione specifica:

Area dell'inceneritore di Bolignano:

Per l'area di proprietà comunale in località Bolignano su cui insiste in stato di abbandono l'inceneritore, al fine di consentire l'utilizzo della struttura esistente, anche per attività legate alla ricerca universitaria, è consentito, oltre all'uso U4/9, anche l'uso U4/15 con la seguente prescrizione:

### 1) Zone per parcheggi di interesse urbano

Usi previsti: U4/25

Comprendono i parcheggi fondamentali per garantire L'integrazione tra il sistema di trasporto pubblico e la mobilità veicolare privata.

Prescrizione specifica:

Per il parcheggio individuato in località Varano ai margini della Strada Provinciale Cameranense è consentito l'utilizzo di parte dell'area per attività sportive all'aperto con la possibilità di realizzare piccoli edifici quali, ad esempio, chioschi e bar. E' inoltre consentito, per periodi di tempo limitato, l'utilizzo dell'area per attività connesse al tempo libero quali ad esempio, luna park, spettacoli viaggianti.

### 2) Zone per attrezzature civiche di interesse urbano

Usi previsti: U4/4 (nelle sole zone extraurbane), U4/9, U4/19. U4/11\*,U4/12, U4/20.

Uf = 0,60 mq/mq

~~U4/11\* Limitato, alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

Prescrizione specifica:

Area dell'inceneritore di Bolignano:

Per l'area di proprietà comunale in località Bolignano su cui insiste in stato di abbandono l'inceneritore, al fine di consentire l'utilizzo della struttura esistente, anche per attività legate alla ricerca universitaria, è consentito, oltre all'uso U4/9, anche l'uso U4/15 con la seguente prescrizione:

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

"A giudizio dell'Amministrazione Comunale e sulla base di un progetto di massima unitario dell'intera area, da approvarsi unitamente ad uno schema di convenzione, è consentito l'uso U4/15. L'approvazione della convenzione è subordinata alla totale copertura finanziaria del progetto da parte degli Enti interessati."

Area di Via della Cupa:

Per l'area di proprietà comunale sita in via Cupa su cui insiste una struttura in stato di abbandono già destinata a scuola materna, al fine di consentirne l'utilizzo ad attività di tipo assistenziale e riabilitativo sono ammessi oltre agli usi previsti, anche gli usi U1/2 e U4/17.

### 3) Zona destinata all'Ente Regione

Usi previsti: U4/9

Uf = 1,30 mq/mq (come da delibera n. 2662 del 04/12/1989)

### 4) Zona destinata all'istruzione superiore

Usi previsti: U4/14 - Uso U4/9 e U4/12 per i soli immobili Ex Liceo scientifico "L.Savoia" e Ex IPSIA "Onesti"

Uf = 0,45 mq/mq.

**Prescrizioni specifiche per l'insediamento nuovo Istituto Professionale di Stato F. Podesti in località Passo Varano riportato nella tav. 7K.**

- a) Per la redazione del progetto edilizio dovrà essere presentata al Comune la Relazione di Valutazione Previsionale del Clima Acustico di cui all'art 8, comma 3 della legge 26.10.1995, n. 447 e in particolare la relazione dovrà evidenziare la compatibilità dei valori di immissione con i valori limite previsti dalla classificazione acustica dell'area e con i valori limite previsti in facciata dell'edificio scolastico in conformità delle normative vigenti. Qualora tali limiti non siano rispettati dovranno essere indicati gli interventi di risanamento acustico tesi a conseguire la compatibilità; il progetto dovrà inoltre essere accompagnato dal "Certificato Acustico Preventivo di Progetto", che attesti che esso sia effettuato tenendo conto dei requisiti acustici passivi degli edifici, determinati ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e) della Legge 26/10/1995 n. 447 e del DPCM 5/12/1997. Ad opera ultimata l'attestazione che le ipotesi progettuali sono state soddisfatte dovrà essere effettuata mediante la redazione del "Certificato di conformità ai requisiti acustici passivi degli edifici".

All'interno della fascia di pertinenza acustica, sia ai sensi del DPR 459/1998 sul rumore di natura ferroviaria e sia ai sensi del DPR 142/2004 sul rumore di natura stradale, qualora i valori previsti non siano tecnicamente conseguibili, dovrà essere assicurato il

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

"A giudizio dell'Amministrazione Comunale e sulla base di un progetto di massima unitario dell'intera area, da approvarsi unitamente ad uno schema di convenzione, è consentito l'uso U4/15. L'approvazione della convenzione è subordinata alla totale copertura finanziaria del progetto da parte degli Enti interessati."

Area di Via della Cupa:

Per l'area di proprietà comunale sita in via Cupa su cui insiste una struttura in stato di abbandono già destinata a scuola materna, al fine di consentirne l'utilizzo ad attività di tipo assistenziale e riabilitativo sono ammessi oltre agli usi previsti, anche gli usi U1/2 e U4/17.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

rispetto del valore diurno di 45 db(A) misurato al centro delle stanze con un microfono posto all'altezza di ml. 1,50 dal pavimento.

b) **Prescrizioni di carattere geologico (come da parere di conformità geomorfologia n. 82 del 24/02/2005 della Provincia di Ancona ai sensi art. 13 L. n. 64/94):**

1. In fase di progettazione edilizia si dovrà verificare la corrispondenza tra previsioni di progetto e comportamento reale della falda idrica mediante monitoraggio piezometrico, e ciò al fine di valutare l'interazione con le strutture previste e adottando se necessario, opportuni correttivi alle modalità d'intervento;
2. Si sconsiglia la realizzazione di piani interrati.

c) **Prescrizioni di carattere igienico-sanitario (come da parere espresso dalla ASUR R.M. - Zona Territoriale n. 7 in data 15/02/2005)**

E' necessario che venga adeguatamente valutata l'eventuale presenza di aree insalubri o comunque malsane per le quali si ritiene opportuno e auspicabile prevedere adeguati interventi di bonifica.

L'intervento previsto dovrà essere conforme alle specifiche normative igienico sanitarie, con particolare riferimento al D.L.vo 152/99 e successive modifiche ed integrazioni concernente la tutela delle acque dall'inquinamento e il trattamento delle acque reflue urbane, al D.P.C.M. 8/7/2003 relativamente alla protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti, al D.M. 10/9/1998 n. 381 e D.P.C.M. 8/7/2003 relativamente alla tutela dall'inquinamento elettromagnetico, al D.M 18/12/1975 relativamente all'edilizia scolastica, al Regolamento Edilizio Comunale.

5) **Zone universitarie**

Usi previsti: U4/15

Uf = 0,60 mq/mq

**Prescrizione specifica per l'insediamento universitario di Torrette, Facoltà di Medicina e Chirurgia. riportato nella tavola 7Q:**

- a) L'ampliamento della struttura universitaria potrà avvenire escludendo da qualsiasi edificazione:
- le aree destinate a verde, perimetrate nella cartografia ed indicate come

5) **Zone universitarie**

Usi previsti: **U4/15,U4/1,U4/2, U4/4, U4/7, U4/11, U4/17 e U5/1 limitatamente alla realizzazione di ostelli**

Uf = 0,60 mq/mq.

**U4/1,U4/2,U4/4 U4/7, U4/11, U4/17 e U5/1 limitatamente alla realizzazione di ostelli max 20% Su da realizzarsi, in caso di nuova costruzione, contestualmente all'uso U4/15**

**Prescrizione specifica per l'insediamento universitario di Torrette, Facoltà di Medicina e Chirurgia. riportato nella tavola 7Q:**

- a) L'ampliamento della struttura universitaria potrà avvenire escludendo da qualsiasi edificazione:
- le aree destinate a verde, perimetrate nella cartografia ed indicate come

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

"verde attrezzato";

- le aree destinate a parcheggio, perimetrate nella cartografia ed indicate come "parcheggio a raso";

- b) Il nuovo tracciato stradale indicato nelle planimetrie di Piano compreso tra l'incrocio tra Via Tronto ed il Fosso Bompiani sarà realizzato a cura e spese dell'Università;
- c) la perimetrazione degli interventi, di cui ai precedenti punti a) e b) potranno subire, in sede di progetto esecutivo, delle limitate modifiche dettate da ragioni tecniche.
- d) In sede esecutiva si dovrà provvedere alla bonifica del laghetto a monte della nuova zona universitaria.
- e) Uf. 0.70 mq/mq.\*

\* Al fine del calcolo della Superficie Fondiaria vanno escluse le aree perimetrate come ambito di tutela dei corsi d'acqua.

### 6) Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere

Usi previsti: U4/19

Uf = 0,80 mq/mq

Per ragioni urgenti e di pubblica utilità, su richiesta delle Aziende Ospedaliere interessate e previo parere del Consiglio Comunale, è consentita la deroga agli indici del presente articolo entro i seguenti limiti:

Uf = 0,88 mq/mq; - H max = 19,00 ml.

**Prescrizione specifica per il complesso ospedaliero dell'INRCA in Via della Montagnola, riportato nella tavola 7J:**

- a) Indice di edificabilità fondiaria ( UF) viene applicato a tutte le aree di proprietà INRCA, sottoposte alla disciplina dell'art.29/6, così come perimetrate nella cartografia della tavola 7J
- b) L'ampliamento della struttura ospedaliera potrà avvenire escludendo da qualsiasi edificazione:
  - le aree destinate a verde, perimetrate nella cartografia ed indicate come "verde attrezzato";
  - le aree destinate a parcheggio, perimetrate nella cartografia ed indicate come "parcheggio a raso"
- c) Non possono essere realizzati interventi sull'area, se contestualmente non vengono eseguite opere di bonifica del terreno
- d) Uf = 1,10 mq/mq H max = 19,00 ml

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

"verde attrezzato";

- le aree destinate a parcheggio, perimetrate nella cartografia ed indicate come "parcheggio a raso";

- b) Il nuovo tracciato stradale indicato nelle planimetrie di Piano compreso tra l'incrocio tra Via Tronto ed il Fosso Bompiani sarà realizzato a cura e spese dell'Università;
- c) la perimetrazione degli interventi, di cui ai precedenti punti a) e b) potranno subire, in sede di progetto esecutivo, delle limitate modifiche dettate da ragioni tecniche.
- d) In sede esecutiva si dovrà provvedere alla bonifica del laghetto a monte della nuova zona universitaria.
- e) Uf. 0.70 mq/mq.\*

\* Al fine del calcolo della Superficie Fondiaria vanno escluse le aree perimetrate come ambito di tutela dei corsi d'acqua.

### 6) Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere

Usi previsti: U4/19

Uf = 0,80 mq/mq

Per ragioni urgenti e di pubblica utilità, su richiesta delle Aziende Ospedaliere interessate e previo parere del Consiglio Comunale, è consentita la deroga agli indici del presente articolo entro i seguenti limiti:

Uf = 0,88 mq/mq; - H max = 19,00 ml.

**Prescrizione specifica per il complesso ospedaliero dell'INRCA in Via della Montagnola, riportato nella tavola 7J:**

- a) Indice di edificabilità fondiaria ( UF) viene applicato a tutte le aree di proprietà INRCA, sottoposte alla disciplina dell'art.29/6, così come perimetrate nella cartografia della tavola 7J
- b) L'ampliamento della struttura ospedaliera potrà avvenire escludendo da qualsiasi edificazione:
  - le aree destinate a verde, perimetrate nella cartografia ed indicate come "verde attrezzato";
  - le aree destinate a parcheggio, perimetrate nella cartografia ed indicate come "parcheggio a raso"
- c) Non possono essere realizzati interventi sull'area, se contestualmente non vengono eseguite opere di bonifica del terreno
- d) Uf = 1,10 mq/mq H max = 19,00 ml

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### 7) Zone per attrezzature sociali al servizio della zona produttiva

Usi previsti: U4/8, U4/9, U4/12, U4/16, U4/17, U4/19, U4/20, U5/1 ;

Uf = 0,60 mq/mq

Prescrizione specifica per l'area dell'Ex Sede dell' O.N.M.I. in via Rupi:

L'ampliamento dell'edificio dell'Ex sede dell' O.N.M.I. deve avvenire sul retro del medesimo a completamento dell'esistente mantenendo l'integrità delle facciate lato via Rupi e Via XXIX Settembre

Un eventuale intervento che contempra la sopraelevazione dell'edificio è subordinato alla presentazione di un Piano di recupero, ai sensi della L. 457/78, anche di iniziativa privata, con il quale vengano disciplinati attraverso elaborati grafici e norme tecniche di attuazione gli interventi edilizi consoni alle caratteristiche architettoniche dell'immobile nonché del sito in cui è ubicato

### 8) Zone per le attrezzature religiose di interesse urbano

Usi previsti: U1/2, U4/12

Prescrizione Specifica:

"Nell'area ad attrezzature religiose dell'Istituto Saveriano Missione Estere in via del Castellano, per la parte individuata nella tavola 8F, si prescrive che nella stessa sia consentita la sola realizzazione di attrezzature sportive al servizio dell'Istituto."

### 9) Zone per attrezzature tecnico/distributive

Usi previsti: U4/18

Uf = 0,60 mq/mq

Prescrizione Specifica:

- Per l'area distinta al Catasto Urbano Fg. 20 part. 149 ( ex proprietà Magistrelli Trasporti ) a seguito dell'applicazione della procedura di cui all'art. 5 del DPR 447/98: Per tale area è consentito anche l'uso U4/11
- Limitatamente alla zona ubicata in località Forte Montagnolo", individuata al catasto al Fg. 58 mapp. 195 (parte), Fg. 59 mapp. 668, 811, 819, 839 (parte), 879, 878:
  - parametri urbanistici ed edilizi;
  - indice di utilizzazione fondiaria Uf = Ufe;
  - Altezza massima H = 4,50 ml (riferita ai manufatti di servizio);

Prescrizioni specifiche:

- i manufatti necessari all'esercizio degli impianti dovranno essere opportunamente mascherati da barriere vegetali;

### 7) Zone per attrezzature sociali al servizio della zona produttiva

Usi previsti: U4/8, U4/9, U4/12, U4/16, U4/17, U4/19, U4/20, U5/1 ;

Uf = 0,60 mq/mq

Prescrizione specifica per l'area dell'Ex Sede dell' O.N.M.I. in via Rupi:

L'ampliamento dell'edificio dell'Ex sede dell' O.N.M.I. deve avvenire sul retro del medesimo a completamento dell'esistente mantenendo l'integrità delle facciate lato via Rupi e Via XXIX Settembre

Un eventuale intervento che contempra la sopraelevazione dell'edificio è subordinato alla presentazione di un Piano di recupero, ai sensi della L. 457/78, anche di iniziativa privata, con il quale vengano disciplinati attraverso elaborati grafici e norme tecniche di attuazione gli interventi edilizi consoni alle caratteristiche architettoniche dell'immobile nonché del sito in cui è ubicato

### 8) Zone per le attrezzature religiose di interesse urbano

Usi previsti: U1/2, U4/12

Prescrizione Specifica:

"Nell'area ad attrezzature religiose dell'Istituto Saveriano Missione Estere in via del Castellano, per la parte individuata nella tavola 8F, si prescrive che nella stessa sia consentita la sola realizzazione di attrezzature sportive al servizio dell'Istituto."

### 9) Zone per attrezzature tecnico/distributive

Usi previsti: U4/18

Uf = 0,60 mq/mq

Prescrizione Specifica:

- Per l'area distinta al Catasto Urbano Fg. 20 part. 149 ( ex proprietà Magistrelli Trasporti ) a seguito dell'applicazione della procedura di cui all'art. 5 del DPR 447/98: Per tale area è consentito anche l'uso U4/11
- Limitatamente alla zona ubicata in località Forte Montagnolo", individuata al catasto al Fg. 58 mapp. 195 (parte), Fg. 59 mapp. 668, 811, 819, 839 (parte), 879, 878:
  - parametri urbanistici ed edilizi;
  - indice di utilizzazione fondiaria Uf = Ufe;
  - Altezza massima H = 4,50 ml (riferita ai manufatti di servizio);

Prescrizioni specifiche:

- i manufatti necessari all'esercizio degli impianti dovranno essere opportunamente mascherati da barriere vegetali;

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- il trasferimento e l'installazione degli impianti tecnologici è subordinato alla presentazione di un progetto unitario completo e contestuale, al Comune e all'ARPAM, che contenga i dati tecnici e documenti indicati nel parere espresso dall'ARPAM in data 11/05/2011 prot. n. 0019782;
- gli elaborati allegati alle richieste di titolo abilitativo dovranno contenere una precisa sovrapposizione delle aree oggetto di intervento sulle cartografie geologiche, geomorfologiche, delle pericolosità geologiche e delle pericolosità sismiche prodotte a corredo del PRG 1990, nonché sulla carta geomorfologica redatta in data 21/04/1994 dal Prof. Cotecchia, nonché sulle cartografie derivanti dagli studi di settore comunque denominati in disponibilità del Comune di Ancona;
- la relazione geologica prevista dall'art. 86 delle presenti norme dovrà essere integrata con gli adempimenti derivanti dal D.M. 14/01/2008 e ss.mm.ii. per le verifiche alle azioni sismiche di progetto;

### 10) Zone per attrezzature sportive di interesse urbano

Usi previsti: U4/17

Uf (per le zone attrezzate coperte in modo permanente) = 0,25 mq/mq

Area sportiva Pontelungo: si prescrive la sistemazione a verde nelle zone interessate dai vincoli del P.P.A.R.; inoltre dovranno essere limitati al massimo i movimenti di terreno, costruzioni di notevole dimensione, privilegiando attrezzature scoperte.

### 11) Zone carcerarie

Usi previsti: U1/2

Uf = 0,45 mq/mq

### 12) Zone per attrezzature cimiteriali

Usi previsti: U4/21

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- il trasferimento e l'installazione degli impianti tecnologici è subordinato alla presentazione di un progetto unitario completo e contestuale, al Comune e all'ARPAM, che contenga i dati tecnici e documenti indicati nel parere espresso dall'ARPAM in data 11/05/2011 prot. n. 0019782;
- gli elaborati allegati alle richieste di titolo abilitativo dovranno contenere una precisa sovrapposizione delle aree oggetto di intervento sulle cartografie geologiche, geomorfologiche, delle pericolosità geologiche e delle pericolosità sismiche prodotte a corredo del PRG 1990, nonché sulla carta geomorfologica redatta in data 21/04/1994 dal Prof. Cotecchia, nonché sulle cartografie derivanti dagli studi di settore comunque denominati in disponibilità del Comune di Ancona;
- la relazione geologica prevista dall'art. 86 delle presenti norme dovrà essere integrata con gli adempimenti derivanti dal D.M. 14/01/2008 e ss.mm.ii. per le verifiche alle azioni sismiche di progetto;

### 10) Zone per attrezzature sportive di interesse urbano

Usi previsti: U4/17

Uf (per le zone attrezzate coperte in modo permanente) = 0,25 mq/mq

Area sportiva Pontelungo: si prescrive la sistemazione a verde nelle zone interessate dai vincoli del P.P.A.R.; inoltre dovranno essere limitati al massimo i movimenti di terreno, costruzioni di notevole dimensione, privilegiando attrezzature scoperte.

### 11) Zone carcerarie

Usi previsti: ~~U1/2~~, U4/22

Uf = 0,45 mq/mq

### 12) Zone per attrezzature cimiteriali

Usi previsti: U4/21



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### **Art. 29.bis - Zone per servizi urbani e territoriali - contenitori urbani dismessi**

La normativa di cui al presente articolo può essere applicata ad edifici, quali contenitori urbani dismessi, ricadenti nelle zone di cui all'art.29, punti 2), 3),8), 9) in alternativa e non in sostituzione dei rispettivi commi del precedente art 29.

#### **A) CONDIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMA**

Il Contenitore:

**a.1** risulta dismesso (non più utilizzato, in stato di abbandono);

**a.2** ricade nelle zone di recupero di cui all'art.27 della L.457/'78;

**a.3** si trova in una zona tessuto omogeneo (ZTO) che abbia già realizzati una dotazione di standard urbanistici in quantità sufficiente a soddisfare anche il fabbisogno aggiuntivo dei nuovi usi determinato dalla trasformazione, così come disposto dal DM 1444/68, dalla L.R. N° 34/92 e successive integrazioni e modificazioni (il fabbisogno minimo di standard nelle zone omogenee A e B si applica ridotto del 50% ed è pari a 9 mq/abitante).

Nel caso che la trasformazione del contenitore comporti un maggior carico di standard urbanistici, non soddisfatto nella ZTO, questi possono essere reperiti:

**a3.1** all'interno dell'immobile (area -contenitore) oggetto della trasformazione ;

**a3.2** all'esterno dell'immobile, nelle aree disciplinate dall'Art 28 delle N.T.A. del PRG della ZTO di riferimento, in questo caso la proprietà dell'area da destinare a standard deve essere nelle disponibilità del soggetto attuatore;

**a.4** deve ricadere all'interno delle ZTO urbane prevalentemente residenziali di cui al capo III delle presenti NTA

**a.5** sono esclusi dall'applicazione del presente articolo i contenitori compresi all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato Cappuccini-Cardeto per i quali valgono le disposizioni di cui all'art.29.

**a.6** sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli immobili che ricadono all'interno del perimetro dell'AERCA ( L.R. N°6 del 06/04/2005).

Dimostrata la sussistenza di tutte le condizioni è possibile attivare il programma di riconversione con le modalità di cui ai successivi punti.

L'attivazione del programma secondo la disciplina del presente articolo implica per il soggetto attuatore privato, in sede di convenzionamento, l'assunzione di un onere economico aggiuntivo a vantaggio dell'A.C., conseguente la valorizzazione immobiliare delle aree e degli edifici interessati dalle singole proposte. Tale valorizzazione viene monetizzata con i criteri di calcolo disciplinati al successivo punto E). L'importo relativo all'onere aggiuntivo da corrispondere al Comune, nei tempi e con le modalità da stabilire in sede di convenzionamento, sarà impiegato come contributo per la realizzazione di interventi inclusi nei programmi della A.C.di cui al successivo punto D).

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### **B) MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Gli interventi che rientrano nel programma sono attuati con preventivo Piano di Recupero d'iniziativa Pubblica o Privata di cui alla L. 457/78 art 28.

Nel caso di intervento di iniziativa Privata, o da altro soggetto diverso dal Comune, è obbligatoria la preventiva approvazione di un progetto PLANOVOLUMETRICO e relativa proposta di convenzione da approvare dal Consiglio Comunale, tale condizione è indispensabile per la successiva presentazione del Piano di Recupero.

Qualora l'immobile non sia stato già individuato in zona di recupero si dovrà procedere al suo inserimento con apposita delibera di variante al PRG vigente, con le modalità previste dalla L.R. 34/92 art.15 comma 5° ed ai sensi dell'art.27 della legge 457/78

#### **Usi previsti:**

Sono consentiti gli usi previsti nella ZTO in cui ricade il contenitore. Gli usi saranno stabiliti preventivamente in sede di approvazione del progetto PLANOVOLUMETRICO, dovranno privilegiare le destinazioni residenziali e comunque rispettare le disposizioni sugli usi regolati della ZTO di appartenenza.

Parametri edilizi ed urbanistici:

**Indice di utilizzazione fondiaria**  $U_f = U_{fe}$  - fatte salve le specifiche disposizioni delle categorie di intervento art 34 delle presenti NTA

**Altezza massima**  $H = H_e$

### **B1) Prescrizioni del PAI richieste dalla Provincia per gli immobili (\*)**

Gli interventi previsti nel presente articoli, qualora riguardino i seguenti immobili:

- a) Ente Sviluppo Marche in via Appennini, tavola PRG 8E (Codice PAI: F14-0327, P2-R3) tale prescrizione viene applicata anche nel caso che l'immobile non rientri tra quelli oggetto delle disposizioni di cui all'art. 29bis ;
- b) Zona per Attrezzature Tecniche Distributive serbatoio in via Appennini, Tav. PRG 8E (Codice PAI: F14-0327, P2-R3) tale prescrizione viene applicata anche nel caso che l'immobile non rientri tra quelli oggetto delle disposizioni di cui all'art. 29bis;
- c) Regione Marche di via Gentile da Fabriano, tavola PRG 7E, ZTO 12 (Codice PAI F13-0132, P2-R3);
- d) Serbatoi Gorgovivo in strada del castellano, tavola PRG 7J, ZTO 16a (Codice PAI F14-0237, P2-R2);
- e) Missioni Estere in strada del castellano, tavole di PRG 7J (ZTO 16°) e 8f (Codice PAI F14 - 224, P2-R2) tale prescrizione viene applicata anche nel caso che l'immobile non rientri tra quelli oggetto delle disposizioni di cui all'art. 29bis ;
- f) Zona per Attrezzature Tecniche Distributive compresa tra la SS16 e la strada di Barcaglione, tavole PRG 8E parte e 8D parte (Codice PAI F13-0194, P2-R1) tale prescrizione viene applicata anche nel caso che l'immobile non rientri tra quelli oggetto delle disposizioni

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

di cui all'art. 29bis;

- g) Colleameno in strada di Colleameno, tavola PRG 7Q, ZTO 22 (Codice PAI F13 -0167, P2-R2);
- h) Zona per Attrezzature Tecniche Distributive di via Santa Margherita, tavola PRG 7c, ZTO 13 (Codice PAI F13-0193, P2-R3);
- i) Zona per attrezzature Civiche di Interesse Urbano adiacenze carcere di Montacuto, tavole PRG 8F (F14-0199, P2-R1) tale prescrizione viene applicata anche nel caso che l'immobile non rientri tra quelli oggetto delle disposizioni di cui all'art. 29bis e ricadenti, anche parzialmente, nelle Zone P2 del PAI ( Piano Assetto Idrogeologico ) , art 12 comma 2 e 5 delle Norme di Attuazione del PAI , sono, in sede di presentazione del progetto planivolumetrico di cui al precedente punto B) o nel caso di intervento pubblico in sede di Piano di Recupero , sono subordinati agli esiti ( favorevoli) di uno studio condotto ai sensi del D.M.LL.PP. 11/03/1988 . Detto studio è volto a dimostrare la compatibilità tra l'intervento , le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente Tale verifica , redatta e firmata da un tecnico abilitato, deve essere allegata al progetto di intervento . Qualora gli interventi in oggetto risultino in contrasto , si rimanda alle disposizioni dell'art 23 o dell'art 19 delle N.A. del PAI .

### **B2) Altre prescrizioni del PAI richieste dalla Provincia (\*)**

Per gli immobili che ricadono nelle Zone P3 del PAI ;

- j) Ex fabbrica Angelini ed immobili limitrofi di via Flaminiatavola 7°, ZTO 19 (Codice F13-0154, P3-R4);  
le trasformazioni urbanistiche , interferenti con ambiti di dissesto idrogeologico PAI con livello di pericolosità P3 sono regolamentate dall'art 12 comma 3 delle norme di attuazione del PAI.

### **Inoltre:**

Le prescrizioni sopra riportate sono state inserite a seguito del parere della Provincia di Ancona N° 464 del 16/09/2005 reso ai sensi dell'art 13 della legge 64/74.

(\*) gli immobili indicati specificatamente nel presente articolo, anche se parzialmente interessati dagli ambiti di dissesto codificati dal PAI, sono sottoposti alle disposizioni del PAI (D.C.R. 116/04) nonché agli esiti favorevoli di uno studio condotto ai sensi del D.M.LL.PP. 11/03/1988, volto a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente. Per quanto non espressamente indicato dal presente articolo valgono le prescrizioni previste nelle N.A. del PAI.

### **C) IMPEGNI CONVENZIONALI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

La convenzione, di cui al punto B), proposta con il planivolumetrico, costituente parte integrante e sostanziale del Piano di Recupero, in analogia con quelle impiegate nei piani di recupero e nei

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

piani attuativi in generale, disciplinerà i rapporti tra le parti definendo tempi, penali, garanzie, obblighi dei contraenti ecc. Per la sua particolare natura dovrà contenere l'impegno a corrispondere alla AC il contributo economico sempre dovuto di cui al precedente punto A), relativo alla valorizzazione fondiaria che viene così monetizzata con i criteri di calcolo disciplinati al successivo punto E).

### D) IMPEGNI CONVENZIONALI DEL COMUNE

La convenzione per la sua particolare natura dovrà contenere:

1. l'impegno ad utilizzare il contributo per una delle seguenti finalità, tra loro alternative, previste dai documenti di programmazione comunale:
  - realizzazione e/o manutenzione di opere di urbanizzazione (interventi) previsti nell'ambito della zona tessuto omogenea ZTO di appartenenza dell'immobile o ZTO contermini;
  - realizzazione o acquisto di alloggi convenzionati artt.17 e 18 D.P.R. n.380 del 2001;
2. l'impegno finanziario del Comune, concorrente in quota parte, per un'aliquota non inferiore al 30% al costo delle opere di cui al precedente punto 1. associate ad ogni singolo Piano di Recupero;
3. gli elementi identificativi e i tempi di realizzazione dell' opera (intervento) associata ad ogni singolo PDR prevista dai documenti di programmazione comunale.

### E) DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

Il contributo è calcolato moltiplicando il contributo unitario per il volume dell'immobile esistente al quale si applica questo articolo.

Il contributo unitario è determinato impiegando i costi unitari medi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che costituiscono gli standard ed il costo medio di acquisizione delle aree, applicati agli abitanti teorici insediabili per effetto della trasformazione dell'uso.

Abitante teorico = 1ab equivale a 120mc

### COSTO BASE

(A) Per espropriazione di aree

(P) Per realizzazione Parcheggi

(V) Per realizzazione Verde

(I ) Per realizzazione edilizia scolastica comprensivo degli oneri per acquisizione area

(C )Per Edilizia d'interesse comune comprensivo degli oneri per acquisizione area

1 = abitante teorico

**FORMULA DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO UNITARIO** espresso in euro/mc

$[1 \times (A+P) \times 2,5] + [1 \times (A+V) \times 9] + (1 \times I \times 4,5) + (1 \times C \times 2,00)$

120

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

**II CONTRIBUTO** sarà corrisposto secondo le modalità stabilite in convenzione ed è in aggiunta agli oneri di concessione di cui all' art. 16 comma 2 e 3 del D.P.R. n° 380/2001.

Nota:

Si riporta le quantità del DM. 1444/68 che sono state utilizzate come riferimento per il calcolo del CONTRIBUTO UNITARIO:

QUANTITA' D.M. 1444/68

Parcheggi pari a 2,5 mq/ab

Verde pari a 9,0 mq/ab

Edilizia scolastica pari a 4,5 mq/ab

Attrezzature comuni pari a 2,0 mq/ab

### **F) ATTI DELL'A.C.**

Per l'applicazione della presente norma l'Amministrazione Comunale è chiamata ad alcune iniziative che in sintesi possono essere così riassunte:

- 1) Approvazione di una convenzione tipo che dovrà essere stipulata per l'attuazione.
- 2) Stabilire ed aggiornare annualmente il valore unitario per il conteggio del contributo.
- 3) Individuare le opere (interventi) da collegare con le operazioni di recupero indicate dal programma triennale dei lavori e/o nel programma delle manutenzioni , nel piano degli investimenti o in un programma di acquisizioni ;lavori previsti nell'ambito della zona tessuto omogenea ZTO di appartenenza dell'immobile o ZTO contermini.
- 4) Costituire un capitolo vincolato per l'esecuzione delle opere.
- 5) Imputare, in sede di adozione di ogni singolo Piano, le somme concorrenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (interventi) associate ad ogni singolo intervento disciplinato dal Piano di Recupero.

TESTO NORMATIVA VIGENTE

TESTO NORMATIVA VARIANTE

**Art. 30 - Zone per le Attrezzature Militari**

Usi previsti: U4/22

Uf = 0,60 mq/mq

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 31 - Parchi

Per parco si intende un'area dotata di rilevanti caratteri naturalistici, archeologici, geomorfologici ecc., collegata alle preesistenze storiche e naturalistiche degli insediamenti e configurata con specifici requisiti al fine di concorrere agli obiettivi di riqualificazione previsti dal piano.

Le aree interessate sono sottoposte ad un vincolo di carattere eminentemente ambientale, mentre l'eventuale utilizzazione pubblica delle stesse e quindi anche l'eventuale parziale acquisizione sarà disciplinata da specifici piani particolareggiati, che potranno essere redatti ed attuati per parti o stralci.

Ogni Piano Particolareggiato dovrà inoltre regolare gli usi previsti, in relazione alle condizioni naturalistiche, geomorfologiche e storico/culturali dell'area interessata.

Fino all'approvazione di detti piani particolareggiati è consentito il recupero degli edifici esistenti secondo le categorie principali d'intervento individuate nella zonizzazione di PRG di cui al successivo articolo 34. Eventuali nuove costruzioni sono consentite solo se necessarie al funzionamento del parco e con le modalità previste dai rispettivi piani particolareggiati. L'attività agricola è compatibile con le zone parco, le aree interessate a detta attività non devono necessariamente far parte dei piani particolareggiati.

Nel "parco marino" lungo la costa marina Nord è prevista la realizzazione di un porto/approdo turistico, destinato a sostituire l'attrezzatura attualmente esistente a Torrette.

Per la zona a parco che si estende da S. Ciriaco al Passetto, compreso il Cimitero degli Ebrei nonché il Parco del Cardeto, fino all'approvazione dei relativi piani particolareggiati è prescritta l'assoluta tutela dei valori storico insediativi e del paesaggio con il divieto di qualsiasi nuova costruzione ed infrastrutturazione, il mantenimento dei percorsi esistenti, la ripulitura delle essenze infestanti, il riordino, la eventuale nuova piantumazione con essenze autoctone.

**Usi previsti** U1/1, U1/2, U1/3, U2/1, U2/2, U2/7, U4/4, U4/16, U4/17, U4/20, U5/1, U5/2 (con esclusione della zona parco della "frana di Posatora").

**Nel subcomparto A del PPE di Posatora II stralcio, destinato a centro raccolta rifiuti, sono consentiti gli usi U3/2 e U4/18**

Gli usi U1/1, U4/4, U4/16, U5/1, U5/2 non debbono contemplare nuove edificazioni salvo le attrezzature minime del Parco (spogliatoi, servizi tecnologici ed attrezzature per campeggi, ecc.).

Per quanto riguarda la spiaggia di PALOMBINA NUOVA dovrà essere redatto, a cura

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 31 - Parchi

Per parco si intende un'area dotata di rilevanti caratteri naturalistici, archeologici, geomorfologici ecc., collegata alle preesistenze storiche e naturalistiche degli insediamenti e configurata con specifici requisiti al fine di concorrere agli obiettivi di riqualificazione previsti dal piano.

Le aree interessate sono sottoposte ad un vincolo di carattere eminentemente ambientale, mentre l'eventuale utilizzazione pubblica delle stesse e quindi anche l'eventuale parziale acquisizione sarà disciplinata da specifici piani particolareggiati, che potranno essere redatti ed attuati per parti o stralci.

Ogni Piano Particolareggiato dovrà inoltre regolare gli usi previsti, in relazione alle condizioni naturalistiche, geomorfologiche e storico/culturali dell'area interessata.

Fino all'approvazione di detti piani particolareggiati è consentito il recupero degli edifici esistenti secondo le categorie principali d'intervento individuate nella zonizzazione di PRG di cui al successivo articolo 34. Eventuali nuove costruzioni sono consentite solo se necessarie al funzionamento del parco e con le modalità previste dai rispettivi piani particolareggiati. L'attività agricola è compatibile con le zone parco, le aree interessate a detta attività non devono necessariamente far parte dei piani particolareggiati.

Nel "parco marino" lungo la costa marina Nord è prevista la realizzazione di un porto/approdo turistico, destinato a sostituire l'attrezzatura attualmente esistente a Torrette.

Per la zona a parco che si estende da S. Ciriaco al Passetto, compreso il Cimitero degli Ebrei nonché il Parco del Cardeto, fino all'approvazione dei relativi piani particolareggiati è prescritta l'assoluta tutela dei valori storico insediativi e del paesaggio con il divieto di qualsiasi nuova costruzione ed infrastrutturazione, il mantenimento dei percorsi esistenti, la ripulitura delle essenze infestanti, il riordino, la eventuale nuova piantumazione con essenze autoctone.

**Usi previsti** U1/1, U1/2, ~~U1/3~~, U2/1, U2/2, ~~U2/7~~, U4/4, U4/16, U4/17, U4/20, U5/1, U5/2 (con esclusione della zona parco della "frana di Posatora").

**Nel subcomparto A del PPE di Posatora II stralcio, destinato a centro raccolta rifiuti, sono consentiti gli usi U3/2 e U4/18**

Gli usi U1/1, U4/4, U4/16, U5/1, U5/2 non debbono contemplare nuove edificazioni salvo le attrezzature minime del Parco (spogliatoi, servizi tecnologici ed attrezzature per campeggi, ecc.).

Per quanto riguarda la spiaggia di PALOMBINA NUOVA dovrà essere redatto, a cura

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

dell'Amministrazione Comunale, un Piano di Spiaggia ai sensi dell'art.32 del PPAR.

Nell'ambito di tale strumento urbanistico attuativo saranno definiti gli usi consentiti ed i relativi parametri urbanistici ed edilizi.

Nelle more dell'entrata in vigore del Piano di Spiaggia e in attesa della realizzazione delle strutture da esso previste, sui manufatti esistenti sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre a quelli volti ad adeguare le varie strutture ricettive e balneari ai disposti delle leggi vigenti a favore delle persone handicappate (Legge 05/02/1992, n. 104, Legge 04/12/1993 n. 494)

Per quanto riguarda

1) La SPIAGGIA DI TORRETTE dovrà essere redatto, a cura dell'Amministrazione Comunale, un piano spiaggia ai sensi dell'Art 32 del PPAR e con i contenuti e le procedure di cui all'art. 30 della L.R. 34/'92 e s.m.i.. Nell'ambito di tale strumento urbanistico attuativo saranno definiti gli usi consentiti ed i relativi parametri urbanistici ed edilizi.

Nelle more dell'entrata in vigore del Piano Spiaggia sono consentiti gli interventi volti ad eliminare le problematiche di carattere igienico-sanitarie e di insalubrità ambientale. E' altresì consentita la realizzazione di un presidio spiaggia di dimensioni non superiori a 50 mq (Hmax=3,50 m), facilmente smontabile e rimovibile, ospitante la destinazione U4/4 pubblici esercizi - servizi igienici - stazione di pronto soccorso.

### **Prescrizioni specifiche ambientali:**

Fermo restando la zona di rispetto della ferrovia di cui all'art. 39 del D.P.R. 753/'80, è prevista una specifica fascia di tutela di 6,00 metri dalla recinzione della ferrovia caratterizzata da completa inedificabilità, fatta eccezione per le opere di arredo urbano e di accesso all'arenile.

E' fatto d'obbligo in sede di progettazione urbanistica attuativa ed edilizia di ottemperare alle: - prescrizioni e suggerimenti contenuti nel Rapporto Ambientale redatto ai sensi della L.R. n° 6/2004;

- Prescrizioni riportate nel parere geomorfologico ed idrogeologico rilasciato dalla Provincia di Ancona Dipartimento III Governo del Territorio con Determinazione Dirigenziale n. 3 del 09.01.2009, unitamente alle indicazioni progettuali ed alle disposizioni riportate nel Rapporto Geologico; le suddette prescrizioni si intendono qui integralmente trascritte.

2) Per l'immobile ubicato in via Montedago, civico 42 ed identificato al catasto urbano del comune di Ancona con il Fg. 78, mappale 131, viste le prescrizioni specifiche contenute nella Concessione Edilizia in sanatoria n. 367/1989, valgono le seguenti prescrizioni:

Categoria di intervento = CPI 8 - ristrutturazione edilizia senza vincoli;

Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = U_f$  esistente;

- Per il corpo di fabbrica laterale di maggiore elevazione, si prescrive un'altezza, misurata dalla quota del terreno alla linea di gronda, di m. 7,80, ferma restando la pendenza attuale delle falde del tetto;

- Per il corpo di fabbrica centrale, si prescrive un'altezza di gronda non eccedente m. 5,50.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

dell'Amministrazione Comunale, un Piano di Spiaggia ai sensi dell'art.32 del PPAR.

Nell'ambito di tale strumento urbanistico attuativo saranno definiti gli usi consentiti ed i relativi parametri urbanistici ed edilizi.

Nelle more dell'entrata in vigore del Piano di Spiaggia e in attesa della realizzazione delle strutture da esso previste, sui manufatti esistenti sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre a quelli volti ad adeguare le varie strutture ricettive e balneari ai disposti delle leggi vigenti a favore delle persone ~~delle persone~~ **handicappate dei disabili** (Legge 05/02/1992, n. 104, Legge 04/12/1993 n. 494)

Per quanto riguarda:

1) La SPIAGGIA DI TORRETTE dovrà essere redatto, a cura dell'Amministrazione Comunale, un piano spiaggia ai sensi dell'Art 32 del PPAR e con i contenuti e le procedure di cui all'art. 30 della L.R. 34/'92 e s.m.i.. Nell'ambito di tale strumento urbanistico attuativo saranno definiti gli usi consentiti ed i relativi parametri urbanistici ed edilizi.

Nelle more dell'entrata in vigore del Piano Spiaggia sono consentiti gli interventi volti ad eliminare le problematiche di carattere igienico-sanitarie e di insalubrità ambientale. E' altresì consentita la realizzazione di un presidio spiaggia di dimensioni non superiori a 50 mq (Hmax=3,50 m), facilmente smontabile e rimovibile, ospitante la destinazione U4/4 pubblici esercizi - servizi igienici - stazione di pronto soccorso.

### **Prescrizioni specifiche ambientali:**

Fermo restando la zona di rispetto della ferrovia di cui all'art. 39 del D.P.R. 753/'80, è prevista una specifica fascia di tutela di 6,00 metri dalla recinzione della ferrovia caratterizzata da completa inedificabilità, fatta eccezione per le opere di arredo urbano e di accesso all'arenile.

E' fatto d'obbligo in sede di progettazione urbanistica attuativa ed edilizia di ottemperare alle: - prescrizioni e suggerimenti contenuti nel Rapporto Ambientale redatto ai sensi della L.R. n° 6/2004;

- Prescrizioni riportate nel parere geomorfologico ed idrogeologico rilasciato dalla Provincia di Ancona Dipartimento III Governo del Territorio con Determinazione Dirigenziale n. 3 del 09.01.2009, unitamente alle indicazioni progettuali ed alle disposizioni riportate nel Rapporto Geologico; le suddette prescrizioni si intendono qui integralmente trascritte.

2) Per l'immobile ubicato in via Montedago, civico 42 ed identificato al catasto urbano del comune di Ancona con il Fg. 78, mappale 131, viste le prescrizioni specifiche contenute nella Concessione Edilizia in sanatoria n. 367/1989, valgono le seguenti prescrizioni:

Categoria di intervento = CPI 8 - ristrutturazione edilizia senza vincoli;

Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = U_f$  esistente;

- Per il corpo di fabbrica laterale di maggiore elevazione, si prescrive un'altezza, misurata dalla quota del terreno alla linea di gronda, di m. 7,80, ferma restando la pendenza attuale delle falde del tetto;

- Per il corpo di fabbrica centrale, si prescrive un'altezza di gronda non eccedente m. 5,50.



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### CAPO III : NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO URBANE A PREVALENZA RESIDENZIALE

#### Art. 32 - Criteri generali relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza residenziale

Le Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza residenziale comprendono quelle contraddistinte dalla numerazione da 1 a 17, nonché la n. 19, la n. 20, la n. 22, la n. 24 e la n. 25, nelle tavole di progetto 4A-B, in scala 1:5.000.

Per tali Zone, oltre alle disposizioni contenute in ogni specifico articolo delle presenti norme (normativa funzionale, modalità di attuazione, categorie normative e tipi di intervento) si applicano le seguenti disposizioni di carattere generale.

Usi regolati: i parametri quantitativi (percentuale della Su) eventualmente indicati negli articoli relativi alle singole Zone a Tessuto Omogeneo, devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto sia in caso di intervento urbanistico preventivo.

In caso d'intervento edilizio diretto su locali ubicati al piano terra e/o al piano seminterrato, già utilizzati come usi U4/1 Commercio al Dettaglio - U4/4 Pubblici Esercizi - U4/6 Esposizioni - U4/7 Uffici e Studi Professionali - U4/11 Artigianato di Servizio - U4/20 Attrezzature Culturali, non viene richiesta l'applicazione degli usi regolati. Per gli interventi rivolti ai piani superiori il calcolo delle superfici utili, interessate al rispetto della percentuale degli usi regolati, deve comunque comprendere quella di tutti i piani dell'unità edilizia.

Gli usi U1/2, U4/19 e U5/1 non sono regolati percentualmente e possono quindi interessare totalmente singoli edifici.

Gli usi non citati nella regolazione non possono sostituire parzialmente o totalmente gli usi per cui è prescritta una minima presenza percentuale, finalizzata ad assicurare l'indispensabile mix funzionale alla Zona a Tessuto Omogeneo.

Al fine di agevolare il recupero di edifici e complessi di carattere storico/monumentale la regolazione degli usi, prevista nelle presenti norme, non si applica per gli immobili sottoposti alla categoria d'intervento CPI 1 (restauro) di cui al successivo art.34.

Nel caso di intervento edilizio diretto il parametro dovrà essere verificato per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

### CAPO III : NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO URBANE A PREVALENZA RESIDENZIALE

#### Art. 32 - Criteri generali relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza residenziale

Le Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza residenziale comprendono quelle contraddistinte dalla numerazione da 1 a 17, nonché la n. 19, la n. 20, la n. 22, la n. 24 e la n. 25, nelle tavole di progetto 4A-B, in scala 1:5.000.

Per tali Zone, oltre alle disposizioni contenute in ogni specifico articolo delle presenti norme (normativa funzionale, modalità di attuazione, categorie normative e tipi di intervento) si applicano le seguenti disposizioni di carattere generale.

Usi regolati: i parametri quantitativi (percentuale della Su) eventualmente indicati negli articoli relativi alle singole Zone a Tessuto Omogeneo, devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto sia in caso di intervento urbanistico preventivo.

In caso d'intervento edilizio diretto su locali ubicati al piano terra e/o al piano seminterrato, già utilizzati come usi U4/1 Commercio al Dettaglio - **U4/4 Pubblici Esercizi e attrezzature per l'intrattenimento** - **U4/6 Attrezzature fieristiche** - U4/7 Uffici e Studi Professionali - U4/11 Artigianato di Servizio - U4/20 Attrezzature Culturali, non viene richiesta l'applicazione degli usi regolati. Per gli interventi rivolti ai piani superiori il calcolo delle superfici utili, interessate al rispetto della percentuale degli usi regolati, deve comunque comprendere quella di tutti i piani dell'unità edilizia.

Gli usi U1/2, U4/19 e U5/1 non sono regolati percentualmente e possono quindi interessare totalmente singoli edifici.

Gli usi non citati nella regolazione non possono sostituire parzialmente o totalmente gli usi per cui è prescritta una minima presenza percentuale, finalizzata ad assicurare l'indispensabile mix funzionale alla Zona a Tessuto Omogeneo.

Al fine di agevolare il recupero di edifici e complessi di carattere storico/monumentale la regolazione degli usi, prevista nelle presenti norme, non si applica per gli immobili sottoposti alla categoria d'intervento CPI 1 (restauro) di cui al successivo art.34.

Nel caso di intervento edilizio diretto il parametro dovrà essere verificato per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Nel caso di intervento preventivo (in una zona dove non è prescritto dal PRG) il relativo strumento attuativo indicherà la precisa localizzazione degli usi regolati.

Zone Specificatamente Individuate (Z.S.I.): nelle varie Zone a Tessuto Omogeneo sono sempre specificatamente individuate le "Zone pubbliche e di interesse generale" la cui normativa è riportata nel precedente Capo II del presente Titolo. In alcune Zone a Tessuto Omogeneo sono inoltre individuate funzioni attualmente insediate non omogenee ai caratteri generali della Zona, che il PRG disciplina in maniera specifica, al fine di salvaguardare la razionale permanenza di tali funzioni; la specifica normativa è contenuta in ciascun singolo articolo.

Per la Z.S.I. denominata "Zone artigianali ed industriali esistenti", al fine di mantenere ed incentivare l'attività industriale, è consentito un incremento "una tantum" fino a un massimo del 10% della Su esistente, a condizione che vengano rispettate le dotazioni minime (P e V) connesse agli Usi previsti. Quando nella Z.S.I. non sono previsti specifici parametri urbanistici ed edilizi, valgono quelli delle zone a tessuto omogeneo di appartenenza.

Fatti salvi i vincoli di natura ambientale, nelle Z.S.I. individuate come Zone Pubbliche e di Interesse generale di cui al Capo II del presente titolo, possono essere consentite, con Delibera di Consiglio Comunale e previo parere della Commissione Edilizia, che valuterà l'intervento sotto il profilo architettonico ed estetico, altezze diverse da quelle delle Z.T.O. di appartenenza fino ad un Max di ml. 20.

Fatti salvi i vincoli di natura ambientale, qualora nelle Z.T.O. non fossero indicati Indici Fondiari ed altezze massime, relative ad interventi di nuova costruzione, nelle zone in cui è previsto l'uso U4/25 ( Parcheggi) possono essere applicati, con Delibera di Consiglio Comunale e previo parere della Commissione Edilizia, che valuterà l'intervento sotto il profilo architettonico ed estetico, i limiti di densità edilizia e di altezza previsti dagli Artt. 7 e 8 del D.M. 1444/68

Nelle attrezzature pubbliche di cui all'art.28, previste nel territorio extraurbano, è consentita un'altezza massima pari a 7,00 ml. per le nuove costruzioni su lotto libero ed un'altezza massima pari all'esistente nel caso di demolizione e nuova costruzione.

Nelle Z.S.I. terziarie/direzionali ed artigianali/industriali nonché le Zone per Attrezzature tecnico Distributive di cui all'Art.29.9, inserite nelle Z.T.O. dalla n. 1 alla n. 25, prevalentemente residenziali, è consentito il cambio di destinazione d'uso ad attrezzature per lo sport (U4/17). Il cambio di destinazione è consentito, anche previa demolizione e ricostruzione, con un indice  $U_f = 0,6$  mq/mq ed altezza 11 ml..

Qualsiasi sia la destinazione d'uso attuale, il cambio al nuovo uso U4/17 è vincolato al reperimento di standard per parcheggi anche per interventi di recupero e cambio di destinazione

Nel caso di intervento preventivo (in una zona dove non è prescritto dal PRG) il relativo strumento attuativo indicherà la precisa localizzazione degli usi regolati.

Zone Specificatamente Individuate (Z.S.I.): nelle varie Zone a Tessuto Omogeneo sono sempre specificatamente individuate le "Zone pubbliche e di interesse generale" la cui normativa è riportata nel precedente Capo II del presente Titolo. In alcune Zone a Tessuto Omogeneo sono inoltre individuate funzioni attualmente insediate non omogenee ai caratteri generali della Zona, che il PRG disciplina in maniera specifica, al fine di salvaguardare la razionale permanenza di tali funzioni; la specifica normativa è contenuta in ciascun singolo articolo.

Per la Z.S.I. denominata "Zone artigianali ed industriali esistenti", al fine di mantenere ed incentivare l'attività industriale, è consentito un incremento "una tantum" fino a un massimo del 10% della Su esistente, a condizione che vengano rispettate le dotazioni minime (P e V) connesse agli Usi previsti. Quando nella Z.S.I. non sono previsti specifici parametri urbanistici ed edilizi, valgono quelli delle zone a tessuto omogeneo di appartenenza.

Fatti salvi i vincoli di natura ambientale, nelle Z.S.I. individuate come Zone Pubbliche e di Interesse generale di cui al Capo II del presente titolo, possono essere consentite, con Delibera di Consiglio Comunale e previo parere della Commissione Edilizia, che valuterà l'intervento sotto il profilo architettonico ed estetico, altezze diverse da quelle delle Z.T.O. di appartenenza fino ad un Max di ml. 20.

Fatti salvi i vincoli di natura ambientale, qualora nelle Z.T.O. non fossero indicati Indici Fondiari ed altezze massime, relative ad interventi di nuova costruzione, nelle zone in cui è previsto l'uso U4/25 ( Parcheggi) possono essere applicati, con Delibera di Consiglio Comunale e previo parere della Commissione Edilizia, che valuterà l'intervento sotto il profilo architettonico ed estetico, i limiti di densità edilizia e di altezza previsti dagli Artt. 7 e 8 del D.M. 1444/68

Nelle attrezzature pubbliche di cui all'art.28, previste nel territorio extraurbano, è consentita un'altezza massima pari a 7,00 ml. per le nuove costruzioni su lotto libero ed un'altezza massima pari all'esistente nel caso di demolizione e nuova costruzione.

Nelle Z.S.I. terziarie/direzionali ed artigianali/industriali nonché le Zone per Attrezzature tecnico Distributive di cui all'Art.29.9, inserite nelle Z.T.O. dalla n. 1 alla n. 25, prevalentemente residenziali, è consentito il cambio di destinazione d'uso ad attrezzature per lo sport (U4/17). Il cambio di destinazione è consentito, anche previa demolizione e ricostruzione, con un indice  $U_f = 0,6$  mq/mq ed altezza 11 ml..

Qualsiasi sia la destinazione d'uso attuale, il cambio al nuovo uso U4/17 è vincolato al reperimento di standard per parcheggi anche per interventi di recupero e cambio di destinazione

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

d'uso: B - P1 = 8 mq/100mq di Sf.

Prima della presentazione della concessione edilizia i soggetti attuatori dovranno comunicare all'Assessorato allo sport il tipo di struttura da installare. Copia della comunicazione dovrà essere allegata alla domanda di Concessione Edilizia.

Modalità di attuazione : nelle Zone a Tessuto Omogeneo il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto, secondo le modalità di intervento di cui al precedente Titolo I Capo IV.

Parametri urbanistici ed edilizi: l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  prescritto per le nuove costruzioni su lotto libero vale anche per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, fino al raggiungimento di tale indice.

L'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = U_{fe}$  prescritto in caso di demolizione e nuova costruzione, vale quando  $U_{fe}$  è superiore all'indice  $U_f$  prescritto per i nuovi interventi nel rispetto delle norme di cui al Decreto Ministeriale 1444/68; in caso contrario l'indice  $U_f$  prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

destinazione d'uso: B - P1 = 8 mq/100mq di Sf.

Prima della presentazione ~~della concessione edilizia~~ della richiesta del titolo abilitativo i soggetti attuatori dovranno comunicare all'Assessorato allo sport il tipo di struttura da installare. Copia della comunicazione dovrà essere allegata alla domanda di **titolo abilitativo di Concessione Edilizia**.

Modalità di attuazione : nelle Zone a Tessuto Omogeneo il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto, secondo le modalità di intervento di cui al precedente Titolo I Capo IV.

Parametri urbanistici ed edilizi: l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  prescritto per le nuove costruzioni su lotto libero vale anche per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, fino al raggiungimento di tale indice.

L'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = U_{fe}$  prescritto in caso di demolizione e nuova costruzione, vale quando  $U_{fe}$  è superiore all'indice  $U_f$  prescritto per i nuovi interventi nel rispetto delle norme di cui al Decreto Ministeriale 1444/68; in caso contrario l'indice  $U_f$  prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 33 - Categorie normative e tipi di intervento

La normativa dei caratteri di intervento di cui al presente articolo ed al successivo articolo 34 si applica sull'intero territorio comunale ad eccezione delle zone sottoposte ad intervento urbanistico preventivo, nell'ambito delle quali è possibile, ove necessario ed opportuno, adottare una diversa e specifica normativa.

La presente normativa dei caratteri di intervento si articola su due livelli:

Il primo livello regola con prescrizioni generali e sulla base di un indirizzo unitario, la progettazione e la esecuzione delle opere edili e delle sistemazioni esterne. Tali prescrizioni generali sono denominate "Categorie principali di intervento"; esse consistono in un insieme organico di prescrizioni intese come tipo prevalente di intervento esteso a tutta l'area indicata con apposita simbologia nelle tavole di piano.

Esse sono rispondenti alle caratteristiche intrinseche del patrimonio edilizio e dell'ambiente urbano anconetani e si articolano in "Categorie principali di intervento negli isolati" e "Categorie principali di intervento nelle aree scoperte".

Il secondo livello regola con prescrizioni specifiche le modalità tipiche a cui devono attenersi gli interventi; anch'esse sono individuate nelle tavole di piano e sono comprese nell'area interessata dalle Categorie principali di intervento.

Si articolano in "Tipi di intervento relativi agli isolati urbani" e "Tipi di intervento relativi agli spazi pubblici".

Ogni isolato può comprendere una o più Categorie principali di intervento.

Le Categorie principali di intervento e i Tipi di intervento si articolano secondo la seguente successione.

#### a) Categorie principali di intervento negli Isolati:

- Restauro
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale
- Integrazione con nuovi volumi edilizi
- Corpo di fabbrica da demolire
- Ristrutturazione edilizia senza vincoli
- Demolizione e ricostruzione
- Demolizione e ricostruzione secondo parametri planovolumetrici
- Cinta muraria esistente e da restaurare

#### b) Categorie principali di intervento nelle aree scoperte:

- Area a verde privato da mantenere o costituire

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 33 - Categorie normative e tipi di intervento

La normativa dei caratteri di intervento di cui al presente articolo ed al successivo articolo 34 si applica sull'intero territorio comunale ad eccezione delle zone sottoposte ad intervento urbanistico preventivo, nell'ambito delle quali è possibile, ove necessario ed opportuno, adottare una diversa e specifica normativa.

La presente normativa dei caratteri di intervento si articola su due livelli:

Il primo livello regola con prescrizioni generali e sulla base di un indirizzo unitario, la progettazione e la esecuzione delle opere edili e delle sistemazioni esterne. Tali prescrizioni generali sono denominate "Categorie principali di intervento"; esse consistono in un insieme organico di prescrizioni intese come tipo prevalente di intervento esteso a tutta l'area indicata con apposita simbologia nelle tavole di piano.

Esse sono rispondenti alle caratteristiche intrinseche del patrimonio edilizio e dell'ambiente urbano anconetani e si articolano in "Categorie principali di intervento negli isolati" e "Categorie principali di intervento nelle aree scoperte".

Il secondo livello regola con prescrizioni specifiche le modalità tipiche a cui devono attenersi gli interventi; anch'esse sono individuate nelle tavole di piano e sono comprese nell'area interessata dalle Categorie principali di intervento.

Si articolano in "Tipi di intervento relativi agli isolati urbani" e "Tipi di intervento relativi agli spazi pubblici".

Ogni isolato può comprendere una o più Categorie principali di intervento.

Le Categorie principali di intervento e i Tipi di intervento si articolano secondo la seguente successione.

#### a) Categorie principali di intervento negli Isolati:

- Restauro
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale
- Integrazione con nuovi volumi edilizi
- Corpo di fabbrica da demolire
- Ristrutturazione edilizia senza vincoli
- Demolizione e ~~ricostruzione~~ nuova costruzione
- Demolizione e ricostruzione secondo parametri planovolumetrici
- Cinta muraria esistente e da restaurare

#### b) Categorie principali di intervento nelle aree scoperte:

- Area a verde privato da mantenere o costituire

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- Area a verde di interesse naturalistico da mantenere o costituire

### c) Tipi di intervento relativo agli isolati urbani:

- Nuovo allineamento prevalente di progetto
- Riallineamento del fronte dei nuovi interventi Edilizi
- Progettazione architettonica unitaria dei fronti degli edifici esistenti e di progetto
- Fronte continuo di locali ad uso commerciale

### d) Tipi di intervento relativi agli spazi pubblici:

- Assi e luoghi privilegiati commerciali
- Assi e luoghi privilegiati ambientali
- Assi e luoghi privilegiati commerciali con essenze d'alto fusto da mantenere e/o integrare e/o costituire
- Percorsi pedonali scoperti da ripristinare o di nuova formazione
- Percorsi pedonali coperti di nuova formazione
- Filari di alberi d'alto fusto (sistemi a verde con disposizione regolata)
- Barriere acustiche naturali
- Barriere acustiche artificiali

Tutti i tipi di intervento di cui ai precedenti punti b) c) d) in sede attuativa possono subire parziali modifiche opportunamente giustificate.

Le categorie normative e i tipi di intervento si applicano anche alle Z.S.I., quando specificati nelle tavole di PRG.

Nelle Zone a Tessuto Omogeneo di seguito singolarmente individuate, sono prescritti altri caratteri di intervento, aggiuntivi a quelli precedentemente descritti e altre indicazioni normative, denominati "Prescrizioni specifiche".

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- Area a verde di interesse naturalistico da mantenere o costituire

### c) Tipi di intervento relativo agli isolati urbani:

- Nuovo allineamento prevalente di progetto
- Riallineamento del fronte dei nuovi interventi Edilizi
- Progettazione architettonica unitaria dei fronti degli edifici esistenti e di progetto
- Fronte continuo di locali ad uso commerciale

### d) Tipi di intervento relativi agli spazi pubblici:

- Assi e luoghi privilegiati commerciali
- Assi e luoghi privilegiati ambientali
- Assi e luoghi privilegiati commerciali con essenze d'alto fusto da mantenere e/o integrare e/o costituire
- Percorsi pedonali scoperti da ripristinare o di nuova formazione
- Percorsi pedonali coperti di nuova formazione
- Filari di alberi d'alto fusto (sistemi a verde con disposizione regolata)
- Barriere acustiche naturali
- Barriere acustiche artificiali

Tutti i tipi di intervento di cui ai precedenti punti b) c) d) in sede attuativa possono subire parziali modifiche opportunamente giustificate.

Le categorie normative e i tipi di intervento si applicano anche alle Z.S.I., quando specificati nelle tavole di PRG.

Nelle Zone a Tessuto Omogeneo di seguito singolarmente individuate, sono prescritti altri caratteri di intervento, aggiuntivi a quelli precedentemente descritti e altre indicazioni normative, denominati "Prescrizioni specifiche".

~~Art. 33 BIS - Antenne~~ STRALCIATO VEDI NOTA 21**Art. 33 TER - Impianti di telefonia mobile**

Per impianti di telefonia mobile si intendono oltre alle antenne ed apparati tecnici e radioelettrici anche le strutture di supporto, di sostegno e di contenimento di essi (torri, tralicci, pali, shelter ecc.) e tutto quanto ad essi afferenti. Tali strutture dovranno essere progettate e realizzate con l'obiettivo di minimizzare l'impatto urbanistico e paesaggistico. A tal fine qualora l'impianto previsto ricada in particolari aree di pregio, l'Amministrazione potrà richiedere eventuali soluzioni progettuali alternative da concordare con l'ufficio competente al rilascio dell'autorizzazione.

L'installazione di nuovi impianti per la telefonia mobile è ammessa nei siti appositamente individuati negli specifici elaborati grafici allegati al PRG.

I siti individuati all'interno dell'area del Parco del Conero sono assoggettati alle seguenti prescrizioni:

- i progetti potranno essere autorizzati solo a nulla-osta ottenuto;
- i progetti di installazione dovranno essere presentati con studi che prevedano il miglior inserimento ambientale possibile, prevedendo opportune opere di mitigazione capaci di minimizzare gli impatti possibili;
- le infrastrutture ricadenti all'interno dell'area di proprietà della RAI Way spa, sono assoggettate alle seguenti ulteriori disposizioni: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione degli immobili esistenti e per la realizzazione dei soli volumi tecnici strettamente necessari al funzionamento delle infrastrutture; le nuove costruzioni sono ammesse solo se posizionate su supporti esistenti;
- in caso di progetti di ristrutturazione degli impianti esistenti dovranno essere presentati progetti che prevedano la riduzione degli stessi nella loro dimensione; - l'installazione delle antenne dovrà essere localizzata in un unico sito e non è ammessa la realizzazione di più di un sistema di supporto per sito;
- l'altezza dei tralicci di supporto delle antenne deve essere ridotta ai minimi valori necessari per la copertura elettromagnetica; devono inoltre essere previste opere di mitigazione dello stesso;
- gli impianti non devono incidere su habitat e specie d'interesse comunitario;
- le due aree di sviluppo " parcheggio alto di Portonovo" e " cimitero del Poggio " si devono intendere alternative.

Gli impianti esistenti alla data di adozione della presente norma vengono appositamente individuati negli elaborati di cui sopra ed in tali siti sono ammessi solamente la manutenzione ordinaria e, previa richiesta di autorizzazione o presentazione della D.I.A., la manutenzione straordinaria, nonché la riconfigurazione degli impianti stessi. Tuttavia previo accordo tra il Comune e Gestori e parere favorevole dell'ARPAM e ASL, in tali siti è possibile l'installazione di

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

nuove stazioni a seguito di delocalizzazioni da altri siti.

L'installazione di nuove infrastrutture per impianti di telefonia mobile è autorizzata dall'ufficio comunale preposto, conformemente all'articolo 87 del d. L.vo 1.08.03, n. 259 (codice delle comunicazioni elettroniche) e successive modifiche ed integrazioni.

Il rilascio delle suddette autorizzazioni, per gli interventi di cui sopra, esclusa la manutenzione ordinaria, è subordinato al preventivo accertamento da parte dell'ARPAM della compatibilità del progetto con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità stabiliti, uniformemente a livello nazionale, in relazione al disposto della legge 22.02.01, n. 36 e dal DPCM 8.07.03, oltre che al parere sanitario della ASL, così come previsto dalla LR25/01. La delocalizzazione delle stazioni esistenti, potrà avvenire su richiesta dell'Amministrazione Comunale o del Gestore, previa accordo tra Comune e Gestore competente e parere favorevole dell'ARPAM e ASL.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 34 - Categorie principali di intervento negli isolati

#### CPI 1. Restauro.

La Categoria principale di intervento prevede un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, morfologici e strutturali dell'edificio, ne consenta la conservazione e la valorizzazione dei caratteri, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Gli interventi riguardano gli isolati, parti di essi ed edifici specificatamente individuati (tra cui gli edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39) da conservare integralmente e da modificare solo con i metodi del restauro, poiché dotati di unità stilistica complessiva o di elementi architettonici tipici compresenti a caratteri specifici di rilevante importanza nel contesto urbano.

Il tipo principale prevede (sulla base di una preliminare analisi storico/filologica dell'edificio) gli interventi di seguito specificati.

- a) Il restauro degli aspetti architettonici ed eventualmente il ripristino delle parti alterate come:
  - il restauro o il ripristino dei fronti interni ed esterni;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, qualora vi sia la presenza di adeguata documentazione fotografica e/o fotogrammetrica;
  - la conservazione dell'impianto distributivo/organizzativo originario nelle sue organiche trasformazioni;
  - la conservazione o il ripristino di spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri ecc.;
  - la conservazione e il ripristino degli elementi decorativi esterni ed interni di pregio comunque significativi dei caratteri di cultura storica e materiale dell'edificio.
- b) Il consolidamento, con parziale sostituzione nel caso non siano recuperabili senza modificarne la posizione e la quota, degli elementi strutturali e cioè:
  - le murature portanti interne e esterne;
  - i solai e le volte;
  - le scale
  - il tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
- c) La eliminazione delle superfetazioni definite come parti dell'edificio incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici essenziali nel rispetto delle norme di cui ai

### Art. 34 - Categorie principali di intervento negli isolati

#### CPI 1. Restauro.

La Categoria principale di intervento prevede un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, morfologici e strutturali dell'edificio, ne consenta la conservazione e la valorizzazione dei caratteri, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Gli interventi riguardano gli isolati, parti di essi ed edifici specificatamente individuati (tra cui gli edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39) da conservare integralmente e da modificare solo con i metodi del restauro, poiché dotati di unità stilistica complessiva o di elementi architettonici tipici compresenti a caratteri specifici di rilevante importanza nel contesto urbano.

Il tipo principale prevede (sulla base di una preliminare analisi storico/filologica dell'edificio) gli interventi di seguito specificati.

- a) Il restauro degli aspetti architettonici ed eventualmente il ripristino delle parti alterate come:
  - il restauro o il ripristino dei fronti interni ed esterni;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, qualora vi sia la presenza di adeguata documentazione fotografica e/o fotogrammetrica;
  - la conservazione dell'impianto distributivo/organizzativo originario nelle sue organiche trasformazioni;
  - la conservazione o il ripristino di spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri ecc.;
  - la conservazione e il ripristino degli elementi decorativi esterni ed interni di pregio comunque significativi dei caratteri di cultura storica e materiale dell'edificio.
- b) Il consolidamento, con parziale sostituzione nel caso non siano recuperabili senza modificarne la posizione e la quota, degli elementi strutturali e cioè:
  - le murature portanti interne e esterne;
  - i solai e le volte;
  - le scale
  - il tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
- c) La eliminazione delle superfetazioni definite come parti dell'edificio incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici essenziali nel rispetto delle norme di cui ai



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

punti precedenti.

Tali interventi non possono comportare comunque l'aumento della Superficie utile esistente (Sue), ma possono modificare il numero delle unità immobiliari e la loro superficie.

Gli interventi di cui sopra, ai sensi dell'art.7 della Legge 94/82 sono assoggettati ad autorizzazione gratuita o ad asseverazione per opere interne se finalizzati al recupero di abitazioni; per destinazioni d'uso diverse da quella residenziale sono soggetti a concessione onerosa ai sensi della Legge 10/77.

Detti interventi, se eseguiti su immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39, sono comunque assoggettati a provvedimento abilitativo espresso.

Tali immobili sono comunque soggetti ad autorizzazione.

### **CPI 2. Risanamento conservativo.**

La Categoria principale di intervento prevede un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei caratteri di cultura storica e materiale dell'edificio, ne consenta la valorizzazione, il completo recupero e l'adeguamento funzionale.

Gli interventi riguardano gli isolati, parti di essi ed edifici specificatamente individuati che pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia in quanto significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi verticali, ecc.

Per tali edifici è prescritta la conservazione delle facciate, dell'androne dell'ingresso, dell'impianto dei collegamenti verticali, nonché degli elementi architettonici di pregio, quali sale voltate, decorazioni interne, ecc.

Il tipo principale prevede (sulla base di una preliminare analisi storico/filologica dell'edificio) gli interventi di seguito specificati:

- a) La valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni ed esterni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza.
- b) La conservazione o il ripristino mediante:
  - interventi atti a ripristinare o mantenere i collegamenti verticali e orizzontali collettivi, quali androni, impianti scale, portici;
  - interventi atti a mantenere e valorizzare la forma, la dimensione e i rapporti esistenti fra edificio e aree scoperte.
- c) Il consolidamento, che può avvenire anche con parziale sostituzione delle parti non recuperabili degli elementi strutturali e cioè:

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

punti precedenti.

Tali interventi non possono comportare comunque l'aumento della Superficie utile esistente (Sue), ma possono modificare il numero delle unità immobiliari e la loro superficie.

~~Gli interventi di cui sopra, ai sensi dell'art.7 della Legge 94/82 sono assoggettati ad autorizzazione gratuita o ad asseverazione per opere interne se finalizzati al recupero di abitazioni; per destinazioni d'uso diverse da quella residenziale sono soggetti a concessione onerosa ai sensi della Legge 10/77.~~

~~Detti interventi, se eseguiti su immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39 sono comunque assoggettati a provvedimento abilitativo espresso.~~

~~Tali immobili sono comunque soggetti ad autorizzazione.~~

### **CPI 2. Risanamento conservativo.**

La Categoria principale di intervento prevede un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei caratteri di cultura storica e materiale dell'edificio, ne consenta la valorizzazione, il completo recupero e l'adeguamento funzionale.

Gli interventi riguardano gli isolati, parti di essi ed edifici specificatamente individuati che pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia in quanto significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi verticali, ecc.

Per tali edifici è prescritta la conservazione delle facciate, dell'androne dell'ingresso, dell'impianto dei collegamenti verticali, nonché degli elementi architettonici di pregio, quali sale voltate, decorazioni interne, ecc.

Il tipo principale prevede (sulla base di una preliminare analisi storico/filologica dell'edificio) gli interventi di seguito specificati:

- a) La valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni ed esterni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza.
- b) La conservazione o il ripristino mediante:
  - interventi atti a ripristinare o mantenere i collegamenti verticali e orizzontali collettivi, quali androni, impianti scale, portici;
  - interventi atti a mantenere e valorizzare la forma, la dimensione e i rapporti esistenti fra edificio e aree scoperte.
- c) Il consolidamento, che può avvenire anche con parziale sostituzione delle parti non recuperabili degli elementi strutturali e cioè:

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

le murature portanti interne e esterne;  
i solai e le volte;  
le scale;  
il tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

Per le strutture orizzontali, il tetto e le scale, la sostituzione è consentita anche con materiali e tecniche diverse dall'originale, qualora gli stessi non abbiano caratteri di pregio o comunque significativi.

- d) La eliminazione delle superfetazioni definite come parti dell'edificio incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
- e) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico/sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Tali interventi non possono comportare comunque l'aumento della Superficie utile esistente (Sue), ma possono modificare il numero delle unità immobiliari e la loro superficie o prevedere la creazione di superfici accessorie.

Gli interventi di cui sopra, ai sensi dell'art.7 della Legge 94/82 sono assoggettati ad autorizzazione gratuita o ad asseverazione per opere interne se finalizzati al recupero di abitazioni; per destinazioni d'uso diverse da quella residenziale sono soggetti a concessione onerosa ai sensi della Legge 10/77. Detti interventi, se eseguiti su immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39, sono comunque assoggettati a provvedimento abilitativo espresso.

Tali immobili sono comunque soggetti ad autorizzazione.

### Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale

La Categoria principale di intervento prevede un insieme sistematico di opere che nel rispetto dei caratteri di insieme e specifici, consente la modificazione dell'organismo edilizio, senza aumento della superficie utile (salvo l'eccezione di seguito specificata); gli interventi relativi sono assoggettati a concessione edilizia.

La categoria di intervento si articola in tre tipi di vincolo parziale specificati di seguito:

#### **CPI 3. Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di integrità della facciata.**

Gli interventi riguardano isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati, che pur essendo stati oggetto di interventi di ricostruzione o ristrutturazione in epoca recente, risultano tuttavia inseriti nel contesto urbano e presentano elementi esterni architettonici da conservare. Per tali edifici è prescritta la conservazione della facciata e degli elementi architettonici che ne

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

le murature portanti interne e esterne;  
i solai e le volte;  
le scale;  
il tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

Per le strutture orizzontali, il tetto e le scale, la sostituzione è consentita anche con materiali e tecniche diverse dall'originale, qualora gli stessi non abbiano caratteri di pregio o comunque significativi.

- d) La eliminazione delle superfetazioni definite come parti dell'edificio incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
- e) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico/sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Tali interventi non possono comportare comunque l'aumento della Superficie utile esistente (Sue), ma possono modificare il numero delle unità immobiliari e la loro superficie o prevedere la creazione di superfici accessorie.

Gli interventi di cui sopra, ai sensi dell'art.7 della Legge 94/82 sono assoggettati ad autorizzazione gratuita o ad asseverazione per opere interne se finalizzati al recupero di abitazioni; per destinazioni d'uso diverse da quella residenziale sono soggetti a concessione onerosa ai sensi della Legge 10/77. Detti interventi, se eseguiti su immobili vincolati ai sensi ~~delle~~ ~~Leggi 1089/39 e 1497/39~~, del D. Lgs 42/2004 e ss.mm., sono comunque assoggettati a provvedimento abilitativo espresso.

Tali immobili sono comunque soggetti ad autorizzazione.

### Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale

La Categoria principale di intervento prevede un insieme sistematico di opere che nel rispetto dei caratteri di insieme e specifici, consente la modificazione dell'organismo edilizio, senza aumento della superficie utile (salvo l'eccezione di seguito specificata); gli interventi relativi sono assoggettati a ~~concessione edilizia~~ **richiesta di titolo abilitativo**

La categoria di intervento si articola in tre tipi di vincolo parziale specificati di seguito:

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

fanno parte e non è consentito modificare la posizione dei muri perimetrali esterni e del tetto.

Il tipo principale di intervento prevede:

- a) la conservazione dei caratteri architettonici di livello urbano con:
  - le possibili modifiche dell'impianto distributivo interno dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi;
  - la conservazione e il ripristino degli elementi decorativi esterni ed interni di pregio;
- b) il consolidamento con sostituzione, nel caso non siano recuperabili, degli elementi strutturali e cioè:
  - le murature portanti interne e esterne;
  - i solai e le volte;
  - le scale
  - il tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
- c) E' ammesso l'aumento della superficie utile limitatamente al recupero dei sottotetti esistenti tramite traslazione del solaio degli stessi, purché tale intervento non comporti aumento delle unità immobiliari e la modifica delle quote dei solai non interferisca con le aperture della facciata al fine di non alterare l'aspetto esteriore degli edifici .

#### **CPI 4. Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di riordinamento della facciata.**

Gli interventi riguardano isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati, che pur essendo stati oggetto di interventi di ricostruzione o ristrutturazione in epoca recente, risultano tuttavia inseriti nel contesto urbano e possono presentare elementi esterni architettonici da conservare.

Per tali edifici è previsto il riordino della facciata con il mantenimento dei caratteri architettonici e con la possibilità di modificare le aperture esistenti e di inserirne di nuove all'interno di una soluzione progettuale unitaria.

E' consentito un incremento del 15% della Superficie utile esistente (Sue), per adeguamenti funzionali, purché non venga modificata la sagoma dell'edificio esistente, salvo che per l'adeguamento delle altezze interne alle norme igienico/sanitarie e per il riordino dei prospetti retrostanti a quelli principali.

#### **Prescrizione Specifica**

Per gli edifici che si affacciano su piazza Ugo Bassi e via C. Colombo è prescritto il mantenimento delle facciate su detti spazi pubblici. Gli interventi saranno subordinati alla predisposizione di un " Piano Unitario del Riordino delle Facciate" di iniziativa Comunale predisposto per disciplinare colori, arredi, materiali e forme relativi agli interventi sulle facciate

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### **CPI 5. Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di sedime.**

Gli interventi riguardano isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati, che pur essendo stati oggetto di interventi di ricostruzione o ristrutturazione in epoca recente, risultano ancora inseriti nel contesto urbano solamente dal punto di vista della continuità planimetrica.

L'intervento prevede il mantenimento del filo continuo esterno dello spiccato d'imposta dell'edificio esistente e, ove indicato, del filo interno degli spazi scoperti. L'altezza dell'edificio dovrà essere corrispondente all'altezza media degli edifici circostanti.

In alternativa alla conferma della Superficie utile esistente (Sue) eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna Zona a Tessuto Omogeneo, potrà essere utilizzato il Volume (V) esistente, confermando quindi l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (Ife).

### **CPI 6. Integrazione con nuovi volumi edilizi.**

Gli interventi riguardano parti di isolati ed edifici specificatamente individuati, che risultano incompleti dal punto di vista volumetrico rispetto alla conformazione complessiva dell'isolato. Per tali edifici è previsto il sovrizzo dei corpi edilizi individuati con il riallineamento alle altezze di gronda adiacenti; in caso di altezze diverse degli edifici adiacenti, il riallineamento sarà relativo alla altezza della gronda inferiore.

### **CPI 7 Corpo di fabbrica da demolire..**

Gli interventi riguardano isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati, la cui demolizione concorre all'opera di riordinamento urbanistico/architettonico e al risanamento funzionale dell'edilizia esistente. Per tali edifici è prevista la demolizione senza possibilità di ricostruzione.

### **CPI 8. Ristrutturazione edilizia senza vincoli.**

Gli interventi riguardano isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati che, pur presentando una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista dell'inserimento edilizio, risultano nel loro complesso inseriti nella organizzazione urbana di cui fanno parte e vengono quindi mantenuti nella attuale configurazione planialtimetrica.

Per tali edifici è previsto il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio stesso, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, nonché la demolizione e ricostruzione delle strutture verticali perimetrali dell'edificio.

### **CPI 7 Corpo di fabbrica da demolire..**

Gli interventi riguardano isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati, la cui demolizione concorre all'opera di riordinamento urbanistico/architettonico e al risanamento funzionale dell'edilizia esistente. Per tali edifici è prevista la demolizione senza possibilità di ricostruzione, **qualora in contrasto con la destinazione di zona e i relativi parametri urbanistici ed edilizi.**

### **CPI 8. Ristrutturazione edilizia senza vincoli.**

Gli interventi riguardano isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati che, pur presentando una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista dell'inserimento edilizio, risultano nel loro complesso inseriti nella organizzazione urbana di cui fanno parte e vengono quindi mantenuti nella attuale configurazione planialtimetrica.

Per tali edifici è previsto il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio stesso, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. **Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia senza vincoli sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente, fatte salve le opere necessarie per l'adeguamento della normativa antisismica. L'intervento di demolizione e ricostruzione deve prevedere il mantenimento di almeno il 50% della volumetria**

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Il tipo principale di intervento prevede:

- a) la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali;
- b) il diverso posizionamento dei solai relativamente alla superficie interessata.

In ogni caso l'intervento di ristrutturazione non può portare ad una configurazione planovolumetrica dell'edificio eccedente la configurazione preesistente.

Di norma non è ammesso l'aumento di superficie utile; tuttavia in alternativa alla conferma della Superficie utile esistente (Sue) eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna Zona a Tessuto Omogeneo, potrà essere utilizzato il Volume (V) esistente, confermando quindi l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (Ife).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a concessione edilizia.

### **CPI 9. Demolizione e ricostruzione.**

Gli interventi riguardano gli isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati con la stessa simbologia grafica della categoria principale CPI8, che presentano una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista della qualità dell'inserimento edilizio e per i quali è prevista la demolizione e la ricostruzione. Gli interventi di nuova costruzione sono regolati dai parametri e dalle prescrizioni riportati nella normativa delle Zone a Tessuto Omogeneo.

Sono inoltre da comprendere nella Categoria principale d'intervento gli ampliamenti di edifici esistenti (per ampliamento si intende l'ulteriore nuova costruzione in senso orizzontale o verticale relativa ad abitazioni o vani in un fabbricato già esistente) che eccedono la configurazione planialtimetrica dell'edificio stesso.

Per tali interventi la conferma dell'indice di Utilizzazione fondiaria (Ufe) è relativa ai casi in cui tale indice sia superiore a quello generalmente prescritto per le nuove costruzioni; se non si verificasse tale condizione l'indice di riferimento è appunto quello prescritto per le nuove costruzioni. In alternativa alla conferma della Superficie utile esistente (Sue) eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna Zona a Tessuto Omogeneo, potrà essere utilizzato il Volume (V) esistente, confermando quindi l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (Ife).

I suddetti interventi di nuova costruzione sono assoggettati a concessione edilizia.

### **CPI 10. Demolizione e ricostruzione secondo parametri planovolumetrici.**

Gli interventi riguardano gli isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati di recente costruzione, inseriti in cortine edilizie di antica formazione e incongrue con esse, o situate in luoghi significativi del tessuto urbano ove sono previsti programmi di rinnovo urbano ed edilizio.

~~esistente. nonché la demolizione e ricostruzione delle strutture verticali perimetrali dell'edificio.~~

Il tipo principale di intervento prevede:

- a) la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali;
- b) il diverso posizionamento dei solai relativamente alla superficie interessata.

~~In ogni caso l'intervento di ristrutturazione non può portare ad una configurazione planovolumetrica dell'edificio eccedente la configurazione preesistente.~~

Di norma non è ammesso l'aumento di superficie utile; tuttavia in alternativa alla conferma della Superficie utile esistente (Sue) eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna Zona a Tessuto Omogeneo, potrà essere utilizzato il Volume (V) esistente, confermando quindi l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (Ife).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a ~~concessione edilizia~~ **permesso a costruire**

### **CPI 9. Demolizione e ~~ricostruzione~~ nuova costruzione**

Gli interventi riguardano gli isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati con la stessa simbologia grafica della categoria principale CPI8, che presentano una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista della qualità dell'inserimento edilizio e per i quali è prevista la demolizione e la ricostruzione. Gli interventi di nuova costruzione sono regolati dai parametri e dalle prescrizioni riportati nella normativa delle Zone a Tessuto Omogeneo.

Sono inoltre da comprendere nella Categoria principale d'intervento gli ampliamenti di edifici esistenti (per ampliamento si intende l'ulteriore nuova costruzione in senso orizzontale o verticale relativa ad abitazioni o vani in un fabbricato già esistente) che eccedono la configurazione planialtimetrica dell'edificio stesso.

Per tali interventi la conferma dell'indice di Utilizzazione fondiaria (Ufe) è relativa ai casi in cui tale indice sia superiore a quello generalmente prescritto per le nuove costruzioni; se non si verificasse tale condizione l'indice di riferimento è appunto quello prescritto per le nuove costruzioni. In alternativa alla conferma della Superficie utile esistente (Sue) eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna Zona a Tessuto Omogeneo, potrà essere utilizzato il Volume (V) esistente, confermando quindi l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (Ife).

I suddetti interventi di nuova costruzione sono assoggettati a ~~concessione edilizia~~ **richiesta di titolo abilitativo**

### **CPI 10. Demolizione e ricostruzione secondo parametri planovolumetrici.**

Gli interventi riguardano gli isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati di recente costruzione, inseriti in cortine edilizie di antica formazione e incongrue con esse, o situate in luoghi significativi del tessuto urbano ove sono previsti programmi di rinnovo urbano ed edilizio.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

Gli interventi di cui alla presente categoria possono derogare rispetto ai parametri urbanistici ed edilizi previsti dalla normativa delle singole zone tessuto (ZT).

Il tipo principale di intervento prevede:

- a) il numero dei piani edificabili, come specificato nelle tavole di progetto;- H max consentita di ogni nuovo piano edificabile, misurata tra il pavimento e intradosso di copertura superiore, è di ml.3.50
- b) la configurazione planialtimetrica del nuovo edificio, come specificato nelle tavole di progetto.

I suddetti interventi sono assoggettati a concessione edilizia.

### **CPI 11. Cinta muraria da restaurare.**

L'intervento riguarda i tracciati della cinta muraria realizzata in fasi storiche successive e quindi l'intera compagine muraria esistente, le sue aree di sedime e le relative aree di pertinenza.

Il tipo principale di intervento prevede:

- a) il restauro delle murature in elevato nelle parti alterate e degradate e l'eventuale ripristino delle parti demolite, qualora si disponga di adeguata documentazione grafica, fotografica e/o fotogrammetrica;
- b) il consolidamento con tecniche tradizionali;
- c) la eliminazione di superfetazioni che alterino la visibilità dei manufatti;
- d) gli adeguamenti funzionali atti a consentire la lettura complessiva del sistema fortificato e la sua valorizzazione.

### **CPI 12 : Restauro e risanamento conservativo degli edifici extraurbani**

L'intervento sarà preceduto da accurato rilievo geometrico e fotografico. Ogni accortezza verrà posta per eventuali rinvenimenti di tracce murali, fondali o di antiche pavimentazioni. Dovrà porsi particolare cura nel consolidamento delle fondazioni ricorrendo, ove necessario, ai moderni sistemi di micropali e microchiodature.

Gli interventi possono comportare, oltre alle operazioni di carattere manutentivo, una o più delle seguenti operazioni:

- Modifica della distribuzione interna degli spazi ottenuta mediante l'apertura di varchi nelle murature esistenti e la costruzione di nuovi muri divisorii;
- Valorizzazione degli aspetti architettonici interni ed esterni.

### **INTERVENTI SUI PROSPETTI**

Se il prospetto ha una partitura ordinata:

- Restauro degli elementi architettonici armonizzando eventuali modifiche pregresse con le

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Gli interventi di cui alla presente categoria possono derogare rispetto ai parametri urbanistici ed edilizi previsti dalla normativa delle singole zone tessuto (ZT).

Il tipo principale di intervento prevede:

- a) il numero dei piani edificabili, come specificato nelle tavole di progetto;- H max consentita di ogni nuovo piano edificabile, misurata tra il pavimento e intradosso di copertura superiore, è di ml.3.50
- b) la configurazione planialtimetrica del nuovo edificio, come specificato nelle tavole di progetto.

I suddetti interventi sono assoggettati a ~~concessione edilizia~~ **permesso a costruire**

### **CPI 11. Cinta muraria da restaurare.**

L'intervento riguarda i tracciati della cinta muraria realizzata in fasi storiche successive e quindi l'intera compagine muraria esistente, le sue aree di sedime e le relative aree di pertinenza.

Il tipo principale di intervento prevede:

- a) il restauro delle murature in elevato nelle parti alterate e degradate e l'eventuale ripristino delle parti demolite, qualora si disponga di adeguata documentazione grafica, fotografica e/o fotogrammetrica;
- b) il consolidamento con tecniche tradizionali;
- c) la eliminazione di superfetazioni che alterino la visibilità dei manufatti;
- d) gli adeguamenti funzionali atti a consentire la lettura complessiva del sistema fortificato e la sua valorizzazione.

### **CPI 12 : Restauro e risanamento conservativo degli edifici extraurbani**

L'intervento sarà preceduto da accurato rilievo geometrico e fotografico. Ogni accortezza verrà posta per eventuali rinvenimenti di tracce murali, fondali o di antiche pavimentazioni. Dovrà porsi particolare cura nel consolidamento delle fondazioni ricorrendo, ove necessario, ai moderni sistemi di micropali e microchiodature.

Gli interventi possono comportare, oltre alle operazioni di carattere manutentivo, una o più delle seguenti operazioni:

- Modifica della distribuzione interna degli spazi ottenuta mediante l'apertura di varchi nelle murature esistenti e la costruzione di nuovi muri divisorii;
- Valorizzazione degli aspetti architettonici interni ed esterni.

### **INTERVENTI SUI PROSPETTI**

Se il prospetto ha una partitura ordinata:

- Restauro degli elementi architettonici armonizzando eventuali modifiche pregresse con le

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

caratteristiche architettoniche tipiche della zona;

- Ripristino dei tipi originari di chiusure esterne dei prospetti.

Se il prospetto ha una partitura disordinata:

- Sono ammissibili parziali modifiche per ripristinare l'unitarietà del disegno anche previa demolizione e ricostruzione dei corpi aggiunti secondo gli schemi d'indirizzo di cui alla categoria CPI16;
- Eventuali aperture scoperte sotto l'intonaco andranno valorizzate;
- Negli edifici classificati A1, B1 e A3 e per quelli denominati "Edifici di Interesse Storico e/o Architettonico" ubicati all'interno del perimetro del Parco Naturale del Conero, non sono ammesse nuove aperture.

Gli intonaci e la colorazione delle facciate saranno eseguiti con materiali e colori tradizionali.

### STRUTTURE

- E' consentita la sostituzione della muratura lesionata o degradata con materiali e tecniche del tutto analoghe a quelle originarie per quanto riguarda i paramenti esterni; sono invece consentite negli ambienti interni tecniche di consolidamento delle strutture verticali ed orizzontali o loro sostituzione estesa a larghe parti dell'edificio e l'adeguamento antisismico di tipo moderno, purché i nuovi materiali introdotti vengano armonicamente inseriti nel contesto architettonico, senza modificare la posizione dei muri portanti e la posizione delle scale esterne. E' ammessa la variazione delle quote dei solai, (con esclusione degli edifici classificati A1, B1 e A3 e per quelli denominati "Edifici di Interesse Storico e/o Architettonico" ubicati all'interno del perimetro del Parco Naturale del Conero) al fine di modificare le altezze interne dei locali nei soli casi di necessità di adeguamento delle altezze interne ai requisiti richiesti dalle vigenti norme igienico - sanitarie per i locali di uso residenziale, ferme restando le quote della linea di gronda;
- Eventuali solai in legno andranno generalmente mantenuti.
- E' sempre consentito il ricorso a tecniche di consolidamento con materiali collaboranti del tipo cemento-legno.

### COPERTURE

- Nella rimozione con sostituzione del manto di copertura dovranno rimanere immutate le quote di gronda e di colmo. Eventuali coperture piane potranno essere riproposte a falde con pendenza fino al 35%.
- Il manto di copertura dovrà essere in pietra naturale o in tegole tipo coppo.

### IMPIANTI

- E' ammesso l'inserimento all'interno del fabbricato degli impianti igienici e tecnologici necessari.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

caratteristiche architettoniche tipiche della zona;

- Ripristino dei tipi originari di chiusure esterne dei prospetti.

Se il prospetto ha una partitura disordinata:

- Sono ammissibili parziali modifiche per ripristinare l'unitarietà del disegno anche previa demolizione e ricostruzione dei corpi aggiunti secondo gli schemi d'indirizzo di cui alla categoria CPI16;
- Eventuali aperture scoperte sotto l'intonaco andranno valorizzate;
- Negli edifici classificati A1, B1 e A3 e per quelli denominati "Edifici di Interesse Storico e/o Architettonico" ubicati all'interno del perimetro del Parco Naturale del Conero, non sono ammesse nuove aperture.

Gli intonaci e la colorazione delle facciate saranno eseguiti con materiali e colori tradizionali.

### STRUTTURE

- E' consentita la sostituzione della muratura lesionata o degradata con materiali e tecniche del tutto analoghe a quelle originarie per quanto riguarda i paramenti esterni; sono invece consentite negli ambienti interni tecniche di consolidamento delle strutture verticali ed orizzontali o loro sostituzione estesa a larghe parti dell'edificio e l'adeguamento antisismico di tipo moderno, purché i nuovi materiali introdotti vengano armonicamente inseriti nel contesto architettonico, senza modificare la posizione dei muri portanti e la posizione delle scale esterne. E' ammessa la variazione delle quote dei solai, (con esclusione degli edifici classificati A1, B1 e A3 e per quelli denominati "Edifici di Interesse Storico e/o Architettonico" ubicati all'interno del perimetro del Parco Naturale del Conero) al fine di modificare le altezze interne dei locali nei soli casi di necessità di adeguamento delle altezze interne ai requisiti richiesti dalle vigenti norme igienico - sanitarie per i locali di uso residenziale, ferme restando le quote della linea di gronda;
- Eventuali solai in legno andranno generalmente mantenuti.
- E' sempre consentito il ricorso a tecniche di consolidamento con materiali collaboranti del tipo cemento-legno.

### COPERTURE

- Nella rimozione con sostituzione del manto di copertura dovranno rimanere immutate le quote di gronda e di colmo. Eventuali coperture piane potranno essere riproposte a falde con pendenza fino al 35%.
- Il manto di copertura dovrà essere in pietra naturale o in tegole tipo coppo.

### IMPIANTI

- E' ammesso l'inserimento all'interno del fabbricato degli impianti igienici e tecnologici necessari.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

Sono esclusi dalla categoria di intervento CPI12 tutti gli edifici vincolati a restauro ai sensi del D.P.R. 490/99 (ex leggi 1089 e 1497 del 1939) sui quali si applica l'intervento CPI 1

### **CPI 13 Ristrutturazione con vincolo di adeguamento tipologico**

L'adeguamento tipologico consiste nella combinazione di interventi di restauro e ristrutturazione e di parziale sostituzione volti ad adeguare gli edifici ai requisiti dimensionali e funzionali propri della tipologia cui appartengono. Ogni intervento sarà preceduto da accurato rilievo geometrico e fotografico che dovrà distinguere secondo i criteri della "distinzione tipologica e della riconoscibilità" i corpi di fabbrica appartenenti ai caratteri tipologici storici da quelli aggiunti o modificati in epoca recente. In conseguenza dei risultati di questa analisi si applicherà:

- l'intervento di restauro (CPI 12) ai corpi di fabbrica di valore storico riconoscibile;
- l'intervento di recupero edilizio (CPI 14) a recenti corpi di fabbrica aggiunti.

Al fine di una buona resistenza alla sollecitazione sismica, il progetto di intervento dovrà approfondire l'indagine strutturale suddividendo gli edifici in:

- corpi di fabbrica con caratteristiche della tipologia storica da restaurare secondo le norme dell'intervento CPI 12, con l'unica differenza della possibilità di innalzare la linea di gronda fino a un massimo di 50 cm rispetto a quella attuale e comunque non oltre a m. 7,00 misurati sul lato a valle, allo scopo di adeguare le altezze interne ai requisiti igienico sanitari previsti per l'uso residenziale. Nel caso il corpo di fabbrica presenti una cornice sottogronda di interesse architettonico, questa dovrà essere comunque conservata.
- corpi di fabbrica da recuperare utilizzando materiali e finiture congrui con quelli esistenti secondo le norme dell'intervento CPI 14.

Sono sempre consentite tecniche di consolidamento e adeguamento antisismico di tipo moderno, purché i nuovi materiali introdotti vengano armonicamente inseriti nel contesto architettonico.

### **CPI 14 Ristrutturazione con vincolo di recupero dei caratteri tipici degli edifici esistenti**

L'intervento è volto al recupero dei caratteri tradizionali dell'edilizia rurale ed al consolidamento ai fini antisismici; in particolare:

- i prospetti avranno una partitura organica improntata ai caratteri della tipologia rurale consentendo la demolizione e ricostruzione dei corpi aggiunti secondo gli schemi d'indirizzo di cui alla categoria CPI16;
- sono escluse le intonacature per le parti strutturali esterne a vista; è altresì consentita la sostituzione della muratura lesionata o degradata con materiali e tecniche del tutto analoghe a quelle originarie;

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Sono esclusi dalla categoria di intervento CPI12 tutti gli edifici vincolati a restauro ai sensi del **D. Lgs 42/2004 e ss.mm.**, ~~del D.P.R. 490/99 (ex leggi 1089 e 1497 del 1939)~~ sui quali si applica l'intervento CPI 1

### **CPI 13 Ristrutturazione con vincolo di adeguamento tipologico degli edifici extraurbani**

L'adeguamento tipologico consiste nella combinazione di interventi di restauro e ristrutturazione e di parziale sostituzione volti ad adeguare gli edifici ai requisiti dimensionali e funzionali propri della tipologia cui appartengono. Ogni intervento sarà preceduto da accurato rilievo geometrico e fotografico che dovrà distinguere secondo i criteri della "distinzione tipologica e della riconoscibilità" i corpi di fabbrica appartenenti ai caratteri tipologici storici da quelli aggiunti o modificati in epoca recente. In conseguenza dei risultati di questa analisi si applicherà:

- l'intervento di restauro (CPI 12) ai corpi di fabbrica di valore storico riconoscibile;
- l'intervento di recupero edilizio (CPI 14) a recenti corpi di fabbrica aggiunti.

Al fine di una buona resistenza alla sollecitazione sismica, il progetto di intervento dovrà approfondire l'indagine strutturale suddividendo gli edifici in:

- corpi di fabbrica con caratteristiche della tipologia storica da restaurare secondo le norme dell'intervento CPI 12, con l'unica differenza della possibilità di innalzare la linea di gronda fino a un massimo di 50 cm rispetto a quella attuale e comunque non oltre a m. 7,00 misurati sul lato a valle, allo scopo di adeguare le altezze interne ai requisiti igienico sanitari previsti per l'uso residenziale. Nel caso il corpo di fabbrica presenti una cornice sottogronda di interesse architettonico, questa dovrà essere comunque conservata.
- corpi di fabbrica da recuperare utilizzando materiali e finiture congrui con quelli esistenti secondo le norme dell'intervento CPI 14.

Sono sempre consentite tecniche di consolidamento e adeguamento antisismico di tipo moderno, purché i nuovi materiali introdotti vengano armonicamente inseriti nel contesto architettonico.

### **CPI 14 Ristrutturazione con vincolo di recupero dei caratteri tipici degli edifici esistenti extraurbani**

L'intervento è volto al recupero dei caratteri tradizionali dell'edilizia rurale ed al consolidamento ai fini antisismici; in particolare:

- i prospetti avranno una partitura organica improntata ai caratteri della tipologia rurale consentendo la demolizione e ricostruzione dei corpi aggiunti secondo gli schemi d'indirizzo di cui alla categoria CPI16;
- sono escluse le intonacature per le parti strutturali esterne a vista; è altresì consentita la sostituzione della muratura lesionata o degradata con materiali e tecniche del tutto analoghe a quelle originarie;



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- andranno conservate ed eventualmente ripristinate le aperture originali, con la possibilità di modeste variazioni della dimensione per adeguamento ai requisiti illuminotecnica quando le stesse non pregiudichino l'unitarietà del disegno; eventuali antiche aperture scoperte sotto l'intonaco andranno valorizzate;
- le opere di adeguamento e miglioramento strutturale ai fini antisismici dovranno inserirsi armonicamente nel contesto architettonico; ove ciò non sia possibile, queste dovranno essere opportunamente mascherate in modo da non alterare la leggibilità dei caratteri tipologici dell'edificio;
- eventuali solai in legno andranno generalmente mantenuti; è sempre consentito il ricorso a tecniche di consolidamento con materiali collaboranti del tipo cemento-legno;
- nell'eventualità di sostituzioni di infissi è vietato l'uso di alluminio anodizzato color naturale;
- le grondaie saranno collocate in modo da non compromettere l'estetica dell'edificio.
- gli intonaci e la colorazione delle facciate saranno eseguiti con materiali e colori tradizionali.

Dovranno essere prioritariamente rispettate tutte le disposizioni della legislazione antisismica vigente; è in tal senso consentita la sostituzione di muratura per le parti degradate con l'obbligo d'uso di materiali che si inseriscano armonicamente tra quelli originari. La sostituzione dei solai può alterare le quote dei pavimenti per il minimo necessario ad adeguare l'edificio ai requisiti igienico-sanitari previsti per l'uso abitativo.

Con tale tipo di intervento è ammessa, per gravi motivi di stabilità e/o di manutenzione certificati da apposita perizia giurata firmata da un tecnico abilitato, la demolizione con successiva ricostruzione a parità di Su con la possibilità di modificare l'area di sedime per motivi geologici (la pratica dovrà avere a corredo gli accertamenti di cui all'art. 86).

Per gli edifici che si trovano ad una distanza, dal ciglio stradale inferiore a quella prevista dalle normative vigenti, è consentita la demolizione con successiva ricostruzione del manufatto da realizzare a una distanza, comunque, non superiore ai 50 mt..Il progetto di ricostruzione dovrà tenere in debito conto dei caratteri delle tipologia storica rurale, sia dal punto di vista planovolumetrico e morfologico che per i materiali da usare come da categoria CPI17, nonché dell'eventuale ambito di tutela in cui avviene l'intervento e comunque ad una distanza non superiore ai 50 Mt. dal sedime originario.

### **CPI 15 Ripristino tipologico dei ruderi**

L'intervento è possibile solo in presenza di una documentazione certa delle caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'edificio e ne comporta, in tal caso, una fedele ricostruzione con l'obbligo che le altezze interne siano adeguate alle disposizioni igienico sanitarie vigenti per l'uso residenziale, ove ammesso.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- andranno conservate ed eventualmente ripristinate le aperture originali, con la possibilità di modeste variazioni della dimensione per adeguamento ai requisiti illuminotecnica quando le stesse non pregiudichino l'unitarietà del disegno; eventuali antiche aperture scoperte sotto l'intonaco andranno valorizzate;
- le opere di adeguamento e miglioramento strutturale ai fini antisismici dovranno inserirsi armonicamente nel contesto architettonico; ove ciò non sia possibile, queste dovranno essere opportunamente mascherate in modo da non alterare la leggibilità dei caratteri tipologici dell'edificio;
- eventuali solai in legno andranno generalmente mantenuti; è sempre consentito il ricorso a tecniche di consolidamento con materiali collaboranti del tipo cemento-legno;
- nell'eventualità di sostituzioni di infissi è vietato l'uso di alluminio anodizzato color naturale;
- le grondaie saranno collocate in modo da non compromettere l'estetica dell'edificio.
- gli intonaci e la colorazione delle facciate saranno eseguiti con materiali e colori tradizionali.

Dovranno essere prioritariamente rispettate tutte le disposizioni della legislazione antisismica vigente; è in tal senso consentita la sostituzione di muratura per le parti degradate con l'obbligo d'uso di materiali che si inseriscano armonicamente tra quelli originari. La sostituzione dei solai può alterare le quote dei pavimenti per il minimo necessario ad adeguare l'edificio ai requisiti igienico-sanitari previsti per l'uso abitativo.

Con tale tipo di intervento è ammessa, per gravi motivi di stabilità e/o di manutenzione certificati da apposita perizia giurata firmata da un tecnico abilitato, la demolizione con successiva ricostruzione a parità di Su con la possibilità di modificare l'area di sedime per motivi geologici (la pratica dovrà avere a corredo gli accertamenti di cui all'art. 86).

Per gli edifici che si trovano ad una distanza, dal ciglio stradale inferiore a quella prevista dalle normative vigenti, è consentita la demolizione con successiva ricostruzione del manufatto da realizzare a una distanza, comunque, non superiore ai 50 mt..Il progetto di ricostruzione dovrà tenere in debito conto dei caratteri delle tipologia storica rurale, sia dal punto di vista planovolumetrico e morfologico che per i materiali da usare come da categoria CPI17, nonché dell'eventuale ambito di tutela in cui avviene l'intervento e comunque ad una distanza non superiore ai 50 Mt. dal sedime originario.

### **CPI 15 Ripristino tipologico dei ruderi extraurbani**

L'intervento è possibile solo in presenza di una documentazione certa delle caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'edificio e ne comporta, in tal caso, una fedele ricostruzione con l'obbligo che le altezze interne siano adeguate alle disposizioni igienico sanitarie vigenti per l'uso residenziale, ove ammesso.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

La documentazione da produrre deve essere costituita da:

- piante storiche
- foto storiche se reperibili
- rilievo dello stato attuale da cui possa ancora dedursi il tipo edilizio da ripristinare.

Nel caso in cui la documentazione prodotta dimostri la presenza di elementi architettonici e strutturali di pregio, tali elementi dovranno essere ripristinati.

L'intervento si atterrà ai seguenti indirizzi:

- negli immobili in cui non sia riconoscibile l'altezza massima dei fronti, la stessa sarà di ml 7 misurata sul lato della valle;
- le coperture daranno a falde inclinate con pendenza massima del 35% ed il manto di copertura sarà realizzato in materiali naturali, tipo pietra naturale o tegole tipo coppo;
- i prospetti avranno una partitura organica improntata ai caratteri della tipologia rurale;
- sono escluse le intonacature per le parti strutturali esterne a vista; è altresì consentita la sostituzione della muratura lesionata o degradata con materiali e tecniche del tutto analoghe a quelle originarie;
- andranno conservate ed eventualmente ripristinate le aperture originali;
- le opere di adeguamento e miglioramento strutturale ai fini antisismici dovranno inserirsi armonicamente nel contesto architettonico; ove ciò non sia possibile, queste dovranno essere opportunamente mascherate in modo da non alterare la leggibilità dei caratteri tipologici dell'edificio;
- sono vietati gli infissi in alluminio anodizzato colore naturale;
- le grondaie saranno collocate in modo da non compromettere l'estetica dell'edificio;
- gli intonaci e la colorazione delle facciate saranno eseguiti con materiali e colori tradizionali.

### **CPI 16 Ampliamento degli edifici esistenti**

Le presenti norme specificano le modalità di ampliamento degli edifici esistenti per sopraelevazione o aggiunta laterale, così come indicato a titolo esemplificativo negli schemi di indirizzo allegati in calce alle presenti norme; in particolare:

- è consentita la sopraelevazione esclusivamente fino al raggiungimento di un'altezza di fronte misurata dal lato a valle non superiore a metri 7,00;
- è vietata la costruzione di abbaini;
- l'ampliamento per aggiunta laterale deve essere concepito e realizzato in conformità alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio contiguo;
- al fine di una buona resistenza alla sollecitazione sismica il progetto di ampliamento dovrà innanzitutto approfondire l'indagine strutturale suddividendo gli edifici in:
  - a) corpi di fabbrica con caratteristiche architettoniche di pregio da conservare in

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

La documentazione da produrre deve essere costituita da:

- piante storiche
- foto storiche se reperibili
- rilievo dello stato attuale da cui possa ancora dedursi il tipo edilizio da ripristinare.

Nel caso in cui la documentazione prodotta dimostri la presenza di elementi architettonici e strutturali di pregio, tali elementi dovranno essere ripristinati.

L'intervento si atterrà ai seguenti indirizzi:

- negli immobili in cui non sia riconoscibile l'altezza massima dei fronti, la stessa sarà di ml 7 misurata sul lato della valle;
- le coperture daranno a falde inclinate con pendenza massima del 35% ed il manto di copertura sarà realizzato in materiali naturali, tipo pietra naturale o tegole tipo coppo;
- i prospetti avranno una partitura organica improntata ai caratteri della tipologia rurale;
- sono escluse le intonacature per le parti strutturali esterne a vista; è altresì consentita la sostituzione della muratura lesionata o degradata con materiali e tecniche del tutto analoghe a quelle originarie;
- andranno conservate ed eventualmente ripristinate le aperture originali;
- le opere di adeguamento e miglioramento strutturale ai fini antisismici dovranno inserirsi armonicamente nel contesto architettonico; ove ciò non sia possibile, queste dovranno essere opportunamente mascherate in modo da non alterare la leggibilità dei caratteri tipologici dell'edificio;
- sono vietati gli infissi in alluminio anodizzato colore naturale;
- le grondaie saranno collocate in modo da non compromettere l'estetica dell'edificio;
- gli intonaci e la colorazione delle facciate saranno eseguiti con materiali e colori tradizionali.

### **CPI 16 Ampliamento degli edifici esistenti *extraurbani***

Le presenti norme specificano le modalità di ampliamento degli edifici esistenti per sopraelevazione o aggiunta laterale, così come indicato a titolo esemplificativo negli schemi di indirizzo allegati in calce alle presenti norme; in particolare:

- è consentita la sopraelevazione esclusivamente fino al raggiungimento di un'altezza di fronte misurata dal lato a valle non superiore a metri 7,00;
- è vietata la costruzione di abbaini;
- l'ampliamento per aggiunta laterale deve essere concepito e realizzato in conformità alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio contiguo;
- al fine di una buona resistenza alla sollecitazione sismica il progetto di ampliamento dovrà innanzitutto approfondire l'indagine strutturale suddividendo gli edifici in:
  - a) corpi di fabbrica con caratteristiche architettoniche di pregio da conservare in cui

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- cui restaurare le finiture esistenti;
- b) corpi di fabbrica da consolidare in cui ripristinare le finiture esistenti;
- c) corpi di fabbrica da sostituire utilizzando materiali e finiture analoghi a quelli esistenti;
- d) corpi di fabbrica aggiunti per giustapposizione previa verifica della resistenza sismica dei giunti.

### **CPI 17 Caratteristiche dell'intervento di demolizione con ricostruzione**

Nei casi in cui è ammessa la ricostruzione, essa dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- dovranno essere riproposte le caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'edificio demolito, con la possibilità di variare le altezze interne per adeguarsi alle disposizioni igienico sanitarie vigenti relative all'uso previsto, comunque con un'altezza massima dei fronti non superiore a ml. 7,00 misurata sul lato a valle;
- dovrà essere riproposta una struttura muraria del tutto analoga a quella preesistente per materiali e tecnologia costruttiva;
- la copertura in generale sarà a falde inclinate con pendenza massima del 35% e con manto di copertura in materiali naturali tipo pietra naturale o tegole tipo coppo;
- i prospetti dovranno assumere una partitura organica con la possibilità di inserire nuove aperture, rispetto le condizioni preesistenti, purchè congrue per forma, dimensione e posizione con la partitura stessa;
- le finiture delle pareti esterne potranno essere realizzate mediante intonacatura (con materiali e colori tradizionali) o con muratura a faccia a vista, in relazione alle condizioni di finitura dell'edificio preesistente;
- dovranno essere riproposti solai in legno se esistenti nell'edificio preesistente;
- è fatto divieto di costruire abbaini;
- è fatto divieto di usare infissi in alluminio anodizzato colore naturale;
- le grondaie dovranno essere collocate in modo tale da non compromettere l'estetica dell'edificio;
- dovranno essere rispettate tutte le disposizioni previste dalla legislazione antisismica vigente.

Sono sempre consentite tecniche di consolidamento e adeguamento antisismico di tipo moderno, purché i nuovi materiali introdotti vengano armonicamente inseriti nel contesto architettonico.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- restaurare le finiture esistenti;
- b) corpi di fabbrica da consolidare in cui ripristinare le finiture esistenti;
- c) corpi di fabbrica da sostituire utilizzando materiali e finiture analoghi a quelli esistenti;
- d) corpi di fabbrica aggiunti per giustapposizione previa verifica della resistenza sismica dei giunti.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### **CPI 18 Caratteristiche tipologiche e morfologiche delle nuove costruzioni**

in zona agricola

#### **A) RESIDENZA**

Le nuove costruzioni dovranno di norma assumere i caratteri tipici delle tipologie storiche rurali con la possibilità di fare riferimento a modelli ancora esistenti (edifici classificati B1) o a modelli repertoriati; la nuova costruzione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la struttura muraria dovrà essere del tutto analoga per materiali e tecnologia costruttiva a quella tipica dell'edilizia rurale storica;
- la copertura sarà a falde inclinate con pendenza massima del 35% e con manto di copertura in materiali naturali tipo pietra naturale o tegole tipo cotto;
- i prospetti dovranno assumere una partitura organica e compiuta;
- le finiture delle pareti esterne potranno essere realizzate mediante intonacatura (con materiali e colori tradizionali) o con muratura a faccia a vista, da scegliere anche in considerazione di eventuali preesistenze limitrofe;
- la tipologia dello sporto di gronda dovrà presentare, come condizione minima, finitura in travetti di legno con gronde e discendenti in rame;
- gli infissi esterni potranno essere in legno o in alluminio anodizzato con esclusione, per quest'ultimo, del colore naturale;
- è fatto divieto di costruire abbaini, terrazzi e pensiline a sbalzo;
- eventuali porticati o logge dovranno essere ricavati all'interno della sagoma dell'edificio.

Sono sempre consentite tecniche di consolidamento e adeguamento antisismico di tipo moderno, purché i nuovi materiali introdotti vengano armonicamente inseriti nel contesto architettonico.

#### **B) ANNESSI RUSTICI**

Per quanto riguarda gli annessi rustici di nuova costruzione dovranno essere improntati alla massima semplicità planovolumetrica, con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la struttura muraria dovrà essere del tutto analoga per materiali e tecnologia costruttiva a quella tipica dell'edilizia rurale storica;
- la copertura sarà a falde inclinate con pendenza massima del 35% e con manto di copertura in materiali naturali tipo pietra naturale o tegole tipo cotto;
- le finiture delle pareti esterne potranno essere realizzate mediante intonacatura (con materiali e colori tradizionali) o con muratura a faccia a vista, da scegliere anche in considerazione di eventuali preesistenze limitrofe;
- la tipologia dello sporto di gronda dovrà presentare, come condizione minima, finitura in travetti di legno con gronde e discendenti in rame;
- gli infissi esterni potranno essere in legno o in alluminio anodizzato con esclusione, per quest'ultimo, del colore naturale.

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

Sono sempre consentite tecniche di consolidamento e adeguamento antisismico di tipo moderno, purché i nuovi materiali introdotti vengano armonicamente inseriti nel contesto architettonico. La presente categoria d'intervento CPI18 si applica in tutte le ZTAE nelle quali sono consentite nuove costruzioni.

<b>TESTO NORMATIVA VIGENTE</b>	<b>TESTO NORMATIVA VARIANTE</b>
--------------------------------	---------------------------------

**Art. 35 - Categorie principali di intervento nelle aree scoperte****Area a verde privato da mantenere o costituire. CPA1**

Gli interventi riguardano le aree a verde privato degli insediamenti urbani e le aree inedificate limitrofe, aventi caratteristiche complessive di omogeneità ambientale. Per tali aree sono previsti i seguenti interventi:

- nelle zone a tessuto omogeneo nelle quali non sono previsti interventi di nuova edificazione ,dovrà essere conservato il rapporto di copertura Q degli edifici esistenti, garantendo il mantenimento e la cura delle essenze arboree esistenti e in caso di degrado o abbandono, la messa a dimora di nuove essenze con modalità conformi alle indicazioni di cui al precedente art.13;
- nelle restanti zone tessuto omogeneo gli interventi sono disciplinati dai parametri urbanistici ed edilizi delle stesse, riducendo l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  previsto del 50%, limitando il rapporto di copertura Q massimo per i singoli lotti al 30% e riducendo di ml. 3,00 l'altezza massima prevista. Dette riduzioni valgono fino a consentire comunque un indice minimo  $U_f = 0,30$  e altezza fino a 7,00 ml., così da consentire le volumetrie minime in grado di giustificare l'intervento.

**Area a verde di interesse naturalistico da mantenere o costituire. CPA2**

Gli interventi riguardano aree pubbliche e private dotate o per le quali è da ritenersi opportuna la dotazione di essenze di interesse naturalistico e botanico, costituenti parte significativa della qualità paesistica dell'insediamento.

Per tali aree è prescritto il mantenimento e la cura delle essenze arboree esistenti e, in caso di degrado e abbandono o totale assenza di verde di interesse naturalistico la messa a dimora di nuove essenze, con modalità conformi alle indicazioni di cui al precedente art.13.

Non sono consentite nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti; è comunque consentita la realizzazione, in maniera conforme alle caratteristiche ambientali della zona, di elementi di arredo urbano per le zone pubbliche (zone della viabilità), di autorimesse private al servizio degli edifici residenziali esistenti, nella misura di due posti macchina per ogni edificio, o in alternativa di due posti auto interrati per ogni unità immobiliare residenziale, sempre nel rispetto assoluto del verde di interesse naturalistico esistente; è inoltre consentita, escluso nelle aree progetto, la realizzazione di attrezzature sportive private, quali piscine e campi da tennis con annessi spogliatoi e servizi igienici per un max. di 30 mq. di Su complessiva purché tali superfici siano asservite all'edificio principale con apposito vincolo pertinenziale permanente a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario.

Le aree interessate dalla presente categoria principale d'intervento, all'interno delle Zone a

<b>TESTO NORMATIVA VIGENTE</b>	<b>TESTO NORMATIVA VARIANTE</b>
--------------------------------	---------------------------------

Tessuto Omogeneo, non possono essere utilizzate ai fini del calcolo dell'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$ , mentre ai fini del calcolo di tale indice e dell'indice  $U_t$  le aree interessate sono computabili all'interno delle aree progetto.

Nelle Aree Progetto delle Frazioni APL 31 e APL 32 sono vietate nuove costruzioni nelle zone individuate dalla categoria di intervento CPA2. Sono altresì obbligatori gli interventi di valorizzazione e qualificazione ambientale così come previsti dall'art.13 delle N.T.A. vigenti.

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

**Art. 36 - Tipi di intervento relativo agli isolati urbani**

**TSI1 - Nuovo allineamento prevalente di progetto.**

Il tipo di intervento riguarda gli isolati urbani (o parte di essi) per i quali è specificatamente individuato il tracciato del nuovo allineamento di progetto a cui devono adeguarsi gli edifici esistenti (con operazioni di avanzamento o di arretramento) in caso di costruzione ex novo e in caso di demolizione e successiva ricostruzione. Tale previsione può eventualmente essere modificata in presenza di diversa prescrizione geotecnica.

**TSI2 - Riallineamento del fronte dei nuovi interventi edilizi.**

Il tipo di intervento riguarda gli isolati urbani (o parte di essi) per i quali è specificatamente individuato il tracciato del riallineamento costituente la distanza minima dal filo stradale ed eventualmente dai confini interni dei lotti; prescrizione a cui devono attenersi gli edifici in caso di costruzione ex novo o di demolizione e successiva ricostruzione. Tale previsione può essere eventualmente modificata in presenza di diversa prescrizione geotecnica.

**TSI3 - Progettazione architettonica unitaria dei fronti degli edifici esistenti e di progetto.**

Il tipo specifico di intervento riguarda gli isolati (o parte di essi) e i volumi edilizi di progetto, per i quali è specificatamente individuata l'estensione del fronte da sottoporre a progettazione unitaria dal punto di vista della organizzazione compositiva degli elementi architettonici e/o del recupero dei caratteri architettonici esistenti del patrimonio edilizio.

**TSI4 - Fronte continuo di locali ad uso commerciale.**

Il tipo specifico d'intervento riguarda gli isolati (o parte di essi) per i quali è specificatamente individuata la estensione dei fronti ove è prevista e consentita la concentrazione al piano terra degli edifici, degli usi U4/1, U4/4, U4/6, U4/7, U4/11 di cui al precedente articolo 6 con apertura dei locali ad uso commerciale su strada. Negli edifici dove tale concentrazione è espressamente individuata, la superficie del piano terra viene esclusa dal calcolo dei parametri quantitativi (percentuale della S.U.) ai fini dell'applicazione degli usi regolati eventualmente indicati negli articoli relativi alle singole zone a tessuto omogeneo.



<b>TESTO NORMATIVA VIGENTE</b>	<b>TESTO NORMATIVA VARIANTE</b>
--------------------------------	---------------------------------

**Art. 37 - Tipi d'intervento relativi agli spazi pubblici.**

**Assi e luoghi**

Il tipo specifico d'intervento riguarda spazi pubblici (vie e piazze) specificatamente individuate da assoggettare a progetti di riorganizzazione urbanistica e di arredo urbano; tali progetti dovranno in ogni caso occuparsi delle sistemazioni superficiali degli spazi interessati, del rapporto fra gli spazi pedonali e quelli destinati alla viabilità meccanizzata, della definizione degli spazi di sosta e dei parcheggi per le automobili private. Esso si articola secondo le seguenti caratterizzazioni:

**TSS1 - Assi e luoghi privilegiati commerciali.**

Per tali aree è prevista la progettazione unitaria delle sistemazioni esterne con la finalità di valorizzare la continuità del tracciato e la qualità del rapporto degli edifici con le attività commerciali frontiste.

**TSS2 - Assi e luoghi privilegiati ambientali.**

Per tali aree è prevista la progettazione unitaria delle sistemazioni esterne con la finalità di valorizzare i caratteri naturalistici e paesistici esistenti.

**TSS3 - Assi e luoghi pedonali per interventi di arredo urbano.**

Per tali aree è prevista la progettazione unitaria delle sistemazioni esterne con la finalità di configurare ambienti urbani di sosta e di transito pedonale.

**Percorsi pedonali**

Il tipo specifico di intervento riguarda spazi pubblici esistenti (vie e piazze) e da acquisire al demanio comunale, specificatamente individuati, da adibire ad uso prevalentemente pedonale. Esso si articola secondo le seguenti caratterizzazioni:

- Percorsi pedonali scoperti da ripristinare o da realizzare. TSS4
- Percorsi pedonali coperti da realizzare. TSS5

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

**TSS6 - Filari di alberi di alto fusto.**

Il tipo specifico di intervento riguarda spazi pubblici (vie, piazze) in cui è prescritta la messa a dimora, da parte della Pubblica Amministrazione, di essenze di alto fusto per la fruizione di sistemi a verde con disposizione regolare.

- **Barriere acustiche**

Il tipo specifico di intervento riguarda aree contermini agli spazi pubblici destinati al traffico veicolare, per i quali sono individuate barriere acustiche atte ad attenuare l'inquinamento acustico determinato dal traffico motorizzato. Esso si articola secondo le seguenti caratterizzazioni:

- Barriere acustiche naturali **TSS7**, costituite da formazioni vegetali;
- Barriere acustiche artificiali **TSS8**, costituite da specifici manufatti (muri, pannelli ecc.).

Tutti i tipi di intervento di cui al presente articolo in sede attuativa possono subire parziali modifiche opportunamente giustificate.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 38 - "Contenitori Storici".

I Contenitori Storici consistono negli organismi architettonici di particolare valore monumentale, architettonico ed ambientale, contraddistinti da specifico simbolo grafico nelle tavole di progetto 7A-Z, in scala 1:2.000, per i quali il PRG prevede un uso di tipo pubblico.

**a) Normativa funzionale:**

**Usi previsti:** U1/1, U1/2, U4/5, U4/9, U4/12, U4/14, U4/15, U4/20.

**b) Categorie principali di intervento:**

CPI1, CPI2

Di seguito si elencano i Contenitori Storici indicati dal PRG e la funzione prevalente a cui sono destinati (con i conseguenti usi principali).

- 1. Palazzo degli Anziani**  
Sede di rappresentanza per istituzioni pubbliche  
(U4/9)
- 2. Ex scuola Baldi**  
Attrezzature culturali  
(U4/20)
- 3. Ex Buon Pastore**  
Attrezzature culturali e Istruzione superiore  
(U4/14, U4/20)
- 4. Palazzo Bosdari**  
Attrezzature culturali (pinacoteca)  
(U4/20)
- 5. Palazzo Ferretti**  
Attrezzature culturali (museo)  
(U4/20)
- 6. Teatro delle Muse**  
Attrezzature per lo spettacolo e Attrezzature culturali  
(U4/15, U4/20)
- 7. Palazzo Birarelli**  
Sedi istituzionali  
(U4/9)
- 8. Caserma Stamura**  
Abitazioni collettive (ostello) e Attrezzature culturali  
(U1/2, U4/20)
- 9. Cittadella**  
Sede di rappresentanza per istituzioni pubbliche

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 38 - "Contenitori Storici".

I Contenitori Storici consistono negli organismi architettonici di particolare valore monumentale, architettonico ed ambientale, contraddistinti da specifico simbolo grafico nelle tavole di progetto 7A-Z, in scala 1:2.000, per i quali il PRG prevede un uso di tipo pubblico.

**a) Normativa funzionale:**

**previsti:** U1/1, U1/2, U4/5, U4/9, U4/12, U4/14, U4/15, U4/20.

**b) Categorie principali di intervento:**

CPI1, CPI2

Di seguito si elencano i Contenitori Storici indicati dal PRG e la funzione prevalente a cui sono destinati (con i conseguenti usi principali).

- 1. Palazzo degli Anziani**  
Sede di rappresentanza per istituzioni pubbliche  
(U4/4, U4/7, U4/9)
- 2. Ex scuola Baldi**  
Attrezzature culturali  
(U4/9, U4/12, U4/20)
- 3. Ex Buon Pastore**  
Attrezzature culturali e Istruzione superiore  
(U1/2, U4/12, U4/14, U4/15, U4/20)
- 4. Palazzo Bosdari**  
Attrezzature culturali (pinacoteca)  
(U4/20)
- 5. Palazzo Ferretti**  
Attrezzature culturali (museo)  
(U4/20)
- 6. Teatro delle Muse**  
Attrezzature per lo spettacolo e Attrezzature culturali  
(U4/1, U4/4, U4/5, ~~U4/15~~, U4/20)
- 7. Palazzo Birarelli**  
Sedi istituzionali  
(U4/7, U4/8, U4/9)
- 8. Caserma Stamura**  
Abitazioni collettive (ostello) e Attrezzature culturali  
(U1/2, U4/4, U4/9, U4/15, U4/20)
- 9. Cittadella**  
Sede di rappresentanza per istituzioni pubbliche

TESTO NORMATIVA VIGENTE

TESTO NORMATIVA VARIANTE

10. (U4/9, U4/20)  
**Villa Favorita**  
Attrezzature culturali  
(U4/20)
11. **Sistema delle fortificazioni esterne (forti Altavilla, Garibaldi, Scrima)**  
Abitazioni collettive, Servizi di quartiere  
(U1/2, U4/12)

10. (U4/9, U4/20)  
Villa Favorita  
Attrezzature culturali  
**(U4/8, U4/9, U4/20)**
11. Sistema delle fortificazioni esterne (forti ~~Altavilla~~, Garibaldi, Scrima)  
Abitazioni collettive, Servizi di quartiere  
(U1/2, **U4/4, U4/12, U4/9, U4/20**)

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 39 - ZT1 "Storica del Guasco".

Zona a Tessuto Omogeneo di particolare valore storico, ambientale, monumentale ed archeologico.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/9, U4/11\*, U4/12, U4/14, U4/19, U4/20, U4/23, U4/24, U4/25, U5/1

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

Gli usi degli edifici prospicienti i Corsi Stamira e Garibaldi sono quelli previsti e regolati nell'art.41, indipendentemente dalla appartenenza ad un'altra Z.T.O..

Usi regolati: U4/1, U4/4, U4/7, U4/20 = complessivamente max 25% Su.  
U1/1 = min. 75% Su.

Al fine di agevolare il recupero di edifici e complessi di carattere storico monumentale la regolazione di cui sopra non si applica per gli immobili sottoposti alla categoria d'intervento CPI1 (restauro)

#### Z.S.I

##### 1) Zone terziarie e direzionali esistenti:

Usi previsti: U4/1, U4/4, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25

##### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella tavola di progetto 7A, ad eccezione della possibilità di demolizione e nuova costruzione prevista per la categoria CPI9. Per la normativa e zonizzazione edilizia relativa agli interventi negli isolati, spazi pubblici ed aree della presente Z.T., compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi (i cui limiti sono specificatamente individuati nelle tavole di Piano), si rimanda alle previsioni e prescrizioni di detti strumenti particolareggiati.

##### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

La definizione dei parametri edilizi di cui alla presente normativa, per gli interventi compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi (i cui limiti sono specificatamente individuati nelle tavole di Piano) è integrata dalle N.T.A. di detti strumenti

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 39 - ZT1 "Storica del Guasco".

Zona a Tessuto Omogeneo di particolare valore storico, ambientale, monumentale ed archeologico.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, ~~U1/4~~, U4/1, ~~U4/2~~, U4/4, U4/5, U4/7, U4/9, U4/11~~\*~~, U4/12, U4/13, U4/14, ~~U4/16~~, ~~U4/16bis~~, ~~U4/17~~, ~~U4/18~~, U4/19, U4/20, ~~U4/23~~, ~~U4/24~~, U4/25, U5/1

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

~~U4/2 limitato alle attività esistenti~~

Gli usi degli edifici prospicienti i Corsi Stamira e Garibaldi sono quelli previsti e regolati nell'art.41, indipendentemente dalla appartenenza ad un'altra Z.T.O..

Usi regolati: ~~U4/1, U4/4, U4/7, U4/20 = complessivamente max 25% Su~~  
U1/1 = min. 75% Su.

Al fine di agevolare il recupero di edifici e complessi di carattere storico monumentale la regolazione di cui sopra non si applica per gli immobili sottoposti alla categoria d'intervento CPI1 (restauro)

#### Z.S.I

##### ⇨) Zone terziarie e direzionali esistenti:

Usi previsti: U4/1, U4/4, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25

##### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella tavola di progetto 7A, ~~ad eccezione della possibilità di demolizione e nuova costruzione prevista per la categoria CPI9~~. Per la normativa e zonizzazione edilizia relativa agli interventi negli isolati, spazi pubblici ed aree della presente Z.T., compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi (~~i cui limiti sono specificatamente individuati nelle tavole di Piano~~), si rimanda alle previsioni e prescrizioni di detti strumenti particolareggiati.

##### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

La definizione dei parametri edilizi di cui alla presente normativa, per gli interventi compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi (~~i cui limiti sono specificatamente individuati nelle tavole di Piano~~) è integrata dalle N.T.A. di detti strumenti

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

particolareggiati.

In caso di demolizione e ricostruzione, salvo il rispetto di specifiche previsioni planovolumetriche per gli interventi compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi, valgono le seguenti prescrizioni:

- **indice di utilizzazione fondiaria**  $U_f = U_{fe}$
- **altezza massima**  $H$  = pari all'esistente

In caso di nuova edificazione la stessa sarà disciplinata dagli specifici parametri ed elaborati planovolumetrici dei relativi piani particolareggiati.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

strumenti particolareggiati.

In caso di demolizione e ricostruzione, salvo il rispetto di specifiche previsioni planovolumetriche per gli interventi compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi, valgono le seguenti prescrizioni:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = U_{fe}$
- altezza massima  $H$  = pari all'esistente

~~In caso di nuova edificazione la stessa sarà disciplinata dagli specifici parametri ed elaborati planovolumetrici dei relativi piani particolareggiati.~~

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 40 - ZT2 "Storica di Capodimonte".

Zona a Tessuto Omogeneo di particolare valore storico ed ambientale.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/9, U4/11\*, U4/12, U4/14, U4/19, U4/20, U4/23, U4/24, U4/25, U5/1

Usi regolati: U4/1, U4/4, U4/7, U4/19 = complessivamente max 25% Su.

U1/1 = min. 75% Su.

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella tavola di progetto 7E, ad eccezione della possibilità di demolizione e nuova costruzione prevista per la Categoria CPI9.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

**In caso di demolizione e nuova costruzione:**

- **Indice di utilizzazione fondiaria**  $U_f = U_{fe}$
- **Altezza massima**  $H =$  pari all'esistente.

#### Prescrizioni specifiche

Per il complesso delle Ex opere Parrocchiali della Chiesa dell'Annuziata è prescritto il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici della facciata su Via podesti, con possibilità di riordino della stessa attraverso anche l'inserimento di nuove bucatore purchè previste in un progetto unitario riferito all'interno complesso.

Nelle aree comprese nei Piani Particolareggiati (o Piani urbanistici attuativi ad essi assimilati) vigenti al momento dell'adozione del PRG, vale quanto specificato al precedente articolo 3 delle presenti norme.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 40 - ZT2 "Storica di Capodimonte"

Zona a Tessuto Omogeneo di particolare valore storico ed ambientale.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, **U1/4**, U4/1, **U4/2**, U4/4, U4/5, U4/7, U4/9, U4/11~~±~~, U4/12, **U4/13**, U4/14, **U4/16**, **U4/16bis**, **U4/17**, **U4/18**, U4/19, U4/20, ~~U4/23~~, ~~U4/24~~, U4/25, U5/1

Usi regolati: ~~U4/1, U4/4, U4/7, U4/19~~ complessivamente max 25% Su.

U1/1 = min. 75% Su.

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

~~U4/2 limitato alle attività esistenti~~

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella tavola di progetto 7E, ~~ad eccezione della possibilità di demolizione e nuova costruzione prevista per la Categoria CPI9.~~

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

**In caso di demolizione e nuova costruzione:**

- **Indice di utilizzazione fondiaria**  $U_f = U_{fe}$
- **Altezza massima**  $H =$  pari all'esistente.

#### Prescrizioni specifiche

Per il complesso delle Ex opere Parrocchiali della Chiesa dell'Annuziata è prescritto il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici della facciata su Via podesti, con possibilità di riordino della stessa attraverso anche l'inserimento di nuove bucatore purchè previste in un progetto unitario riferito all'interno complesso.

~~Nelle aree comprese nei Piani Particolareggiati (o Piani urbanistici attuativi ad essi assimilati) vigenti al momento dell'adozione del PRG, vale quanto specificato al precedente articolo 3 delle presenti norme.~~

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 41 - ZT3 "Storica di impianto ottocentesco con isolati chiusi".

Zona a Tessuto Omogeneo di impianto urbanistico ottocentesco con isolati regolari e blocchi edilizi chiusi con forte presenza di funzioni direzionali pubbliche e private e funzioni commerciali.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/11\*, U4/12, U4/19, U4/20, U4/24, U4/25, U5/1

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

Usi regolati: U4/1, U4/2, U4/4, U4/7, U4/8 = complessivamente max 50% Su.  
U1/1 = min. 50% Su.

Al fine di agevolare il recupero di edifici e complessi di carattere storico monumentale la regolazione di cui sopra non si applica per gli immobili sottoposti alla categoria d'intervento CPI 1 (restauro)

#### Z.S.I

##### 1) Zone terziarie e direzionali esistenti

Usi previsti: U4/1, U4/4, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25

##### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella Tavola di progetto 7B. Per la normativa e zonizzazione edilizia relativa agli interventi negli isolati, spazi pubblici ed aree della presente Z.T., compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi (i cui limiti sono specificatamente individuati nelle tavole di Piano), si rimanda alle previsioni e prescrizioni di detti strumenti particolareggiati.

##### c) Parametri urbanistici ed edilizi

La definizione dei parametri edilizi di cui alla presente normativa, per gli interventi compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi (i cui limiti sono specificatamente individuati nelle tavole di Piano) è integrata dalle N.T.A. di detti strumenti particolareggiati.

In caso di demolizione e ricostruzione, salvo il rispetto di specifiche previsioni planovolumetriche per gli interventi compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi, valgono le seguenti prescrizioni:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = U_{fe}$
- altezza massima  $H =$  pari all'esistente

In caso di nuova edificazione la stessa sarà disciplinata dagli specifici parametri ed

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 41 - ZT3 "Storica di impianto ottocentesco con isolati chiusi".

Zona a Tessuto Omogeneo di impianto urbanistico ottocentesco con isolati regolari e blocchi edilizi chiusi con forte presenza di funzioni direzionali pubbliche e private e funzioni commerciali.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, ~~U1/4~~, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, ~~U4/9~~, U4/11~~\*~~, U4/12, ~~U4/13~~, ~~U4/14~~, ~~U4/16~~, ~~U4/16bis~~, ~~U4/17~~, ~~U4/18~~, U4/19, U4/20, ~~U4/24~~, U4/25, U5/1

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

Usi regolati: ~~U4/1, U4/2, U4/4, U4/7, U4/8~~ complessivamente max 50% Su.  
U1/1 = min. 50% Su.

Al fine di agevolare il recupero di edifici e complessi di carattere storico monumentale la regolazione di cui sopra non si applica per gli immobili sottoposti alla categoria d'intervento CPI 1 (restauro)

#### Z.S.I

##### ≠) Zone terziarie e direzionali esistenti:

Usi previsti: U4/1, U4/4, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25

##### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella Tavola di progetto 7B. Per la normativa e zonizzazione edilizia relativa agli interventi negli isolati, spazi pubblici ed aree della presente Z.T., compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi ~~(i cui limiti sono specificatamente individuati nelle tavole di Piano)~~, si rimanda alle previsioni e prescrizioni di detti strumenti particolareggiati.

##### c) Parametri urbanistici ed edilizi

La definizione dei parametri edilizi di cui alla presente normativa, per gli interventi compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi ~~(i cui limiti sono specificatamente individuati nelle tavole di Piano)~~ è integrata dalle N.T.A. di detti strumenti particolareggiati.

In caso di demolizione e ricostruzione, salvo il rispetto di specifiche previsioni planovolumetriche per gli interventi compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi, valgono le seguenti prescrizioni:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = U_{fe}$
- altezza massima  $H =$  pari all'esistente

~~In caso di nuova edificazione la stessa sarà disciplinata dagli specifici parametri ed~~



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

elaborati planovolumetrici dei relativi piani particolareggiati.

### d) Prescrizioni specifiche

- 1 Eliminazione delle coperture piane e di quelle a falda inclinata, ma con manto non in laterizio, e formazione di coperture con manto in laterizio tradizionale, con pendenza non superiore al 35% a partire dal piano di calpestio precedente; è consentita l'utilizzazione degli spazi sottotetto ricavati;
- 2 Ricostruzione o ripristino delle riquadrature delle aperture eliminate o trasformate con materiali non conformi alla tradizione locale, utilizzando materiali deducibili dalla morfologia del prospetto interessato o in mancanza di quelli circostanti;
- 3 Sostituzione e ripristino degli infissi di facciata trasformati con materiali e/o modelli non tradizionali, con materiali e modelli tipici dell'ambiente;
- 4 Ricostituzione delle superfici dei prospetti rivestiti con materiali diversi dall'intonaco o del mattone a vista, utilizzando tali materiali secondo i modelli e le consuetudini anche cromatiche della tradizione locale.
- 5 Gli edifici in cui sono comprese le sale cinematografiche Goldoni e Metropolitan possono essere ristrutturati secondo le Categorie di intervento indicate nella Tavola di progetto 7B, localizzando in esse nuove funzioni come consentito dal precedente comma a) del presente articolo, a condizione che vengano ricavate nell'edificio ristrutturato nuove sale per spettacolo (anche organizzate in multisala) con almeno 700 posti per ciascun intervento.  
L'Amministrazione Comunale assicurerà la non contestualità degli interventi, garantendo la continuità della presenza delle sale cinematografiche nella ZT3. In tali interventi non si applica la disposizione relativa agli Usi regolati.
- 6 Gli usi degli edifici prospicienti i corsi Stamira e Garibaldi sono quelli previsti e regolati nel presente articolo, indipendentemente dalla appartenenza ad un'altra Z.T.O..
- 7 Il recupero degli edifici prospicienti la piazza del tribunale è consentita purché venga rispettata la previsione formulata dalla Provincia di Ancona della realizzazione del parcheggio sotterraneo a servizio del tribunale stesso e della sovrastante piazza.
- 8 Per l'immobile distinto al catasto fabbricati del Comune di Ancona al foglio 8, mappale 75, sub 3 - 13 - 15 ( Ditta Mendolesi Sport di Andrea e Sante Mendolesi S.a.s. ) a seguito dell'applicazione della procedura di variante di cui all'art. 5 del D.P.R. 447/1998 (Sportello Unico) è consentito un aumento della superficie utile netta interna pari a mq. 48 in conformità a quanto stabilito dall'art.80 commi 10 e 11 del REC

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

~~elaborati planovolumetrici dei relativi piani particolareggiati.~~

### d) Prescrizioni specifiche

1. **E' consentita** l'eliminazione delle coperture piane e di quelle a falda inclinata, ma con manto non in laterizio, e formazione di coperture con manto in laterizio tradizionale, con pendenza non superiore al 35% a partire dal piano di calpestio precedente; è consentita l'utilizzazione degli spazi sottotetto ricavati;
2. Ricostruzione o ripristino delle riquadrature delle aperture eliminate o trasformate con materiali non conformi alla tradizione locale, utilizzando materiali deducibili dalla morfologia del prospetto interessato o in mancanza di quelli circostanti;
3. Sostituzione e ripristino degli infissi di facciata trasformati con materiali e/o modelli non tradizionali, con materiali e modelli tipici dell'ambiente;
4. Ricostituzione delle superfici dei prospetti rivestiti con materiali diversi dall'intonaco o del mattone a vista, utilizzando tali materiali secondo i modelli e le consuetudini anche cromatiche della tradizione locale.
5. Gli edifici in cui sono comprese le sale cinematografiche Goldoni e Metropolitan possono essere ristrutturati secondo le Categorie di intervento indicate nella Tavola di progetto 7B, localizzando in esse nuove funzioni come consentito dal precedente comma a) del presente articolo, a condizione che vengano ricavate nell'edificio ristrutturato nuove sale per spettacolo (anche organizzate in multisala) con almeno 700 posti per ciascun intervento.  
L'Amministrazione Comunale assicurerà la non contestualità degli interventi, garantendo la continuità della presenza delle sale cinematografiche nella ZT3. In tali interventi non si applica la disposizione relativa agli Usi regolati.
6. Gli usi degli edifici prospicienti i corsi Stamira e Garibaldi sono quelli previsti e regolati nel presente articolo, indipendentemente dalla appartenenza ad un'altra Z.T.O..
- ~~7. Il recupero degli edifici prospicienti la piazza del tribunale è consentita purché venga rispettata la previsione formulata dalla Provincia di Ancona della realizzazione del parcheggio sotterraneo a servizio del tribunale stesso e della sovrastante piazza.~~
7. Per l'immobile distinto al catasto fabbricati del Comune di Ancona al foglio 8, mappale 75, sub 3 - 13 - 15 ( Ditta Mendolesi Sport di Andrea e Sante Mendolesi S.a.s. ) a seguito dell'applicazione della procedura di variante di cui all'art. 5 del D.P.R. 447/1998 (Sportello Unico) è consentito un aumento della superficie utile netta interna pari a mq. 48 in conformità a quanto stabilito dall'art.80 commi 10 e 11 del REC

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

Nelle aree comprese nei Piani Particolareggiati (o Piani urbanistici attuativi ad essi assimilati) vigenti al momento dell'attuazione del PRG, vale quanto specificato al precedente art.3 delle presenti norme.

Il potenziamento del collegamento tra l'Area Progetto APC6 (ex mattatoio) e i parcheggi terminali del centro cittadino, potrà essere realizzato solo dopo la presentazione e la valutazione positiva di uno studio di fattibilità relativo anche alla verifica della viabilità e della circolazione nelle zone interessate dai due estremi della infrastruttura di cui trattasi.

**Prescrizioni Specifiche operanti all'interno del Parco del Conero:**Per l'area relativa alla " Falesia " vedi successivo Art. 84.4

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

~~Nelle aree comprese nei Piani Particolareggiati (o Piani urbanistici attuativi ad essi assimilati) vigenti al momento dell'attuazione del PRG, vale quanto specificato al precedente art.3 delle presenti norme.~~

Il potenziamento del collegamento tra l'Area Progetto APC6 (ex mattatoio) e i parcheggi terminali del centro cittadino, potrà essere realizzato solo dopo la presentazione e la valutazione positiva di uno studio di fattibilità relativo anche alla verifica della viabilità e della circolazione nelle zone interessate dai due estremi della infrastruttura di cui trattasi.

**Prescrizioni Specifiche operanti all'interno del Parco del Conero:**Per l'area relativa alla " Falesia " vedi successivo Art. 84.4

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 42 - ZT4 "Storica di inizio secolo con isolati chiusi"

Zona a Tessuto Omogeneo di impianto urbanistico ottocentesco con isolati regolari e blocchi edilizi parzialmente chiusi, con rilevante presenza di attrezzature commerciali.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/11\*, U4/12, U4/19, U4/20, U4/24, U4/25, U5/1

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.

Usi regolati: U4/1, U4/4, U4/7, U4/11\* = complessivamente max 30% Su.  
U1/1 = min. 70% Su.

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella tavola di progetto 7C.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf** = Ufe
- **Altezza massima H** = pari all'esistente

#### d) Prescrizioni specifiche:

- 1) Eliminazione delle coperture piane e di quelle a falda inclinata, ma con manto non in laterizio, e formazione di coperture con manto in laterizio tradizionale, con pendenza non superiore al 35% a partire dal piano di calpestio precedente; è consentita l'utilizzazione degli spazi sottotetto ricavati;
- 2) Ricostruzione o ripristino delle riquadrature delle aperture eliminate o trasformate con materiali non conformi alla tradizione locale, utilizzando materiali deducibili dalla morfologia del prospetto interessato o in mancanza di quelli circostanti;
- 3) Sostituzione e ripristino degli infissi di facciata trasformati con materiali e/o modelli non tradizionali, con materiali e modelli tipici dell'ambiente;
- 4) Ricostruzione delle superfici dei prospetti rivestiti con materiali diversi dall'intonaco o del mattone a vista, utilizzando tali materiali secondo i modelli e le consuetudini anche cromatiche della tradizione locale.

Per le aree comprese nei Piani Particolareggiati (o Piani urbanistici attuativi ad essi assimilati) vigenti al momento dell'adozione del PRG, vale quanto specificato al precedente art.3 delle

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 42 - ZT4 "Storica di inizio secolo con isolati chiusi"

Zona a Tessuto Omogeneo di impianto urbanistico ottocentesco con isolati regolari e blocchi edilizi parzialmente chiusi, con rilevante presenza di attrezzature commerciali.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, **U1/4**, U4/1, **U4/2**, U4/4, U4/5, U4/7, **U4/9**, U4/11\*, U4/12, **U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18**, U4/19, U4/20, **U4/24**, U4/25, U5/1

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

~~U4/2 limitato alle attività esistenti~~

Usi regolati: ~~U4/1, U4/4, U4/7, U4/11\*~~ = complessivamente max 30% Su.  
U1/1 = min. 70% Su.

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.~~

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella tavola di progetto 7C.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf** = Ufe
- **Altezza massima H** = pari all'esistente

#### d) Prescrizioni specifiche:

- 1) **E' consentita** l'eliminazione delle coperture piane e di quelle a falda inclinata, ma con manto non in laterizio, e formazione di coperture con manto in laterizio tradizionale, con pendenza non superiore al 35% a partire dal piano di calpestio precedente; è consentita l'utilizzazione degli spazi sottotetto ricavati;
- 2) Ricostruzione o ripristino delle riquadrature delle aperture eliminate o trasformate con materiali non conformi alla tradizione locale, utilizzando materiali deducibili dalla morfologia del prospetto interessato o in mancanza di quelli circostanti;
- 3) Sostituzione e ripristino degli infissi di facciata trasformati con materiali e/o modelli non tradizionali, con materiali e modelli tipici dell'ambiente;
- 4) Ricostruzione delle superfici dei prospetti rivestiti con materiali diversi dall'intonaco o del mattone a vista, utilizzando tali materiali secondo i modelli e le consuetudini anche cromatiche della tradizione locale.

~~Per le aree comprese nei Piani Particolareggiati (o Piani urbanistici attuativi ad essi assimilati) vigenti al momento dell'adozione del PRG, vale quanto specificato al precedente~~

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

presenti norme.

~~art.3 delle presenti norme.~~

Si prescrive che il parcheggio di Piazza Don Minzoni sia completamente interrato e la piazza abbia destinazione a verde attrezzato.

Si prescrive che il parcheggio di Piazza Don Minzoni sia completamente interrato e la piazza abbia destinazione a verde attrezzato.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 43 - ZT5 "Viale della Vittoria"

Zona a Tessuto Omogeneo articolata lungo il Viale della Vittoria con edifici di pregio architettonico ed ambientale e con rilevante presenza di verde privato spazialmente connesso con l'alberatura del viale.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U4/4, U4/7, U4/11\*, U4/12, U4/19, U4/20, U5/1  
U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

Usi regolati: U4/4, U4/7 = complessivamente max. 30% Su.  
U1/1 = min. 70% Su.

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla Tavola di progetto 7C, ad eccezione della possibilità di demolizione e nuova costruzione prevista per la categoria CPI9.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:  
- **Indice di utilizzazione fondiaria**  $U_f = U_{fe}$   
- **Altezza massima**  $H =$  pari all'esistente

#### d) Prescrizioni specifiche:

Potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui ai precedenti art.13 e 21, subordinando ogni concessione e/o autorizzazione anche se relative a parte dell'edificio interessato, alla presentazione ed alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza (in particolare della parte prospiciente il viale), curando in particolare la sistemazione delle cancellate e delle recinzioni, sostituendo i modelli ed i materiali non conformi alla tradizione locale.

Per l'area compresa all'interno del P.P.E. del Passetto la consistenza edilizia può essere incrementata fino ad un max di 1000 mq. di SUL.

La distribuzione, l'impiego e le categorie d'intervento associate all'intervento previsto, saranno stabilite dal P.P.E.

Eventuali varianti del P.P.E. conformi al P.R.G. e al Piano del Parco, non costituiscono variante al P.R.G., per esse valgono le norme e le procedure previste per i Piani attuativi.

#### Prescrizioni Specifiche operanti all'interno del Parco del Conero:

Per le "Zone Marginali all'Edificato di Tutela Assoluta" vedi il successivo Art. 84.12.4  
Per l'area relativa alla " Falesia" vedi successivo Art. 84.4

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 43 - ZT5 "Viale della Vittoria"

Zona a Tessuto Omogeneo articolata lungo il Viale della Vittoria con edifici di pregio architettonico ed ambientale e con rilevante presenza di verde privato spazialmente connesso con l'alberatura del viale.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, **U1/2, U1/4, U4/1, U4/2**, U4/4, U4/7, **U4/9**, U4/11~~±~~, U4/12, **U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18**, U4/19, U4/20, **U4/25**, U5/1  
~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~  
~~U4/2 limitato alle attività esistenti~~

Usi regolati: ~~U4/4, U4/7~~ complessivamente max. ~~30% Su~~  
U1/1 = min. 70% Su.

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla Tavola di progetto 7C, ad eccezione della possibilità di demolizione e nuova costruzione prevista per la categoria CPI9.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:  
- **Indice di utilizzazione fondiaria**  $U_f = U_{fe}$   
- **Altezza massima**  $H =$  pari all'esistente

#### d) Prescrizioni specifiche:

Potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui ai precedenti art.13 e 21, subordinando ogni concessione e/o autorizzazione anche se relative a parte dell'edificio interessato, alla presentazione ed alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza (in particolare della parte prospiciente il viale), curando in particolare la sistemazione delle cancellate e delle recinzioni, sostituendo i modelli ed i materiali non conformi alla tradizione locale.

Per l'area compresa all'interno del P.P.E. del Passetto la consistenza edilizia può essere incrementata fino ad un max di 1000 mq. di SUL.

La distribuzione, l'impiego e le categorie d'intervento associate all'intervento previsto, saranno stabilite dal P.P.E.

Eventuali varianti del P.P.E. conformi al P.R.G. e al Piano del Parco, non costituiscono variante al P.R.G., per esse valgono le norme e le procedure previste per i Piani attuativi.

#### Prescrizioni Specifiche operanti all'interno del Parco del Conero:

Per le "Zone Marginali all'Edificato di Tutela Assoluta" vedi il successivo Art. 84.12.4  
Per l'area relativa alla " Falesia" vedi successivo Art. 84.4

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 44 - ZT6 "Marginale alle zone storiche"(6A - Vie Trieste e Isonzo, 6B - Vie Toti e Chiesa)

Zona a Tessuto Omogeneo con impianto urbanistico otto/novecentesco irregolare, da forte discontinuità nell'architettura degli edifici.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9 U4/11\*, U4/12, U4/19, U4/20, U4/23, U4/25, U5/1

U4/11\*limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.

Usi regolati: U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/11\* = complessivamente max. 30% Su.  
U1/1 = min. 70% Su.

U4/11\*limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.

#### Z.S.I

##### 1) Zone terziarie e direzionali esistenti:

- Usi previsti: U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25
- **Indice di Utilizzazione fondiaria** Uf  
(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe
- **Altezza massima** H (in caso di demolizione e nuova costruzione)  
= pari all'esistente.

##### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella tavola di progetto 7C.

##### c) Parametri urbanistici ed edilizi

- In caso di demolizione e nuova costruzione :
- **Indice di Utilizzazione fondiaria** Uf = Ufe
  - **Altezza massima** H = pari all'esistente

##### d) Prescrizioni specifiche:

- 1) Eliminazione delle coperture piane e di quelle a falda inclinata, ma con manto non in laterizio, e formazione di coperture con manto in laterizio tradizionale, con pendenza non superiore al 35% a partire dal piano di calpestio precedente; è consentita l'utilizzazione degli spazi sottotetto ricavati;
- 2) Ricostituzione delle superfici dei prospetti rivestiti con materiali diversi dall'intonaco o dal mattone vista, utilizzando tali materiali secondo i modelli e le consuetudini, anche cromatiche, della tradizione locale.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 44 - ZT6 "Marginale alle zone storiche"(6A - Vie Trieste e Isonzo, 6B - Vie Toti e Chiesa)

Zona a Tessuto Omogeneo con impianto urbanistico otto/novecentesco irregolare, da forte discontinuità nell'architettura degli edifici.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, ~~U1/4~~, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9 U4/11\*, U4/12, ~~U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18~~, U4/19, U4/20, ~~U4/23~~, U4/25, U5/1

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

Usi regolati: ~~U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/11\*~~ ~~complessivamente max. 30% Su.~~  
U1/1 = min. 70% Su.

~~U4/11\*limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.~~

#### Z.S.I

##### ~~1)~~ Zone terziarie e direzionali esistenti:

- Usi previsti: U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25
- **Indice di Utilizzazione fondiaria** Uf  
(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe
- **Altezza massima** H (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.

##### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella tavola di progetto 7C.

##### c) Parametri urbanistici ed edilizi

- In caso di demolizione e nuova costruzione :
- **Indice di Utilizzazione fondiaria** Uf = Ufe
  - **Altezza massima** H = pari all'esistente

##### d) Prescrizioni specifiche:

- 1) **E' consentita** l'eliminazione delle coperture piane e di quelle a falda inclinata, ma con manto non in laterizio, e formazione di coperture con manto in laterizio tradizionale, con pendenza non superiore al 35% a partire dal piano di calpestio precedente; è consentita l'utilizzazione degli spazi sottotetto ricavati;
- 2) Ricostituzione delle superfici dei prospetti rivestiti con materiali diversi dall'intonaco o dal mattone vista, utilizzando tali materiali secondo i modelli e le consuetudini, anche cromatiche, della tradizione locale.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 45 - ZT7 "Moderna con impianto urbanistico regolare"(7A - Via Panoramica, 7B - Via Rodi)

Zona a Tessuto Omogeneo residenziale ad alta densità edilizia.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11\*, U4/12, U4/19, U4/20, U4/24, U4/25, U5/1

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.

Usi regolati: U4/1, U4/2, U4/4, U4/7, U4/8, U4/11\* = complessivamente Max. 40% Su.  
U1/1 = min. 60% Su.

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalle Tavole di progetto 7B e 7D.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione u lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria** Uf = 0,80 mq/mq.
- **Altezza massima** H = 13,50 ml.

Prescrizioni specifiche:

Per l'immobile denominato "ex-scuola Nazario Sauro", ubicato in via Sabotino civici 5, 7, 9 ed identificato al catasto urbano del comune di Ancona con il Fg. 17, mappali 93 e 94, valgono le seguenti prescrizioni geologiche:

- si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno, (prove in situ e di laboratorio, verifiche di stabilità del versante) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte per gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso dal D.M. 11/03/1988;
- esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato ed analisi della variazione della falda freatica;
- evitare sbancamenti di terreno maggiori di 2 m. e ingenti riporti di terreno;
- realizzare per gli eventuali sbancamenti, opere di contenimento in c.a. Ed evitare di lasciarli aperti sotto l'azione degli agenti atmosferici specialmente durante le stagioni piovose;

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 45 - ZT7 "Moderna con impianto urbanistico regolare"(7A - Via Panoramica, 7B - Via Rodi)

Zona a Tessuto Omogeneo residenziale ad alta densità edilizia.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, ~~U1/4~~, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11\*, U4/12, ~~U4/13~~, ~~U4/14~~, ~~U4/16~~, ~~U4/16bis~~, ~~U4/17~~, ~~U4/18~~, U4/19, U4/20, ~~U4/24~~, U4/25, U5/1

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

Usi regolati: ~~U4/1, U4/2, U4/4, U4/7, U4/8, U4/11\* complessivamente Max. 40% Su.~~  
U1/1 = min. 60% Su.

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalle Tavole di progetto 7B e 7D.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione u lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria** Uf = 0,80 mq/mq.
- **Altezza massima** H = 13,50 ml.

Prescrizioni specifiche:

Per l'immobile denominato "ex-scuola Nazario Sauro", ubicato in via Sabotino civici 5, 7, 9 ed identificato al catasto urbano del comune di Ancona con il Fg. 17, mappali 93 e 94, valgono le seguenti prescrizioni geologiche:

- si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno, (prove in situ e di laboratorio, verifiche di stabilità del versante) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte per gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso dal D.M. 11/03/1988;
- esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato ed analisi della variazione della falda freatica;
- evitare sbancamenti di terreno maggiori di 2 m. e ingenti riporti di terreno;
- realizzare per gli eventuali sbancamenti, opere di contenimento in c.a. Ed evitare di lasciarli aperti sotto l'azione degli agenti atmosferici specialmente durante le stagioni piovose;

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- progettare gli interventi tenendo conto delle costruzioni limitrofe o in aderenza, in maniera da non abbattere la falda o da non creare decompressioni nei terreni argillosi intercettati e quindi non creare danni o lesioni alle strutture edificate all'intorno.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- progettare gli interventi tenendo conto delle costruzioni limitrofe o in aderenza, in maniera da non abbattere la falda o da non creare decompressioni nei terreni argillosi intercettati e quindi non creare danni o lesioni alle strutture edificate all'intorno.



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 46 - ZT8 "Archi"

Zona a Tessuto Omogeneo articolata intorno alla via principale porticata, con forti discontinuità morfologiche.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11\*, U4/12, U4/19, U4/20, U5/1

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

Usi regolati: U4/1, U4/2, U4/4, U4/7, U4/8, U4/11\* = complessivamente max 50% Su.  
U1/1 min. 50% Su.

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla tavola di progetto 7E.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = 0,90$  mq/mq
- **Altezza massima**  $H = 17,00$  ml.

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = U_{fe}$
- **Altezza massima**  $H = H_e$

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 46 - ZT8 "Archi"

Zona a Tessuto Omogeneo articolata intorno alla via principale porticata, con forti discontinuità morfologiche.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, **U1/4**, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11\*, U4/12, **U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18,** U4/19, U4/20, **U4/25**, U5/1

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

Usi regolati: ~~U4/1, U4/2, U4/4, U4/7, U4/8, U4/11\* = complessivamente max 50%~~  
~~Su = U1/1 min. 50% Su.~~

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla tavola di progetto 7E.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = 0,90$  mq/mq
- **Altezza massima**  $H = 17,00$  ml.

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = U_{fe}$
- **Altezza massima**  $H = H_e$

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 47 - ZT9 "Montirozzo"

Zona a Tessuto Omogeneo formata da edifici prevalentemente isolati, anche unifamiliari.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/7, U4/11\*, U4/12, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1  
U4/11\* Limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella tavola di progetto 7e.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = U_{fe}$
- **Altezza massima**  $H =$  pari all'esistente.

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = 0,70$  mq/mq.
- **Altezza massima**  $H = 10,50$  ml.

#### d) Prescrizioni specifiche:

Potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui ai precedenti articoli 13 e 21, subordinando ogni concessione e/o autorizzazione alla presentazione ed alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza, curando in particolare la sistemazione delle recinzioni, con modelli e materiali conformi alla tradizione locale.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 47 - ZT9 "Montirozzo"

Zona a Tessuto Omogeneo formata da edifici prevalentemente isolati, anche unifamiliari.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, **U1/2**, **U1/4**, U4/1, **U4/2**, U4/4, U4/7, **U4/9**, U4/11~~\*~~, U4/12, **U4/13**, **U4/14**, **U4/16**, **U4/16bis**, **U4/17**, **U4/18**, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

~~U4/2 limitato alle attività esistenti~~

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella tavola di progetto 7e.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = U_{fe}$
- **Altezza massima**  $H =$  pari all'esistente.

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = 0,70$  mq/mq.
- **Altezza massima**  $H = 10,50$  ml.

#### d) Prescrizioni specifiche:

Potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui ai precedenti articoli 13 e 21, subordinando ogni concessione e/o autorizzazione alla presentazione ed alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza, curando in particolare la sistemazione delle recinzioni, con modelli e materiali conformi alla tradizione locale.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 48 - ZT10 "Moderna ad alta densità, rapportata con l'impianto viario esistente"

Zona a Tessuto Omogeneo, articolata lungo l'asse De Gasperi - Martiri della Resistenza, caratterizzata da forti discontinuità morfologiche e con situazioni di degrado ambientale e morfologico.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11\*, U4/12, U4/20, U4/23, U4/25, U5/1

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

#### Z.S.I

##### 1) Zone artigianali ed industriali esistenti

Usi previsti: U3/1, U4/10, U4/11

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf:**

(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe

- **Altezza massima H** (in caso di demolizione e nuova costruzione)  
= pari all'esistente.

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella tavola di progetto 7e.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf** = Ufe

- **Altezza massima H** = pari all'esistente

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di utilizzazione fondiaria Uf** = 0,70 mq/mq

- **Altezza massima H** = 10,50 ml.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 48 - ZT10 "Moderna ad alta densità, rapportata con l'impianto viario esistente"

Zona a Tessuto Omogeneo, articolata lungo l'asse De Gasperi - Martiri della Resistenza, caratterizzata da forti discontinuità morfologiche e con situazioni di degrado ambientale e morfologico.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, **U1/4**, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11~~\*,~~ U4/12, **U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19**, U4/20, ~~U4/23,~~ U4/25, U5/1

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

#### Z.S.I

##### 1) Zone artigianali ed industriali esistenti

Usi previsti: U3/1, **U4/10**, U4/11

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf:**

(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe

- **Altezza massima H** (in caso di demolizione e nuova costruzione)  
= pari all'esistente.

#### Prescrizioni specifiche:

Per le unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzate, **é' consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7\_Uffici e studi professionali.**

**E' consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7\_ Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a max il 25% della SUL complessiva dell'intera unità immobiliare.**

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella tavola di progetto 7e.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf** = Ufe

- **Altezza massima H** = pari all'esistente

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di utilizzazione fondiaria Uf** = 0,70 mq/mq

- **Altezza massima H** = 10,50 ml.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### d) Prescrizioni specifiche:

- 1) Il progetto di riqualificazione ambientale dell'invaso costituito dall'asse principale (indicato nella Tavola 7E con il tipo di intervento TSS1), dovrà prevedere il coordinamento delle finiture, delle aperture fronte/strada delle attrezzature commerciali, la messa a dimora di cortine di verde per separare l'uso U4/25 dall'uso U4/24, la realizzazione di percorsi pedonali per raggiungere i parcheggi attrezzati (U4/25), localizzati dal PRG sul retro degli edifici prospicienti l'asse stesso.
- 2) Ogni concessione e/o autorizzazione relativa ad interi edifici è subordinata alla sistemazione delle facciate principali, secondo le prescrizioni contenute in uno specifico progetto predisposto dall'Amministrazione Comunale, relativo sia ai materiali delle facciate, sia alle finiture, sia alle caratteristiche cromatiche. La presente disposizione non si applica fino alla predisposizione di tale studio.

Il potenziamento del collegamento tra l'Area Progetto APC 6 (ex mattatoio) e i parcheggi terminali del centro cittadino, potrà essere realizzato solo dopo la presentazione e la valutazione positiva di uno studio di fattibilità relativo anche alla verifica della viabilità e della circolazione nelle zone interessate dai due estremi della infrastruttura di cui trattasi.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### d) Prescrizioni specifiche:

- 1) Il progetto di riqualificazione ambientale dell'invaso costituito dall'asse principale (indicato nella Tavola 7E con il tipo di intervento TSS1), dovrà prevedere il coordinamento delle finiture, delle aperture fronte/strada delle attrezzature commerciali, la messa a dimora di cortine di verde per ~~separare~~ l'uso U4/25 ~~dell'uso U4/24~~, la realizzazione di percorsi pedonali per raggiungere i parcheggi attrezzati (U4/25), localizzati dal PRG sul retro degli edifici prospicienti l'asse stesso.
- 2) Ogni concessione e/o autorizzazione relativa ad interi edifici è subordinata alla sistemazione delle facciate principali, secondo le prescrizioni contenute in uno specifico progetto predisposto dall'Amministrazione Comunale, relativo sia ai materiali delle facciate, sia alle finiture, sia alle caratteristiche cromatiche. La presente disposizione non si applica fino alla predisposizione di tale studio.

Il potenziamento del collegamento tra l'Area Progetto APC 6 (ex mattatoio) e i parcheggi terminali del centro cittadino, potrà essere realizzato solo dopo la presentazione e la valutazione positiva di uno studio di fattibilità relativo anche alla verifica della viabilità e della circolazione nelle zone interessate dai due estremi della infrastruttura di cui trattasi.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 49 - ZT11 - "Corso Carlo Alberto - Piazza Ugo Bassi"

Zona a Tessuto Omogeneo di impianto urbanistico ottocentesco, trasformata radicalmente in epoca successiva, presentante forti discontinuità morfologiche.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11\*, U4/12, U4/17, U4/20, U4/23, U4/24, U4/25, U5/1

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

Usi regolati: U4/1, U4/2, U4/4, U4/8, U4/11\* = complessivamente Max. 40% Su.  
U1/1 = min. 60% Su.

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

Per la Palestra di Via RAGNINI non si applicano gli usi regolati.

#### Z.S.I

##### 1) Zone terziarie e direzionali esistenti

- Usi previsti: U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf**

(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe

- **Altezza massima H** (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla tavola di progetto 7f.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf** = Ufe

- **Altezza massima H** = pari all'esistente

- Uf = Ufe + 10% relativamente alla Palestra di Via Ragnini

#### d) Prescrizioni specifiche:(solo per corso Carlo Alberto e via Giordano Bruno)

1) Eliminazione delle coperture piane e di quelle a falda inclinata, ma con manto non in laterizio, e formazione di coperture con manto in laterizio tradizionale, con pendenza non superiore al 35% a partire dal piano di calpestio precedente; è consentita l'utilizzazione degli spazi sottotetto ricavati;

2) Ricostruzione o ripristino delle riquadrature delle aperture eliminate o trasformate

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 49 - ZT11 - "Corso Carlo Alberto - Piazza Ugo Bassi"

Zona a Tessuto Omogeneo di impianto urbanistico ottocentesco, trasformata radicalmente in epoca successiva, presentante forti discontinuità morfologiche.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, **U1/4**, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11\*, U4/12, **U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis**, U4/17, **U4/18, U4/19**, U4/20, ~~U4/23, U4/24~~, U4/25, U5/1

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

Usi regolati: ~~U4/1, U4/2, U4/4, U4/8, U4/11\* = complessivamente Max. 40% Su.~~  
U1/1 = min. 60% Su.

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

Per la Palestra di Via RAGNINI non si applicano gli usi regolati.

#### Z.S.I

##### ~~1)~~ Zone terziarie e direzionali esistenti

- Usi previsti: U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf**

(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe

- **Altezza massima H** (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla tavola di progetto 7f.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf** = Ufe

- **Altezza massima H** = pari all'esistente

- Uf = Ufe + 10% relativamente alla Palestra di Via Ragnini

#### d) Prescrizioni specifiche:(solo per corso Carlo Alberto e via Giordano Bruno)

1) **E' consentita** l'eliminazione delle coperture piane e di quelle a falda inclinata, ma con manto non in laterizio, e formazione di coperture con manto in laterizio tradizionale, con pendenza non superiore al 35% a partire dal piano di calpestio precedente; è consentita l'utilizzazione degli spazi sottotetto ricavati;

2) Ricostruzione o ripristino delle riquadrature delle aperture eliminate o

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

con materiali non conformi alla tradizione locale, utilizzando materiali deducibili dalla morfologia del prospetto interessato o in mancanza di quelli circostanti;

- 3) Sostituzione e ripristino degli infissi di facciata trasformati con materiali e/o modelli non tradizionali, con materiali e modelli tipici dell'ambiente;
- 4) Ricostituzione delle superfici dei prospetti rivestiti con materiali diversi dall'intonaco o dal mattone a vista, utilizzando tali materiali secondo i modelli e le consuetudini anche cromatiche della tradizione locale.
- 5) Per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Fg. 37, mappale 584 - 585 ( ditta Laboratorio Analisi del Piano S.r.L.) a seguito dell'applicazione della procedura di variante di cui all'art. 5 del D.P.R. 447/1998 ( Sportello Unico ) è consentito anche l'uso U4/19 " Attrezzature Socio Sanitarie ".

Di istituire un vincolo di destinazione da applicarsi alle aree ed ai manufatti oggetto dell'intervento per la durata di 30 (trenta) anni.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

trasformate con materiali non conformi alla tradizione locale, utilizzando materiali deducibili dalla morfologia del prospetto interessato o in mancanza di quelli circostanti;

- 3) Sostituzione e ripristino degli infissi di facciata trasformati con materiali e/o modelli non tradizionali, con materiali e modelli tipici dell'ambiente;
  - 4) Ricostituzione delle superfici dei prospetti rivestiti con materiali diversi dall'intonaco o dal mattone a vista, utilizzando tali materiali secondo i modelli e le consuetudini anche cromatiche della tradizione locale.
  - 5) Per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Fg. 37, mappale 584 - 585 ( ditta Laboratorio Analisi del Piano S.r.L.) a seguito dell'applicazione della procedura di variante di cui all'art. 5 del D.P.R. 447/1998 ( Sportello Unico ) è consentito anche l'uso U4/19 " Attrezzature Socio Sanitarie ".
- Di istituire un vincolo di destinazione da applicarsi alle aree ed ai manufatti oggetto dell'intervento per la durata di 30 (trenta) anni.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 50 - ZT12 "Moderna ad alta densità, non sempre rapportata all'impianto viario"

Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11\*, U4/12, U4/19, U4/20, U4/24, U4/25, U5/1

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

#### Z.S.I

##### Zone terziarie e direzionali esistenti

- Usi previsti: U4/2, U4/6, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25
- **Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f$**   
(in caso di demolizione e nuova costruzione) =  $U_{fe}$
- **Altezza massima  $H$**  (in caso di demolizione e nuova costruzione)  
= pari all'esistente.

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella tavola di progetto 7e.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f$**  = 0,90 mq/mq.
- **Altezza massima  $H$**  = 17,00 ml.

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f$**  =  $U_{fe}$
- **Altezza massima  $H$**  =  $H_e$

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 50 - ZT12 "Moderna ad alta densità, non sempre rapportata all'impianto viario"

Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, **U1/4**, U4/1, **U4/2**, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11~~\*~~, U4/12, **U4/13**, **U4/14**, **U4/16**, **U4/16bis**, **U4/17**, **U4/18**, U4/19, U4/20, ~~U4/24~~, U4/25, U5/1

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

~~U4/2 limitato alle attività esistenti~~

#### Z.S.I

##### Zone terziarie e direzionali esistenti

- Usi previsti: U4/2, U4/6, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25
- **Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f$**   
(in caso di demolizione e nuova costruzione) =  $U_{fe}$
- **Altezza massima  $H$**  (in caso di demolizione e nuova costruzione)  
= pari all'esistente.

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella tavola di progetto 7e.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f$**  = 0,90 mq/mq.
- **Altezza massima  $H$**  = 17,00 ml.

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f$**  =  $U_{fe}$
- **Altezza massima  $H$**  =  $H_e$

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 51 - ZT13 "Panoramica di Pietralacroce"

Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, con edifici isolati integrati da una presenza rilevante di verde privato, connesso all'ambiente naturale circostante.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/7, U4/11\*, U4/12, U4/19, U4/20, U5/1  
U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla tavola di progetto 7c; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf** = Ufe.
- **Altezza massima H** = 10,50 ml.

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf** = 0,70 mq/mq.
- **Altezza massima H** = 10,50 ml.

#### d) Prescrizioni specifiche:

1. Potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui ai precedenti artt.13 e 21, subordinando ogni concessione e/o autorizzazione alla presentazione ed alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza, curando in particolare la sistemazione delle recinzioni, con modelli e materiali conformi alla tradizione locale.

2. Aree di completamento confinanti APL34.

I fabbricati dovranno essere realizzati con forme ed andamento adeguati alle caratteristiche geotecniche del terreno.

In sede di realizzazione inoltre si dovrà tenere conto della connessione con viabilità esistente e dei parcheggi da realizzare secondo gli standard.

In sede attuativa sono ammissibili modeste variazioni della localizzazione delle superfici al fine di consentire il migliore adattamento dell'insediamento all'orografia del sito ed alle condizioni geologiche, ferme restando le quantità edificabili.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 51 - ZT13 "Panoramica di Pietralacroce"

Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, con edifici isolati integrati da una presenza rilevante di verde privato, connesso all'ambiente naturale circostante.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, **U1/2, U1/4**, U4/1, **U4/2**, U4/4, U4/7, **U4/9**, U4/11~~≠~~, U4/12, **U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18**, U4/19, U4/20, **U4/25**, U5/1  
~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~  
~~U4/2 limitato alle attività esistenti~~

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla tavola di progetto 7c; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf** = Ufe.
- **Altezza massima H** = 10,50 ml.

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf** = 0,70 mq/mq.
- **Altezza massima H** = 10,50 ml.

#### d) Prescrizioni specifiche:

1. Potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui ai precedenti artt.13 e 21, subordinando ogni concessione e/o autorizzazione alla presentazione ed alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza, curando in particolare la sistemazione delle recinzioni, con modelli e materiali conformi alla tradizione locale.

2. Aree di completamento confinanti APL34.

I fabbricati dovranno essere realizzati con forme ed andamento adeguati alle caratteristiche geotecniche del terreno.

In sede di realizzazione inoltre si dovrà tenere conto della connessione con viabilità esistente e dei parcheggi da realizzare secondo gli standard.

In sede attuativa sono ammissibili modeste variazioni della localizzazione delle superfici al fine di consentire il migliore adattamento dell'insediamento all'orografia del sito ed alle condizioni geologiche, ferme restando le quantità edificabili.



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

Per l'area compresa all'interno del P.P.E. del Passetto la consistenza edilizia può essere incrementata fino ad un max di 1000 mq. di SUL.

La distribuzione, l'impiego e le categorie d'intervento associate all'intervento previsto, saranno stabilite dal P.P.E.

Eventuali varianti del P.P.E. conformi al P.R.G. e al Piano del Parco, non costituiscono variante al P.R.G., per esse valgono le norme e le procedure previste per i Piani attuativi.

### **Prescrizioni Specifiche operanti all'interno del Parco del Conero:**

Per le "Zone Marginali all'Edificato di Tutela Assoluta" vedi il successivo Art. 84.12.4

Per l'area relativa alla " Falesia" vedi successivo Art. 84.4

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

3. Per l'area compresa all'interno del P.P.E. del Passetto la consistenza edilizia può essere incrementata fino ad un max di 1000 mq. di SUL.

La distribuzione, l'impiego e le categorie d'intervento associate all'intervento previsto, saranno stabilite dal P.P.E. Eventuali varianti del P.P.E. conformi al P.R.G. e al Piano del Parco, non costituiscono variante al P.R.G., per esse valgono le norme e le procedure previste per i Piani attuativi

### Prescrizioni Specifiche operanti all'interno del Parco del Conero:

Per le "Zone Marginali all'Edificato di Tutela Assoluta" vedi il successivo Art. 84.12.4

Per l'area relativa alla " Falesia" vedi successivo Art. 84.4

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 52 - ZT14 "Panoramica di Posatora (14A) e Panoramica di Pinocchio (14B)"

Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, articolata su crinali e poggi con edifici isolati.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/7, U4/8, U4/11\*, U4/19, U4/20, U5/1

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

Z.S.I.:

#### 1) Zone artigianali ed industriali esistenti

- Usi previsti: U3/1, U4/10, U4/11, U4/17, U4/25

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf:**

(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe

- **Altezza massima H:**

(in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nelle Tavole di progetto 7I e 7O; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf** = Ufe.

- **Altezza massima H** = 10,50 ml.

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf** = 0,70 mq/mq.

- **Altezza massima H** = 10,50 ml.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 52 - ZT14 "Panoramica di Posatora (14A) e Panoramica di Pinocchio (14B)"

Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, articolata su crinali e poggi con edifici isolati.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, ~~U1/2~~, ~~U1/4~~, U4/1, ~~U4/2~~, U4/4, U4/7, U4/8, ~~U4/9~~, U4/11~~\*~~, ~~U4/12~~, ~~U4/13~~, ~~U4/14~~, ~~U4/16~~, ~~U4/16bis~~, ~~U4/17~~, ~~U4/18~~, U4/19, U4/20, ~~U4/25~~, U5/1

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

~~U4/2 limitato alle attività esistenti~~

Z.S.I.:

#### ⇄) Zone artigianali ed industriali esistenti

- Usi previsti: U3/1, ~~U4/10~~, U4/11, U4/17, U4/25

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf:**

(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe

- **Altezza massima H:**

(in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente

**Prescrizioni specifiche:**

**Per le unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzate, é' consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7\_Uffici e studi professionali.**

**E' consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7\_ Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a max il 25% della SUL complessiva dell'intera unità immobiliare.**

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nelle Tavole di progetto 7I e 7O; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf** = Ufe.

- **Altezza massima H** = 10,50 ml.

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf** = 0,70 mq/mq.

- **Altezza massima H** = 10,50 ml.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### d) Prescrizioni specifiche di intervento

**d1** Potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui ai precedenti articoli 13 e 21, subordinando ogni concessione e/o autorizzazione alla presentazione ed alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza, curando in particolare la sistemazione delle recinzioni, con modelli e materiali conformi alla tradizione locale.

**d2** Per l'immobile ubicato in via Barilatti, civico 4, identificato al catasto urbano del comune di Ancona con il Fg. 49, mappali 54, 215, 216, 217 (parte), 396, 397, 398, 399, vista la Determinazione n. 126/2010 del Dirigente del Servizio I-Urbanistica, Dip. III della Provincia di Ancona, valgono le seguenti prescrizioni geologiche:

1. In caso di ricostruzione o nuova costruzione, è d'obbligo, in sede progettuale, redigere specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette sul terreno (prove in situ ed in laboratorio), per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzata alla scelta delle fondazioni più adatte per l'intervento edificatorio. Secondo quanto espresso dal D.M. 11/03/1988.

2. Nel caso vengano progettati interrati, seminterrati, serbatoi o scavi permanenti al di sotto del piano di campagna, si dovranno prevedere opportune opere drenanti. Nella fattispecie, andrà individuata la massima quota di giacenza dei corpi idrici sotterranei, adottando, se necessario, opportuni correttivi alle modalità di intervento. Andranno altresì esclusi lavori di scavo ed opere interrate sottofalda, ove ne possano conseguire presumibili cedimenti indotti alle strutture ed infrastrutture esistenti, imputabili a drenaggi incontrollati dei litotipi acquiferi.

3. Al fine di garantire la stabilità del versante, l'attuazione degli interventi previsti dovrà prevedere, ove necessario, la realizzazione di opere di presidio strutturali, giustificate sulla base di verifiche di stabilità.

**d3)** Per l'area destinato a centro raccolta rifiuti ed individuata come subcomparto A nel PPE di Posatora II stralcio, si applicano i seguenti parametri

- Indice di Utilizzazione fondiaria :  $U_f = U_{fe}$
- Altezza massima  $H = 4,50$  ml
- Usi consentiti: U3/2 e U4/18

Per la gestione del centro raccolta è consentita la realizzazione di manufatti di servizio per una superficie max complessiva di mq 40.

Le strutture dovranno essere a carattere non permanente e facilmente rimovibili.

In fase di progettazione edilizia, dovranno essere effettuati gli studi di carattere geologico e geomorfologico previsti dalla vigente normativa ed in particolare dal DM

### d) Prescrizioni specifiche di intervento :

**d1** Potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui ai precedenti articoli 13 e 21, subordinando ogni concessione e/o autorizzazione alla presentazione ed alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza, curando in particolare la sistemazione delle recinzioni, con modelli e materiali conformi alla tradizione locale.

**d2** Per l'immobile ubicato in via Barilatti, civico 4, identificato al catasto urbano del comune di Ancona con il Fg. 49, mappali 54, 215, 216, 217 (parte), 396, 397, 398, 399, vista la Determinazione n. 126/2010 del Dirigente del Servizio I-Urbanistica, Dip. III della Provincia di Ancona, valgono le seguenti prescrizioni geologiche:

1. In caso di ricostruzione o nuova costruzione, è d'obbligo, in sede progettuale, redigere specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette sul terreno (prove in situ ed in laboratorio), per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzata alla scelta delle fondazioni più adatte per l'intervento edificatorio. Secondo quanto espresso dal D.M. 11/03/1988.

2. Nel caso vengano progettati interrati, seminterrati, serbatoi o scavi permanenti al di sotto del piano di campagna, si dovranno prevedere opportune opere drenanti. Nella fattispecie, andrà individuata la massima quota di giacenza dei corpi idrici sotterranei, adottando, se necessario, opportuni correttivi alle modalità di intervento. Andranno altresì esclusi lavori di scavo ed opere interrate sottofalda, ove ne possano conseguire presumibili cedimenti indotti alle strutture ed infrastrutture esistenti, imputabili a drenaggi incontrollati dei litotipi acquiferi.

3. Al fine di garantire la stabilità del versante, l'attuazione degli interventi previsti dovrà prevedere, ove necessario, la realizzazione di opere di presidio strutturali, giustificate sulla base di verifiche di stabilità.

**d3)** Per l'area destinato a centro raccolta rifiuti ed individuata come subcomparto A nel PPE di Posatora II stralcio, si applicano i seguenti parametri

- Indice di Utilizzazione fondiaria :  $U_f = U_{fe}$
- Altezza massima  $H = 4,50$  ml
- Usi consentiti: U3/2 e U4/18

Per la gestione del centro raccolta è consentita la realizzazione di manufatti di servizio per una superficie max complessiva di mq 40.

Le strutture dovranno essere a carattere non permanente e facilmente rimovibili.

In fase di progettazione edilizia, dovranno essere effettuati gli studi di carattere geologico e geomorfologico previsti dalla vigente normativa ed in particolare dal DM

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

11.03.1988 e dal DM 14.01.2008 e ss.mm.ii.

Dvranno essere preventivamente individuate e caratterizzate le aree parzialmente inquinate, prevedendo opere di bonifica delle aree stesse al fine di eliminare situazioni di pericolo o di disagio per la popolazione eventualmente esposta e adottate le seguenti indicazioni progettuali:

- l'area su cui verrà realizzato il centro raccolta rifiuti dovrà avere condizioni ambientali , idrogeologiche compatibili con l'uso
- l'isola ecologica dovrà essere dotata di pavimentazione solida , in genere di cemento o asfalto, con viabilità adeguata sia alle autovetture , sia ai piccoli automezzi, sia ai mezzi pesanti attribuiti al prelievo e al trasporto per le successive fasi di recupero o smaltimento, la pavimentazione inoltre dovrà esser impermeabile nelle zone di carico e di movimentazione dei rifiuti;
- la zona dell'isola ecologica dedicata al conferimento dei rifiuti urbani pericolosi (es frigoriferi, batterie, pile, medicinali oli minerari ecc.) dovrà essere protetta mediante copertura dagli agenti atmosferici , avere opportuna pendenza in modo da raccogliere eventuali sversamenti accidentali collegata ad un pozzetto di raccolta collegato a sua volta alla fognatura pubblica o, in alternativa avere una vasca di contenimento di idonea capacità ( es 1/3 della capacità del contenitore );
- dovrà essere garantita una idonea gestione delle acque meteoriche e di quelle provenienti dalle zone di raccolta rifiuti;
- dovrà essere valutata la necessità di un impianto antincendio;
- dovrà essere realizzata una fascia perimetrale recintata e con vegetazione sempreverde non solo come integrazione paesaggistica e naturalistica, ma anche per costituire un idonea barriera frangivento per contenere la polverosità e la rumorosità ;  
dovrà essere realizzata una rete idrica dedicata per le operazioni di lavaggio dei contenitori di rifiuti, nonché delle superfici del piazzale del centro;
- all'interno dell'isola ecologica dovrà essere posta apposita ed esplicita cartellonistica circa le caratteristiche del centro raccolta. "

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

11.03.1988 e dal DM 14.01.2008 e ss.mm.ii.

Dvranno essere preventivamente individuate e caratterizzate le aree parzialmente inquinate, prevedendo opere di bonifica delle aree stesse al fine di eliminare situazioni di pericolo o di disagio per la popolazione eventualmente esposta e adottate le seguenti indicazioni progettuali:

- l'area su cui verrà realizzato il centro raccolta rifiuti dovrà avere condizioni ambientali , idrogeologiche compatibili con l'uso
- l'isola ecologica dovrà essere dotata di pavimentazione solida , in genere di cemento o asfalto, con viabilità adeguata sia alle autovetture , sia ai piccoli automezzi , sia ai mezzi pesanti attribuiti al prelievo e al trasporto per le successive fasi di recupero o smaltimento, la pavimentazione inoltre dovrà esser impermeabile nelle zone di carico e di movimentazione dei rifiuti;
- la zona dell'isola ecologica dedicata al conferimento dei rifiuti urbani pericolosi (es frigoriferi, batterie, pile, medicinali oli minerari ecc.) dovrà essere protetta mediante copertura dagli agenti atmosferici , avere opportuna pendenza in modo da raccogliere eventuali sversamenti accidentali collegata ad un pozzetto di raccolta collegato a sua volta alla fognatura pubblica o, in alternativa avere una vasca di contenimento di idonea capacità ( es 1/3 della capacità del contenitore );
- dovrà essere garantita una idonea gestione delle acque meteoriche e di quelle provenienti dalle zone di raccolta rifiuti;
- dovrà essere valutata la necessità di un impianto antincendio;
- dovrà essere realizzata una fascia perimetrale recintata e con vegetazione sempreverde non solo come integrazione paesaggistica e naturalistica , ma anche per costituire un idonea barriera frangivento per contenere la polverosità e la rumorosità ;  
dovrà essere realizzata una rete idrica dedicata per le operazioni di lavaggio dei contenitori di rifiuti , nonché delle superfici del piazzale del centro;
- all'interno dell'isola ecologica dovrà essere posta apposita ed esplicita cartellonistica circa le caratteristiche del centro raccolta. "

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 53 - ZT15 "Moderna ad alta densità, del periodo della Ricostruzione (Grazie 15A, Scrima 15B )"

Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da alte densità edilizie e con edifici isolati disposti secondo i tracciati viari.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11\*, U4/12, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nelle tavole di progetto 7F e 7G.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f$**  = 0,90 mq/mq.
- **Altezza massima  $H$**  = 14,00 ml.

#### d) Prescrizioni specifiche:

L'area compresa tra le Vie Gigli, Moroder, Seppilli, Bornaccini potrà essere edificata per le destinazioni consentite rispettando, oltre ai parametri prescritti, anche un rapporto di copertura  $Q$  massimo pari al 20%.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 53 - ZT15 "Moderna ad alta densità, del periodo della Ricostruzione (Grazie 15A, Scrima 15B )"

Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da alte densità edilizie e con edifici isolati disposti secondo i tracciati viari.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, **U1/4**, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11~~\*~~, U4/12, **U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18**, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nelle tavole di progetto 7F e 7G.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f$**  = 0,90 mq/mq.
- **Altezza massima  $H$**  = 14,00 ml.

#### d) Prescrizioni specifiche:

L'area compresa tra le Vie Gigli, Moroder, Seppilli, Bornaccini potrà essere edificata per le destinazioni consentite rispettando, oltre ai parametri prescritti, anche un rapporto di copertura  $Q$  massimo pari al 20%.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 53bis - ZT15 "Moderna ad alta densità, del periodo della Ricostruzione (Area compresa tra le Vie Gigli, Moroder, Serpilli, Bornaccini)"

Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da alte densità edilizie e con edifici isolati disposti secondo i tracciati viari.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/12, U5/1

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nelle tavole di progetto 7F e 7G.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

Nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria U<sub>f</sub>** = 0,60 mq/mq.

- **Altezza massima H** = 14,00 ml.

#### d) Prescrizioni specifiche:

L'area compresa tra le Vie Gigli, Moroder, Seppilli, Bornaccini potrà essere edificata per le destinazioni consentite rispettando, oltre ai parametri prescritti, anche un rapporto di copertura Q massimo pari al 20%.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 53bis - ZT15 "Moderna ad alta densità, del periodo della Ricostruzione (Area compresa tra le Vie Gigli, Moroder, Serpilli, Bornaccini)"

Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da alte densità edilizie e con edifici isolati disposti secondo i tracciati viari.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/4, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

~~U4/2 limitato alle attività esistenti~~

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nelle tavole di progetto 7F e 7G.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

Nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria U<sub>f</sub>** = 0,60 mq/mq.

- **Altezza massima H** = 14,00 ml.

#### d) Prescrizioni specifiche:

L'area compresa tra le Vie Gigli, Moroder, Seppilli, Bornaccini potrà essere edificata per le destinazioni consentite rispettando, oltre ai parametri prescritti, anche un rapporto di copertura Q massimo pari al 20%.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 54 - ZT16 - "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 - 16B)"

Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, scarsamente integrata con l'ambiente circostante e con edifici indifferenti rispetto all'impianto stradale.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/19, U4/20, U4/24, U5/1

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

#### Z.S.I

##### 1) Zone terziarie e direzionali esistenti:

- Usi previsti: U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25
- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 1,00$  mq/mq
- Altezza massima  $H = 14,00$  ml.

##### 2) Zone artigianali ed industriali esistenti:

- Usi previsti: U3/1, U4/10, U4/11
- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f$ :  
(in caso di demolizione e nuova costruzione) =  $U_{fe}$
- Altezza massima  $H$  (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalle Tavole di progetto 7J e 7K; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 54 - ZT16 - "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 - 16B)"

Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, scarsamente integrata con l'ambiente circostante e con edifici indifferenti rispetto all'impianto stradale.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, **U1/4**, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11~~\*~~, U4/12, **U4/13**, **U4/14**, **U4/16**, **U4/16bis**, **U4/17**, **U4/18**, U4/19, U4/20, ~~U4/24~~, U5/1

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

#### Z.S.I

##### Zone terziarie e direzionali esistenti:

- Usi previsti: U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25
- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 1,00$  mq/mq
- Altezza massima  $H = 14,00$  ml.

##### Zone artigianali ed industriali esistenti:

- Usi previsti: U3/1, **U4/10**, U4/11
- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f$ :  
(in caso di demolizione e nuova costruzione) =  $U_{fe}$
- Altezza massima  $H$  (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.

#### Prescrizioni specifiche:

Per le unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzate, è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7\_Uffici e studi professionali.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7\_ Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a max il 25% della SUL complessiva dell'intera unità immobiliare.

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalle Tavole di progetto 7J e 7K; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = 0,90$  mq/mq
- **Altezza massima**  $H = 10,50$  ml.

### d) Prescrizioni specifiche:

d1) Nelle aree residenziali ubicate lungo la Via del Castellano, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi, in caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria:**  $U_f = 0,50$  mq/mq
- **Altezza massima**  $H = 7,00$  ml.

d2) Nelle aree comprese nei Piani Particolareggiati (o Piani urbanistici attuativi ad essi assimilati) vigenti al momento dell'adozione del PRG, vale quanto specificato al precedente art. 3 delle presenti norme.

Nel perimetro dell'area di intervento del nuovo quartiere Q2A, specificatamente indicato nella tavola 7K in scala 1:2.000, valgono le norme, le disposizioni e le previsioni di cui al Piano Particolareggiato adottato con delibera n. 681 del 28/03/1988, approvato con D.P.G.R. N. 6640 del 31/08/1990, successive varianti approvate con Delibera Consiliare n. 808 del 23/12/1996, con Delibera Consiliare n. 153 del 18/12/2000 e con Delibera Consiliare n. 95 del 07/07/2004. Il PPE Q2A di Montedago dovrà comunque, fino alla scadenza di validità, adeguare le sue previsioni alle varianti che saranno nel frattempo approvate e ricadenti all'interno del suo perimetro.

Per le aree comprese nel Piano Particolareggiato P.I.P. vigente e perimetrato nelle Tavole 7N e 7K, si applica la normativa prevista dal Piano Particolareggiato P.I.P., alla scadenza del quale varrà quanto specificato all'art. 3 delle presenti norme.

d3) Nelle area " ex scuola Bramante" ubicata lungo via Petrarca destinata alla realizzazione di nuovi alloggi E.R.P. si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi :

- **Indice di Utilizzazione fondiaria:**  $U_f = 0,50$  mq/mq
- **Altezza massima**  $H = 9,50$  ml.
- **Usi consentiti :** U1/1, U4/13

Prescrizioni Specifiche per l'area " ex scuola Bramante" via Petrarca:

Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto inedificabile lungo via Ungaretti graficamente individuata nell'allegato 3 alla variante, dovranno essere inoltre rispettate le prescrizioni contenute nella relazione geologica allegato 6. L' intervento è subordinato all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto di massima.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = 0,90$  mq/mq
- **Altezza massima**  $H = 10,50$  ml.

### d) Prescrizioni specifiche:

d1) Nelle aree residenziali ubicate lungo la Via del Castellano **a partire dalla galleria dell'asse nord-sud in direzione est**, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi, in caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria:**  $U_f = 0,50$  mq/mq
- **Altezza massima**  $H = 7,00$  ml.

d2) Nelle aree comprese nei Piani Particolareggiati (o Piani urbanistici attuativi ad essi assimilati) vigenti al momento dell'adozione del PRG, vale quanto specificato al precedente art. 3 delle presenti norme.

Nel perimetro dell'area di intervento del nuovo quartiere Q2A, specificatamente indicato nella tavola 7K in scala 1:2.000, valgono le norme, le disposizioni e le previsioni di cui al Piano Particolareggiato adottato con delibera n. 681 del 28/03/1988, approvato con D.P.G.R. N. 6640 del 31/08/1990, successive varianti approvate con Delibera Consiliare n. 808 del 23/12/1996, con Delibera Consiliare n. 153 del 18/12/2000 e con Delibera Consiliare n. 95 del 07/07/2004. Il PPE Q2A di Montedago dovrà comunque, fino alla scadenza di validità, adeguare le sue previsioni alle varianti che saranno nel frattempo approvate e ricadenti all'interno del suo perimetro.

Per le aree comprese nel Piano Particolareggiato P.I.P. **vigente** e perimetrato nelle Tavole **7N bis** e 7K, si applica la normativa prevista dal Piano Particolareggiato P.I.P., **alla scadenza del quale varrà quanto specificato all'art. 3 delle presenti norme.**

d3) Nelle area " ex scuola Bramante" ubicata lungo via Petrarca destinata alla realizzazione di nuovi alloggi E.R.P. si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi :

- **Indice di Utilizzazione fondiaria:**  $U_f = 0,50$  mq/mq
- **Altezza massima**  $H = 9,50$  ml.
- **Usi consentiti :** U1/1, U4/13

Prescrizioni Specifiche per l'area " ex scuola Bramante" via Petrarca:

Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto inedificabile lungo via Ungaretti graficamente individuata nell'allegato 3 alla variante, dovranno essere inoltre rispettate le prescrizioni contenute nella relazione geologica allegato 6. L' intervento è subordinato all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto di massima.



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- d4) Per l'immobile denominato "ex-scuola Scandali", ubicato in via Tavernelle civico 1 ed identificato al catasto urbano del comune di Ancona con il Fg. 47, mappali 227 (parte) e 228 (parte), valgono le seguenti prescrizioni geologiche:
- si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno, (prove in situ e di laboratorio, verifiche di stabilità del versante, etc...) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte e le opere di contenimento dei terreni sbancati e per tutti gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988 e le nuove NTC di cui al DM del 14/01/2008;
  - esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato ed analisi della variazione di falda che come detto varia sensibilmente nell'arco di un anno;
  - eventuali modifiche allo stato attuale dell'edificio dovranno tenere conto delle costruzioni limitrofe ed attigue in maniera da non abbattere la falda o da non creare decompressioni nei terreni argillosi intercettati e quindi non creare danni o lesioni alle strutture edificate a contatto o all'intorno;
  - eseguire, prima della progettazione, studi finalizzati all'identificazione dei manufatti storici archeologici in modo da poter eseguire scelte progettuali adattabili allo stato attuale rilevato.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- d4) Per l'immobile denominato "ex-scuola Scandali", ubicato in via Tavernelle civico 1 ed identificato al catasto urbano del comune di Ancona con il Fg. 47, mappali 227 (parte) e 228 (parte), valgono le seguenti prescrizioni geologiche:
- si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno, (prove in situ e di laboratorio, verifiche di stabilità del versante, etc...) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte e le opere di contenimento dei terreni sbancati e per tutti gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988 e le nuove NTC di cui al DM del 14/01/2008;
  - esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato ed analisi della variazione di falda che come detto varia sensibilmente nell'arco di un anno;
  - eventuali modifiche allo stato attuale dell'edificio dovranno tenere conto delle costruzioni limitrofe ed attigue in maniera da non abbattere la falda o da non creare decompressioni nei terreni argillosi intercettati e quindi non creare danni o lesioni alle strutture edificate a contatto o all'intorno;
  - eseguire, prima della progettazione, studi finalizzati all'identificazione dei manufatti storici archeologici in modo da poter eseguire scelte progettuali adattabili allo stato attuale rilevato.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 55 - ZT17 "Insediamenti residenziali unitari (Q3)"

Zona a Tessuto Omogeneo in fase di realizzazione, progettata organicamente sulla base di un disegno unitario.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11\*, U4/12, U4/19, U4/20, U4/24, U5/1

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

#### Z.S.I.

##### 1) Zone artigianali ed industriali esistenti

Usi previsti: U3/1, U4/2, U4/10, U4/11

Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = U_{fe}$

Altezza massima  $H =$  pari all'esistente

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella Tavola di progetto 7L; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,70$  mq/mq

Altezza massima  $H = 10,50$  ml.

#### d) Prescrizioni specifiche:

Nelle aree residenziali e negli altri lotti residenziali isolati lungo Via delle Palombari si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi, in caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,50$  mq/mq

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 55 - ZT17 "Insediamenti residenziali unitari (Q3)"

Zona a Tessuto Omogeneo in fase di realizzazione, progettata organicamente sulla base di un disegno unitario.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, **U1/4**, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11\*, U4/12, **U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18,** U4/19, U4/20, ~~U4/24, U4/25, U5/1~~

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

#### Z.S.I.

~~1)~~ Zone artigianali ed industriali esistenti

Usi previsti: U3/1, U4/2, **U4/10**, U4/11

Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = U_{fe}$

Altezza massima  $H =$  pari all'esistente

#### Prescrizioni specifiche:

**Per le unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzate, é' consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7\_Uffici e studi professionali.**

**E' consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7\_ Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a max il 25% della SUL complessiva dell'intera unità immobiliare.**

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella Tavola di progetto 7L; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,70$  mq/mq

Altezza massima  $H = 10,50$  ml.

#### d) Prescrizioni specifiche:

1) Nelle aree residenziali e negli altri lotti residenziali isolati lungo Via delle Palombari si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi, in caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,50$  mq/mq

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

**Altezza massima H = 7,00 ml.**

Nelle aree comprese nei Piani Particolareggiati (o Piani urbanistici attuativi ad essi assimilati) vigenti al momento dell'adozione del PRG, vale quanto specificato al precedente art.3 delle presenti norme.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Altezza massima H = 7,00 ml.

- 2) Nelle aree comprese nei Piani Particolareggiati (o Piani urbanistici attuativi ad essi assimilati) vigenti al momento dell'adozione del PRG, vale quanto specificato al precedente art.3 delle presenti norme.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 56 - ZT19 "Palombella"

Zona a Tessuto Omogeneo con varie funzioni insediate, contraddistinta dalla presenza di edifici degradati, sottoutilizzati e abbandonati già adibiti ad usi residenziali e produttivi.

Questa Zona a Tessuto Omogeneo comprende un Piano Particolareggiato adottato al momento dell'adozione del PRG (Delibere n. 1403 del 10/07/1985 e n. 1134 del 12/06/1986) le cui disposizioni e le cui previsioni vengono recepite interamente dal PRG.

#### a) Normativa funzionale:

**Usi previsti:** U1/1, U1/2, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11\*, U4/12, U4/19, U4/20, U4/24, U4/25, U5/1

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

#### Z.S.I.

##### 1) Zone terziarie e direzionali esistenti:

- **Usi previsti:** U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25
- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf**  
(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe
- **Altezza massima H** (in caso di demolizione e nuova costruzione)  
= pari all'esistente.

##### 2) Zone artigianali ed industriali esistenti

- **Usi previsti:** U3/1, U4/10, U4/11
- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf:**  
(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe
- **Altezza massima H** = (in caso di demolizione e nuova costruzione)  
= pari all'esistente.

#### b) Categorie principali di intervento

Come specificato dalla tavola di progetto 70; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 56 - ZT19 "Palombella"

Zona a Tessuto Omogeneo con varie funzioni insediate, contraddistinta dalla presenza di edifici degradati, sottoutilizzati e abbandonati già adibiti ad usi residenziali e produttivi.

Questa Zona a Tessuto Omogeneo comprende un Piano Particolareggiato adottato al momento dell'adozione del PRG (Delibere n. 1403 del 10/07/1985 e n. 1134 del 12/06/1986) le cui disposizioni e le cui previsioni vengono recepite interamente dal PRG.

#### a) Normativa funzionale:

**Usi previsti:** U1/1, U1/2, **U1/4**, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11~~\*~~, U4/12, **U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18**, U4/19, U4/20, ~~U4/24~~, U4/25, U5/1

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

#### Z.S.I.

##### ~~1)~~ Zone terziarie e direzionali esistenti:

- **Usi previsti:** U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25
- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf**  
(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe
- **Altezza massima H** (in caso di demolizione e nuova costruzione)  
= pari all'esistente.

##### ~~2)~~ Zone artigianali ed industriali esistenti

- **Usi previsti:** U3/1, **U4/10**, U4/11
- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf:**  
(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe
- **Altezza massima H** = (in caso di demolizione e nuova costruzione)  
= pari all'esistente.

#### Prescrizioni specifiche:

Per le unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzate, **é' consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7\_Uffici e studi professionali.**

**E' consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7\_ Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a max il 25% della SUL complessiva dell'intera unità immobiliare.**

#### b) Categorie principali di intervento

Come specificato dalla tavola di progetto 70; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f$**  = 0,90 mq/mq
- **Altezza massima  $H$**  = 14,00 ml.

### d) Prescrizione Specifica:

In zona complesso A.C.R.A.F. - Angelini, e più precisamente sull'area contraddistinta al NCEU al Fg. 34 mapp.li 133 - 134 - 135 - 136 - 140 - 144 - 145, è consentita solamente la realizzazione di parcheggi di pertinenza dell'edificio principale e la suddetta area non può essere utilizzata ai fini del calcolo dell'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$ .

Per le aree comprese nei Piani Particolareggiati (o Piani urbanistici attuativi ad essi assimilati) vigenti al momento dell'adozione del PRG, vale quanto specificato al precedente art.3 delle presenti norme.

Per il P.P.E. di Palombella si prescrive lo stralcio dell'area della ex Fornace VERROCCHIO individuata come APC 9 BIS e normata ai sensi dell'ART.71 delle presenti norme.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f$**  = 0,90 mq/mq
- **Altezza massima  $H$**  = 14,00 ml.

### d) Prescrizione Specifica:

- 1 In zona complesso A.C.R.A.F. - Angelini, e più precisamente sull'area contraddistinta al NCEU al Fg. 34 mapp.li 133 - 134 - 135 - 136 - 140 - 144 - 145, è consentita solamente la realizzazione di parcheggi di pertinenza dell'edificio principale e la suddetta area non può essere utilizzata ai fini del calcolo dell'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$ .
- 2 Per le aree comprese nei Piani Particolareggiati (o Piani urbanistici attuativi ad essi assimilati) vigenti al momento dell'adozione del PRG, vale quanto specificato al precedente art.3 delle presenti norme.
- 3 Per il P.P.E. di Palombella si prescrive lo stralcio dell'area della ex Fornace VERROCCHIO individuata come APC 9 BIS e normata ai sensi dell'ART.71 delle presenti norme.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 57 - ZT20 "Palombare"

Zona a Tessuto Omogeneo con prevalenza di funzioni commerciali (commercio all'ingrosso) e presenza di funzioni residenziali e artigianali.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/2 (gli usi U4/1 e U4/2 sono limitati alle sole attività esistenti), U4/3, U4/4, U4/5, U4/6, U4/7, U4/8, U4/9, U4/10, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/15, U4/16, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/24, U4/25, U4/26, U5/1

#### Z.S.I.

##### 1) Zone artigianali ed industriali esistenti:

- Usi previsti: U3/1, U4/1, U4/2 (gli usi U4/1 e U4/2 sono limitati alle sole attività esistenti), U4/3, U4/6, U4/10, U4/11
- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf:**  
(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe
- **Altezza massima H** (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla tavola di progetto 7H.

#### c) Parametri urbanistici e edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf** = 0,80 mq/mq
- **Altezza massima H** = 10,50 ml.

#### d) Prescrizioni specifiche:

Le indicazioni progettuali interne alla zona sportiva delle Palombare, sono da intendersi indicative e non prescrittive; esse pertanto possono essere modificate da un progetto unitario generale.

Dovranno essere adempite le indicazioni e le prescrizioni di cui alla relazione geologica

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 57 - ZT20 "Palombare"

Zona a Tessuto Omogeneo con prevalenza di funzioni commerciali (commercio all'ingrosso) e presenza di funzioni residenziali e artigianali.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, **U1/4**, U4/1, U4/2 (~~gli usi U4/1 e U4/2 sono limitati alle sole attività esistenti~~), U4/3, U4/4, U4/5, U4/6, U4/7, U4/8, U4/9, ~~U4/10~~, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/15, U4/16, **U4/16 bis**, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, ~~U4/24~~, U4/25, ~~U4/26~~, U5/1

#### Z.S.I.

##### ~~1) Zone artigianali ed industriali esistenti:~~

- Usi previsti: U3/1, U4/1, U4/2 (~~gli usi U4/1 e U4/2 sono limitati alle sole attività esistenti~~), U4/3, U4/6, **U4/10**, U4/11
- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf:**  
(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe
- **Altezza massima H** (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente

#### **Prescrizioni specifiche**

**Per le unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzate, é' consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7\_Uffici e studi professionali.**

**E' consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7\_ Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a max il 25% della SUL complessiva dell'intera unità immobiliare.**

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla tavola di progetto 7H.

#### c) Parametri urbanistici e edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf** = 0,80 mq/mq
- **Altezza massima H** = 10,50 ml.

#### d) Prescrizioni specifiche:

Le indicazioni progettuali interne alla zona sportiva delle Palombare, sono da intendersi indicative e non prescrittive; esse pertanto possono essere modificate da un progetto unitario generale.

Dovranno essere adempite le indicazioni e le prescrizioni di cui alla relazione geologica

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

allegata alla variante Del. di C.C. n° 209 del 17/03/1997.

In particolare dovranno essere limitati i movimenti di terreno e i riporti di terreno.

In via generale per ogni intervento dovranno essere altresì realizzate ove occorra le seguenti opere:

- a) Reti di smaltimento delle acque bianche e nere con collettori di dimensioni e materiali adeguati;
- b) Drenaggi nei muri controterra e nei piani interrati e seminterrati;
- c) Progettazione dettagliata dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

allegata alla variante Del. di C.C. n° 209 del 17/03/1997.

In particolare dovranno essere limitati i movimenti di terreno e i riporti di terreno.

In via generale per ogni intervento dovranno essere altresì realizzate ove occorra le seguenti opere:

- a) Reti di smaltimento delle acque bianche e nere con collettori di dimensioni e materiali adeguati;
- b) Drenaggi nei muri controterra e nei piani interrati e seminterrati;
- c) Progettazione dettagliata dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 58 - ZT22 "Torrette"

Zona a Tessuto Omogeneo con presenza di funzioni produttive e commerciali, caratterizzata da forti discontinuità morfologiche.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11\*, U4/12, U4/19, U4/20, U4/24, U4/25, U5/1

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

#### Z.S.I

##### 1) Zone terziarie e direzionali esistenti:

- Usi previsti: U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/24, U4/25
- **Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f$**   
(in caso di demolizione e nuova costruzione) =  $U_{fe}$
- **Altezza massima  $H$**  (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.

##### 2) Zone artigianali ed industriali esistenti:

- Usi previsti: U3/1, U4/10, U4/11
- **Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f$** :  
(in caso di demolizione e nuova costruzione) =  $U_{fe}$
- **Altezza massima  $H$**  (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla Tavola di progetto 7Q; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f$**  =  $U_{fe}$ .
- **Altezza massima  $H$**  = 10,50 ml.

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 58 - ZT22 "Torrette"

Zona a Tessuto Omogeneo con presenza di funzioni produttive e commerciali, caratterizzata da forti discontinuità morfologiche.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, **U1/4**, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11~~\*~~, U4/12, **U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18**, U4/19, U4/20, ~~U4/24~~, U4/25, U5/1

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

#### Z.S.I

##### ⇄ Zone terziarie e direzionali esistenti:

- Usi previsti: U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, ~~U4/24~~, U4/25
- **Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f$**   
(in caso di demolizione e nuova costruzione) =  $U_{fe}$
- **Altezza massima  $H$**  (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.

##### ⇄ Zone artigianali ed industriali esistenti:

- Usi previsti: U3/1, **U4/10**, U4/11
- **Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f$** :  
(in caso di demolizione e nuova costruzione) =  $U_{fe}$
- **Altezza massima  $H$**  (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.

#### Prescrizioni specifiche:

Per le unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzate, **é' consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7\_Uffici e studi professionali.**

**E' consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7\_ Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a max il 25% della SUL complessiva dell'intera unità immobiliare.**

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla Tavola di progetto 7Q; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f$**  =  $U_{fe}$ .
- **Altezza massima  $H$**  = 10,50 ml.

In caso di nuova costruzione su lotto libero:



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- **Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f$**  = 0,80 mq/mq.
- **Altezza massima  $H$**  = 10,50 ml.

### Prescrizioni Geologiche:

Per le aree e i fabbricati contraddistinti al catasto al Fg. 29 part. 17 - part. 18 - part. 19 sub.3 - part. 193 sub. 6 siti in via Flaminia 256/f e 256/g valgono le seguenti prescrizioni:

- Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologiche-tecniche con indagini dirette sul terreno, ( prove in situ e di laboratorio, verifica e controllo nel tempo del livello piezometrico della falda idrica, etc....) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte e le opere di contenimento dei terreni sbancati e per tutti gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M. 11.03.1988 e la vigente normativa di cui al D.M. 14.01.2008
- Eseguire studi mirati, per meglio individuare la presenza di strutture murarie e sottoservizi all'interno dell'area interessata che attualmente il PRG destina a strada.
- Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato e analisi della variazione della falda che come detto varia sensibilmente nell'arco dell'anno.
- E' vietata l'esecuzione di volumi interrati
- Eseguire prima della progettazione di nuove edificabilità, studi finalizzati all'identificazione di strutture interrate, manufatti cisterne ecc... nonché possibili sottoservizi tecnologici all'interno dell'area in modo da poter eseguire scelte progettuali adattabili allo stato attuale rilevato.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- **Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f$**  = 0,80 mq/mq.
- **Altezza massima  $H$**  = 10,50 ml.

### Prescrizioni Geologiche:

Per le aree e i fabbricati contraddistinti al catasto al Fg. 29 part. 17 - part. 18 - part. 19 sub.3 - part. 193 sub. 6 siti in via Flaminia 256/f e 256/g valgono le seguenti prescrizioni:

- 1) Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologiche-tecniche con indagini dirette sul terreno, ( prove in situ e di laboratorio, verifica e controllo nel tempo del livello piezometrico della falda idrica, etc....) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte e le opere di contenimento dei terreni sbancati e per tutti gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M. 11.03.1988 e la vigente normativa di cui al D.M. 14.01.2008
- 2) Eseguire studi mirati, per meglio individuare la presenza di strutture murarie e sottoservizi all'interno dell'area interessata che attualmente il PRG destina a strada.
- 3) Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato e analisi della variazione della falda che come detto varia sensibilmente nell'arco dell'anno.
- 4) E' vietata l'esecuzione di volumi interrati
- 5) Eseguire prima della progettazione di nuove edificabilità, studi finalizzati all'identificazione di strutture interrate, manufatti cisterne ecc... nonché possibili sottoservizi tecnologici all'interno dell'area in modo da poter eseguire scelte progettuali adattabili allo stato attuale rilevato.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 59 - ZT24 "Collemarino"

Zona a Tessuto Omogeneo realizzata organicamente sulla base di un progetto pubblico unitario.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11\*, U4/19, U4/20, U4/24, U4/25, U5/1

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla Tavola di progetto 7R; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = U_{fe}$ .
- **Altezza massima**  $H = 10,50$  ml.

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = 0,80$  mq/mq.
- **Altezza massima**  $H = 10,50$  ml.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 59 - ZT24 "Collemarino"

Zona a Tessuto Omogeneo realizzata organicamente sulla base di un progetto pubblico unitario.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, **U1/4**, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11~~\*~~, **U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18**, U4/19, U4/20, U4/24, U4/25, U5/1

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla Tavola di progetto 7R; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = U_{fe}$ .
- **Altezza massima**  $H = 10,50$  ml.

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = 0,80$  mq/mq.
- **Altezza massima**  $H = 10,50$  ml.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 60 - ZT25 "Palombina Nuova"

Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, con edifici isolati integrati da una rilevante presenza di verde privato, connesso con l'ambiente naturale circostante.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/7, U4/11\*, U4/19, U4/20, U5/1

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla Tavola di progetto 7R; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = U_{fe}$ .
- **Altezza massima**  $H = 10,50$  ml.

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = 0,70$  mq/mq.
- **Altezza massima**  $H = 10,50$  ml.

#### d) Prescrizioni specifiche

Potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui ai precedenti artt.13 e 21, subordinando ogni concessione e/o autorizzazione alla presentazione ed alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza, curando in particolare la sistemazione delle recinzioni, con modelli e materiali conformi alla tradizione locale.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 60 - ZT25 "Palombina Nuova"

Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, con edifici isolati integrati da una rilevante presenza di verde privato, connesso con l'ambiente naturale circostante.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, **U1/2**, **U1/4**, U4/1, **U4/2**, U4/4, U4/7, **U4/9**, U4/11~~\*~~, **U4/12**, **U4/13**, **U4/14**, **U4/16**, **U4/16bis**, **U4/17**, **U4/18**, U4/19, U4/20, **U4/25**, U5/1

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

~~U4/2 limitato alle attività esistenti~~

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla Tavola di progetto 7R; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = U_{fe}$ .
- **Altezza massima**  $H = 10,50$  ml.

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = 0,70$  mq/mq.
- **Altezza massima**  $H = 10,50$  ml.

#### d) Prescrizioni specifiche

Potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui ai precedenti artt.13 e 21, subordinando ogni concessione e/o autorizzazione alla presentazione ed alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza, curando in particolare la sistemazione delle recinzioni, con modelli e materiali conformi alla tradizione locale.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### CAPO IV : NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO URBANE A PREVALENZA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE

#### Art. 61 - Criteri generali per le Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza artigianale ed industriale.

Le Zona a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza artigianale ed industriale sono quelle contraddistinte dai numeri 18, 21, 23 e 26 nelle Tavole di progetto 4A-B, in scala 1:5.000.

Per tali zone, oltre alle disposizioni contenute in ogni specifico articolo delle presenti norme (Normativa funzionale, Categorie principali di intervento, Previsioni specifiche), si applicano le seguenti disposizioni di carattere generale.

Zone Specificatamente Individuate (Z.S.I.). Nelle varie Zone a Tessuto Omogeneo sono specificatamente individuate le "Zone pubbliche e di interesse generale" la cui normativa è riportata nel precedente Capo II del presente Titolo. Sono inoltre individuate zone residenziali esistenti la cui specifica normativa è contenuta in ogni singolo articolo.

Nelle Zone a Tessuto Omogeneo nn. 26, è individuata una "Zona portuale commerciale" la cui normativa è contenuta nei relativi singoli articoli.

Nelle Zone a Tessuto Omogeneo a prevalenza artigianale ed industriale valgono i criteri generali relativi agli Usi previsti, alle modalità di attuazione e alle Categorie normative e ai Tipi di intervento di cui ai precedenti artt.32. e 33.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### CAPO IV : NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO URBANE A PREVALENZA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE

#### Art. 61 - Criteri generali per le Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza artigianale ed industriale.

Le Zona a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza artigianale ed industriale sono quelle contraddistinte dai numeri 18, 21, 23 e 26 nelle Tavole di progetto 4A-B, in scala 1:5.000.

Per tali zone, oltre alle disposizioni contenute in ogni specifico articolo delle presenti norme (Normativa funzionale, Categorie principali di intervento, Previsioni specifiche), si applicano le seguenti disposizioni di carattere generale.

Zone Specificatamente Individuate (Z.S.I.). Nelle varie Zone a Tessuto Omogeneo sono specificatamente individuate le "Zone pubbliche e di interesse generale" la cui normativa è riportata nel precedente Capo II del presente Titolo. Sono inoltre individuate zone residenziali esistenti la cui specifica normativa è contenuta in ogni singolo articolo.

~~Nelle Zone a Tessuto Omogeneo nn. 26, è individuata una "Zona portuale commerciale" la cui normativa è contenuta nei relativi singoli articoli.~~

Nelle Zone a Tessuto Omogeneo a prevalenza artigianale ed industriale valgono i criteri generali relativi agli Usi previsti, alle modalità di attuazione e alle Categorie normative e ai Tipi di intervento di cui ai precedenti artt.32. e 33.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 62 - ZT18 "Baraccola"

Zona a Tessuto Omogeneo con prevalenza di funzioni artigianali ed industriali caratterizzata da forti discontinuità morfologiche e da tipologie edilizie diversificate in rapporto alla diversa utilizzazione.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U3/1, U3/2, U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/6, U4/11\*, U4/12  
U4/17, U4/25

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

#### Z.S.I.

##### 1. Zone residenziali esistenti e di completamento:

- Usi previsti: U1/1, U4/7, U4/11
- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60$  mq/mq
- Altezza massima  $H = 7,50$  ml.

#### Prescrizioni specifiche:

Per l'edificio della ex scuola Materna Andersen ubicata in Via I Maggio e identificato catastalmente al Fg. 115 mapp. 84 valgono le seguenti prescrizioni:

- Usi consentiti: U1/1 abitazioni

- In caso di demolizione e nuova costruzione:

Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_f = I_{fe}$

- Altezza massima  $H = 7,50$

-  $V = V$  esistente con la possibilità una tantum di un incremento della SU sino ad un massimo del 30% della SU esistente

#### Prescrizioni Geologiche:

- Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno (prove in situ e di laboratorio) per la parametrizzazione dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte per gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988.
- Si sconsiglia di eseguire interrati, seminterrati, serbatoi o scavi permanenti al di sotto dell'attuale piano di campagna.

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella Tavola di progetto 7M.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60$  mq/mq
- Altezza massima  $H = 12,00$  ml.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 62 - ZT18 "Baraccola"

Zona a Tessuto Omogeneo con prevalenza di funzioni artigianali ed industriali caratterizzata da forti discontinuità morfologiche e da tipologie edilizie diversificate in rapporto alla diversa utilizzazione.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U3/1, U3/2, U4/1, U4/2, ~~U4/2Ter~~ U4/3, U4/4, U4/6, U4/11~~\*,~~ U4/12  
U4/17, U4/25

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

#### Z.S.I.

##### 1. Zone residenziali esistenti e di completamento:

- Usi previsti: U1/1, ~~U1/4,~~ ~~U4/1,~~ ~~U4/4,~~ U4/7, U4/11
- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60$  mq/mq
- Altezza massima  $H = 7,50$  ml.

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella Tavola di progetto 7M.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60$  mq/mq
- Altezza massima  $H = 12,00$  ml.
- Per l'ampliamento della ACRAF  $H = 18,00$  ml.

#### d) Prescrizioni specifiche:

- 1) La modifica delle destinazioni d'uso da U3/1, U3/2, U4/3 a U4/1. U4/2, U4/4 anche se non estesa all'intero edificio comporta il reperimento degli standard di cui al D.M. 02/04/1968 n. 1444.
- 2) Nell'ambito della ZT18, ~~all'interno degli immobili a destinazione produttiva, per le sole parti~~ unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzato, è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7\_Uffici e studi professionali.
- 3) Nell'ambito della ZT18, ~~all'interno degli immobili a destinazione produttiva~~ ad esclusione delle ZSI è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7\_Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a max il 25% della SUL complessiva dell'intera unità immobiliare.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- Per l'ampliamento della ACRAF H = 18,00 ml.

### d) Prescrizioni specifiche:

La modifica delle destinazioni d'uso da U3/1, U3/2, U4/3 a U4/1, U4/2, U4/4 anche se non estesa all'intero edificio comporta il reperimento degli standard di cui al D.M. 02/04/1968 n. 1444.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

4) Per l'edificio della ex scuola Materna Andersen ubicata in Via I Maggio e identificato catastalmente al Fg. 115 mapp. 84 valgono le seguenti prescrizioni:

- Usi consentiti: U1/1 abitazioni
- In caso di demolizione e nuova costruzione:  
Indice di Fabbricabilità Fondiaria If = Ife
- Altezza massima H = 7.50
- V = V esistente con la possibilità una tantum di un incremento della SU sino ad un massimo del 30% della SU esistente

### Prescrizioni Geologiche:

- Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno (prove in situ e di laboratorio) per la parametrizzazione dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte per gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988.
- Si sconsiglia di eseguire interrati, seminterrati, serbatoi o scavi permanenti al di sotto dell'attuale piano di campagna.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 63 - ZT21 "Produttiva di nuovo impianto"

Zona a Tessuto Omogeneo di recente insediamento con ricorrenti tipologie produttive.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1 (relativamente all'esistente), U3/1, U3/2, U4/1, U4/2, U4/2TER, U4/3, U4/4, U4/6, U4/8, U4/9, U4/10, U4/11\*, U4/16, U4/17, U4/22, U4/25, U4/27

U4/11\* è limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.

U4/2 non è consentito in caso di demolizione e nuova costruzione e/o nuova costruzione su lotto libero

#### Z.S.I.

##### 1) Zone terziarie e direzionali:

- Usi previsti: U1/1 (relativamente all'esistente) U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11\*, U4/16, U4/17, U4/25, U4/27

- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 1,00$  mq/mq

- Altezza massima  $H = 15,00$  ml

##### 2) Zone residenziali esistenti e di completamento:

- Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/7, U4/11\*

- Indice di Utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,70$  mq/mq

- Altezza massima  $H = 7,00$  ml.

L'uso U4/11\* è limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.

In caso di demolizione e ricostruzione la distanza dalle zone per la viabilità non potrà essere inferiore a quella esistente prima dell'intervento.

##### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla tavola di progetto 7N.

##### c) Parametri urbanistici ed edilizi

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60$  mq/mq.

- Altezza massima  $H = 15,00$  ml.

##### d) Prescrizioni specifiche:

Le modifiche delle destinazioni d'uso da U3/1, U3/2, U4/3 a U4/1, U4/2, U4/4 anche se non estesa all'intero edificio comporta comunque il reperimento delle dotazioni previste (P1, P3) per i nuovi usi.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 63 - ZT21 "Produttiva di nuovo impianto"

Zona a Tessuto Omogeneo di recente insediamento con ricorrenti tipologie produttive.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1 (relativamente all'esistente), U3/1, U3/2, U4/1, U4/2, U4/2TER, U4/3, U4/4, U4/6, U4/8, U4/9, **U4/10**, U4/11\*, U4/16, U4/17, U4/22, U4/25, U4/27

~~U4/11\* è limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.~~

U4/2 non è consentito in caso di demolizione e nuova costruzione e/o nuova costruzione su lotto libero

#### Z.S.I.

##### 1) Zone terziarie e direzionali:

- Usi previsti: U1/1 (relativamente all'esistente) **U1/4**, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11\*, U4/16, U4/17, U4/25, U4/27

- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 1,00$  mq/mq

- Altezza massima  $H = 15,00$  ml

##### 2) Zone residenziali esistenti e di completamento:

- Usi previsti: U1/1, **U1/4**, U4/1, U4/4, U4/7, U4/11\*

- Indice di Utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,70$  mq/mq

- Altezza massima  $H = 7,00$  ml.

~~L'uso U4/11\* è limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.~~

In caso di demolizione e ricostruzione la distanza dalle zone per la viabilità non potrà essere inferiore a quella esistente prima dell'intervento.

##### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla tavola di progetto 7N.

##### c) Parametri urbanistici ed edilizi

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60$  mq/mq.

- Altezza massima  $H = 15,00$  ml.

##### d) Prescrizioni specifiche:

1) Le modifiche delle destinazioni d'uso da U3/1, U3/2, U4/3 a U4/1, U4/2, U4/4 anche se non estesa all'intero edificio comporta comunque il reperimento delle dotazioni previste (P1, P3) per i nuovi usi.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

Sono comunque vietati i nuovi insediamenti e di cambi di destinazione relativi all'uso U4/2.

Per le aree comprese nel Piano Particolareggiato (P.I.P.) vigente e perimetrato nelle Tav. 7N - 7K si applica la normativa prevista dal piano particolareggiato P.I.P., alla scadenza del quale varrà quanto specificato al precedente art.3 delle presenti norme.

Per l'immobile distinto al Catasto fabbricati del Comune di Ancona al foglio 116 mappale 456 sub 2 ( Ditta SOTTOZERO Immobiliare s.a.s. di Mascitti D & C.) è consentito un aumento della superficie utile interna pari a mq. 396, esclusivamente a seguito dell'applicazione della procedura di variante di cui all'art. 5 del D.P.R. 447/1998 ( Sportello Unico ). Di istituire un vincolo di destinazione da applicarsi alle aree ed ai manufatti oggetto dell'intervento per la durata di 30 (trenta)anni.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Sono comunque vietati i nuovi insediamenti e ~~di~~ cambi di destinazione relativi all'uso U4/2.

Per le aree comprese nel Piano Particolareggiato P.I.P. ~~vigente~~ e perimetrato nelle Tavole **7N bis** e 7K, si applica la normativa prevista dal Piano Particolareggiato P.I.P., ~~alla scadenza del quale varrà quanto specificato all'art. 3 delle presenti norme~~

**Per le unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzate, è' consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7\_Uffici e studi professionali.**

**E' consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7\_ Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a max il 25% della SUL complessiva dell'intera unità immobiliare**

- 2) Per l'immobile distinto al Catasto fabbricati del Comune di Ancona al foglio 116 mappale 456 sub 2 ( Ditta SOTTOZERO Immobiliare s.a.s. di Mascitti D & C.) è consentito un aumento della superficie utile interna pari a mq. 396, esclusivamente a seguito dell'applicazione della procedura di variante di cui all'art. 5 del D.P.R. 447/1998 ( Sportello Unico ). Di istituire un vincolo di destinazione da applicarsi alle aree ed ai manufatti oggetto dell'intervento per la durata di 30 (trenta)anni.



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 64 - ZT23 "Zona Industriale di Collemarino"

Zona a Tessuto Omogeneo di recente insediamento con ricorrenti tipologie produttive.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U3/1, U4/2 (l'uso U4/2 è limitato alle sole attività esistenti e legittimate dal punto di vista edilizio e che siano in possesso di autorizzazione commerciale amministrativa ed, esclusivamente, per i settori merceologici eventualmente autorizzati senza alcuna possibilità di aumento della superficie di vendita ), U4/3, U4/4, U4/6, U4/7, U4/19, U5/1, U4/11

#### Z.S.I.

##### 1. Zone residenziali esistenti e di completamento:

- Usi previsti: U1/1, U4/7, U4/11, U4/19.
- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,70$  mq/mq
- Altezza massima  $H = 10,50$  ml.

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla tavola di progetto 7R.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

- In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:
- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60$  mq/mq
  - Altezza massima  $H = 10,50$  ml.

#### d) Prescrizioni specifiche

Nelle aree residenziali ubicate lungo la via Ponte Manarini, sono consentiti interventi di recupero degli edifici esistenti, con aumento "una tantum" del 20% della Superficie utile esistente Sue.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 64 - ZT23 "Zona Industriale di Collemarino"

Zona a Tessuto Omogeneo di recente insediamento con ricorrenti tipologie produttive.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U3/1, U4/2 (l'uso U4/2 è limitato alle sole attività esistenti e legittimate dal punto di vista edilizio e che siano in possesso di autorizzazione commerciale amministrativa ed, esclusivamente, per i settori merceologici eventualmente autorizzati senza alcuna possibilità di aumento della superficie di vendita ), U4/3, U4/4, U4/6, U4/7, U4/11, U4/19, U5/1,

#### Z.S.I.

##### ~~1.~~ Zone residenziali esistenti e di completamento:

- Usi previsti: U1/1, **U1/4**, **U4/1**, **U4/4**, U4/7, U4/11, U4/19.
- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,70$  mq/mq
- Altezza massima  $H = 10,50$  ml.

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla tavola di progetto 7R.

#### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

- In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:
- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60$  mq/mq
  - Altezza massima  $H = 10,50$  ml.

#### d) Prescrizioni specifiche

Nelle aree residenziali ubicate lungo la via Ponte Manarini, sono consentiti interventi di recupero degli edifici esistenti, con aumento "una tantum" del 20% della Superficie utile esistente Sue.

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

**Art. 65 - ZT26 "Porto"**

La ZTO 26 Porto è disciplinata interamente dalla normativa e dagli elaborati grafici della variante al P.R.G. dell'ambito portuale, approvata con Delibera Consiglio Comunale n°128 del 14.11.2005 Pubblicato sul BUR Marche n° 108 del 07.12.2005 Gli interventi nell'ambito portuale saranno subordinati all'approvazione del Piano Particolareggiato Esecutivo del Porto.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### **CAPO V : NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO DELLE FRAZIONI**

#### **Art. 66 - Criteri generali relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo delle frazioni**

Le Zone a Tessuto Omogeneo degli insediamenti storici delle frazioni comprendono quelle contraddistinte dalla numerazione n. 27, nelle tavole di progetto 4A-B, in scala 1:5.000. Per tali zone, oltre alle disposizioni contenute nel successivo art.67 (Normativa funzionale, Modalità di attuazione, Categorie normative e Tipi di intervento, Prescrizioni specifiche) si applicano le seguenti disposizioni di carattere generale.

Zone Specificatamente Individuate (Z.S.I.): nelle Zone a Tessuto Omogeneo degli insediamenti storici delle frazioni sono sempre individuate le "Zone pubbliche e di interesse generale" la cui normativa è riportata nel precedente Capo II del presente Titolo, nonché le "Zone residenziali di recente ampliamento delle frazioni", la cui normativa viene specificata nel successivo art.67. In alcune frazioni sono inoltre individuate le "zone artigianali e industriali esistenti", la cui normativa è parimenti riportata nel successivo art.67; per queste ultime zone, al fine di mantenere ed incentivare l'attività industriale, è consentito un incremento "una tantum" fino ad un massimo del 10% della Su esistente, (qualora sia stato già utilizzato completamente l'indice di utilizzazione fondiaria Uf previsto) a condizione che vengano rispettate le dotazioni minime (P e V) connesse agli Usi previsti.

Modalità di attuazione: nelle Zone a Tessuto Omogeneo degli insediamenti storici delle frazioni, il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto, secondo le modalità di intervento di cui al precedente Titolo I, Capo IV.

Per quanto riguarda le Categorie normative e i Tipi di intervento, valgono le stesse disposizioni relative alle Zone a Tessuto Omogeneo urbane; si rimanda pertanto alla normativa specificata nei precedenti artt.33, 34, 35, 36 e 37.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 67 - ZTF "Insediamenti storici delle frazioni e loro recenti ampliamenti"

Zone a Tessuto Omogeneo comprendenti gli insediamenti di rilevante valore storico e ambientale delle frazioni e i loro ampliamenti, di seguito specificati.

Zona Est: Montacuto, Varano, Angeli di Varano, Massignano, Poggio;

Zona Ovest: Taglio di Barcaglione, Ghettaarello, Casine di Paterno, Sappanico, Candia, Gallignano, Madonna delle Grazie, Montesicuro, Aspigo, Pontelungo.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/3, U2/2, U2/6, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/9, U4/11\*, U4/12, U4/19, U4/20, U4/23, U4/24, U4/25, U4/26, U5/1

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

#### Z.S.I.

##### 1) Zone residenziali di ampliamento:

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/9, U4/11\*, U4/12, U4/19, U4/23, U5/1

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,25$  mq/mq
- Altezza massima  $H = 7,00$  ml.

##### Per Taglio di Barcaglione

- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,20$  mq/mq
- Altezza massima  $H = 7,00$  ml.

#### Prescrizioni specifiche:

##### 1a) FRAZIONE MONTESICURO

Per l'immobile sito in Frazione Montesicuro descritto al Catasto Urbano del Comune di Ancona al F. 130 part. 104 (ex pesa pubblica) si applicano le seguenti prescrizioni poste della Provincia di Ancona a seguito di parere art. 13 L. 64/74 con Determina Dirigenziale 360 del 12/07/2005:

In fase di progettazione edilizia dovranno essere effettuati studi di carattere geologico e geotecnico, necessari per la scelta ed il dimensionamento delle strutture di fondazione ai sensi del D.M. 11.03.1988, nonché per una puntuale valutazione della eventuale risposta sismica del terreno per gli eventuali sbancamenti, da realizzarsi compatibilmente con le proprietà fisiche e meccaniche dei terreni presenti in loco, si dovranno prevedere opere di contenimento strutturali adeguatamente dimensionate, anche in funzione delle strutture ed infrastrutture esistenti;

Usi previsti per l'immobile sito in frazione Montesicuro (ex pesa pubblica):

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 67 - ZTF "Insediamenti storici delle frazioni e loro recenti ampliamenti"

Zone a Tessuto Omogeneo comprendenti gli insediamenti di rilevante valore storico e ambientale delle frazioni e i loro ampliamenti, di seguito specificati.

Zona Est: Montacuto, Varano, Angeli di Varano, Massignano, Poggio;

Zona Ovest: Taglio di Barcaglione, Ghettaarello, Casine di Paterno, Sappanico, Candia, Gallignano, Madonna delle Grazie, Montesicuro, Aspigo, Pontelungo.

#### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, ~~U1/3~~, U1/4, U2/2, ~~U2/6~~, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/9, U4/11\*, U4/12, U4/19, U4/20, ~~U4/23~~, ~~U4/24~~, U4/25, ~~U4/26~~, U5/1

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

#### Z.S.I.

##### ~~1)~~ Zone residenziali di ampliamento:

Usi previsti: U1/1, U1/4, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/9, U4/11\*, U4/12, U4/19, ~~U4/23~~, U5/1

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,25$  mq/mq
- Altezza massima  $H = 7,00$  ml.

##### Per Taglio di Barcaglione

- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,20$  mq/mq
- Altezza massima  $H = 7,00$  ml.

#### Prescrizioni specifiche:

##### 1) FRAZIONE MONTESICURO

Per l'immobile sito in Frazione Montesicuro descritto al Catasto Urbano del Comune di Ancona al F. 130 part. 104 (ex pesa pubblica) si applicano le seguenti prescrizioni poste della Provincia di Ancona a seguito di parere art. 13 L. 64/74 con Determina Dirigenziale 360 del 12/07/2005:

In fase di progettazione edilizia dovranno essere effettuati studi di carattere geologico e geotecnico, necessari per la scelta ed il dimensionamento delle strutture di fondazione ai sensi del D.M. 11.03.1988, nonché per una puntuale valutazione della eventuale risposta sismica del terreno per gli eventuali sbancamenti, da realizzarsi compatibilmente con le proprietà fisiche e meccaniche dei terreni presenti in loco, si dovranno prevedere opere di contenimento strutturali adeguatamente dimensionate, anche in funzione delle strutture ed infrastrutture esistenti;

Usi previsti per l'immobile sito in frazione Montesicuro (ex pesa pubblica):

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

U4/1, U4/4, U4/12

- 1b) Per l'immobile sito in Frazione Casine di Paterno individuato al catasto urbano del Comune di Ancona al Fg. 87 part. 204 e 171 parte ( ex scuola elementare " Carlo Lorenzini" - Casine di Paterno).

**Usi consentiti:** U1/1 Abitazioni

**Uf** = Ufe con possibilità d'incremento massimo del 15%

L'aumento della Su è comunque vincolato al rispetto della categoria d'intervento CPI3 e al mantenimento del Volume esistente.

**H. max** = pari all'esistente

**Prescrizioni geologiche:**

- Si ritiene necessario in sede progettuale redigere specifiche relazioni geologiche con indagini dirette sul terreno ( prove in situ e di laboratorio ) finalizzate alla scelta delle fondazioni, al loro dimensionamento ed in modo particolare, alla variazione nel tempo della falda acquifera di fondovalle.
- Progettare opportune opere di drenaggio nel terreno, adeguatamente dimensionate, anche a tergo di eventuali muri di contenimento a ridosso degli sbancamenti.
- Per la ristrutturazione dell'edificio: l'eventuale messa in opera di fondazioni speciali e profonde ( tipo pali trivellati o micropali ) attestati nella formazione di base per almeno 4 mt.
- La protezione di eventuali sbancamenti ( da eseguire in via prioritaria ) previsti in progetto durante le operazioni

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

U4/1, U4/4, U4/12

### 2) FRAZIONE CASINE DI PATERNO

Per l'immobile sito in Frazione Casine di Paterno individuato al catasto urbano del Comune di Ancona al Fg. 87 part. 204 e 171 parte ( ex scuola elementare " Carlo Lorenzini" - Casine di Paterno).

**Usi consentiti:** U1/1 Abitazioni

**Uf** = Ufe con possibilità d'incremento massimo del 15%

L'aumento della Su è comunque vincolato al rispetto della categoria d'intervento CPI3 e al mantenimento del Volume esistente.

**H. max** = pari all'esistente

**Prescrizioni geologiche:**

- Si ritiene necessario in sede progettuale redigere specifiche relazioni geologiche con indagini dirette sul terreno ( prove in situ e di laboratorio ) finalizzate alla scelta delle fondazioni, al loro dimensionamento ed in modo particolare, alla variazione nel tempo della falda acquifera di fondovalle.
- Progettare opportune opere di drenaggio nel terreno, adeguatamente dimensionate, anche a tergo di eventuali muri di contenimento a ridosso degli sbancamenti.
- Per la ristrutturazione dell'edificio: l'eventuale messa in opera di fondazioni speciali e profonde ( tipo pali trivellati o micropali ) attestati nella formazione di base per almeno 4 mt.
- La protezione di eventuali sbancamenti ( da eseguire in via prioritaria ) previsti in progetto durante le operazioni

Per l'immobile sito in frazione Casine di Paterno, descritto al catasto fabbricati del comune di Ancona con il Fg. 88 mappale 124, si applicano la seguenti prescrizioni:

- Usi consentiti: U1/1 abitazioni, U4/17 attrezzature per lo sport

**Prescrizioni Idrogeologiche:**

- E' necessario, in sede progettuale, redigere specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette sul terreno (prove in situ ed in laboratorio), secondo quanto precisato dal D.M. 11/03/1988, nonché dalle nuove NCT di cui al D.M.

14/01/2008, finalizzate alla scelta delle fondazioni, al loro dimensionamento ed in modo particolare all'analisi e alla variazione nel tempo della falda acquifera di fondovalle.

- Nel caso emergano problemi idrogeologici, dovranno essere previste opportune opere di regimazione delle acque di fondovalle e di versante, nonché drenaggi nel terreno.

- I muri di contenimento andranno protetti con opere drenanti, consigliando di evitare l'esecuzione di volumi interrati in presenza di falda potenzialmente affiorante e per la vicinanza del fosso Vallone, per cui è necessario eseguire un attento studio

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### 1c) FRAZIONE POGGIO

Per l'immobile sito in Frazione Poggio di Ancona individuato al catasto urbano del Comune di Ancona al Fg. 148 part. 81, 184, 441 ( ex scuola elementare del Poggio ) valgono le seguenti prescrizioni:

- **Usi consentiti:** U1/1 Abitazioni
- In caso di demolizione e nuova costruzione  
**Indice di Fabbricabilità Fondiaria If = Ife**
- **Altezza massima H = He**
- **V = V** esistente con la possibilità una tantum di un incremento della SU sino ad un massimo del 30% della SU esistente

#### Prescrizioni geologiche:

- Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologiche con indagini dirette sul terreno, ( prove in situ e di laboratorio ) finalizzate alla scelta delle fondazioni, al loro dimensionamento.
- Per la ristrutturazione dell'edificio: l'eventuale messa in opera di fondazioni in c.a. attestata nella formazione di base.
- Qualora il progetto preveda sbancamenti questi dovranno essere di limitate entità e comunque appositamente protetti.

### 1d) FRAZIONE VARANO

Per l'immobile sito in Frazione Varano di Ancona individuato al catasto urbano del Comune di Ancona al Fg. 100 part. 425 ( ex scuola di Varano ) valgono le seguenti prescrizioni:

- **Usi consentiti:** U1/1 Abitazioni
- In caso di demolizione e nuova costruzione  
**Indice di Fabbricabilità Fondiaria If = Ife**
- **Altezza massima H = He**
- **V = V** esistente con la possibilità una tantum di un incremento della SU sino ad un massimo del 30% della SU esistente

#### Prescrizioni geologiche:

- Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologiche con indagini dirette sul terreno, ( prove in situ e di laboratorio ) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più

idrogeologico.

- Le eventuali nuove fondazioni dovranno essere del tipo speciali e profonde (tipo pali incamiciati o micropali), attestati nella formazione di base per almeno 4 metri e considerando la presenza di falda.

### 3) FRAZIONE POGGIO

Per l'immobile sito in Frazione Poggio di Ancona individuato al catasto urbano del Comune di Ancona al Fg. 148 part. 81, 184, 441 ( ex scuola elementare del Poggio ) valgono le seguenti prescrizioni:

- **Usi consentiti:** U1/1 Abitazioni
- In caso di demolizione e nuova costruzione  
**Indice di Fabbricabilità Fondiaria If = Ife**
- **Altezza massima H = He**
- **V = V** esistente con la possibilità una tantum di un incremento della SU sino ad un massimo del 30% della SU esistente

#### Prescrizioni geologiche:

- Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologiche con indagini dirette sul terreno, ( prove in situ e di laboratorio ) finalizzate alla scelta delle fondazioni, al loro dimensionamento.
- Per la ristrutturazione dell'edificio: l'eventuale messa in opera di fondazioni in c.a. attestata nella formazione di base.
- Qualora il progetto preveda sbancamenti questi dovranno essere di limitate entità e comunque appositamente protetti.

### 4) FRAZIONE VARANO

Per l'immobile sito in Frazione Varano di Ancona individuato al catasto urbano del Comune di Ancona al Fg. 100 part. 425 ( ex scuola di Varano ) valgono le seguenti prescrizioni:

- **Usi consentiti:** U1/1 Abitazioni
- In caso di demolizione e nuova costruzione  
**Indice di Fabbricabilità Fondiaria If = Ife**
- **Altezza massima H = He**
- **V = V** esistente con la possibilità una tantum di un incremento della SU sino ad un massimo del 30% della SU esistente

#### Prescrizioni geologiche:

- Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologiche con indagini dirette sul terreno, ( prove in situ e di laboratorio ) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

adatte per gli eventuali interventi da eseguire.

- Eseguire fondazioni profonde sino al substrato sia per le ristrutturazioni che per le nuove edificazioni, specie se in vicinanza di scarpate acclivi.
- Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato.
- Evitare sbancamenti di terreno maggiori di 2 mt.
- Realizzare, per eventuali sbancamenti, opere di contenimento in c.a. ed evitare di lasciarli aperti sotto l'azione degli agenti atmosferici specialmente durante le stagioni precipitose.

### 2) Zone artigianali ed industriali esistenti:

- Usi previsti: U3/1, U4/10, U4/11
- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,40$  mq/mq
- Altezza massima  $H = 7,00$  ml.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

adatte per gli eventuali interventi da eseguire.

- Eseguire fondazioni profonde sino al substrato sia per le ristrutturazioni che per le nuove edificazioni, specie se in vicinanza di scarpate acclivi.
- Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato.
- Evitare sbancamenti di terreno maggiori di 2 mt.
- Realizzare, per eventuali sbancamenti, opere di contenimento in c.a. ed evitare di lasciarli aperti sotto l'azione degli agenti atmosferici specialmente durante le stagioni precipitose.

### 5) FRAZIONE MASSIGNANO

Per la porzione di immobile sito in Frazione Massignano individuato al catasto urbano del Comune di Ancona al Fg. 157 part. 89 parte e 91 parte ( scuola di Massignano ) valgono le seguenti prescrizioni:

- Usi consentiti: U1/1 Abitazioni
- In caso di demolizione e nuova costruzione:  
Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_f = I_{fe}$
- Altezza massima  $H = H_e$
- $V = V$  esistente con la possibilità una tantum di un incremento della SU sino ad un massimo del 30% della SU esistente

Prescrizioni geologiche:

- Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologiche con indagini dirette sul terreno, ( prove in situ e di laboratorio ) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte per gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988.
- Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato.
- Evitare sbancamenti di terreno maggiori di 3 mt. e ingenti riporti
- Realizzare, per eventuali sbancamenti, opere di contenimento in c.a. ed evitare di lasciarli aperti sotto l'azione degli agenti atmosferici specialmente durante le stagioni precipitose
- Progettare gli interventi tenendo conto delle costruzioni limitrofe o in aderenza in maniera da non abbattere la falda o da non creare decompressioni nei terreni argillosi intercettati e quindi non creare danni o lesioni alle strutture edificate all'intorno.

### ⇒ Zone artigianali ed industriali esistenti:

- Usi previsti: U3/1, **U4/10**, U4/11
- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,40$  mq/mq
- Altezza massima  $H = 7,00$  ml.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### b) **Categorie principali di intervento:**

Come specificato dalle tavole di progetto 7S, 7T, 7U, 7V, 7Z. Si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

### c) **Parametri urbanistici ed edilizi:**

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = U_{fe}$
- Altezza massima  $H = H_e$

### d) **Prescrizioni specifiche:**

**1d)** Nel nucleo storico di Gallignano è indicato con la simbologia grafica della Categoria principale di intervento CPI1 ("Restauro") il ripristino tipologico degli edifici storici demoliti. Tali edifici potranno essere ricostruiti con le tipologie e le dimensioni riportate negli antichi catasti. Tale intervento sarà attuato attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero con destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Detto P.d.R. deve indicare la tipologia d'intervento idonea, anche se diversa dal CPI 1, in assenza di sufficiente documentazione storica che attesti la tipologia preesistente.

**2d)** Tutti gli interventi dovranno essere conformi alle prescrizioni di seguito specificate.

-Elementi di copertura:

Gli elementi di copertura saranno a falde inclinate con l'impiego del manto di copertura tradizionale, utilizzando ove possibile il materiale di recupero.

- E' permessa la sostituzione degli elementi portanti della copertura con altri di tecnologia moderna, a condizione che venga mantenuta l'attuale sagome di copertura dell'edificio, con assoluto divieto di uso di elementi aggettanti in corrispondenza dei cornicioni in misura superiore all'attuale.

- E' prescritto inoltre il mantenimento degli elementi decorativi dei cornicioni.

- Elementi portanti verticali ed orizzontali:

- E' ammesso l'uso di tecnologie moderne purché siano realizzate in maniera tale da non essere visibili sull'esterno della struttura o della facciata.

- Intonaci e finiture esterne: - I rivestimenti esterni in intonaco dovranno essere

### **Prescrizioni specifiche:**

Per le unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzate, è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7\_Uffici e studi professionali.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7 Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a max il 25% della SUL complessiva dell'intera unità immobiliare.

### b) **Categorie principali di intervento:**

Come specificato dalle tavole di progetto 7S, 7T, 7U, 7V, **7W**, 7Z. Si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3

### c) **Parametri urbanistici ed edilizi:**

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = U_{fe}$
- Altezza massima  $H = H_e$

### d) **Prescrizioni specifiche:**

**1d)** Nel nucleo storico di Gallignano è indicato con la simbologia grafica della Categoria principale di intervento CPI1 ("Restauro") il ripristino tipologico degli edifici storici demoliti. Tali edifici potranno essere ricostruiti con le tipologie e le dimensioni riportate negli antichi catasti. Tale intervento sarà attuato attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero con destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Detto P.d.R. deve indicare la tipologia d'intervento idonea, anche se diversa dal CPI 1, in assenza di sufficiente documentazione storica che attesti la tipologia preesistente.

**2d)** Tutti gli interventi dovranno essere conformi alle prescrizioni di seguito specificate.

-Elementi di copertura:

Gli elementi di copertura saranno a falde inclinate con l'impiego del manto di copertura tradizionale, utilizzando ove possibile il materiale di recupero.

- E' permessa la sostituzione degli elementi portanti della copertura con altri di tecnologia moderna, a condizione che venga mantenuta l'attuale sagome di copertura dell'edificio, con assoluto divieto di uso di elementi aggettanti in corrispondenza dei cornicioni in misura superiore all'attuale.

- E' prescritto inoltre il mantenimento degli elementi decorativi dei cornicioni.

- Elementi portanti verticali ed orizzontali:

- E' ammesso l'uso di tecnologie moderne purché siano realizzate in maniera tale da non essere visibili sull'esterno della struttura o della facciata.

- Intonaci e finiture esterne: - I rivestimenti esterni in intonaco dovranno essere



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

realizzati a calce nei colori della tradizione locale, con l'esclusione dell'uso di rivestimenti di tipo al quarzo plastico.

- E' prescritto il mantenimento delle strutture murarie e in pietra locale del Conero, previa stilatura dei conci, eseguita a perfetta regola d'arte. Tutti gli elementi di ornato delle facciate (piattabande, portoni, cornici, ecc.) dovranno essere mantenuti nel rispetto dei materiali originali. Per la chiusura delle finestre è prescritto l'uso delle persiane dipinte nei colori tradizionali con l'esclusione dell'uso di avvolgibili e di legni chiari non verniciati.
- Le porte o i portoni saranno in legno o legno e vetro. Gli infissi saranno in legno o in altri materiali verniciati con l'esclusione dell'uso dell'alluminio anodizzato e non verniciato.
- I parapetti di scale esterne e pianerottoli esterni dovranno essere realizzati in muratura piena.

**3d)** Nelle aree comprese nei Piani Particolareggiati (o Piani urbanistici attuativi ad essi assimilati) vigenti al momento dell'adozione del PRG, vale quanto specificato al precedente art.3 delle presenti Norme.

**4d)** Nel nucleo di Varano è consentito un ampliamento dell'edificio dell'antico forno fino all'area verde in allineamento con l'edificio esistente e con n. 2 piani per un'altezza di ml. 6.

**5d)** Per la frazione di Taglio di Barcaglione, nell'ex PPE TORRETTE (Cooperativa S. Lucia), è possibile solo la realizzazione di annessi agricoli per una SU complessiva di mq 350 nei lotti: 1-2-9-10-22-23-24-25-26-27, individuate nel PPE approvato. Nella frazione di Taglio di Barcaglione tutte le nuove edificazioni o modifiche ai fabbricati esistenti, gli studi di carattere geologico e geotecnico da effettuarsi ai sensi del DM 11.03.88 e del DM 16.01.96, dovranno essere finalizzati alle valutazioni riportate nell'art.70 - APL31 prescrizioni geologiche Taglio di Barcaglione. Tali prescrizioni assumono carattere vincolante al fine del rilascio del Permesso di Costruire.

Nelle Aree residenziali di ampliamento della frazione Taglio di Barcaglione interessate dal tracciato stradale di cui all'art.70 punto 8) lett. a), la destinazione a strada costituisce vincolo preordinato all'esproprio e dunque le relative superfici non concorrono alla S.F. su cui applicare l'indice di U.F.

I proprietari delle predette aree possono però optare, per un intervento edilizio diretto convenzionato, a mezzo convenzione accessoria e propedeutica al permesso di costruire, con la quale cedono gratuitamente al Comune l'area destinata a strada. In tal caso, in analogia con la disciplina disposta dall'art.70 per le aree destinate a strada ricomprese nelle LT, la superficie destinata a strada concorre alla capacità edificatoria e cioè viene

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

realizzati a calce nei colori della tradizione locale, con l'esclusione dell'uso di rivestimenti di tipo al quarzo plastico.

- E' prescritto il mantenimento delle strutture murarie e in pietra locale del Conero, previa stilatura dei conci, eseguita a perfetta regola d'arte. Tutti gli elementi di ornato delle facciate (piattabande, portoni, cornici, ecc.) dovranno essere mantenuti nel rispetto dei materiali originali. Per la chiusura delle finestre è prescritto l'uso delle persiane dipinte nei colori tradizionali con l'esclusione dell'uso di avvolgibili e di legni chiari non verniciati.
- Le porte o i portoni saranno in legno o legno e vetro. Gli infissi saranno in legno o in altri materiali verniciati con l'esclusione dell'uso dell'alluminio anodizzato e non verniciato.
- I parapetti di scale esterne e pianerottoli esterni dovranno essere realizzati in muratura piena.

**3d)** Nelle aree comprese nei Piani Particolareggiati (o Piani urbanistici attuativi ad essi assimilati) vigenti al momento dell'adozione del PRG, vale quanto specificato al precedente art.3 delle presenti Norme.

**4d)** Nel nucleo di Varano è consentito un ampliamento dell'edificio dell'antico forno fino all'area verde in allineamento con l'edificio esistente e con n. 2 piani per un'altezza di ml. 6.

**5d)** Per la frazione di Taglio di Barcaglione, nell'ex PPE TORRETTE (Cooperativa S. Lucia), è possibile solo la realizzazione di annessi agricoli per una SU complessiva di mq 350 nei lotti: 1-2-9-10-22-23-24-25-26-27, individuate nel PPE approvato. Nella frazione di Taglio di Barcaglione tutte le nuove edificazioni o modifiche ai fabbricati esistenti, gli studi di carattere geologico e geotecnico da effettuarsi ai sensi del DM 11.03.88 e del DM 16.01.96, dovranno essere finalizzati alle valutazioni riportate nell'art.70 - APL31 prescrizioni geologiche Taglio di Barcaglione. Tali prescrizioni assumono carattere vincolante al fine del rilascio del Permesso di Costruire.

Nelle Aree residenziali di ampliamento della frazione Taglio di Barcaglione interessate dal tracciato stradale di cui all'art.70 punto 8) lett. a), la destinazione a strada costituisce vincolo preordinato all'esproprio e dunque le relative superfici non concorrono alla S.F. su cui applicare l'indice di U.F.

I proprietari delle predette aree possono però optare, per un intervento edilizio diretto convenzionato, a mezzo convenzione accessoria e propedeutica al permesso di costruire, con la quale cedono gratuitamente al Comune l'area destinata a strada. In tal caso, in analogia con la disciplina disposta dall'art.70 per le aree destinate a strada ricomprese nelle LT, la superficie destinata a strada concorre alla capacità edificatoria e cioè viene

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

considerata facente parte della superficie fondiaria S.F. su cui applicare l'indice di U.F. .

**6d)** Per le aree a tessuto omogeneo degli insediamenti storici individuate all'interno del perimetro del Parco del Conero vanno rispettate le seguenti disposizioni:

E' vietato l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica strettamente attinente agli esercizi commerciali residenti nelle singole aree a tessuto omogeneo degli insediamenti storici e quella prevista dal Codice della Strada.

Nelle Zone Omogenee A dei Centri storici delle Frazioni è consentita l'apposizione a cura del Comune di manufatti anche in sede propria per avvisi pubblici, manifesti, avvisi funebri, etc.

I nuovi parcheggi non potranno avere capienza superiore a 30 posti auto e dovranno essere realizzati evitando manti bituminosi e, ove possibile, sbancamenti e riporti; è ammessa la realizzazione di parcheggi di dimensioni superiori attraverso la ripetizione di moduli elementari da 30 posti auto anche serviti da una sola strada.

Nell'ambito di Piani di Recupero dei Centri Storici delle Frazioni, di cui alla L. 457/78, è possibile prevedere il trasferimento, anche in limitrofe "Zone Marginali all'Edificato, di Tutela Assoluta (vedi il successivo Art. 84.12.4), di manufatti vari attualmente insistenti all'interno o nelle immediate adiacenze degli stessi nuclei da riqualificare, senza aumenti di Volume e di Superficie Utile Utile

### **7d) FRAZIONE MASSIGNANO**

Per la porzione di immobile sito in Frazione Massignano individuato al catasto urbano del Comune di Ancona al Fg. 157 part. 89 parte e 91 parte ( scuola di Massignano ) valgono le seguenti prescrizioni:

- **Usi consentiti:** U1/1 Abitazioni
- In caso di demolizione e nuova costruzione:  
**Indice di Fabbricabilità Fondiaria If = Ife**
- **Altezza massima H = He**
- **V = V esistente** con la possibilità una tantum di un incremento della SU sino ad un massimo del 30% della SU esistente

#### **Prescrizioni geologiche:**

- Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologiche con indagini dirette sul terreno, ( prove in situ e di laboratorio ) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte per gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

considerata facente parte della superficie fondiaria S.F. su cui applicare l'indice di U.F. .

**6d)** Per le aree a tessuto omogeneo degli insediamenti storici individuate all'interno del perimetro del Parco del Conero vanno rispettate le seguenti disposizioni:

E' vietato l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica strettamente attinente agli esercizi commerciali residenti nelle singole aree a tessuto omogeneo degli insediamenti storici e quella prevista dal Codice della Strada.

Nelle Zone Omogenee A dei Centri storici delle Frazioni è consentita l'apposizione a cura del Comune di manufatti anche in sede propria per avvisi pubblici, manifesti, avvisi funebri, etc.

I nuovi parcheggi non potranno avere capienza superiore a 30 posti auto e dovranno essere realizzati evitando manti bituminosi e, ove possibile, sbancamenti e riporti; è ammessa la realizzazione di parcheggi di dimensioni superiori attraverso la ripetizione di moduli elementari da 30 posti auto anche serviti da una sola strada.

Nell'ambito di Piani di Recupero dei Centri Storici delle Frazioni, di cui alla L. 457/78, è possibile prevedere il trasferimento, anche in limitrofe "Zone Marginali all'Edificato, di Tutela Assoluta (vedi il successivo Art. 84.12.4), di manufatti vari attualmente insistenti all'interno o nelle immediate adiacenze degli stessi nuclei da riqualificare, senza aumenti di Volume e di Superficie Utile Utile

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato.
- Evitare sbancamenti di terreno maggiori di 3 mt. e ingenti riporti
- Realizzare, per eventuali sbancamenti, opere di contenimento in c.a. ed evitare di lasciarli aperti sotto l'azione degli agenti atmosferici specialmente durante le stagioni precipitose
- Progettare gli interventi tenendo conto delle costruzioni limitrofe o in aderenza in maniera da non abbattere la falda o da non creare decompressioni nei terreni argillosi intercettati e quindi non creare danni o lesioni alle strutture edificate all'intorno.

### 8d) CASINE DI PATERNO

Per l'immobile sito in frazione Casine di Paterno, descritto al catasto fabbricati del comune di Ancona con il Fg. 88 mappale 124, si applicano la seguenti prescrizioni:

- Usi consentiti: U1/1 abitazioni, U4/17 attrezzature per lo sport

Prescrizioni Idrogeologiche:

- E' necessario, in sede progettuale, redigere specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette sul terreno (prove in situ ed in laboratorio), secondo quanto precisato dal D.M. 11/03/1988, nonché dalle nuove NCT di cui al D.M.

14/01/2008, finalizzate alla scelta delle fondazioni, al loro dimensionamento ed in modo particolare all'analisi e alla variazione nel tempo della falda acquifera di fondovalle.

- Nel caso emergano problemi idrogeologici, dovranno essere previste opportune opere di regimazione delle acque di fondovalle e di versante, nonché drenaggi nel terreno.

- I muri di contenimento andranno protetti con opere drenanti, consigliando di evitare l'esecuzione di volumi interrati in presenza di falda potenzialmente affiorante e per la vicinanza del fosso Vallone, per cui è necessario eseguire un attento studio idrogeologico.

- Le eventuali nuove fondazioni dovranno essere del tipo speciali e profonde (tipo pali incamiciati o micropali), attestati nella formazione di base per almeno 4 metri e considerando la presenza di falda.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### **Art. 68 - ZTF "Insediamenti estensivi consolidati nelle zone extraurbane"**

Riguarda la riorganizzazione urbanistica e la riqualificazione degli insediamenti edilizi sorti nel territorio senza un programma urbano preventivo.

#### **a) Normativa funzionale:**

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/7,U4/11, U4/12, U4/16, U4/17, U4/19, U4/20, U4/23, U4/24, U5/1

#### **b) Categorie principali di intervento:**

Come specificato dalle tavole di progetto 8A-Q, in scala 1:5.000. Si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM2 - AM3.

#### **c) Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = U_{fe}$ .**
- **Altezza massima  $H = H_e$ .**

Per gli edifici in cui si applicano le categorie d'Intervento che consentono l'ampliamento è previsto, "una Tantum" un incremento del 20% della Superficie Utile esistente dell'Edificio Principale( sono esclusi dal calcolo gli annessi agricoli e altri manufatti isolati).

Sono vietati cambi di destinazione d'uso di annessi agricoli ed altri manufatti isolati dall'edificio principale, mentre è consentito il recupero degli stessi per l'utilizzo come spazi accessori di pertinenza.

E' consentito l'incremento " una Tantum" della SU tra il 21% ed il 35% per le sole attività alberghiere di cui all'uso U5/1, esistenti alla data di adozione della presente variante ( 08.07.2002 ) . Nel conteggio della superficie utile esistente, possono essere conteggiate le superfici utili dei manufatti isolati dall'edificio principale, a cui è consentito il cambio di destinazione d'uso ad Attrezzature Alberghiere (U5/1), anche attraverso un' intervento di demolizione e riorganizzazione in un unico complesso edilizio, organico e compatibile con il contesto ambientale, paesistico e nel rispetto delle categorie d'intervento presenti sugli immobili. L'incremento della SU superiore al 20% può essere consentita previo atto unilaterale d'obbligo registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in cui il soggetto attuatore s'impegna a mantenere la destinazione d'uso alberghiera.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### **Art. 68 - ZTF "Insediamenti estensivi consolidati nelle zone extraurbane"**

Riguarda la riorganizzazione urbanistica e la riqualificazione degli insediamenti edilizi sorti nel territorio senza un programma urbano preventivo.

#### **a) Normativa funzionale:**

Usi previsti: U1/1, **U1/4**, U4/1, U4/4, U4/7,U4/11, U4/12, U4/16, U4/17, U4/19, U4/20, ~~U4/23~~, ~~U4/24~~, U5/1

#### **b) Categorie principali di intervento:**

Come specificato dalle tavole di progetto 8A-Q, in scala 1:5.000. Si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM2 - AM3.

#### **c) Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = U_{fe}$ .**
- **Altezza massima  $H = H_e$ .**

Per gli edifici in cui si applicano le categorie d'Intervento che consentono l'ampliamento è previsto, "una Tantum" un incremento del 20% della Superficie Utile esistente dell'Edificio Principale( sono esclusi dal calcolo gli annessi agricoli e altri manufatti isolati).

Sono vietati cambi di destinazione d'uso di annessi agricoli ed altri manufatti isolati dall'edificio principale, mentre è consentito il recupero degli stessi per l'utilizzo come spazi accessori di pertinenza.

E' consentito l'incremento " una Tantum" della SU tra il 21% ed il 35% per le sole attività alberghiere di cui all'uso U5/1, esistenti alla data di adozione della presente variante ( 08.07.2002 ) . Nel conteggio della superficie utile esistente, possono essere conteggiate le superfici utili dei manufatti isolati dall'edificio principale, a cui è consentito il cambio di destinazione d'uso ad Attrezzature Alberghiere (U5/1), anche attraverso un' intervento di demolizione e riorganizzazione in un unico complesso edilizio, organico e compatibile con il contesto ambientale, paesistico e nel rispetto delle categorie d'intervento presenti sugli immobili. L'incremento della SU superiore al 20% può essere consentita previo atto unilaterale d'obbligo registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in cui il soggetto attuatore s'impegna a mantenere la destinazione d'uso alberghiera.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### d) Prescrizioni specifiche:

Per il lotto completamento libero dell'ex Urbanizzazione denominata "Contrada di Barcaglione", riportato nella tavola 8D del P.R.G., si applicano i seguenti indici:

- Uf = 0,1 mq./mq.
- Altezza massima Hmax = 7,00 ml.

### INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

- Edifici classificati A1, B1, A3, A2, B2: - CPI 13
- Edifici classificati B3: - CPI 15
- Edifici classificati C: - CPI 14 e CPI 16

Edifici non censiti: - secondo quanto previsto all'art.72, punto 15.

Per gli interventi sugli edifici compresi nel Parco del Conero: sono disciplinati dal successivo Art. 84.1.1.

### e) Prescrizioni Specifiche operanti all'interno del Parco del Conero

- Le nuove costruzioni, comprese le demolizioni e ricostruzioni, non possono avere altezze superiori ai ml. 7,00 misurata a valle ed un fronte di lunghezza non superiore a 20 ml.; sono fatti salvi i manufatti adibiti ad Attività Artigianali o Industriali, per i quali è ammessa una lunghezza massima di 30 ml..
- Per tutti gli interventi di nuova edificazione, su Superfici Fondiarie maggiori di Mq. 2500, è obbligatorio il Piano Urbanistico Preventivo.
- E' vietato l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica strettamente attinente agli esercizi commerciali residenti e quella prevista dal Codice della Strada;
- I nuovi Parcheggi non potranno avere capienza superiore a 30 posti auto, dovranno essere realizzati evitando manti bituminosi e, ove possibile sbancamenti e riporti; è ammessa la realizzazione di parcheggi di dimensioni superiori attraverso moduli elementari da 30 posti auto anche serviti da una sola strada.

### Zona Ristorante della Vedova( Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot. 33470 12.10.2004/DIP4/P)

L'area risulta compresa, solo in parte all'interno dei perimetri del sito BioItaly 20 "Costa tra Ancona e Portonovo" e della ZPS 11 "Monte Conero", che in questa zona si sovrappongono. L'eventuale progetto di ampliamento degli edifici esistenti dovrà comprendere la Valutazione d'incidenza al fine di ridurre l'impatto dell'opera e comprendere le misure di mitigazione e compensazione. La valutazione d'incidenza dovrà essere corredata da una cartografia a scala 1:1000 al fine di valutare il reale impatto dell'opera sull'habitat. Le misure di compensazione dovranno specificare le aree in cui si intende ricostruire l'habitat distrutto con l'intervento e inoltre la valutazione d'incidenza

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### d) Prescrizioni specifiche:

Per il lotto completamento libero dell'ex Urbanizzazione denominata "Contrada di Barcaglione", riportato nella tavola 8D del P.R.G., si applicano i seguenti indici:

- Uf = 0,1 mq./mq.
- Altezza massima Hmax = 7,00 ml.

### INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

- Edifici classificati A1, B1, A3, A2, B2: - CPI 13
- Edifici classificati B3: - CPI 15
- Edifici classificati C: - ~~CPI 14 e CPI 16~~ CPI8, CPI9

Edifici non censiti: - secondo quanto previsto all'art.72, punto 15.

Per gli interventi sugli edifici compresi nel Parco del Conero: sono disciplinati dal successivo Art. 84.1.1.

### e) Prescrizioni Specifiche operanti all'interno del Parco del Conero

- Le nuove costruzioni, comprese le demolizioni e ricostruzioni, non possono avere altezze superiori ai ml. 7,00 misurata a valle ed un fronte di lunghezza non superiore a 20 ml.; sono fatti salvi i manufatti adibiti ad Attività Artigianali o Industriali, per i quali è ammessa una lunghezza massima di 30 ml..
- Per tutti gli interventi di nuova edificazione, su Superfici Fondiarie maggiori di Mq. 2500, è obbligatorio il Piano Urbanistico Preventivo.
- E' vietato l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica strettamente attinente agli esercizi commerciali residenti e quella prevista dal Codice della Strada;
- I nuovi Parcheggi non potranno avere capienza superiore a 30 posti auto, dovranno essere realizzati evitando manti bituminosi e, ove possibile sbancamenti e riporti; è ammessa la realizzazione di parcheggi di dimensioni superiori attraverso moduli elementari da 30 posti auto anche serviti da una sola strada.

### Zona Ristorante della Vedova( Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot. 33470 12.10.2004/DIP4/P)

L'area risulta compresa, solo in parte all'interno dei perimetri del sito BioItaly 20 "Costa tra Ancona e Portonovo" e della ZPS 11 "Monte Conero", che in questa zona si sovrappongono. L'eventuale progetto di ampliamento degli edifici esistenti dovrà comprendere la Valutazione d'incidenza al fine di ridurre l'impatto dell'opera e comprendere le misure di mitigazione e compensazione. La valutazione d'incidenza dovrà essere corredata da una cartografia a scala 1:1000 al fine di valutare il reale impatto dell'opera sull'habitat. Le misure di compensazione dovranno specificare le aree in cui si intende ricostruire l'habitat distrutto con l'intervento e inoltre la valutazione

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

dovrà essere corredata dalla dichiarazione di disponibilità del proprietario delle aree che dovranno essere utilizzate per la compensazione.

d'incidenza dovrà essere corredata dalla dichiarazione di disponibilità del proprietario delle aree che dovranno essere utilizzate per la compensazione.

**Villa Bosdari( Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot. 33470 12.10.2004/DIP4/P)**

Non è necessaria la valutazione d'incidenza del progetto definitivo.

Villa Bosdari( Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot. 33470 12.10.2004/DIP4/P)

Non è necessaria la valutazione d'incidenza del progetto definitivo.

**Zona Hotel Emilia( Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot. 33470 12.10.2004/DIP4/P)**

Non è necessaria la valutazione d'incidenza del progetto definitivo.

S'impone comunque l'attenzione nel rispettare l'integrità e la salute delle specie arboree e arbustive autoctone e protette.

Zona Hotel Emilia( Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot. 33470 12.10.2004/DIP4/P)

Non è necessaria la valutazione d'incidenza del progetto definitivo.

S'impone comunque l'attenzione nel rispettare l'integrità e la salute delle specie arboree e arbustive autoctone e protette.

**Urbanizzazione a sud di Massignano( Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot. 33470 12.10.2004/DIP4/P)**

Non è necessaria la valutazione d'incidenza del progetto definitivo.

Si raccomanda l'attenzione nel non danneggiare o distruggere gli elementi diffusi del paesaggio agrario

Urbanizzazione a sud di Massignano( Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot. 33470 12.10.2004/DIP4/P)

Non è necessaria la valutazione d'incidenza del progetto definitivo.

Si raccomanda l'attenzione nel non danneggiare o distruggere gli elementi diffusi del paesaggio agrario

**CAPO VI : NORMATIVA DELLE AREE PROGETTO****Art. 69 - Criteri generali per le Aree Progetto**

Nelle Tavole 4A-B, in scala 1:5.000 e nelle Tavole di progetto 7A-Z, in scala 1:2.000, sono perimetrare, con specifico segno grafico, le Aree Progetto, definite al precedente art.23.

Esse si suddividono in:

- aree di progettazione unitaria prevalentemente libere (APL)
- aree di progettazione unitaria prevalentemente costruite (APC)

Per tali Aree Progetto oltre alle disposizioni specifiche contenute nei successivi articoli del presente Capo, si applicano le seguenti disposizioni di carattere generale.

**Usi:**

Per ciascuna Area Progetto sono indicati, negli articoli successivi, gli Usi previsti, eventualmente con quantità minime e/o massime in termini di Superficie utile (Usi regolati); l'eventuale strumento urbanistico preventivo indicherà la precisa localizzazione dei singoli usi.

**Modalità di attuazione:**

Nelle Aree Progetto il PRG si attua per intervento edilizio diretto o per intervento urbanistico preventivo come da specifica indicazione contenuta nei successivi articoli; gli interventi previsti possono essere articolati per unità minime. La scelta tra le due fondamentali modalità di attuazione dipende dalle dimensioni dell'intervento, dalla complessità dell'intervento stesso e dalla possibilità di rappresentare chiaramente tale complessità nelle tavole di progetto 7A-Z, in scala 1:2.000.

Nel caso di intervento edilizio diretto, il progetto dovrà essere comunque esteso a tutto l'ambito dell'Area Progetto, riportare tutti gli elementi dell'organizzazione urbanistica e non potrà essere disegnato ad una scala inferiore 1:100.

La normativa specifica indica inoltre i parametri urbanistici ed edilizi e i tipi di intervento.

Gli eventuali edifici esistenti da recuperare sono contraddistinti dalle specifiche modalità di intervento di cui al precedente art.11.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Standard urbanistici:

Nelle Aree Progetto di nuova costruzione soggette ad intervento urbanistico preventivo, fermo restando le quantità edificabili previste, potranno essere considerate ai fini del soddisfacimento degli standard, le aree limitrofe già destinate dal Piano a servizi di quartiere di cui all'art.28 delle NTA.

Nelle Aree Progetto costruite, gli standard urbanistici potranno essere calcolati nella misura del 50% qualora non siano realizzate con interventi di ristrutturazione urbanistica.

Il perimetro delle Aree Progetto individuate dal Piano, è vincolante per quanto riguarda l'area edificabile; è da ritenersi indicativo per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, non ancora realizzate che potranno essere inserite all'interno dell'Area Progetto in fase di attuazione dello strumento urbanistico preventivo.

### Tipi di intervento:

La normativa dei caratteri di intervento delle Aree Progetto si articola nei seguenti tipi di intervento specificatamente individuati con apposita simbologia grafica nelle tavole di progetto 7A-Z in scala 1:2.000.

- **TSA1** : Direzione orientativa prevalente per la disposizione dei corpi edilizi principali (nuove edificazioni).  
La direzione prevalente è quella parallela alle facciate principali.
- **TSA2** : Posizionamento planimetrico del nuovo Filo continuo, esterno e/o interno, dei corpi edilizi principali.  
Questo carattere di intervento corrisponde al tipo di intervento TSI2 di cui al precedente art.36.
- **TSA3** : Accesso principale. Indica la connessione principale, non esclusiva quindi, dell'Area Progetto con la viabilità pedonale e meccanizzata.

Oltre ai Tipi di intervento sopra indicati, in alcune Aree Progetto sono anche indicate Categorie principali di intervento, rispondenti a specifiche situazioni, la cui normativa è riportata al precedente art.33.

In sede attuativa sono comunque sempre consentite parziali modifiche ai tipi d'intervento sopra definiti, nonché ipotesi di tracciati stradali diversi, salvo opportune e giustificate motivazioni

Zone a Verde privato con valenza ecologica Ve nelle aree progetto:

Riguardano aree interne ai comparti di attuazione, relativi ad alcune Aree Progetto, finalizzate a garantire la qualità ecologica degli insediamenti e dei tessuti urbani in cui tali aree sono comprese, attraverso la rigenerazione delle risorse ambientali aria, acqua e suolo.



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

In sede di pianificazione attuativa, sulla base delle specifiche previsioni, potrà essere prevista in tali aree, oltre che le opere occorrenti per gli Usi previsti, la realizzazione di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, nonché le seguenti attrezzature da assoggettare a servitù di uso pubblico: strade di accesso agli insediamenti, percorsi pedonali e piste ciclabili.

- **Usi previsti:** U4/16 BIS.
- **Modalità di attuazione:** l'attuazione del Verde privato con valenza ecologica (Ve) sarà contestuale a quella delle relative Aree Progetto e l'eventuale utilizzo pubblico va disciplinato da una convenzione da approvarsi unitamente al Piano urbanistico preventivo.
- **Indice di permeabilità:** Ip > 80%. riferito alla stessa area Ve.

**Prescrizione Specifica per le Aree ubicate all'interno del Parco del Conero prevalenti sulle disposizioni di cui agli artt. 70 - 71.**

Oltre agli interventi di manutenzione Ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, sono ammessi gli ampliamenti e gli interventi di demolizione con e senza ricostruzione degli edifici esistenti e di ristrutturazione urbanistica; per tutte le nuove costruzioni è prescritta l'altezza massima di ml. 7,00 misurata a valle, fatta salva l'edilizia pubblica nelle zone sottoposte a ristrutturazione urbanistica; la lunghezza massima del fronte, nelle nuove costruzioni, non può superare i 20 ml., sono fatti salvi i manufatti adibiti ad attività artigianali o industriali, per i quali è ammessa una lunghezza massima di 30 ml.; sono ammessi interventi difformi da quanto sopra, soltanto se previsti da Piani Urbanistici Preventivi vigenti alla data di Adozione del Piano del Parco Naturale del Conero ( Delibera Consiglio Direttivo n° 11 del 14 Maggio 1997 ), fino alla data della loro decadenza; per tutti gli interventi di nuova edificazione su Superfici Fondiarie maggiori di mq 2500 e per tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica è obbligatorio il Piano Urbanistico Preventivo ed il rigoroso rispetto degli standard di legge.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 70 - Aree Progetto Prevalentemente Libere (APL)

Costituiscono tutte le zone di nuovo intervento previste dal PRG, non comprese nelle Zone a Tessuto Omogeneo, relative ad aree prevalentemente libere, con modalità d'intervento NC1.

Di seguito per ciascuna Area Progetto vengono definiti gli Usi previsti e gli Usi regolati (eventuali), le modalità di attuazione, i parametri urbanistici ed edilizi e l'eventuale intervento all'ambiente AM3.

Per ogni area progetto viene indicata (tra parentesi) la Zona a Tessuto Omogeneo di riferimento. Fino alla scadenza del Piano Particolareggiato vigente rimangono valide le prescrizioni del P.P. stesso.

#### APL 1 - Via G. Rossini (ZTO 9)

Riguarda un'area compresa in un PEEP vigente, per la costruzione di alloggi sostitutivi di quelli da demolire per la realizzazione dell'Asse Attrezzato.

**Usi previsti:** U1/1, U4/1, U4/4, U4/11\*, U4/12, U4/16, U4/23, U4/24.  
U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

**Modalità di attuazione:** Intervento urbanistico preventivo.

**Parametri urbanistici ed edilizi:** vedi PEEP, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 1397 del 15/07/1986.

#### APL 2 - Piazza d'Armi (ZTO 11)

Riguarda un'area di proprietà comunale da sottoporre ad intervento di riqualificazione urbanistica.

L'intervento è finalizzato prevalentemente alla riqualificazione, razionalizzazione e potenziamento delle attività commerciali esistenti nella zona.

Per favorire un mix funzionale adeguato, sono previste, tra le altre, quote di residenza, attività commerciali, ed attività di tipo terziario ed artigianali.

La realizzazione dei parcheggi/autorimesse, anche a più livelli, dovrà soddisfare le dotazioni

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 70 - Aree Progetto Prevalentemente Libere (APL)

Costituiscono tutte le zone di nuovo intervento previste dal PRG, ~~non comprese nelle Zone a Tessuto Omogeneo~~, relative ad aree prevalentemente libere, con modalità d'intervento NC1.

Di seguito per ciascuna Area Progetto vengono definiti gli Usi previsti e gli Usi regolati (eventuali), le modalità di attuazione, i parametri urbanistici ed edilizi e l'eventuale intervento all'ambiente AM3.

Per ogni area progetto viene indicata (tra parentesi) la Zona a Tessuto Omogeneo di riferimento.

~~Per l'area progetto APL 32 del Taglio di Barcogione l'indice di utilizzazione territoriale UT = 800 mq./ha; Altezza massima H = 7,00 ml.~~

~~Fino alla scadenza del Piano Particolareggiato vigente rimangono valide le prescrizioni del P.P. stesso.~~

#### APL 1 - Via G. Rossini (ZTO 9)

Riguarda un'area compresa in un PEEP vigente, per la costruzione di alloggi sostitutivi di quelli da demolire per la realizzazione dell'Asse Attrezzato.

**Usi previsti:** U1/1, U1/2, U4/1, U4/4, U4/11\*, U4/12, U4/16, U4/19, U4/23, U4/24.  
~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

**Modalità di attuazione:** Intervento urbanistico preventivo.

**Parametri urbanistici ed edilizi:** vedi PEEP, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 1397 del 15/07/1986.

#### APL 2 - Piazza d'Armi (ZTO 11)

Riguarda un'area di proprietà comunale da sottoporre ad intervento di riqualificazione urbanistica.

L'intervento è finalizzato prevalentemente alla riqualificazione, razionalizzazione e potenziamento delle attività commerciali esistenti nella zona.

Per favorire un mix funzionale adeguato, sono previste, tra le altre, quote di residenza, attività commerciali, ed attività di tipo terziario ed artigianali.

La realizzazione dei parcheggi/autorimesse, anche a più livelli, dovrà soddisfare le dotazioni

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

prescritte dalle diverse normative con particolare riferimento alla L.R. 26/1999

Gli standard urbanisti devono essere reperiti all'interno del perimetro dell'area progetto.

**Usi previsti:** U1/1, U4/1, U4/2, U4/2bis, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/16, U4/20, U4/23, U4/24, U4/25, U4/27, U5/1.

### Modalità d'attuazione:

L'intervento sarà attuato sulla base di un programma d'intervento che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale e che contenga almeno:

Un progetto planovolumetrico d'inquadramento urbanistico da redigere alla scala minima 1/500;

Le specifiche programmatiche relativamente ai tempi, ai soggetti attuatori, alle procedure, agli strumenti operativi, alle priorità.

La successiva realizzazione degli interventi potrà essere prevista dal programma con un Piano Attuativo, anche a stralcio, e/o interventi edilizi diretti.

### Parametri edilizi:

#### - Indice di utilizzazione territoriale

UT= 4000 mq/Ha e UT= 6000 mq/Ha per la realizzazione di parcheggi ;

#### - Altezza Max = 18 mt.

V max < 3 mc/mq di superficie territoriale St, nei casi previsti all'art.41/quinquies della Legge n.1150/1942.

### APL 3 - Montemarino (ZTO 12)

Riguarda un'area di bordo, finalizzata alla riqualificazione di un margine urbano, ubicata lungo la nuova strada di PRG tra Vallemiano e Via Angelini.

**Usi previsti:** U1/1, U4/1, U4/4, U4/12, U4/16, U4/23, U4/24.

**Modalità di attuazione:** intervento urbanistico preventivo.

Interventi sull'ambiente: AM3.

### Parametri urbanistici ed edilizi:

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 2.260 mq/ha

- **Altezza massima H** = 12,50 ml.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

prescritte dalle diverse normative con particolare riferimento alla ~~L.R. 26/1999~~ (LR 27/09 TU Commercio)

Gli standard urbanisti devono essere reperiti all'interno del perimetro dell'area progetto.

**Usi previsti:** U1/1, **U1/2, U1/4**, U4/1, U4/2, U4/2bis, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/16, **U4/19**, U4/20, ~~U4/23, U4/24~~, U4/25, U4/27, U5/1.

### Modalità d'attuazione:

L'intervento sarà attuato sulla base di un programma d'intervento che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale e che contenga almeno:

Un progetto planovolumetrico d'inquadramento urbanistico da redigere alla scala minima 1/500;

Le specifiche programmatiche relativamente ai tempi, ai soggetti attuatori, alle procedure, agli strumenti operativi, alle priorità.

La successiva realizzazione degli interventi potrà essere prevista dal programma con un Piano Attuativo, anche a stralcio, e/o interventi edilizi diretti.

### Parametri edilizi:

#### - Indice di utilizzazione territoriale

UT= 4000 mq/Ha e UT= 6000 mq/Ha per la realizzazione di parcheggi ;

#### - Altezza Max = 18 mt.

V max < 3 mc/mq di superficie territoriale St, nei casi previsti all'art.41/quinquies della Legge n.1150/1942.

### APL 3 - Montemarino (ZTO 12)

Riguarda un'area di bordo, finalizzata alla riqualificazione di un margine urbano, ubicata lungo la nuova strada di PRG tra Vallemiano e Via Angelini.

**Usi previsti:** U1/1, **U1/2**, U4/1, U4/4, U4/12, U4/16, **U4/19** ~~U4/23, U4/24~~.

**Modalità di attuazione:** intervento urbanistico preventivo.

Interventi sull'ambiente: AM3.

### Parametri urbanistici ed edilizi:

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 2.260 mq/ha

- **Altezza massima H** = 12,50 ml.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Prescrizioni specifiche:

Prima di qualsiasi intervento occorrerà eseguire un dettagliato studio geologico con sondaggi al fine di stabilire le migliori giaciture degli edifici e la migliore conformazione dell'edificato e della strada evitando grandi movimenti di terreno. Il percorso della strada che dovrà avere le caratteristiche del viale a doppia alberatura potrà subire modifiche in sede di progetto esecutivo, al fine del suo migliore adattamento all'orografia.

Tutta l'area dell'APL è edificabile, fatte salve le limitazioni derivanti da vincoli paesagistici, tecnologici e idrogeologici esistenti nella zona.

All'interno dell'APL l'area da destinare a verde non può essere inferiore al 62% della intera St, valore corrispondente alla superficie della fascia a confine del bosco urbano inserita all'interno dell'area progetto come da prescrizione Regionale. Almeno il 50% di tale superficie dovrà essere destinato a verde pubblico, costituito prevalentemente da alberature di alto fusto, mentre il rimanente sarà reperito all'interno dei giardini privati. La quota di verde pubblico sarà disciplinata dall'art.28 delle presenti norme.

### Prescrizioni Geologiche:

Dovranno essere rispettate le prescrizioni del Parere R.M. Servizio Dec. Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Ancona prot.5009 del 01.06.2000

### APL 4 - Margine urbano (F. Altavilla) (ZTO 13)

Comprende un'area di bordo, finalizzata alla riqualificazione del margine urbano, verso il versante Ovest della valle del Miano.

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/11\*, U4/12, U4/16, U4/23, U4/24.  
U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.

Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo.  
Interventi sull'ambiente: AM3.

### Parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di Utilizzazione territoriale  $U_t = 4.500 \text{ mq/ha}$
- Altezza massima  $H = 10,50 \text{ ml.}$

### Prescrizioni specifiche:

All'interno dell'area devono essere reperiti gli standard di cui all'art.69 delle NTA, localizzando una fascia di verde tra l'edificio esistente e le nuove costruzioni.

### Prescrizioni specifiche:

Prima di qualsiasi intervento occorrerà eseguire un dettagliato studio geologico con sondaggi al fine di stabilire le migliori giaciture degli edifici e la migliore conformazione dell'edificato e della strada evitando grandi movimenti di terreno. Il percorso della strada che dovrà avere le caratteristiche del viale a doppia alberatura potrà subire modifiche in sede di progetto esecutivo, al fine del suo migliore adattamento all'orografia.

Tutta l'area dell'APL è edificabile, fatte salve le limitazioni derivanti da vincoli paesagistici, tecnologici e idrogeologici esistenti nella zona.

All'interno dell'APL l'area da destinare a verde non può essere inferiore al 62% della intera St, valore corrispondente alla superficie della fascia a confine del bosco urbano inserita all'interno dell'area progetto come da prescrizione Regionale. Almeno il 50% di tale superficie dovrà essere destinato a verde pubblico, costituito prevalentemente da alberature di alto fusto, mentre il rimanente sarà reperito all'interno dei giardini privati. La quota di verde pubblico sarà disciplinata dall'art.28 delle presenti norme.

### Prescrizioni Geologiche:

Dovranno essere rispettate le prescrizioni del Parere R.M. Servizio Dec. Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Ancona prot.5009 del 01.06.2000

### APL 4 - Margine urbano (F. Altavilla) (ZTO 13)

Comprende un'area di bordo, finalizzata alla riqualificazione del margine urbano, verso il versante Ovest della valle del Miano.

Usi previsti: U1/1, **U1/2**, U4/1, U4/4, U4/11\*, U4/12, U4/16, , **U4/19**, ~~U4/23, U4/24.~~  
~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.~~

Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo.  
Interventi sull'ambiente: AM3.

### Parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di Utilizzazione territoriale  $U_t = 4.500 \text{ mq/ha}$
- Altezza massima  $H = 10,50 \text{ ml.}$

### Prescrizioni specifiche:

All'interno dell'area devono essere reperiti gli standard di cui all'art.69 delle NTA, localizzando una fascia di verde tra l'edificio esistente e le nuove costruzioni.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

L'area si presenta problematica dal punto di vista della stabilità geologica, a tal fine si prescrive di spostare la strada di collegamento prevista, tangente l'area a valle, più a monte nel mezzo dell'APL. L'area lasciata libera dalla strada va inserita all'interno dell'APL4 aggiungendo una fascia di verde di protezione CPA2. Che dovrà altresì essere bonificato il terreno prima dell'insediamento e il progetto di bonifica dovrà essere contestuale con quello edilizio. I fabbricati dovranno essere realizzati con forme ed andamento adeguati alle caratteristiche geotecniche del terreno.

### APL 5 - Via della Ferrovia

Riguarda un'area da destinare ad attrezzature sportive e per servizi di interesse urbano, parcheggio scambiatore.

**Usi previsti:** U4/12, U4/17, U4/23, U4/25

**Modalità di attuazione:** intervento urbanistico preventivo

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 6000 mq/Ha
- **Altezza massima H** = 17,00 ml.

### APL 6 / APL 7 - Villa Igea (ZTO 14B)

Riguarda un'area di bordo, finalizzata alla riqualificazione e alla riorganizzazione urbanistica delle zone limitrofe alla casa di cura "Villa Igea".

**Usi previsti:** U1/1, U4/1, U4/4, U4/11\*, U4/12, U4/16, U4/23, U4/24.  
U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti nè rumorose)

**Modalità di attuazione:** intervento urbanistico preventivo  
**Interventi sull'ambiente:** AM3.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 2.500 mq/Ha
- **Altezza massima H** = 14,00 ml.

### Prescrizioni specifiche:

In sede attuativa il tracciato stradale, indicato nelle planimetrie potrà subire delle

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

L'area si presenta problematica dal punto di vista della stabilità geologica, a tal fine si prescrive di spostare la strada di collegamento prevista, tangente l'area a valle, più a monte nel mezzo dell'APL. L'area lasciata libera dalla strada va inserita all'interno dell'APL4 aggiungendo una fascia di verde di protezione CPA2. Che dovrà altresì essere bonificato il terreno prima dell'insediamento e il progetto di bonifica dovrà essere contestuale con quello edilizio. I fabbricati dovranno essere realizzati con forme ed andamento adeguati alle caratteristiche geotecniche del terreno.

### APL 5 - Via della Ferrovia

Riguarda un'area da destinare ad attrezzature sportive e per servizi di interesse urbano, parcheggio scambiatore.

**Usi previsti:** U4/12, U4/17, ~~U4/23~~, U4/25

**Modalità di attuazione:** intervento urbanistico preventivo

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 6000 mq/Ha
- **Altezza massima H** = 17,00 ml.

### APL 6 / APL 7 - Villa Igea (ZTO 14B)

Riguarda un'area di bordo, finalizzata alla riqualificazione e alla riorganizzazione urbanistica delle zone limitrofe alla casa di cura "Villa Igea".

**Usi previsti:** U1/1, **U1/2**, U4/1, U4/4, U4/11~~\*~~, U4/12, U4/16, **U4/19**, ~~U4/23~~, ~~U4/24~~.  
~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti nè rumorose)~~

**Modalità di attuazione:** intervento urbanistico preventivo  
**Interventi sull'ambiente:** AM3.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 2.500 mq/Ha
- **Altezza massima H** = 14,00 ml.

### Prescrizioni specifiche:

In sede attuativa il tracciato stradale, indicato nelle planimetrie potrà subire delle

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

limitate modifiche, opportunamente motivate, che dovranno essere concordate con l'A.N.A.S., in quanto competente sul tratto di strada di Via della Montagnola. Nella realizzazione del tracciato stradale dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Dovranno essere evitati, da Via Barilatti sino alla parte mediana del tracciato, mantenendo una distanza minima di sicurezza dal fosso, i depositi alluvionali di colmata del vecchio assetto idrografico;
- Si dovrà mantenere una opportuna fascia di rispetto dall'attuale fosso principale;
- Si dovranno evitare, nella fascia medio alta del versante, i terreni con elevata acclività seguendo le indicazioni dello studio geologico di dettaglio;
- Nel tratto medio alto potrà essere asportato terreno superficiale per uno spessore di 1.00/1.50 metri.

**Prescrizioni specifiche introdotte dalla Provincia di Ancona in sede di approvazione della Variante parziale al P.R.G. per le Aree Progetto di Villa Igea (APL 6 e 7) e zone limitrofe pubblicata nel B.U.R. n. 55 del 14/08/1997:**

- 1) In sede di approvazione del Piano Attuativo venga realizzata ed acquisita la Carta degli Scenari di Pericolosità Sismica locale, ai fini di orientare la progettazione edilizia e delle infrastrutture alla riduzione del rischio sismico; ciò poiché nella Variante viene, seppur limitatamente, ampliata l'area edificabile e realizzata una strada in un'area per la quale le previsioni originarie erano a parco;
- 2) In sede di Piano Attuativo l'Amministrazione dovrà esattamente delimitare le aree idonee all'edificazione e quelle destinate alle infrastrutture in riferimento a quanto evidenziato alla pag.12 della relazione geologica:

**Estratto pag.12 della Relazione Geologica:**

- Area medio alta del versante, qui la falda è assente o saltuaria e la Coltre ha uno spessore massimo di 3,0-4,0 mt., sarebbe opportuno procedere con progetti di fabbricati che prevedano un piano interrato (garage) al fine di asportare la coltre e raggiungere il substrato compatto. Detta area è evidenziata nella Tavola 5 e Tavola 10 (Area Gialla).
- Area medio bassa del versante, qui i fattori negativi si sommano, acclività, spessore della coltre, falda idrica al piano campagna; se detta situazione persisterà anche dopo un prolungato controllo strumentale (inclinometro e piezometri, verifiche sei mesi / un anno), sarebbe opportuno limitare o evitare l'edificazione nelle aree di compluvio interessate da falda idrica al piano di campagna, dove solo con il tempo i terreni hanno raggiunto un naturale equilibrio, in alternativa si potrà procedere con la messa in opera di opportuni sistemi drenanti (diaframmi drenanti, pozzi drenanti) al fine di abbassare i livelli delle falde idriche, migliorare i parametri geotecnici e rendere possibile l'edificazione (area rosa).

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

limitate modifiche, opportunamente motivate, che dovranno essere concordate con l'A.N.A.S., in quanto competente sul tratto di strada di Via della Montagnola. Nella realizzazione del tracciato stradale dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Dovranno essere evitati, da Via Barilatti sino alla parte mediana del tracciato, mantenendo una distanza minima di sicurezza dal fosso, i depositi alluvionali di colmata del vecchio assetto idrografico;
- Si dovrà mantenere una opportuna fascia di rispetto dall'attuale fosso principale;
- Si dovranno evitare, nella fascia medio alta del versante, i terreni con elevata acclività seguendo le indicazioni dello studio geologico di dettaglio;
- Nel tratto medio alto potrà essere asportato terreno superficiale per uno spessore di 1.00/1.50 metri.

**Prescrizioni specifiche introdotte dalla Provincia di Ancona in sede di approvazione della Variante parziale al P.R.G. per le Aree Progetto di Villa Igea (APL 6 e 7) e zone limitrofe pubblicata nel B.U.R. n. 55 del 14/08/1997:**

- 1) In sede di approvazione del Piano Attuativo venga realizzata ed acquisita la Carta degli Scenari di Pericolosità Sismica locale, ai fini di orientare la progettazione edilizia e delle infrastrutture alla riduzione del rischio sismico; ciò poiché nella Variante viene, seppur limitatamente, ampliata l'area edificabile e realizzata una strada in un'area per la quale le previsioni originarie erano a parco;
- 2) In sede di Piano Attuativo l'Amministrazione dovrà esattamente delimitare le aree idonee all'edificazione e quelle destinate alle infrastrutture in riferimento a quanto evidenziato alla pag.12 della relazione geologica:

**Estratto pag.12 della Relazione Geologica:**

- Area medio alta del versante, qui la falda è assente o saltuaria e la Coltre ha uno spessore massimo di 3,0-4,0 mt., sarebbe opportuno procedere con progetti di fabbricati che prevedano un piano interrato (garage) al fine di asportare la coltre e raggiungere il substrato compatto. Detta area è evidenziata nella Tavola 5 e Tavola 10 (Area Gialla).
- Area medio bassa del versante, qui i fattori negativi si sommano, acclività, spessore della coltre, falda idrica al piano campagna; se detta situazione persisterà anche dopo un prolungato controllo strumentale (inclinometro e piezometri, verifiche sei mesi / un anno), sarebbe opportuno limitare o evitare l'edificazione nelle aree di compluvio interessate da falda idrica al piano di campagna, dove solo con il tempo i terreni hanno raggiunto un naturale equilibrio, in alternativa si potrà procedere con la messa in opera di opportuni sistemi drenanti (diaframmi drenanti, pozzi drenanti) al fine di abbassare i livelli delle falde idriche, migliorare i parametri geotecnici e rendere possibile l'edificazione

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

E' bene ricordare che tra le due aree succitate esiste una fascia di transizione sul versante di circa 20 mt. dove, localmente e da caso a caso la profondità della formazione basale non è eccessiva, qui sarà possibile intervenire con modalità costruttive riconducibili all'area medio alta.

Tutti gli edifici e manufatti rilevanti dovranno essere progettati su fondazioni profonde (pali trivellati) che dovranno attestarsi nella formazione basale, si dovranno evitare sbancamenti e riporti indiscriminati, sempre si dovranno verificare gli impatti degli interventi Antropici sui versanti.

- 3) L'edificazione è subordinata al preventivo riscontro delle edificabilità dell'area secondo quanto indicato ai punti 1) e 2) che precedono;
- 4) In sede di Piano Attuativo dovrà essere adeguatamente progettata la sistemazione del verde dell'intera area garantendo le seguenti funzioni:
  - Schermatura da polveri e rumori della strada in progetto;
  - Costituzione di un tessuto connettivo verde che determini un continuum progettuale fra le diverse categorie di aree verdi (pubbliche e private);
  - Corretto inserimento delle strade in progetto, specialmente nei punti più vicini al corso d'acqua.
- 5) In sede di Piano Attuativo va acquisita la Relazione Geologica approvata con la Variante citata nonché tutti gli elaborati operativi ad essa allegati.

### APL 10 - Via Ascoli Piceno - Via Mingazzini (ZTO 15B)

Riguarda un'area destinata prevalentemente alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica (min. 60% di Su)

Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/4, U4/7, U4/9, U4/12, U4/16, U4/17, U4/19, U4/23, U4/24

**Modalità di attuazione:** intervento urbanistico diretto.

Il rilascio del permesso di costruire o Dichiarazione d'Inizio Attività dovrà essere preceduto dall'approvazione di un progetto di Inquadramento Urbanistico alla scala 1:500 con indicati le ubicazioni degli immobili destinati a standard.

Il progetto Inquadramento Urbanistico dovrà essere approvato con atto Deliberativo della Giunta Comunale.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 7.000 mq/ha**

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

(area rosa).

E' bene ricordare che tra le due aree succitate esiste una fascia di transizione sul versante di circa 20 mt. dove, localmente e da caso a caso la profondità della formazione basale non è eccessiva, qui sarà possibile intervenire con modalità costruttive riconducibili all'area medio alta.

Tutti gli edifici e manufatti rilevanti dovranno essere progettati su fondazioni profonde (pali trivellati) che dovranno attestarsi nella formazione basale, si dovranno evitare sbancamenti e riporti indiscriminati, sempre si dovranno verificare gli impatti degli interventi Antropici sui versanti.

- 3) L'edificazione è subordinata al preventivo riscontro delle edificabilità dell'area secondo quanto indicato ai punti 1) e 2) che precedono;
- 4) In sede di Piano Attuativo dovrà essere adeguatamente progettata la sistemazione del verde dell'intera area garantendo le seguenti funzioni:
  - Schermatura da polveri e rumori della strada in progetto;
  - Costituzione di un tessuto connettivo verde che determini un continuum progettuale fra le diverse categorie di aree verdi (pubbliche e private);
  - Corretto inserimento delle strade in progetto, specialmente nei punti più vicini al corso d'acqua.
- 5) In sede di Piano Attuativo va acquisita la Relazione Geologica approvata con la Variante citata nonché tutti gli elaborati operativi ad essa allegati.

### APL 10 - Via Ascoli Piceno - Via Mingazzini (ZTO 15B)

Riguarda un'area destinata prevalentemente alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica (min. 60% di Su)

Usi previsti: U1/1, U1/2, **U1/4**, U4/1, U4/4, U4/7, U4/9, U4/12, U4/16, U4/17, U4/19, ~~U4/23, U4/24~~

**Modalità di attuazione:** intervento urbanistico diretto.

Il rilascio del permesso di costruire o Dichiarazione d'Inizio Attività dovrà essere preceduto dall'approvazione di un progetto di Inquadramento Urbanistico alla scala 1:500 con indicati le ubicazioni degli immobili destinati a standard.

Il progetto Inquadramento Urbanistico dovrà essere approvato con atto Deliberativo della Giunta Comunale.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 7.000 mq/ha**

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- Altezza massima H = 16.50 ml.

### APL 10 Bis - Nuova Sede della Croce Gialla (ZTO 15B) STRALCIATA

#### APL 12 - Centro civico di Tavernelle (ZTO 16A)

Riguarda la realizzazione di un centro civico in Via Sassoferrato, con edifici destinati ad attrezzature civiche e servizi sociali per il quartiere di Tavernelle.

**Usi previsti:** U1/2, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/11\*, U4/12, U4/20, U4/25.

U4/11\*limitatamente alle sole attività non inquinanti nè rumorose

**Modalità di attuazione :** intervento edilizio diretto.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione fondiaria** Uf = 0,60 mq/mq

- **Altezza massima H** = 10,50 ml.

#### Prescrizione Specifica:

Gli Standard Urbanistici dovranno essere reperiti all'interno della APL.

#### APL 13 / APL 14 - Completamenti Q2 (ZTO 16B)

Comprendono le aree residenziali non ancora edificate al momento dell'adozione del PRG, destinate ad insediamenti residenziali dagli strumenti urbanistici generale e attuativi vigenti a quel momento.

**Usi previsti:** U1/1, U4/1, U4/4, U4/11\*, U4/23, U4/24.

U4/11\*limitatamente alle sole attività non inquinanti nè rumorose

**Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.

**Parametri urbanistici ed edilizi:** vedi PPE approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 1526 del 06/10/1986 (Q2).

#### APL 15 - Ex Vigna Marabotto (ZTO 16B)

Riguarda un ambito finalizzato, alla creazione di un parco urbano pubblico, e la realizzazione di edilizia residenziale a bassa densità

**Usi previsti:** U1/1, U1/2, U4/4, U4/16 bis, U4/17, U4/20, U4/23, U4/24, U4/25.

**Mix Funzionale:** La Superficie Utile degli usi Residenziali U1/1 e U1/2, non inferiore

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- Altezza massima H = 16.50 ml.

#### APL 12 - Centro civico di Tavernelle (ZTO 16A)

Riguarda la realizzazione di un centro civico in Via Sassoferrato, con edifici destinati ad attrezzature civiche e servizi sociali per il quartiere di Tavernelle.

**Usi previsti:** U1/2, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/11~~\*~~, U4/12, **U4/19**, U4/20, U4/25.

~~U4/11\*limitatamente alle sole attività non inquinanti nè rumorose~~

**Modalità di attuazione :** intervento edilizio diretto.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione fondiaria** Uf = 0,60 mq/mq

- **Altezza massima H** = 10,50 ml.

#### Prescrizione Specifica:

Gli Standard Urbanistici dovranno essere reperiti all'interno della APL.

#### APL 13 / APL 14 - Completamenti Q2 (ZTO 16B)

Comprendono le aree residenziali non ancora edificate al momento dell'adozione del PRG, destinate ad insediamenti residenziali dagli strumenti urbanistici generale e attuativi vigenti a quel momento.

**Usi previsti:** U1/1, **U1/2**, U4/1, U4/4, U4/11~~\*~~, **U4/19**, ~~U4/23~~, ~~U4/24~~.

~~U4/11\*limitatamente alle sole attività non inquinanti nè rumorose~~

**Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.

**Parametri urbanistici ed edilizi:** vedi PPE approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 1526 del 06/10/1986 (Q2).

#### APL 15 - Ex Vigna Marabotto (ZTO 16B)

Riguarda un ambito finalizzato, alla creazione di un parco urbano pubblico, e la realizzazione di edilizia residenziale a bassa densità

**Usi previsti:** U1/1, U1/2, U4/4, U4/16 bis, U4/17, **U4/19**, U4/20, ~~U4/23~~, ~~U4/24~~, U4/25.

**Mix Funzionale:** La Superficie Utile degli usi Residenziali U1/1 e U1/2, non inferiore



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

all'80% della Superficie Utile complessiva.

### Ripartizione Funzionale:

Se = max 25 % di St. Vp = St. - Se

### Modalità di attuazione:

Il P.R.G. si attua, su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, mediante intervento Urbanistico Preventivo e sulla base di una convenzione che definisca prioritariamente la ripartizione funzionale di cui ai precedenti punti e le modalità di ripartizione dei costi connessi all'intervento

### Parametri Urbanistici ed Edilizi:

- **Indice di utilizzazione Territoriale Ut.** = 350 mq/Ha
- **Indice di permeabilità Ip:** per >50%; per Vp > 90%
- **Altezza massima H** = 10.50 ml

### Prescrizioni Specifiche:

Il Verde Pubblico (Vp), previsto dal piano attuativo, dovrà essere realizzato a cura e spese dell'Amministrazione Comunale entro il periodo di validità dello strumento urbanistico attuativo e tenendo conto degli impegni presi nella convenzione di cui all'art. 28.3 bis.

### Prescrizioni Geologiche:

(Parere R.M. Servizio Dec. Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Ancona prot.428 del 21.01.2000 )

Per l'attuazione della zona destinata a verde pubblico, si prescrive la regimentazione delle acque superficiali, provvedendo a creare se inesistenti, a ripristinare e a razionalizzare le vie di deflusso superficiale ostruite o interrotte, predisponendo un adeguato sistema di captazione ed allontanamento delle acque di ruscellamento, con eliminazione dei fenomeni di infiltrazione lungo il versante.

In fase di progettazione edilizia dovranno essere effettuati gli studi, di carattere geologico e geotecnico, necessari per la scelta ed il dimensionamento delle strutture di fondazione, nonché per una puntuale valutazione della eventuale risposta sismica del terreno ( coefficiente di fondazione) ai sensi del D.M. 16.01.1996. Per tale coefficiente, tuttavia, si raccomanda l'applicazione della metodologia di cui all'allegato 2 della Delibera G.R. n° 1977 del 02.08.1999, che si ricorda non essere vincolante per gli interventi di edilizia ordinaria, ma soltanto per le opere legate alla ricostruzione post - terremoto ( Legge n° 61/98 ).

### APL I5.bis - Area Progetto "Piazza del quartiere Università"

Riguarda un'Area Progetto di proprietà pubblica, finalizzata al completamento della piazza del Q1 con interventi di edilizia pubblica.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

all'80% della Superficie Utile complessiva.

### Ripartizione Funzionale:

Se = max 25 % di St. Vp = St. - Se

### Modalità di attuazione:

Il P.R.G. si attua, su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, mediante intervento Urbanistico Preventivo e sulla base di una convenzione che definisca prioritariamente la ripartizione funzionale di cui ai precedenti punti e le modalità di ripartizione dei costi connessi all'intervento

### Parametri Urbanistici ed Edilizi:

- **Indice di utilizzazione Territoriale Ut.** = 350 mq/Ha
- **Indice di permeabilità Ip:** per >50%; per Vp > 90%
- **Altezza massima H** = 10.50 ml

### Prescrizioni Specifiche:

Il Verde Pubblico (Vp), previsto dal piano attuativo, dovrà essere realizzato a cura e spese dell'Amministrazione Comunale entro il periodo di validità dello strumento urbanistico attuativo e tenendo conto degli impegni presi nella convenzione di cui all'art. 28.3 bis.

### Prescrizioni Geologiche:

(Parere R.M. Servizio Dec. Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Ancona prot.428 del 21.01.2000 )

Per l'attuazione della zona destinata a verde pubblico, si prescrive la regimentazione delle acque superficiali, provvedendo a creare se inesistenti, a ripristinare e a razionalizzare le vie di deflusso superficiale ostruite o interrotte, predisponendo un adeguato sistema di captazione ed allontanamento delle acque di ruscellamento, con eliminazione dei fenomeni di infiltrazione lungo il versante.

In fase di progettazione edilizia dovranno essere effettuati gli studi, di carattere geologico e geotecnico, necessari per la scelta ed il dimensionamento delle strutture di fondazione, nonché per una puntuale valutazione della eventuale risposta sismica del terreno ( coefficiente di fondazione) ai sensi del D.M. 16.01.1996. Per tale coefficiente, tuttavia, si raccomanda l'applicazione della metodologia di cui all'allegato 2 della Delibera G.R. n° 1977 del 02.08.1999, che si ricorda non essere vincolante per gli interventi di edilizia ordinaria, ma soltanto per le opere legate alla ricostruzione post - terremoto ( Legge n° 61/98 ).

### APL I5.bis - Area Progetto "Piazza del quartiere Università"

Riguarda un'Area Progetto di proprietà pubblica, finalizzata al completamento della piazza del Q1 con interventi di edilizia pubblica.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

**Usi previsti** U1/1, U1/2, U4/1, U4/13, U4/16, U4/16BIS, U4/17, U4/19  
U4/20, U4/23, U4/24, U4/25

**Mix funzionale:** La Superficie Utile complessiva degli usi residenziali U1/1 e U1/2 non deve essere inferiore al 80% della Superficie Utile complessiva.

**Ripartizione funzionale:**

- **Se** = max. 25% di St;
- **Vp** = St-Se

**Modalità di attuazione:** Il PRG si attua mediante Intervento Edilizio diretto

**Parametri urbanistici ed edilizi**

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 2.500 mq/ha
- **Indice di permeabilità Ip:** per  $Se > 50\%$ ; per  $Vp > 80\%$
- **Altezza massima H** = 9 ml
- **Densità arborea A** = 80/ha;
- **Densità arbustiva Ar** = 120/ha

### 6. Prescrizioni specifiche

Le sistemazioni a verde previste dai singoli progetti edilizi (compresi quelli relativi alle opere di urbanizzazione) dovranno costituire la prima fase dei lavori dell'intero intervento. Tali sistemazioni, da considerarsi parte integrante dei progetti autorizzati, dovranno essere iniziate entro sei mesi dalla data di inizio dei lavori: la completa esecuzione delle sistemazioni a verde, comprensiva delle alberature, è condizione tassativa per il rilascio delle relative licenze di abitabilità.

#### APL 16 - Nuovo stadio (ZTO 16B)

Riguarda un'area destinata alla realizzazione del nuovo stadio cittadino, connesso ad impianti ed attrezzature sportive di interesse urbano e sovracomunale.

**Usi previsti:** U4/1, U4/2, U4/4, U4/9, U4/11\*, U4/16, U4/17, U4/23, U4/24  
U4/25, U5/1.

U4/11\* Limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.

**Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione fondiaria.**  $U_f = 0,25$  mq/mq

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

**Usi previsti** U1/1, U1/2, U4/1, U4/13, U4/16, U4/16 BIS, U4/17, U4/19  
U4/20, ~~U4/23, U4/24~~, U4/25

**Mix funzionale:** La Superficie Utile complessiva degli usi residenziali U1/1 e U1/2 non deve essere inferiore al 80% della Superficie Utile complessiva.

**Ripartizione funzionale:**

- **Se** = max. 25% di St;
- **Vp** = St-Se

**Modalità di attuazione:** Il PRG si attua mediante Intervento Edilizio diretto

**Parametri urbanistici ed edilizi**

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 2.500 mq/ha
- **Indice di permeabilità Ip:** per  $Se > 50\%$ ; per  $Vp > 80\%$
- **Altezza massima H** = 9 ml
- **Densità arborea A** = 80/ha;
- **Densità arbustiva Ar** = 120/ha

### ≡ Prescrizioni specifiche

Le sistemazioni a verde previste dai singoli progetti edilizi (compresi quelli relativi alle opere di urbanizzazione) dovranno costituire la prima fase dei lavori dell'intero intervento. Tali sistemazioni, da considerarsi parte integrante dei progetti autorizzati, dovranno essere iniziate entro sei mesi dalla data di inizio dei lavori: la completa esecuzione delle sistemazioni a verde, comprensiva delle alberature, è condizione tassativa per il rilascio delle relative licenze di abitabilità.

#### APL 16 - Nuovo stadio (ZTO 16B)

Riguarda un'area destinata alla realizzazione del nuovo stadio cittadino, connesso ad impianti ed attrezzature sportive di interesse urbano e sovracomunale.

**Usi previsti:** U4/1, U4/2, U4/4, U4/9, U4/11\*, U4/16, U4/17, ~~U4/23, U4/24~~  
U4/25, U5/1.

~~U4/11\* Limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.~~

**Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione fondiaria.**  $U_f = 0,25$  mq/mq

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### APL 17 - Completamento Q3 (ZTO 17)

Riguarda il completamento residenziale del Q3, in direzione Nord.

**Usi previsti:** U1/1, U4/16, U4/23, U4/24.  
**Modalità di attuazione:** intervento urbanistico preventivo.  
Interventi sull'ambiente: AM3.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**  
- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 5.000 mq/ha  
- **Altezza massima H** = 10,50 ml

### APL 18 - "Spina dei servizi" del Q3 (ZTO 17)

Riguarda il centro di servizi pubblici e sociali del quartiere Q3, progettato unitariamente al quartiere stesso.

**Usi previsti:** U1/2, U1/4\*\*, U4/1, U4/4, U4/5, U4/6, U4/7, U4/9, U4/11\*, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/17, U4/19, U4/20, U4/24, U4/25, U5/1  
U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.  
U1/4\*\* nuovo uso in variante al PRG da inserire limitatamente all'APL18

**Modalità di attuazione:** intervento urbanistico preventivo.  
Interventi sull'ambiente: AM3.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**  
Vedi PPE di Montedago Q/3 - Spina centrale - Adottato con Deliberazione del C.C.n° 854 del 28.05.1990 e Approvato con Deliberazione della G.P. n°35 del 21.01.1992).

### APL 19 - Margine urbano Sud (adiacenze Villa Favorita) (ZTO 18)

Riguarda il recupero e la riorganizzazione urbanistica di un'area in parte compromessa da edifici esistenti, adiacente alla villa Favorita.  
Tale intervento riguarderà tutte le aree comprese nello specifico perimetro generale riportato nelle tavole di PRG, la cui volumetria verrà concentrata nell'ambito dell'APL indicata dal PRG, con i parametri urbanistici ed edilizi di seguito specificati.

**Usi previsti:** U1/1, U4/11\*, U4/16, U4/23, U4/24.  
U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### APL 17 - Completamento Q3 (ZTO 17)

Riguarda il completamento residenziale del Q3, in direzione Nord.

**Usi previsti:** U1/1, **U1/2**, U4/16, **U4/19**, ~~U4/23~~, ~~U4/24~~.  
**Modalità di attuazione:** intervento urbanistico preventivo.  
Interventi sull'ambiente: AM3.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**  
- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 5.000 mq/ha  
- **Altezza massima H** = 10,50 ml

### APL 18 - "Spina dei servizi" del Q3 (ZTO 17)

Riguarda il centro di servizi pubblici e sociali del quartiere Q3, progettato unitariamente al quartiere stesso.

**Usi previsti:** U1/2, ~~U1/4\*\*~~, **U1/4**, U4/1, U4/4, U4/5, U4/6, U4/7, U4/9, U4/11\*, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/17, U4/19, U4/20, ~~U4/24~~, U4/25, U5/1  
~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.~~  
~~U1/4\*\* nuovo uso in variante al PRG da inserire limitatamente all'APL18~~

**Modalità di attuazione:** intervento urbanistico preventivo.  
Interventi sull'ambiente: AM3.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**  
Vedi PPE di Montedago Q/3 - Spina centrale - Adottato con Deliberazione del C.C.n° 854 del 28.05.1990 e Approvato con Deliberazione della G.P. n°35 del 21.01.1992).

### APL 19 - Margine urbano Sud (adiacenze Villa Favorita) (ZTO 18)

Riguarda il recupero e la riorganizzazione urbanistica di un'area in parte compromessa da edifici esistenti, adiacente alla villa Favorita.  
Tale intervento riguarderà tutte le aree comprese nello specifico perimetro generale riportato nelle tavole di PRG, la cui volumetria verrà concentrata nell'ambito dell'APL indicata dal PRG, con i parametri urbanistici ed edilizi di seguito specificati.

**Usi previsti:** U1/1, **U1/2**, U4/11\*, U4/16, **U4/19**, ~~U4/23~~, ~~U4/24~~.  
~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.~~

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

**Modalità di attuazione:** intervento urbanistico preventivo consistente in un Piano di lottizzazione la cui convenzione dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari compresi nel perimetro generale.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 1.300 mq/ha
- **Altezza massima H** = 7,50 ml.

**Prescrizioni specifiche:**

In sede attuativa sono possibili diverse soluzioni distributive, fermo restando la parità di cubatura realizzabile.

**APL 20 - Adiacenze case Carradori/APL 20 BIS - Adiacenze APL 20 (ZTO 21)**

Riguarda la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi

**Usi previsti:** U3/1, U4/4, U4/6, U4/8, U4/11\*, U4/12, U4/16.  
U4/11\*limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.

**Modalità di attuazione:** intervento urbanistico preventivo.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 5.000 mq/ha
- **Altezza massima H** = 15,00 ml.

**Prescrizioni specifiche:**

Particolare attenzione dovrà essere posta dal punto di vista della tipologia insediativa.  
Per l'APL 20 BIS la parte di area interessata dal corso d'acqua deve essere piantumata e conservata a verde.

**APL 21 - Centro Civico di Torrette (ZTO 22) STRALCIATO - Deliberazione n. 811 del 23/12/1996**

**APL 22 - Via Conca (raccordo SS16) (ZTO 22)**

Riguarda un'area interstiziale, finalizzata alla riorganizzazione urbanistica e alla riqualificazione del quartiere di Torrette.

**Usi previsti:** U1/1, U4/16, U4/23, U4/24, U5/1

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo consistente in un Piano di lottizzazione la cui convenzione dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari compresi nel perimetro generale.

Parametri urbanistici ed edilizi:

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 1.300 mq/ha
- **Altezza massima H** = 7,50 ml.

Prescrizioni specifiche:

In sede attuativa sono possibili diverse soluzioni distributive, fermo restando la parità di cubatura realizzabile.

**APL 20 - Adiacenze case Carradori/APL 20 BIS - Adiacenze APL 20 (ZTO 21)**

Riguarda la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi

**Usi previsti:** U3/1, U4/4, U4/6, U4/8, U4/11\*, U4/12, U4/16, **U4/19**  
~~U4/11\*limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.~~

**Modalità di attuazione:** intervento urbanistico preventivo.

Parametri urbanistici ed edilizi:

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 5.000 mq/ha
- **Altezza massima H** = 15,00 ml.

Prescrizioni specifiche:

Particolare attenzione dovrà essere posta dal punto di vista della tipologia insediativa.  
Per l'APL 20 BIS la parte di area interessata dal corso d'acqua deve essere piantumata e conservata a verde.

**APL 22 - Via Conca (raccordo SS16) (ZTO 22)**

Riguarda un'area interstiziale, finalizzata alla riorganizzazione urbanistica e alla riqualificazione del quartiere di Torrette.

**Usi previsti:** U1/1, **U1/2**, U4/16, **U4/19**, ~~U4/23~~, ~~U4/24~~, U5/1,

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

**Usi regolati:** U1/1 = min. 70% Su

**Modalità di attuazione:** intervento urbanistico preventivo.  
Interventi sull'ambiente: AM3.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 5.000 mq/ha
- **Altezza massima H** = 9,00 ml.

### APL 22 bis Ex Albergo "ANCONA" (ZTO 22)

L'area progetto è destinata alla ricostruzione dell'ex Albergo " ANCONA " distrutto dagli eventi franosi del 1982 in adempimento della Sentenza del Consiglio di Stato n°. 38/95 e 163/97. Tale intervento è riconosciuto per legge di pubblica utilità, ai sensi dell'art.14 della legge 2 Maggio 1983 n°. 156 " Provvidenze in favore della popolazione di Ancona colpita dal movimento franoso del 13 dicembre 1982"

**Usi previsti:** U5/1

**Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto, previa acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale dell'area e cessione della stessa agli aventi titolo.  
Interventi sull'ambiente: AM3. Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nel parere espresso dalla Regione Marche - Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Ancona in data 12.07.99 prot. 4778/99.

**Parametri urbanistici ed edilizi**

- **Indice di utilizzazione fondiaria Uf** = 1,00 mq/mq
- **Altezza massima H.** = 17,00 ml.

#### Prescrizioni specifiche:

In parziale modifica e deroga delle normative di carattere generale si applicano i seguenti parametri urbanistici:

**Parcheggi:**

**P1** = 15 mq/100mq di Su

**P3** = 30 mq/100mq di Su

L'area destinata ai parcheggi di uso pubblico P1 dovrà essere dotata di pavimentazione permeabile, filtrante, sistemata a prato e piantumata con alberi d'alto fusto di essenze tipiche del luogo nella misura di n°1 pianta/25mq. di parcheggio.

- **Distanze minime dai confini di proprietà.** = 5,00 ml.
- **Distanze minime dal ciglio stradale.** = 5,00 ml.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Usi regolati: U1/1 = min. 70% Su

Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo.  
Interventi sull'ambiente: AM3.

Parametri urbanistici ed edilizi:

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 5.000 mq/ha
- **Altezza massima H** = 9,00 ml.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Siano rispettate le seguenti prescrizioni di cui al parere della AUSL del 23.10.1999

- Il rispetto del D.P.C.M. 23/04/92 relativamente alle distanze di rispetto dagli elettrodotti
- Il rispetto del R.E.C.
- Il rispetto della L.447 del 26/10/95 sull'inquinamento acustico.

### APL 23 - Valle della Lodola (ZTO 22) STRALCIATO - Deliberazione n.811 del 23/12/1996

### APL 24 / APL 25 - Valle della Lodola (ZTO 22)STRALCIATO - Deliberazione n.811 del23/12/1996

#### **APL 23 - Valle della Lodola**

Riguarda un ambito finalizzato alla realizzazione di insediamenti residenziali e terziari a bassa densità, con una quota prevalente di aree destinate a verde pubblico e privato, con PdL convenzionato.

**Usi previsti:**U1/1, U1/2, U1/4, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/9, U4/12, U4/16, U4/16BIS, U4/17, U4/19, U4/20, U4/23, U4/24, U4/25

#### **Mix funzionale:**

La superficie utile degli Usi Residenziali U1/1 e U1/2 non può essere superiore al 55% della Su complessiva, salvo quanto previsto al successivo punto relativo alla quota residenziale aggiuntiva del 45%. La superficie utile max. per l'uso U4/5 non può essere superiore al 20% della S.U.L. totale.

#### **Ripartizione funzionale:**

Se = max 30%, di St

Ve = max 30% di St

Vp = St-Se-Ve

**Modalità di attuazione:** Il PRG si attua mediante adeguamento del P.d.L. convenzionato in data 11/04/2006 alle presenti norme attraverso una variante da presentare entro un anno dall'entrata in vigore della disciplina prevista in questo articolo.

#### **Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** =1.320 mq/Ha. \*

E' consentita una SUL di mq. 17.956 di cui alla Determina Dirigenziale n° 1056 del 30.05.2012.

#### **APL 23 - Valle della Lodola**

Riguarda un ambito finalizzato alla realizzazione di insediamenti residenziali e terziari a bassa densità, con una quota prevalente di aree destinate a verde pubblico e privato, con PdL convenzionato.

Usi previsti: U1/1, U1/2, **U1/4**, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/9, U4/12, U4/16, U4/16 BIS, U4/17, U4/19, U4/20, ~~U4/23~~, ~~U4/24~~, U4/25

#### **Mix funzionale:**

La superficie utile degli Usi Residenziali U1/1 e U1/2 non può essere superiore al 55% della Su complessiva, salvo quanto previsto al successivo punto relativo alla quota residenziale aggiuntiva del 45%. La superficie utile max. per l'uso U4/5 non può essere superiore al 20% della S.U.L. totale.

#### **Ripartizione funzionale:**

Se = max 30%, di St

Ve = max 30% di St

Vp = St-Se-Ve

**Modalità di attuazione:** Il PRG si attua mediante adeguamento del P.d.L. convenzionato in data 11/04/2006 alle presenti norme attraverso una variante da presentare entro un anno dall'entrata in vigore della disciplina prevista in questo articolo.

#### **Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** =1.320 mq/Ha. \*

E' consentita una SUL di mq. 17.956 di cui alla Determina Dirigenziale n° 1056 del 30.05.2012.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

\* Al fine del calcolo della Superficie Territoriale vanno escluse le aree perimetrate come ambito di tutela dei corsi d'acqua.

Ai fini del calcolo della  $Se_{max}$  va considerata l'intera superficie territoriale inclusa l'area perimetrata come ambito di tutela dei corsi d'acqua.

- **Indice di permeabilità  $I_p$** : per  $Se > 50\%$  ; per  $Ve > 80\%$  ; per  $Vp > 90\%$

- **Altezza massima  $H$**  = 10,50 ml

- Nelle aree verdi  $Ve$  e  $Vp$  la densità arborea  $A = 80/ha$ ; la densità arbustiva  $Ar = 120/ha$

### Prescrizioni specifiche:

Le sistemazioni a verde privato, previste dal piano attuativo e dai singoli progetti edilizi, dovranno essere realizzate, unitamente alle opere di urbanizzazione primaria, quale prima fase dei lavori dell'intero intervento. Tali sistemazioni, da considerarsi parte integrante dei progetti autorizzati, dovranno essere iniziate entro sei mesi dalla data di inizio dei lavori: la completa esecuzione delle sistemazioni a verde, comprensiva delle alberature, è condizione tassativa per il rilascio delle relative licenze di abitabilità.

Il verde pubblico ( $Vp$ ), previsto dal piano attuativo, dovrà essere realizzato entro il periodo di validità dello strumento urbanistico attuativo, tenendo conto degli impegni presi nella convenzione di cui all'art.28 3BIS).

Il collegamento viario, pedonale e ciclabile con l'APL 23 bis e la rete viaria interna all'area progetto, deve avere priorità assoluta nel crono programma per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Tale prescrizione deve costituire atto aggiuntivo della convenzione già sottoscritta o parte integrante della convenzione allegata al PdL in adeguamento delle presenti norme.

I pareri resi dall'ASUR Marche zona territoriale 7 in data 10/11/2007 prot. 68693 (pervenuto in data 15/11/2007 prot.n. 106167) e dalla Provincia di Ancona Settore VII in data 26/11/2007 prot. 100984 (pervenuto in data 27/11/2007 prot.n. 111862) si intendono qui integralmente trascritti e sono prescrittivi ai fini dell'attuazione delle previsioni del PRG.

### Prescrizioni geologiche:

Dovranno essere effettuati approfonditi ed individuali studi di carattere geologico e geotecnico per ogni intervento edificatorio. Tali studi dovranno essere eseguiti per terreni in pendio, in conformità del D.M. 11/03/1988 del Ministero dei Lavori Pubblici, tenendo conto delle particolari prescrizioni per le zone sismiche, prima del rilascio della concessione edilizia e dovranno contenere se necessario, la verifica di stabilità del versante prima dell'edificazione e con l'edificazione progettata.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

\* Al fine del calcolo della Superficie Territoriale vanno escluse le aree perimetrate come ambito di tutela dei corsi d'acqua.

Ai fini del calcolo della  $Se_{max}$  va considerata l'intera superficie territoriale inclusa l'area perimetrata come ambito di tutela dei corsi d'acqua.

- **Indice di permeabilità  $I_p$** : per  $Se > 50\%$  ; per  $Ve > 80\%$  ; per  $Vp > 90\%$

- **Altezza massima  $H$**  = 10,50 ml

- Nelle aree verdi  $Ve$  e  $Vp$  la densità arborea  $A = 80/ha$ ; la densità arbustiva  $Ar = 120/ha$

### Prescrizioni specifiche:

Le sistemazioni a verde privato, previste dal piano attuativo e dai singoli progetti edilizi, dovranno essere realizzate, unitamente alle opere di urbanizzazione primaria, quale prima fase dei lavori dell'intero intervento. Tali sistemazioni, da considerarsi parte integrante dei progetti autorizzati, dovranno essere iniziate entro sei mesi dalla data di inizio dei lavori: la completa esecuzione delle sistemazioni a verde, comprensiva delle alberature, è condizione tassativa per il rilascio delle relative licenze di abitabilità.

Il verde pubblico ( $Vp$ ), previsto dal piano attuativo, dovrà essere realizzato entro il periodo di validità dello strumento urbanistico attuativo, tenendo conto degli impegni presi nella convenzione di cui all'art.28 3BIS).

Il collegamento viario, pedonale e ciclabile con l'APL 23 bis e la rete viaria interna all'area progetto, deve avere priorità assoluta nel crono programma per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Tale prescrizione deve costituire atto aggiuntivo della convenzione già sottoscritta o parte integrante della convenzione allegata al PdL in adeguamento delle presenti norme.

I pareri resi dall'ASUR Marche zona territoriale 7 in data 10/11/2007 prot. 68693 (pervenuto in data 15/11/2007 prot.n. 106167) e dalla Provincia di Ancona Settore VII in data 26/11/2007 prot. 100984 (pervenuto in data 27/11/2007 prot.n. 111862) si intendono qui integralmente trascritti e sono prescrittivi ai fini dell'attuazione delle previsioni del PRG.

### Prescrizioni geologiche:

Dovranno essere effettuati approfonditi ed individuali studi di carattere geologico e geotecnico per ogni intervento edificatorio. Tali studi dovranno essere eseguiti per terreni in pendio, in conformità del D.M. 11/03/1988 del Ministero dei Lavori Pubblici, tenendo conto delle particolari prescrizioni per le zone sismiche, prima del rilascio della concessione edilizia e dovranno contenere se necessario, la verifica di stabilità del versante prima dell'edificazione e con l'edificazione progettata.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

Inoltre dovranno essere considerate eventuali risposte sismiche dei terreni interessati all'edificazione attraverso indagini e valutazioni più approfondite a corredo del singolo intervento ovvero dello strumento urbanistico particolareggiato.

Dovranno essere ridotti al minimo gli sbancamenti ed i movimenti di riporto di terreno.

### Quota Residenziale Aggiuntiva

Riguarda la possibilità di utilizzare una quota residenziale aggiuntiva a quella massima prevista, condizionata alla realizzazione esclusiva di alloggi convenzionati, disciplinati come indicato ai successivi punti a) e/o b).

La quota residenziale regolata come precedentemente previsto e relativa all'uso U1/1 ed U1/2 può interessare l'intera quota residua della SU ammessa (45% della SU) a condizione che il 50% di questa sia regolata da convenzione che contenga le seguenti condizioni:

- a) che sia assoggettata alla convenzione tipo regionale in base al regolamento regionale n. 6 del 04/10/2004 per quanto concerne il prezzo di cessione agevolato degli alloggi realizzati;
- b) che sia sottoscritto atto con l'Agenzia per la Locazione istituita con deliberazione consiliare n. 126 del 13/11/2006 per la messa a disposizione degli alloggi alle condizioni previste nell'atto costitutivo dell'Agenzia stessa per favorire l'accesso alle abitazioni in affitto previsto a canone concordato.

### Modalità di attuazione

- 1) La facoltà di realizzare la quota aggiuntiva di edilizia residenziale, è consentita alle seguenti condizioni:
  - Trascorsi i cinque anni dalla data di approvazione della Variante al PRG della presente Area Progetto APL 23, decade la possibilità di utilizzare la quota aggiuntiva del 45% dell'uso residenziale U1/1 e U1/2 ;
  - Gli alloggi ricavati dalla quota aggiuntiva non potranno superare i 60 mq.di Superficie Utile escluse le autorimesse.
- 2) Il soggetto attuatore propone all'Amministrazione Comunale la quantità di edilizia residenziale aggiuntiva che intende realizzare; l'Amm. Comunale con provvedimento di Giunta Municipale decide entro due mesi in ordine alla richiesta e contestualmente stabilisce le quote di edilizia residenziale aggiuntiva da disciplinare secondo quanto previsto ai precedenti punti a) e/o b).
- 3) A seguito dell'atto deliberativo di assenso della Giunta Municipale il proponente deve provvedere entro i sei mesi successivi alla presentazione della variante al PdL vigente in

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Inoltre dovranno essere considerate eventuali risposte sismiche dei terreni interessati all'edificazione attraverso indagini e valutazioni più approfondite a corredo del singolo intervento ovvero dello strumento urbanistico particolareggiato.

Dovranno essere ridotti al minimo gli sbancamenti ed i movimenti di riporto di terreno.

### Quota Residenziale Aggiuntiva

Riguarda la possibilità di utilizzare una quota residenziale aggiuntiva a quella massima prevista, condizionata alla realizzazione esclusiva di alloggi convenzionati, disciplinati come indicato ai successivi punti a) e/o b).

La quota residenziale regolata come precedentemente previsto e relativa all'uso U1/1 ed U1/2 può interessare l'intera quota residua della SU ammessa (45% della SU) a condizione che il 50% di questa sia regolata da convenzione che contenga le seguenti condizioni:

- a) che sia assoggettata alla convenzione tipo regionale in base al regolamento regionale n. 6 del 04/10/2004 per quanto concerne il prezzo di cessione agevolato degli alloggi realizzati;
- b) che sia sottoscritto atto con l'Agenzia per la Locazione istituita con deliberazione consiliare n. 126 del 13/11/2006 per la messa a disposizione degli alloggi alle condizioni previste nell'atto costitutivo dell'Agenzia stessa per favorire l'accesso alle abitazioni in affitto previsto a canone concordato.

### Modalità di attuazione

- 1) La facoltà di realizzare la quota aggiuntiva di edilizia residenziale, è consentita alle seguenti condizioni:
  - Trascorsi i cinque anni dalla data di approvazione della Variante al PRG della presente Area Progetto APL 23, decade la possibilità di utilizzare la quota aggiuntiva del 45% dell'uso residenziale U1/1 e U1/2 ;
  - Gli alloggi ricavati dalla quota aggiuntiva non potranno superare i 60 mq.di Superficie Utile escluse le autorimesse.
- 2) Il soggetto attuatore propone all'Amministrazione Comunale la quantità di edilizia residenziale aggiuntiva che intende realizzare; l'Amm. Comunale con provvedimento di Giunta Municipale decide entro due mesi in ordine alla richiesta e contestualmente stabilisce le quote di edilizia residenziale aggiuntiva da disciplinare secondo quanto previsto ai precedenti punti a) e/o b).
- 3) A seguito dell'atto deliberativo di assenso della Giunta Municipale il proponente deve provvedere entro i sei mesi successivi alla presentazione della variante al PdL vigente in



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

adeguamento alla presente norma completa della convenzione opportunamente integrata e modificata.

### APL 23.bis - Valle della Lodola Nord (ZTO22)

Riguarda un ambito finalizzato prevalentemente alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica e/o privata, nella misura compresa tra min. 75% e max. 85% della SUL totale della intera area progetto.

**Usi previsti:** U1/1, U1/2, U4/16, U4/16 bis, U4/17

#### **Mix funzionale:**

L'uso U4/17 deve essere compreso tra min. 15% e max. 25% della SUL totale consentita nell'area progetto. Deve essere inoltre localizzato nella fascia di fondovalle e a margine dell'area scolastica esistente.

**Modalità di attuazione:** Il PRG si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica e/o privata.

#### **Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione territoriale  $U_t$**  = 3500 mq/Ha.\*

\* Al fine del calcolo della Superficie territoriale vanno escluse le aree perimetrate come ambito di tutela dei corsi d'acqua.

- **Altezza massima  $H$**  = 10,50 ml

- **Nelle aree verdi  $V_p$  la densità arborea  $A$**  = 80/ha;

- **la densità arbustiva  $A_r$**  = 120/ha

#### **Prescrizioni specifiche:**

In sede di Strumento Urbanistico Preventivo dovranno essere presi in considerazione i principi informativi del P.R.G. relativamente alle strade ed ai percorsi pedonali e ciclabili prevedendo relazioni con le aree scolastiche e con l'APL 23.

Entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente variante, l' A.C. provvede ad avviare le opportune iniziative e procedure per garantire i collegamenti di cui al precedente punto e le prescrizioni contenute nel parere del Servizio Ambiente del 29.11.2006 contenute nel Report Ambientale.

L'accesso da Via Metauro nelle adiacenze della scuola è ammesso solo in via provvisoria esclusivamente per le esigenze di cantiere connesse con la trasformazione dell'area e comunque dovrà essere chiuso una volta praticabile il collegamento con l'APL 23. L'area occupata dalla viabilità provvisoria, una volta chiuso l'accesso, dovrà essere sistemata secondo le previsioni dello strumento attuativo a carico delo soggetto attuatore.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

adeguamento alla presente norma completa della convenzione opportunamente integrata e modificata.

### APL 23.bis - Valle della Lodola Nord (ZTO22)

Riguarda un ambito finalizzato prevalentemente alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica e/o privata, nella misura compresa tra min. 75% e max. 85% della SUL totale della intera area progetto.

**Usi previsti:** U1/1, U1/2, U4/16, U4/16 bis, U4/17, **U4/19**

#### **Mix funzionale:**

L'uso U4/17 deve essere compreso tra min. 15% e max. 25% della SUL totale consentita nell'area progetto. Deve essere inoltre localizzato nella fascia di fondovalle e a margine dell'area scolastica esistente.

**Modalità di attuazione:** Il PRG si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica e/o privata.

#### **Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione territoriale  $U_t$**  = 3500 mq/Ha.\*

\* Al fine del calcolo della Superficie territoriale vanno escluse le aree perimetrate come ambito di tutela dei corsi d'acqua.

- **Altezza massima  $H$**  = 10,50 ml

- **Nelle aree verdi  $V_p$  la densità arborea  $A$**  = 80/ha;

- **la densità arbustiva  $A_r$**  = 120/ha

#### **Prescrizioni specifiche:**

In sede di Strumento Urbanistico Preventivo dovranno essere presi in considerazione i principi informativi del P.R.G. relativamente alle strade ed ai percorsi pedonali e ciclabili prevedendo relazioni con le aree scolastiche e con l'APL 23.

Entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente variante, l' A.C. provvede ad avviare le opportune iniziative e procedure per garantire i collegamenti di cui al precedente punto e le prescrizioni contenute nel parere del Servizio Ambiente del 29.11.2006 contenute nel Report Ambientale.

L'accesso da Via Metauro nelle adiacenze della scuola è ammesso solo in via provvisoria esclusivamente per le esigenze di cantiere connesse con la trasformazione dell'area e comunque dovrà essere chiuso una volta praticabile il collegamento con l'APL 23. L'area occupata dalla viabilità provvisoria, una volta chiuso l'accesso, dovrà essere sistemata secondo le previsioni dello strumento attuativo a carico delo soggetto attuatore.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Prescrizioni geologiche:

Dovranno essere effettuati, approfonditi ed individuali studi di carattere geologico e geotecnico per ogni intervento edificatorio. Tali studi dovranno essere eseguiti per terreni in pendio, in conformità del D.M. 11/03/1988 del Ministero dei Lavori Pubblici, tenendo conto delle particolari prescrizioni per le zone sismiche, prima del rilascio della concessione edilizia e dovranno contenere se necessario, la verifica di stabilità del versante prima dell'edificazione e con l'edificazione progettata.

Inoltre dovranno essere considerate eventuali risposte sismiche dei terreni interessati all'edificazione attraverso indagini e valutazioni più approfondite a corredo del singolo intervento ovvero dello strumento urbanistico particolareggiato.

### Si dovrà pertanto in specifico procedere come di seguito esposto:

- a) Si ritiene necessario in sede progettuale far redigere specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno ( prove in situ e di laboratorio ) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzate alla scelta delle fondazioni più adatte ( D.M. 11.03.1988 );
- b) Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione e alla parametrizzazione del substrato ( non meno di 25 m dal pc. ) durante le fasi progettuali preliminari per uno studio generale dell'andamento geometrico del substrato integro;
- c) Edificazione su fondazioni profonde attestate nel substrato integro;
- d) Esecuzione di uno studio e progetto di bonifica idrogeologica del versante al fine di realizzare drenaggi profondi adeguatamente dimensionali per abbassare la falda idrica e stabilizzare il versante. Si dovrà porre massima attenzione durante tali operazioni al fine di evitare eventuali cedimenti delle strutture vicine dovuti all'abbassamento della falda stessa;
- e) Realizzazione di drenaggi superficiali e attraversamenti per impedire eventuali ristagni d'acqua che potrebbero compromettere le caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni, già particolarmente scadenti;
- f) Realizzazione di opere di contenimento dei terreni soggetti a sbancamento con interventi in c.a. ( palificate anche tirantate ), per impedire eventuali movimenti della copertura colluviale ( evitare di lasciare aperti eventuali sbancamenti e/o tagli del terreno);
- g) Evitare sbancamenti e/o riporti troppo elevati la dove è possibile. In particolare gli sbancamenti non dovranno superare un'altezza di ml. 3.00 e dovranno inoltre essere utilizzate palandole per proteggere i fronti di scavo.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Prescrizioni geologiche:

Dovranno essere effettuati, approfonditi ed individuali studi di carattere geologico e geotecnico per ogni intervento edificatorio. Tali studi dovranno essere eseguiti per terreni in pendio, in conformità del D.M. 11/03/1988 del Ministero dei Lavori Pubblici, tenendo conto delle particolari prescrizioni per le zone sismiche, prima del rilascio della concessione edilizia e dovranno contenere se necessario, la verifica di stabilità del versante prima dell'edificazione e con l'edificazione progettata.

Inoltre dovranno essere considerate eventuali risposte sismiche dei terreni interessati all'edificazione attraverso indagini e valutazioni più approfondite a corredo del singolo intervento ovvero dello strumento urbanistico particolareggiato.

### Si dovrà pertanto in specifico procedere come di seguito esposto:

- a) Si ritiene necessario in sede progettuale far redigere specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno ( prove in situ e di laboratorio ) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzate alla scelta delle fondazioni più adatte ( D.M. 11.03.1988 );
- b) Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione e alla parametrizzazione del substrato ( non meno di 25 m dal pc. ) durante le fasi progettuali preliminari per uno studio generale dell'andamento geometrico del substrato integro;
- c) Edificazione su fondazioni profonde attestate nel substrato integro;
- d) Esecuzione di uno studio e progetto di bonifica idrogeologica del versante al fine di realizzare drenaggi profondi adeguatamente dimensionali per abbassare la falda idrica e stabilizzare il versante. Si dovrà porre massima attenzione durante tali operazioni al fine di evitare eventuali cedimenti delle strutture vicine dovuti all'abbassamento della falda stessa;
- e) Realizzazione di drenaggi superficiali e attraversamenti per impedire eventuali ristagni d'acqua che potrebbero compromettere le caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni, già particolarmente scadenti;
- f) Realizzazione di opere di contenimento dei terreni soggetti a sbancamento con interventi in c.a. ( palificate anche tirantate ), per impedire eventuali movimenti della copertura colluviale ( evitare di lasciare aperti eventuali sbancamenti e/o tagli del terreno);
- g) Evitare sbancamenti e/o riporti troppo elevati la dove è possibile. In particolare gli sbancamenti non dovranno superare un'altezza di ml. 3.00 e dovranno inoltre essere utilizzate palandole per proteggere i fronti di scavo.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Prescrizioni ambientali:

E' fatto obbligo in sede di progettazione attuativa ed edilizia di ottemperare alle prescrizioni e suggerimenti contenuti nel Rapporto Ambientale opportunamente redatto ai sensi della L.R. n° 6/2004.

APL 26 / APL 27 - Valle della Lodola (ZTO 22)STRALCIATO - Deliberazione n. 811 del 23/12/1996

### APL 28 - Margine urbano Nord/Ovest (Collemarino) (ZTO 24)

Riguarda due aree di bordo, finalizzate alla riqualificazione del margine urbano verso Nord/Ovest di Collemarino.

Usi previsti: U1/1, U4/16, U4/23, U4/24.

Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo.  
Interventi sull'ambiente: AM3.

#### Parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 3.704 mq/ha
- Altezza massima H = 10,50 ml.

### APL 29 - Margine urbano Nord/Ovest (Collemarino) (ZTO 24)

Riguarda due aree di bordo, finalizzate alla riqualificazione del margine urbano verso Nord/Ovest di Collemarino.

Usi previsti: U1/1, U4/16, U4/23, U4/24.

Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo.  
Interventi sull'ambiente: AM3.

#### Parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 5.000 mq/ha
- Altezza massima H = 10,50 ml.

### APL 30 - Porto turistico (ZTO 26)

Riguarda l'area interessata dalla realizzazione del nuovo porto turistico.

Usi previsti: U3/3

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Prescrizioni ambientali:

E' fatto obbligo in sede di progettazione attuativa ed edilizia di ottemperare alle prescrizioni e suggerimenti contenuti nel Rapporto Ambientale opportunamente redatto ai sensi della L.R. n° 6/2004.

### APL 28 - Margine urbano Nord/Ovest (Collemarino) (ZTO 24)

Riguarda due aree di bordo, finalizzate alla riqualificazione del margine urbano verso Nord/Ovest di Collemarino.

Usi previsti: U1/1, **U1/2**, U4/16, **U4/19**, ~~U4/23~~, ~~U4/24~~.

Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo.  
Interventi sull'ambiente: AM3.

#### Parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 3.704 mq/ha
- Altezza massima H = 10,50 ml.

### APL 29 - Margine urbano Nord/Ovest (Collemarino) (ZTO 24)

Riguarda due aree di bordo, finalizzate alla riqualificazione del margine urbano verso Nord/Ovest di Collemarino.

Usi previsti: U1/1, **U1/2**, U4/16, **U4/19**, ~~U4/23~~, ~~U4/24~~

Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo.  
Interventi sull'ambiente: AM3.

#### Parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 5.000 mq/ha
- Altezza massima H = 10,50 ml.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### APL 31 - Espansioni delle frazioni

Riguardano interventi in aree destinate a nuovi insediamenti residenziali, marginali agli insediamenti frazionali esistenti e finalizzati al completamento, alla integrazione e alla riorganizzazione urbanistica degli stessi.

**Usi previsti:** U1/1, U4/1, U4/4, U4/16, U4/23, U4/24.

Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo. Tali aree saranno destinate - ad eccezione di TAGLIO DI BARCAGLIONE - per una quota complessiva fino al 60% in termini di superficie utile ad edilizia economica e popolare da attuarsi ai sensi delle leggi 167/62 e 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni.

**Interventi sull'ambiente:** AM3.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 2.500 mq./Ha.

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 3.000 mq./Ha. esclusivamente per l'APL di Massignano, da attuarsi con intervento totale di edilizia residenziale pubblica.

Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 2.000 mq./ha. esclusivamente per l'APL di Candia, denominate LC2, LC3. I relativi piani attuativi dovranno essere preceduti, su iniziativa dei soggetti attuatori e/o del Comune, da un progetto unitario complessivo.

Superficie Utile Lorda max. realizzabile = 3000 mq. esclusivamente per l'APL31 Aspio denominata LA2

**Altezza massima H** = 7,00 ml.

**Prescrizioni Specifiche:**

**MONTESICURO:** Per l'area progetto denominata LM3 si prescrive: un'altezza max degli edifici di mt. 6,50. L'intervento di miglioramento del tratto di strada comunale esistente che collega le due parti dell'APL31 LM3, compreso le infrastrutture a rete, costituisce onere per i soggetti attuatori e la realizzazione delle relative opere deve essere prevista nel progetto delle OO.UU. e negli obblighi convenzionati.

**ASPIO:** Per l'area progetto denominata LA2 si prescrive: una distanza di ml. 20,00 degli edifici dalla nuova strada provinciale adiacente il confine Nord dell'APL; per il nuovo tratto di viabilità limitrofo al confine est dell'area progetto non si applica la normativa di cui all'art.9/7 lett.b) ultimo comma "prescrizioni specifiche".

**CANDIA:** Per le aree progetto denominate LC3 si prescrive: un'altezza max degli edifici di mt. 6,50.

**SAPPANICO:** Per l'area progetto denominata CS1 si prescrive: che in sede attuativa si dovrà prestare particolare attenzione ai caratteri formali dell'edificio esistente e del contesto insediativo (tipologia edilizia, elementi architettonici, ecc.) prevedendo comunque il mantenimento dell'attuale conformazione volumetrica ed altezza uniforme

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### APL 31 - Espansioni delle frazioni

Riguardano interventi in aree destinate a nuovi insediamenti residenziali, marginali agli insediamenti frazionali esistenti e finalizzati al completamento, alla integrazione e alla riorganizzazione urbanistica degli stessi.

**Usi previsti:** U1/1, **U1/2**, U4/1, U4/4, U4/16, **U4/19**, ~~U4/23~~, ~~U4/24~~

Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo. Tali aree saranno destinate - ad eccezione di TAGLIO DI BARCAGLIONE - per una quota complessiva fino al 60% in termini di superficie utile ad edilizia economica e popolare da attuarsi ai sensi delle leggi 167/62 e 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni.

**Interventi sull'ambiente:** AM3.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 2.500 mq./Ha.

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 3.000 mq./Ha. esclusivamente per l'APL di Massignano, da attuarsi con intervento totale di edilizia residenziale pubblica.

Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 2.000 mq./ha. esclusivamente per l'APL di Candia, denominate LC2, LC3. I relativi piani attuativi dovranno essere preceduti, su iniziativa dei soggetti attuatori e/o del Comune, da un progetto unitario complessivo.

Superficie Utile Lorda max. realizzabile = 3000 mq. esclusivamente per l'APL31 Aspio denominata LA2

**Altezza massima H** = 7,00 ml.

**Prescrizioni Specifiche:**

**MONTESICURO:** Per l'area progetto denominata LM3 si prescrive: un'altezza max degli edifici di mt. 6,50. L'intervento di miglioramento del tratto di strada comunale esistente che collega le due parti dell'APL31 LM3, compreso le infrastrutture a rete, costituisce onere per i soggetti attuatori e la realizzazione delle relative opere deve essere prevista nel progetto delle OO.UU. e negli obblighi convenzionati.

**ASPIO:** Per l'area progetto denominata LA2 si prescrive: una distanza di ml. 20,00 degli edifici dalla nuova strada provinciale adiacente il confine Nord dell'APL; per il nuovo tratto di viabilità limitrofo al confine est dell'area progetto non si applica la normativa di cui all'art.9/7 lett.b) ultimo comma "prescrizioni specifiche".

**CANDIA:** Per le aree progetto denominate LC3 si prescrive: un'altezza max degli edifici di mt. 6,50.

**SAPPANICO:** Per l'area progetto denominata CS1 si prescrive: che in sede attuativa si dovrà prestare particolare attenzione ai caratteri formali dell'edificio esistente e del contesto insediativo (tipologia edilizia, elementi architettonici, ecc.) prevedendo comunque il mantenimento dell'attuale conformazione volumetrica ed altezza

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

sul lato strada non superiore a quella esistente.

**PATERNÒ:** Per l'area progetto denominata LP2 si prescrive: che inconsiderazione della situazione geomorfologica è consigliabile arretrare debitamente le nuove edificazioni da scarpate e da pendii scoscesi (le distanze minime da mantenere dalle scarpate andranno definite nelle successive indagini geologiche ai sensi dell'art.87 delle presenti NTA).

Si prescrive inoltre l'inserimento lungo il lato a valle di una fascia di verde inedificabile a scopo di consolidamento.

- **Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 2.000 mq./ha.

### TAGLIO DI BARCAGLIONE:

- 1) L'area progetto denominata LT1 di Taglio di Barcaglione è disciplinata dalle seguenti prescrizioni specifiche:
  - E' fatto divieto di impiegare la strada pubblica esistente per il transito dei mezzi di cantiere: in fase attuativa è obbligatorio l'accesso ed il transito dei mezzi di cantiere da viabilità alternativa ancorché provvisoria, alla strada pubblica esistente
  - è propedeutica all'attuazione la verifica e, ove occorra, il rispetto delle prescrizioni specifiche contenute nel parere della Provincia del 16.09.1992 n.1928 CS, da parte del Comune;
- 2) L'area progetto denominata LT2 di Taglio di Barcaglione è da attuarsi su iniziativa dell'amministrazione comunale mediante un Piano urbanistico preventivo.  
  
**Parametri urbanistici:**  
**SU<sub>max</sub>** = 3448 mq  
**Altezza massima H** = 7,00 ml.
- 3) Nell'Area Progetto denominata LT8 l'edificazione è subordinata:
  - all'approvazione da parte del C.C. di un Planivolumetrico preventivo esteso ai limiti dell'area progetto che tenga conto di quanto definito nella planimetria del PRG;
  - alla stipula di una convenzione che definisca le aree da cedere gratuitamente al comune per la viabilità e il verde e la ripartizione dei costi per gli interventi previsti in riferimento ai punti 6) e 8) delle presenti Prescrizioni Specifiche.

**Parametri urbanistici:**

**Indice di Utilizzazione Territoriale UT** = 2500 mq/ha.

**Altezza massima H** = 7,00 ml.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

uniforme sul lato strada non superiore a quella esistente.

**PATERNÒ:** Per l'area progetto denominata LP2 si prescrive: che inconsiderazione della situazione geomorfologica è consigliabile arretrare debitamente le nuove edificazioni da scarpate e da pendii scoscesi (le distanze minime da mantenere dalle scarpate andranno definite nelle successive indagini geologiche ai sensi dell'art.87 delle presenti NTA).

Si prescrive inoltre l'inserimento lungo il lato a valle di una fascia di verde inedificabile a scopo di consolidamento.

- **Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 2.000 mq./ha.

### TAGLIO DI BARCAGLIONE:

- 1) L'area progetto denominata LT1 di Taglio di Barcaglione è disciplinata dalle seguenti prescrizioni specifiche:
  - E' fatto divieto di impiegare la strada pubblica esistente per il transito dei mezzi di cantiere: in fase attuativa è obbligatorio l'accesso ed il transito dei mezzi di cantiere da viabilità alternativa ancorché provvisoria, alla strada pubblica esistente
  - è propedeutica all'attuazione la verifica e, ove occorra, il rispetto delle prescrizioni specifiche contenute nel parere della Provincia del 16.09.1992 n.1928 CS, da parte del Comune;
- 2) L'area progetto denominata LT2 di Taglio di Barcaglione è da attuarsi su iniziativa dell'amministrazione comunale mediante un Piano urbanistico preventivo.  
  
**Parametri urbanistici:**  
**SU<sub>max</sub>** = 3448 mq  
**Altezza massima H** = 7,00 ml.
- 3) Nell'Area Progetto denominata LT8 l'edificazione è subordinata:
  - all'approvazione da parte del C.C. di un Planivolumetrico preventivo esteso ai limiti dell'area progetto che tenga conto di quanto definito nella planimetria del PRG;
  - alla stipula di una convenzione che definisca le aree da cedere gratuitamente al comune per la viabilità e il verde e la ripartizione dei costi per gli interventi previsti in riferimento ai punti 6) e 8) delle presenti Prescrizioni Specifiche.

**Parametri urbanistici:**

**Indice di Utilizzazione Territoriale UT** = 2500 mq/ha.

**Altezza massima H** = 7,00 ml.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- 4) Le Aree Progetto denominate LT1, LT3, LT4, LT5, LT6, LT7 saranno attuate tramite Piani Attuativi di iniziativa Privata.  
**Ripartizione funzionale:**  
**Semax = 60%** di ST  
**Parametri urbanistici:**  
**Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 2500 mq/ha.**  
**Altezza massima H = 7,00 ml.**
- 5) L'edificazione delle Aree Progetto LT1, LT3, LT4, LT5, LT6, LT7 dovrà essere concentrata entro i limiti delle "Superfici Edificabili" SE individuate sulla tavola del PRG.  
L'area esterna alla SE è destinata al sedime della dorsale viabilistica e prevalentemente al verde V2 il quale deve essere almeno il 30% della ST di ciascuna area progetto e ceduto gratuitamente alla Amministrazione Comunale. La restante viabilità e gli standard minimi saranno localizzati nell'ambito della ST con l'approvazione dei Piani Attuativi delle Aree Progetto.  
L'area residua, una volta localizzati gli edifici e le loro pertinenze, garantiti viabilità e tutti gli standard minimi di legge, può essere destinata a verde privato. Nell'area esterna alla Se, possono essere ricavati anche accessi carrabili e parcheggi pubblici e privati. Le costruzioni esistenti, se ricadenti nelle aree esterne alla SE destinate a V2 (verde pubblico) e P2 (parcheggio pubblico) da cedere gratuitamente, si intendono sottoposte alla categoria d'intervento della demolizione con ricostruzione nell'ambito della Se e nei limiti dell'Ut previsto.
- 6) In ognuna delle Aree Progetto denominate LT1, LT3, LT4, LT5, LT6, LT7, LT8 deve essere prevista una quota di Edilizia Residenziale Convenzionata, ai sensi del DPR 380/01 art. 17 e 18, e del Regolamento Regionale n.° 6/2004 e successive modifiche e integrazioni, pari al 27% della Superficie Utile realizzabile.
- 7) Nella superficie a standard da cedere dell'area progetto denominata LT3 è prevista la realizzazione di un Centro civico di competenza della Amministrazione Comunale.  
**SUmax = 250 mq**  
**usi previsti: U4/1,U4/4, U4/9,U4/12.**
- 8) L'attuazione delle Aree Progetto LT1, LT2, LT3, LT4, LT5, LT6, LT7, LT8 è subordinata alla redazione di un Progetto Unitario preliminare o definitivo, riferito alla Viabilità Pubblica, alle Reti dei Sottoservizi, e corredato di Cronoprogramma e Convenzione. Il Progetto Unitario delle opere, il Cronoprogramma e la Convenzione, che dovranno essere approvati dal Comune, saranno a cura dei soggetti attuatori e presentati

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- 4) Le Aree Progetto denominate LT1, LT3, LT4, LT5, LT6, LT7 saranno attuate tramite Piani Attuativi di iniziativa Privata.  
**Ripartizione funzionale:**  
**Semax = 60%** di ST  
**Parametri urbanistici:**  
**Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 2500 mq/ha.**  
**Altezza massima H = 7,00 ml.**
- 5) L'edificazione delle Aree Progetto LT1, LT3, LT4, LT5, LT6, LT7 dovrà essere concentrata entro i limiti delle "Superfici Edificabili" SE individuate sulla tavola del PRG.  
L'area esterna alla SE è destinata al sedime della dorsale viabilistica e prevalentemente al verde V2 il quale deve essere almeno il 30% della ST di ciascuna area progetto e ceduto gratuitamente alla Amministrazione Comunale. La restante viabilità e gli standard minimi saranno localizzati nell'ambito della ST con l'approvazione dei Piani Attuativi delle Aree Progetto.  
L'area residua, una volta localizzati gli edifici e le loro pertinenze, garantiti viabilità e tutti gli standard minimi di legge, può essere destinata a verde privato. Nell'area esterna alla Se, possono essere ricavati anche accessi carrabili e parcheggi pubblici e privati. Le costruzioni esistenti, se ricadenti nelle aree esterne alla SE destinate a V2 (verde pubblico) e P2 (parcheggio pubblico) da cedere gratuitamente, si intendono sottoposte alla categoria d'intervento della demolizione con ricostruzione nell'ambito della Se e nei limiti dell'Ut previsto.
- 6) In ognuna delle Aree Progetto denominate LT1, LT3, LT4, LT5, LT6, LT7, LT8 deve essere prevista una quota di Edilizia Residenziale Convenzionata, ai sensi del DPR 380/01 art. 17 e 18, e del Regolamento Regionale n.° 6/2004 e successive modifiche e integrazioni, pari al 27% della Superficie Utile realizzabile.
- 7) Nella superficie a standard da cedere dell'area progetto denominata LT3 è prevista la realizzazione di un Centro civico di competenza della Amministrazione Comunale.  
**SUmax = 250 mq**  
**usi previsti: U4/1,U4/4, U4/9,U4/12.**
- 8) L'attuazione delle Aree Progetto LT1, LT2, LT3, LT4, LT5, LT6, LT7, LT8 è subordinata alla redazione di un Progetto Unitario preliminare o definitivo, riferito alla Viabilità Pubblica, alle Reti dei Sottoservizi, e corredato di Cronoprogramma e Convenzione. Il Progetto Unitario delle opere, il Cronoprogramma e la Convenzione, che dovranno essere approvati dal Comune, saranno a cura dei soggetti attuatori e presentati contestualmente alle lottizzazioni. La realizzazione delle opere, ed il

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

contestualmente alle lottizzazioni,. La realizzazione delle opere, ed il relativo costo sono poste a carico dei soggetti attuatori delle diverse aree progetto, da ripartire proporzionalmente alle volumetrie edificabili e secondo le modalità fissate nella Convenzione. Allo scopo della progettazione e realizzazione delle opere infrastrutturali previste al presente punto i soggetti attuatori delle diverse aree progetto:

- possono consorzarsi tra di loro in una delle forme di legge;
- sottoscrivono con il Comune, in riferimento alle opere relative alla viabilità pubblica e ai sottoservizi di cui al presente punto, una specifica Convenzione propedeutica alla stipula delle Convenzioni relative ai singoli Piani Attuativi, che conterrà tra l'altro:
- l'impegno dei proprietari a cedere gratuitamente le Aree necessarie alla realizzazione delle opere;
- l'impegno dei proprietari alla progettazione definitiva ove occorra, ed esecutiva delle opere;
- l'impegno dei proprietari alla realizzazione delle opere.

Richiamato l'art.69 delle presenti NTA che rinvia la definizione delle opere di urbanizzazione primaria alle fasi attuativa, fermo restando l'obbligo di una dorsale viabilistica anche non continua che strutturi la distribuzione del comprensorio, il tracciato stradale principale da realizzare è da considerarsi indicativo, così come i collegamenti con la rete viaria esistente.

9) a) L'attuazione delle Aree Progetto LT1, LT2, LT3, LT4, LT5, LT6, LT7, LT8 è subordinata alla approvazione da parte del Comune di un Progetto Unitario con i contenuti di progetto di opera pubblica a livello di preliminare o definitivo, avente ad oggetto la Viabilità Pubblica di cui alla Tavola tav.7Z, nonchè le Reti dei Sottoservizi nell'assetto distributivo principale, e corredato di schema di Convenzione per la realizzazione delle opere in esso previste- di seguito definita Convenzione P.U.- a cura dei soggetti attuatori delle LT.

Il Progetto Unitario- di seguito definito anche solo " P.U."- potrà essere redatto ad iniziativa del Comune o di soggetti attuatori delle LT, e dovrà poi in ogni caso essere approvato dal Comune, come progetto di opere di urbanizzazione.

La realizzazione delle opere in esso previste sarà a cura ed onere dei soggetti attuatori delle LT.

La acquisizione al patrimonio comunale delle aree necessarie per la realizzazione delle opere avverrà mediante cessione volontaria gratuita per quelle appartenenti a proprietari che sottoscriveranno la Convenzione P.U., ed invece mediante esproprio per quelle appartenenti a proprietari che non dovessero sottoscrivere la predetta Convenzione entro il termine di cui al successivo punto d), o che comunque non la

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

relativo costo sono poste a carico dei soggetti attuatori delle diverse aree progetto, da ripartire proporzionalmente alle volumetrie edificabili e secondo le modalità fissate nella Convenzione. Allo scopo della progettazione e realizzazione delle opere infrastrutturali previste al presente punto i soggetti attuatori delle diverse aree progetto:

- possono consorzarsi tra di loro in una delle forme di legge;
- sottoscrivono con il Comune, in riferimento alle opere relative alla viabilità pubblica e ai sottoservizi di cui al presente punto, una specifica Convenzione propedeutica alla stipula delle Convenzioni relative ai singoli Piani Attuativi, che conterrà tra l'altro:
- l'impegno dei proprietari a cedere gratuitamente le Aree necessarie alla realizzazione delle opere;
- l'impegno dei proprietari alla progettazione definitiva ove occorra, ed esecutiva delle opere;
- l'impegno dei proprietari alla realizzazione delle opere.

Richiamato l'art.69 delle presenti NTA che rinvia la definizione delle opere di urbanizzazione primaria alle fasi attuativa, fermo restando l'obbligo di una dorsale viabilistica anche non continua che strutturi la distribuzione del comprensorio, il tracciato stradale principale da realizzare è da considerarsi indicativo, così come i collegamenti con la rete viaria esistente.

9) a) L'attuazione delle Aree Progetto LT1, LT2, LT3, LT4, LT5, LT6, LT7, LT8 è subordinata alla approvazione da parte del Comune di un Progetto Unitario con i contenuti di progetto di opera pubblica a livello di preliminare o definitivo, avente ad oggetto la Viabilità Pubblica di cui alla Tavola tav.7Z, nonchè le Reti dei Sottoservizi nell'assetto distributivo principale, e corredato di schema di Convenzione per la realizzazione delle opere in esso previste- di seguito definita Convenzione P.U.- a cura dei soggetti attuatori delle LT.

Il Progetto Unitario- di seguito definito anche solo " P.U."- potrà essere redatto ad iniziativa del Comune o di soggetti attuatori delle LT, e dovrà poi in ogni caso essere approvato dal Comune, come progetto di opere di urbanizzazione.

La realizzazione delle opere in esso previste sarà a cura ed onere dei soggetti attuatori delle LT.

La acquisizione al patrimonio comunale delle aree necessarie per la realizzazione delle opere avverrà mediante cessione volontaria gratuita per quelle appartenenti a proprietari che sottoscriveranno la Convenzione P.U., ed invece mediante esproprio per quelle appartenenti a proprietari che non dovessero sottoscrivere la predetta Convenzione entro il termine di cui al successivo punto d), o che comunque non la

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

avessero ancora sottoscritta al momento della emanazione del decreto di esproprio.

Le aree destinate alla dorsale viabilistica ricadenti in Zone disciplinate dall'art.67 NTA saranno acquisite o mediante esproprio o mediante la cessione volontaria di cui al punto 5b dell'art.67.

- b) Costituiscono i costi P.U. quelli per acquisizione aree, esecuzione opere, progettazione, direzione lavori e collaudo e saranno posti a carico dei soggetti attuatori di tutte le singole LT, ad eccezione della LT 2, proporzionalmente alla SUL ricavabile da ciascuna LT e corrisposti secondo le modalità fissate in Convenzione P.U.

La LT 2 concorrerà a detti costi solo se e per la misura in cui gli oneri di urbanizzazione dovuti eccedessero i costi per le urbanizzazioni da realizzare all'interno del perimetro della medesima LT.

In applicazione della perequazione, ai fini del riparto tra i soggetti attuatori, nei costi P.U. sarà computato il valore delle aree destinate alla dorsale viabilistica cedute gratuitamente al Comune.

- c) La preventiva approvazione del Progetto Unitario da parte del Comune nonché la preventiva sottoscrizione della Convenzione P.U. da parte dei soggetti attuatori delle singole LT, con la conseguente assunzione degli oneri di cui sopra, sono condizioni per la approvazione dei singoli Piani attuativi relativi alle singole LT e per la stipula delle Convenzioni di attuazione delle singole LT.

- d) La sottoscrizione della Convenzione P.U. e la conseguente assunzione dei relativi oneri da parte dei diversi soggetti attuatori delle diverse LT potrà avvenire anche in tempi diversi.

I primi sottoscrittori debbono assumere con la Convenzione l'obbligo di realizzare a loro cura tutte le opere previste nel P.U., anticipandone per intero i relativi costi, salvo il diritto al rimborso loro spettante pari ai costi PU pro-quota attualizzati che saranno assunti dai successivi sottoscrittori della Convenzione P.U.

Per identificare i primi sottoscrittori il Comune pubblica l'avviso della avvenuta approvazione del P.U. e del relativo Schema di Convenzione ed invita i proprietari interessati a sottoscrivere la Convenzione P.U. entro il termine temporale indicato nell' avviso, e secondo le modalità operative indicate nell'avviso medesimo.

- e) I primi sottoscrittori assumono l'obbligo di costituirsi in Consorzio di urbanizzazione che, limitatamente all'obbligo di eseguire le opere, succederà automaticamente ad essi.

I soggetti che sottoscriveranno la Convenzione successivamente al termine di cui al punto d) assumeranno solo l'obbligo di cedere gratuitamente le aree di loro proprietà occorrenti al P.U., e l'obbligo di rimborsare proporzionalmente i costi attualizzati per la realizzazione del P.U.

- f) La Convenzione P.U., definirà nel dettaglio le modalità attuative delle obbligazioni sopra previste e dovrà comunque obbligatoriamente prevedere:

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

avessero ancora sottoscritta al momento della emanazione del decreto di esproprio.

Le aree destinate alla dorsale viabilistica ricadenti in Zone disciplinate dall'art.67 NTA saranno acquisite o mediante esproprio o mediante la cessione volontaria di cui al punto 5b dell'art.67.

- b) Costituiscono i costi P.U. quelli per acquisizione aree, esecuzione opere, progettazione, direzione lavori e collaudo e saranno posti a carico dei soggetti attuatori di tutte le singole LT, ad eccezione della LT 2, proporzionalmente alla SUL ricavabile da ciascuna LT e corrisposti secondo le modalità fissate in Convenzione P.U.

La LT 2 concorrerà a detti costi solo se e per la misura in cui gli oneri di urbanizzazione dovuti eccedessero i costi per le urbanizzazioni da realizzare all'interno del perimetro della medesima LT.

In applicazione della perequazione, ai fini del riparto tra i soggetti attuatori, nei costi P.U. sarà computato il valore delle aree destinate alla dorsale viabilistica cedute gratuitamente al Comune.

- c) La preventiva approvazione del Progetto Unitario da parte del Comune nonché la preventiva sottoscrizione della Convenzione P.U. da parte dei soggetti attuatori delle singole LT, con la conseguente assunzione degli oneri di cui sopra, sono condizioni per la approvazione dei singoli Piani attuativi relativi alle singole LT e per la stipula delle Convenzioni di attuazione delle singole LT.

- d) La sottoscrizione della Convenzione P.U. e la conseguente assunzione dei relativi oneri da parte dei diversi soggetti attuatori delle diverse LT potrà avvenire anche in tempi diversi.

I primi sottoscrittori debbono assumere con la Convenzione l'obbligo di realizzare a loro cura tutte le opere previste nel P.U., anticipandone per intero i relativi costi, salvo il diritto al rimborso loro spettante pari ai costi PU pro-quota attualizzati che saranno assunti dai successivi sottoscrittori della Convenzione P.U.

Per identificare i primi sottoscrittori il Comune pubblica l'avviso della avvenuta approvazione del P.U. e del relativo Schema di Convenzione ed invita i proprietari interessati a sottoscrivere la Convenzione P.U. entro il termine temporale indicato nell' avviso, e secondo le modalità operative indicate nell'avviso medesimo.

- e) I primi sottoscrittori assumono l'obbligo di costituirsi in Consorzio di urbanizzazione che, limitatamente all'obbligo di eseguire le opere, succederà automaticamente ad essi. I soggetti che sottoscriveranno la Convenzione successivamente al termine di cui al punto d) assumeranno solo l'obbligo di cedere gratuitamente le aree di loro proprietà occorrenti al P.U., e l'obbligo di rimborsare proporzionalmente i costi attualizzati per la realizzazione del P.U.

I soggetti che sottoscriveranno la Convenzione successivamente al termine di cui al punto d) assumeranno solo l'obbligo di cedere gratuitamente le aree di loro proprietà occorrenti al P.U., e l'obbligo di rimborsare proporzionalmente i costi attualizzati per la realizzazione del P.U.

- f) La Convenzione P.U., definirà nel dettaglio le modalità attuative delle obbligazioni sopra previste e dovrà comunque obbligatoriamente prevedere:



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- f.1** - l'impegno dei sottoscrittori ad assumere tutti gli oneri relativi alle opere previste nel P.U., nonchè il diritto/obbligo al conguaglio che ciascun sottoscrittore deve ricevere o pagare a seconda che il valore delle aree cedute per la dorsale viabilistica sia maggiore o minore della quota costi su lui gravante;
- f.1bis** - la realizzazione del P.U. per stralci e la possibilità per soggetti Attuatori della LT1 di assolvere gli obblighi assunti con la sottoscrizione della Convenzione P.U. mediante realizzazione a loro cura e spese di uno o più stralci, fino alla concorrenza della quota-costi su essi gravante.
- f.2** - l'impegno dei primi sottoscrittori, ove occorra, anche alla redazione a loro cura- della progettazione definitiva o esecutiva delle opere di cui al P.U.;
- f.3** - l'impegno dei primi sottoscrittori alla realizzazione completa a loro cura di tutte le opere previste nel P.U., e l'assunzione dell'intero onere relativo all'acquisizione delle aree da espropriare e/o da cedere gratuitamente secondo le modalità concordate in ragione del cronoprogramma degli interventi. I frazionamenti delle aree sulle quali incidono le opere previste dal PU, sono a carico dei soggetti attuatori;
- f.4** - la disciplina dei meccanismi di anticipazione del totale dei costi P.U., da parte dei primi sottoscrittori, nonchè del meccanismo del rimborso loro spettante da parte dei sottoscrittori successivi
- f.5** - l'impegno del Comune a procedere entro un termine definito ad esproprio delle aree occorrenti alla realizzazione del P.U. appartenenti a proprietari che non si obbligano alla cessione volontaria e gratuita
- f.6** - l'impegno dei firmatari ad anticipare o rimborsare il Comune delle somme occorrenti per l'esproprio delle aree necessarie al P.U.
- f.7** - i parametri per la determinazione dei costi P.U. definiti come segue:  
- per le opere il costo sarà quello consuntivo riconosciuto dal Comune in sede di collaudo comprendendo tutti gli oneri abitualmente scomputabili per legge;  
- per progettazione, direzione e contabilità lavori, coordinamento della sicurezza e collaudo una percentuale del costo totale del progetto esecutivo approvato dal Comune pari a quello della convenzione tipo per le lottizzazioni, vigente per tutto il territorio comunale al momento della stipula della convenzione;  
- per acquisizione aree :  
a) valore medio di mercato per quelle cedute volontariamente;

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- f.1 - l'impegno dei sottoscrittori ad assumere tutti gli oneri relativi alle opere previste nel P.U., nonchè il diritto/obbligo al conguaglio che ciascun sottoscrittore deve ricevere o pagare a seconda che il valore delle aree cedute per la dorsale viabilistica sia maggiore o minore della quota costi su lui gravante;
- f.1bis - la realizzazione del P.U. per stralci e la possibilità per soggetti Attuatori della LT1 di assolvere gli obblighi assunti con la sottoscrizione della Convenzione P.U. mediante realizzazione a loro cura e spese di uno o più stralci, fino alla concorrenza della quota-costi su essi gravante.
- f.2 - l'impegno dei primi sottoscrittori, ove occorra, anche alla redazione a loro cura- della progettazione definitiva o esecutiva delle opere di cui al P.U.;
- f.3 - l'impegno dei primi sottoscrittori alla realizzazione completa a loro cura di tutte le opere previste nel P.U., e l'assunzione dell'intero onere relativo all'acquisizione delle aree da espropriare e/o da cedere gratuitamente secondo le modalità concordate in ragione del cronoprogramma degli interventi. I frazionamenti delle aree sulle quali incidono le opere previste dal PU, sono a carico dei soggetti attuatori;
- f.4 - la disciplina dei meccanismi di anticipazione del totale dei costi P.U., da parte dei primi sottoscrittori, nonchè del meccanismo del rimborso loro spettante da parte dei sottoscrittori successivi
- f.5 - l'impegno del Comune a procedere entro un termine definito ad esproprio delle aree occorrenti alla realizzazione del P.U. appartenenti a proprietari che non si obbligano alla cessione volontaria e gratuita
- f.6 - l'impegno dei firmatari ad anticipare o rimborsare il Comune delle somme occorrenti per l'esproprio delle aree necessarie al P.U.
- f.7 - i parametri per la determinazione dei costi P.U. definiti come segue:  
- per le opere il costo sarà quello consuntivo riconosciuto dal Comune in sede di collaudo comprendendo tutti gli oneri abitualmente scomputabili per legge;  
- per progettazione, direzione e contabilità lavori, coordinamento della sicurezza e collaudo una percentuale del costo totale del progetto esecutivo approvato dal Comune pari a quello della convenzione tipo per le lottizzazioni, vigente per tutto il territorio comunale al momento della stipula della convenzione;  
- per acquisizione aree :  
a) valore medio di mercato per quelle cedute volontariamente;

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

b) ammontare della indennità di esproprio definitiva per quelle oggetto di esproprio.

- f.8. - il Comune rimane estraneo ai rapporti intercorrenti tra soggetti privati. Nel caso alcuni proprietari non dovessero attuare gli interventi di competenza, gli oneri previsti nella convenzione del PU rimangono in carico ai soggetti firmatari, senza possibilità di rivalsa nei confronti dell'AC

- g) Il tracciato stradale di cui alla Tavola 7Z deve considerarsi vincolante, fatto salvo che in sede di progetto esecutivo delle Opere Pubbliche di urbanizzazione il tracciato può essere specificato o parzialmente modificato fino ad un massimo di 3 (tre) metri dal tracciato stradale indicato nella tav 7Z senza che questo costituisca variante al PRG. L'area destinata al tracciato stradale di cui sopra, ai fini della zonizzazione di PRG, è ricompresa tra le aree destinate a strada pubblica, con destinazione d'uso costituente vincolo preordinato all'esproprio, disciplinate dall'art.26 NTA. Rispetto alla generale disciplina di tali zone, ed in particolare a quella di cui all'ultimo comma dell'art. 26, sono però introdotte le seguenti specifiche deroghe: La realizzazione è prevista a cura e totale onere dei soggetti che intendano procedere alla trasformazione edilizia delle LT. In ragione dell'onere di cui sopra la superficie destinata a strada ricadente in ciascuna LT sarà computata nella Superficie Territoriale della medesima LT, su cui andrà applicato l'indice U.T., e dunque concorrerà a determinare la SUL ammissibile in ciascuna LT.

### Prescrizioni geologiche:

#### **TAGLIO DI BARCAGLIONE Prescrizioni del Settore VII - Assetto del Territorio e Difesa del Suolo - Provincia di Ancona.**

Per tutte le nuove edificazioni o modifiche ai fabbricati esistenti, gli studi di carattere geologico e geotecnico da effettuarsi ai sensi del DM 11.03.88 e del DM 16.01.96, dovranno essere finalizzati alle valutazioni di seguito riportate. Tali prescrizioni assumono carattere vincolante al fine del rilascio del Permesso di Costruire e dovranno essere riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo.

- a) Individuare sull'area di studio lo spessore dei terreni di copertura presenti al di sopra del substrato inalterato e stabile;
- b) Individuare quelle porzioni dei suddetti terreni che sono interessate da dissesti di origine gravitativa già verificati, in atto o potenziali, compresi i possibili cinematismi, la profondità ed il relativo stato di attività, avvalendosi della strumentazione già installata sull'area e , se necessario implementandola;

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

b) ammontare della indennità di esproprio definitiva per quelle oggetto di esproprio.

- f.8. - il Comune rimane estraneo ai rapporti intercorrenti tra soggetti privati. Nel caso alcuni proprietari non dovessero attuare gli interventi di competenza, gli oneri previsti nella convenzione del PU rimangono in carico ai soggetti firmatari, senza possibilità di rivalsa nei confronti dell'AC

- g) Il tracciato stradale di cui alla Tavola 7Z deve considerarsi vincolante, fatto salvo che in sede di progetto esecutivo delle Opere Pubbliche di urbanizzazione il tracciato può essere specificato o parzialmente modificato fino ad un massimo di 3 (tre) metri dal tracciato stradale indicato nella tav 7Z senza che questo costituisca variante al PRG. L'area destinata al tracciato stradale di cui sopra, ai fini della zonizzazione di PRG, è ricompresa tra le aree destinate a strada pubblica, con destinazione d'uso costituente vincolo preordinato all'esproprio, disciplinate dall'art.26 NTA. Rispetto alla generale disciplina di tali zone, ed in particolare a quella di cui all'ultimo comma dell'art. 26, sono però introdotte le seguenti specifiche deroghe: La realizzazione è prevista a cura e totale onere dei soggetti che intendano procedere alla trasformazione edilizia delle LT. In ragione dell'onere di cui sopra la superficie destinata a strada ricadente in ciascuna LT sarà computata nella Superficie Territoriale della medesima LT, su cui andrà applicato l'indice U.T., e dunque concorrerà a determinare la SUL ammissibile in ciascuna LT.

### Prescrizioni geologiche:

#### **TAGLIO DI BARCAGLIONE Prescrizioni del Settore VII - Assetto del Territorio e Difesa del Suolo - Provincia di Ancona.**

Per tutte le nuove edificazioni o modifiche ai fabbricati esistenti, gli studi di carattere geologico e geotecnico da effettuarsi ai sensi del DM 11.03.88 e del DM 16.01.96, dovranno essere finalizzati alle valutazioni di seguito riportate. Tali prescrizioni assumono carattere vincolante al fine del rilascio del Permesso di Costruire e dovranno essere riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo.

- a) Individuare sull'area di studio lo spessore dei terreni di copertura presenti al di sopra del substrato inalterato e stabile;
- b) Individuare quelle porzioni dei suddetti terreni che sono interessate da dissesti di origine gravitativa già verificati, in atto o potenziali, compresi i possibili cinematismi, la profondità ed il relativo stato di attività, avvalendosi della strumentazione già installata sull'area e , se necessario implementandola;

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- c) Tenere conto nella redazione dei progetti definitivi delle risultanze degli studi di cui ai punti 3g1 e 3g2 per individuare le aree di sedime e le quote d'imposta più idonee dei futuri fabbricati e progettare le opere di regimazione delle acque superficiali e di drenaggio di quelle sotterranee, nonché le opere strutturali preventive ai futuri movimenti di terreno necessarie a garantire la stabilità dei terreni a breve e lungo termine;
- d) Non realizzare rilevati nelle aree individuate a rischio, R2 nella relazione a firma della Dott.ssa Sordoni redatta nell'Ottobre 2001 a ridurre al minimo quelli nelle restanti aree;
- e) Procedere negli sbancamenti con scavi a campione con pareti verticali di altezze massime di 3 metri;
- f) Non lasciare scarpate non sostenute da opere strutturali con pendenze superiori a 10°-12°;
- g) Attestare le fondazioni nella formazione di fondo argillo - marnosa e nel caso della realizzazione di fondazione indirette su pali verificarli agli sforzi di taglio.

Tali prescrizioni assumono carattere vincolante al fine del rilascio del Permesso di Costruire e dovranno essere riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani Attuativi.

### **PO1 - POGGIO ( Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M.Prot. 33470 12.10.2004/DIP4/P)**

Il progetto definitivo dovrà comprendere la Valutazione d'incidenza al fine di ridurre l'impatto dell'opera e comprendere le misure di mitigazione e compensazione. La valutazione d'incidenza dovrà essere corredata da una cartografia a scala 1:1000 al fine di valutare il reale impatto dell'opera sull'habitat. Le misure di compensazione dovranno specificare le aree in cui si intende ricostruire l'habitat distrutto con l'intervento e inoltre la valutazione d'incidenza dovrà essere corredata dalla dichiarazione di disponibilità del proprietario delle aree che dovranno essere utilizzate per la compensazione.

Misure di compensazione e mitigazione degli impatti:

Si propone di ricostituire la prateria xerofila dell'ass. Convolvulo elegantissimi-Brometum erecti all'interno e/o nelle immediate adiacenze della stessa area progetto nella superficie non destinata all'edificazione. Per ottenere la ricostituzione della cenosi erbacea è opportuno estirpare la vegetazione arbustiva (*Rubus ulmifolius*, *Clematis vitalba*) ed esotico-arborea (*Robinia pseudoacacia* e *Ailanthus altissima*) presente e seminare un miscuglio di semi delle specie tipiche dalla prateria originaria da prelevare nel sito. Si ritiene inoltre che l'habitat compensativo, anche se soggetto al disturbo del limitrofo centro abitato, manterrà le stesse funzionalità ecologiche dell'originario che si trova nelle medesime condizioni ambientali

- c) Tenere conto nella redazione dei progetti definitivi delle risultanze degli studi di cui ai punti 3g1 e 3g2 per individuare le aree di sedime e le quote d'imposta più idonee dei futuri fabbricati e progettare le opere di regimazione delle acque superficiali e di drenaggio di quelle sotterranee, nonché le opere strutturali preventive ai futuri movimenti di terreno necessarie a garantire la stabilità dei terreni a breve e lungo termine;
- d) Non realizzare rilevati nelle aree individuate a rischio, R2 nella relazione a firma della Dott.ssa Sordoni redatta nell'Ottobre 2001 a ridurre al minimo quelli nelle restanti aree;
- e) Procedere negli sbancamenti con scavi a campione con pareti verticali di altezze massime di 3 metri;
- f) Non lasciare scarpate non sostenute da opere strutturali con pendenze superiori a 10°-12°;
- g) Attestare le fondazioni nella formazione di fondo argillo-marnosa e nel caso della realizzazione di fondazione indirette su pali verificarli agli sforzi di taglio.

Tali prescrizioni assumono carattere vincolante al fine del rilascio del Permesso di Costruire e dovranno essere riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani Attuativi.

### **PO1 - POGGIO ( Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M.Prot. 33470 12.10.2004/DIP4/P)**

Il progetto definitivo dovrà comprendere la Valutazione d'incidenza al fine di ridurre l'impatto dell'opera e comprendere le misure di mitigazione e compensazione. La valutazione d'incidenza dovrà essere corredata da una cartografia a scala 1:1000 al fine di valutare il reale impatto dell'opera sull'habitat. Le misure di compensazione dovranno specificare le aree in cui si intende ricostruire l'habitat distrutto con l'intervento e inoltre la valutazione d'incidenza dovrà essere corredata dalla dichiarazione di disponibilità del proprietario delle aree che dovranno essere utilizzate per la compensazione.

Misure di compensazione e mitigazione degli impatti:

Si propone di ricostituire la prateria xerofila dell'ass. Convolvulo elegantissimi-Brometum erecti all'interno e/o nelle immediate adiacenze della stessa area progetto nella superficie non destinata all'edificazione. Per ottenere la ricostituzione della cenosi erbacea è opportuno estirpare la vegetazione arbustiva (*Rubus ulmifolius*, *Clematis vitalba*) ed esotico-arborea (*Robinia pseudoacacia* e *Ailanthus altissima*) presente e seminare un miscuglio di semi delle specie tipiche dalla prateria originaria da prelevare nel sito. Si ritiene inoltre che l'habitat compensativo, anche se soggetto al disturbo del limitrofo centro abitato, manterrà le stesse funzionalità ecologiche dell'originario che si trova nelle medesime condizioni ambientali

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### MA1 - MASSIGNANO ( Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot.33470 12.10.2004/DIP4/P)

Si raccomanda di non danneggiare ed eventualmente potenziare con l'introduzione di specie arboree e arbustive autoctone e utili per la fauna, il filare alberato contiguo alla Strada Provinciale. Non è necessaria la valutazione d'incidenza del progetto definitivo.

### APL 32 - Nuovi insediamenti nelle zone extraurbane

Riguardano 7 interventi in aree destinate a nuovi insediamenti residenziali, nelle zone extraurbane.

**Usi previsti:** U1/1, U4/1, U4/4, U4/12, U4/16, U4/23, U4/24.

**Modalità di attuazione:** intervento urbanistico preventivo. Tali aree saranno destinate per una quota complessiva fino al 60% in termini di superficie utile ad edilizia economica e popolare da attuarsi ai sensi delle leggi 167/62 e 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni.

**Interventi sull'ambiente:** AM3.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 1.500 mq./ha.
- **Altezza massima H** = 7,00 ml.

APL adiacenze strada comunale Aspigo/Candia: Si prescrive di lasciare a verde la parte dell'area a pendenza più alta.

### APL 33 - Centri Civici delle frazioni

Riguardano aree destinate a "centro civico" (v. precedente art.28 punto 2) nelle frazioni di Candia (2), Casine di Paterno, Montesicuro, Poggio, Varano.

**Usi previsti:** U4/1, U4/4, U4/11\*, U4/12.

**U4/11\*** limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

**Modalità di attuazione:** Intervento edilizio diretto.

**Interventi sull'ambiente:** AM3.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf** = 0,60 mq/mq
- **Altezza massima H** = 7,00 ml.

### APL 34 - Area Teodori, località Pietralacroce

Riguarda un'area destinata ad insediamenti residenziali previsti da una variante al PRG del 1973.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### MA1 - MASSIGNANO ( Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot.33470 12.10.2004/DIP4/P)

Si raccomanda di non danneggiare ed eventualmente potenziare con l'introduzione di specie arboree e arbustive autoctone e utili per la fauna, il filare alberato contiguo alla Strada Provinciale. Non è necessaria la valutazione d'incidenza del progetto definitivo.

### APL 32 - Nuovi insediamenti nelle zone extraurbane

Riguardano 7 interventi in aree destinate a nuovi insediamenti residenziali, nelle zone extraurbane.

**Usi previsti:** U1/1, **U1/2**, U4/1, U4/4, U4/12, U4/16, **U4/19**, ~~U4/23~~, ~~U4/24~~.

**Modalità di attuazione:** intervento urbanistico preventivo. Tali aree saranno destinate per una quota complessiva fino al 60% in termini di superficie utile ad edilizia economica e popolare da attuarsi ai sensi delle leggi 167/62 e 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni.

**Interventi sull'ambiente:** AM3.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 1.500 mq./ha.
- **Altezza massima H** = 7,00 ml.

APL adiacenze strada comunale Aspigo/Candia: Si prescrive di lasciare a verde la parte dell'area a pendenza più alta.

### APL 33 - Centri Civici delle frazioni

Riguardano aree destinate a "centro civico" (v. precedente art.28 punto 2) nelle frazioni di Candia (2), Casine di Paterno, Montesicuro, Poggio, Varano.

**Usi previsti:** U4/1, U4/4, U4/11\*, U4/12, **U4/19**

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

**Modalità di attuazione:** Intervento edilizio diretto.

**Interventi sull'ambiente:** AM3.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf** = 0,60 mq/mq
- **Altezza massima H** = 7,00 ml.

### APL 34 - Area Teodori, località Pietralacroce

Riguarda un'area destinata ad insediamenti residenziali previsti da una variante al PRG del 1973.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

**Usi previsti:** U1/1,U4/1,U4/4,U4/11\*,U4/16.

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

**Modalità di attuazione:**Intervento urbanistico preventivo.

Interventi sull'ambiente: AM3.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indici di utilizzazione fondiaria**  $U_f = 0,60$  mq/mq

- **Altezza massima H** = 10,50 ml e comunque non superiore all'altezza media degli edifici limitrofi.

### **APL 35 - Zona servizi Aspigo**

**Stralciato** Deliberazione n. 236 dell'27/04/1998

### **APL 36 - Zona per servizi sportivi di Montacuto**

Riguarda la realizzazione di attrezzature sportive private da attuarsi previa approvazione da parte del Consiglio Comunale e del Consorzio del Parco del Conero del Progetto esecutivo dell'intera area e del relativo schema di convenzione che garantisca l'apertura al pubblico ed il relativo costo orario.

**Usi previsti:** U4/4, U4/16, U4/17, U4/25.

**Modalità di attuazione:** Intervento urbanistico diretto con approvazione preventiva del progetto da parte del Consorzio Parco del Conero e del Consiglio Comunale sentito il Consiglio della IV Circostrizione.

La realizzazione dovrà evitare la creazione di nuove strade salvo che per l'accesso al parcheggio che dovrà comunque essere al margine dell'attuale strada comunale. Il parcheggio dovrà essere realizzato in prevalenza permeabile e dovrà contenere almeno un albero ogni quattro posti auto.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = 0,20$  mq./mq.

- **Altezza massima H** = 3,50 ml.

### **APL 37 - Pinocchio - Buon Pastore (ZTO 14.B)**

Ampliamento della struttura religiosa del Buon Pastore per la realizzazione di aule didattiche per la sede dell'Istituto Teologico Marchigiano nonché la costruzione dei servizi complementari

**Usi previsti:**U1/2,U4/12,U4/13,U4/16,U4/17, U4/19,U4/20,U4/23,U4/25.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Usi previsti: U1/1, **U1/2**, U4/1,U4/4,U4/11\*,U4/16, **U4/19**

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

Modalità di attuazione:Intervento urbanistico preventivo.

Interventi sull'ambiente: AM3.

Parametri urbanistici ed edilizi:

- Indici di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60$  mq/mq

- Altezza massima H = 10,50 ml e comunque non superiore all'altezza media degli edifici limitrofi.

### **APL 37 - Pinocchio - Buon Pastore (ZTO 14.B)**

Ampliamento della struttura religiosa del Buon Pastore per la realizzazione di aule didattiche per la sede dell'Istituto Teologico Marchigiano nonché la costruzione dei servizi complementari

Usi previsti:U1/2,U4/12,U4/13,U4/16,U4/17, U4/19,U4/20,~~U4/23~~,U4/25.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

**Modalità di attuazione:**Piano di Lottizzazione

**Parametri Urbanistici ed Edilizi:**

- **Indice di utilizzazione Territoriale Ut.** = 3000 mq/Ha
- **Altezza massima H** = 12.50 ml

**Prescrizioni Specifiche:**

- 1) Nella convenzione del Piano di Lottizzazione il soggetto attuatore dovrà impegnarsi a realizzare una strada di collegamento tra Via Pinocchio e Via M. d'Ago che sarà considerata opera di urbanizzazione primaria da cedere all'Amministrazione Comunale. Il tracciato stradale potrà subire, in sede di progetto, opportune e giustificate modifiche fermo restando quanto stabilito al precedente punto. La definizione dell'utilizzo dell'area sottoposta a vincolo CPA2 ( area a verde di interesse naturalistico) sarà precisata in fase di stesura della convenzione con l'Amministrazione Comunale
- 2) Nella Convenzione del Piano di lottizzazione il soggetto attuatore dovrà impegnarsi a cedere all'amministrazione Comunale un'area di circa 400 mq.per la Nuova sede della circoscrizione.
- 3) Tenuto conto delle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, il progetto Edilizio e la sistemazione dell'area dovranno essere corredati dalla preventiva autorizzazione ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n.490.
- 4) Gli standard urbanistici dovranno essere reperiti all'interno della APL.

**Parere della Azienda sanitaria Locale n° 7 espresso in data 23.06.2000 con Nota n° 23780 ( prot. Gen. N° 47572 del 28.06.2000)**

I progetti edilizi dovranno essere conformi alle specifiche normative igienico sanitarie con particolare riferimento :

- D.P.R. 236/88 concernente la qualità delle acque destinate al consumoUmano
- Legge n° 152/99 sulla tutela delle acque dall'inquinamento
- D.P.C.M. 23/4/92 relativamente alle distanze dagli elettrodotti; nonché alle successive modifiche ed integrazioni che dovessero nel frattempo intercorrere sino al momento del rilascio delle relative concessioni edilizie

**APL 38 - Raccordo stradale via della Pergola ( ZTO 13 )**

Eliminazione del Raccordo Stradale anomalo e completamento dell'ultimo tornante di Via della Pergola prima del suo innesto in Via del Conero e ridefinizione delle aree limitrofe

**Usi previsti:**

U1/1,U1/2,U4/4,U4/16,U4/17,U4/20,U4/23,U4/24,U4/25.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

**Modalità di attuazione:**Piano di Lottizzazione

**Parametri Urbanistici ed Edilizi:**

- **Indice di utilizzazione Territoriale Ut.** = 3000 mq/Ha
- **Altezza massima H** = 12.50 ml

**Prescrizioni Specifiche:**

- 1) Nella convenzione del Piano di Lottizzazione il soggetto attuatore dovrà impegnarsi a realizzare una strada di collegamento tra Via Pinocchio e Via M. d'Ago che sarà considerata opera di urbanizzazione primaria da cedere all'Amministrazione Comunale. Il tracciato stradale potrà subire, in sede di progetto, opportune e giustificate modifiche fermo restando quanto stabilito al precedente punto. La definizione dell'utilizzo dell'area sottoposta a vincolo CPA2 ( area a verde di interesse naturalistico) sarà precisata in fase di stesura della convenzione con l'Amministrazione Comunale
- 2) Nella Convenzione del Piano di lottizzazione il soggetto attuatore dovrà impegnarsi a cedere all'amministrazione Comunale un'area di circa 400 mq.per la Nuova sede della circoscrizione.
- 3) Tenuto conto delle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, il progetto Edilizio e la sistemazione dell'area dovranno essere corredati dalla preventiva autorizzazione ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n.490.
- 4) Gli standard urbanistici dovranno essere reperiti all'interno della APL.

**Parere della Azienda sanitaria Locale n° 7 espresso in data 23.06.2000 con Nota n° 23780 ( prot. Gen. N° 47572 del 28.06.2000)**

I progetti edilizi dovranno essere conformi alle specifiche normative igienico sanitarie con particolare riferimento :

- D.P.R. 236/88 concernente la qualità delle acque destinate al consumoUmano
- Legge n° 152/99 sulla tutela delle acque dall'inquinamento
- D.P.C.M. 23/4/92 relativamente alle distanze dagli elettrodotti; nonché alle successive modifiche ed integrazioni che dovessero nel frattempo intercorrere sino al momento del rilascio delle relative concessioni edilizie

**APL 38 - Raccordo stradale via della Pergola ( ZTO 13 )**

Eliminazione del Raccordo Stradale anomalo e completamento dell'ultimo tornante di Via della Pergola prima del suo innesto in Via del Conero e ridefinizione delle aree limitrofe

**Usi previsti:**

U1/1,U1/2,U4/4,U4/16,U4/17,U4/20,U4/23,U4/24,U4/25.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Modalità di attuazione:

Intervento Urbanistico Preventivo - Piano di Lottizzazione

### Parametri Urbanistici ed Edilizi:

- **Indice di utilizzazione Territoriale Ut.** = 1600 mq/Ha
- **Altezza massima H** = 10.50 ml

### Prescrizioni Specifiche:

- 1) L'edificazione dovrà essere concentrata sulla parte del lotto dell'APL indicata sulla planimetria come "Superficie Edificabile.
- 2) La variante sarà attuata attraverso un piano urbanistico preventivo convenzionato, subordinato alla definizione di tutte le questioni dicarattere amministrativo pendenti con la proprietà;
- 3) L'area dell'APL indicata come "Verde Pubblico" dovrà essere esclusa dall'edificazione. Sono comunque consentiti minimi interventi di arredo e la messa a dimora di alberature e vegetazione autoctona. La proprietà dovrà allegare alla Convenzione un atto unilaterale d'obbligo iscritto al registro immobiliare con il quale si impegna a cedere l'area a "Verde Pubblico" al Comune di Ancona. La cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dovrà avvenire prima dell'edificazione e previa esecuzione, a cura e spesa della proprietà, delle seguenti opere di bonifica:
  - definitiva risoluzione del problema della venuta d'acqua da monte, al di sopra della frana "A", così come individuata nella relazione geologica, con la realizzazione di un collettore fognario che la intercetti adeguatamente e la convogli lontano dal corpo in frana ed al di fuori dell'area;
  - realizzazione di un sistema di regimazione delle acque superficiali, come cunette, fossi di guardia, ecc., avente lo scopo di evitare l'azione dilavante delle acque superficiali;
  - completo risanamento, con appropriati interventi di drenaggio e consolidamento, del corpo franoso "B";
  - sistemazione superficiale della scarpata a ridosso della gabbionata situata sul tratto inferiore di Via della Pergola, utilizzando un sistema protettivo consistente in viminate oppure georeti o altri geosintetici antierosivi;
  - piantumazione con appropriate specie arboree e arbustive di tutte le zone più acclivi, sempre con lo scopo di contenere i fenomeni erosivi.
  - Isuddetti interventi, che possiedono il requisito della priorità, dovranno essere attuati, prima della realizzazione del nuovo tornante stradale di Via della Pergola e prima dell'edificazione nella parte centrale dell'area, predisponendo un particolareggiato progetto di risanamento complessivo del sito.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Modalità di attuazione:

Intervento Urbanistico Preventivo - Piano di Lottizzazione

### Parametri Urbanistici ed Edilizi:

- **Indice di utilizzazione Territoriale Ut.** = 1600 mq/Ha
- **Altezza massima H** = 10.50 ml

### Prescrizioni Specifiche:

- 1) L'edificazione dovrà essere concentrata sulla parte del lotto dell'APL indicata sulla planimetria come "Superficie Edificabile.
- 2) La variante sarà attuata attraverso un piano urbanistico preventivo convenzionato, subordinato alla definizione di tutte le questioni dicarattere amministrativo pendenti con la proprietà;
- 3) L'area dell'APL indicata come "Verde Pubblico" dovrà essere esclusa dall'edificazione. Sono comunque consentiti minimi interventi di arredo e la messa a dimora di alberature e vegetazione autoctona. La proprietà dovrà allegare alla Convenzione un atto unilaterale d'obbligo iscritto al registro immobiliare con il quale si impegna a cedere l'area a "Verde Pubblico" al Comune di Ancona. La cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dovrà avvenire prima dell'edificazione e previa esecuzione, a cura e spesa della proprietà, delle seguenti opere di bonifica:
  - definitiva risoluzione del problema della venuta d'acqua da monte, al di sopra della frana "A", così come individuata nella relazione geologica, con la realizzazione di un collettore fognario che la intercetti adeguatamente e la convogli lontano dal corpo in frana ed al di fuori dell'area;
  - realizzazione di un sistema di regimazione delle acque superficiali, come cunette, fossi di guardia, ecc., avente lo scopo di evitare l'azione dilavante delle acque superficiali;
  - completo risanamento, con appropriati interventi di drenaggio e consolidamento, del corpo franoso "B";
  - sistemazione superficiale della scarpata a ridosso della gabbionata situata sul tratto inferiore di Via della Pergola, utilizzando un sistema protettivo consistente in viminate oppure georeti o altri geosintetici antierosivi;
  - piantumazione con appropriate specie arboree e arbustive di tutte le zone più acclivi, sempre con lo scopo di contenere i fenomeni erosivi.
  - Isuddetti interventi, che possiedono il requisito della priorità, dovranno essere attuati, prima della realizzazione del nuovo tornante stradale di Via della Pergola e prima dell'edificazione nella parte centrale dell'area, predisponendo un particolareggiato progetto di risanamento complessivo del sito.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- Dovranno essere altresì tassativamente evitati interventi che comportino sovraccarichi ai terreni coinvolti nei movimenti franosi, come rilevati in terra e manufatti in elevazione.
- 4) Ulteriori prescrizioni specifiche del Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo della Regione Marche: La redazione dello strumento attuativo dovrà essere subordinata agli esiti delle indagini geologiche, che in particolare dovranno prevedere, tra l'altro, quanto di seguito riportato:
- le indagini saranno dirette a definire la posizione e la forma delle eventuali superfici di scorrimento. Si prevederà a tal fine la posa in opera di basi e di picchetti ed il rilevamento periodico della loro posizione rispetto a capisaldi esterni all'area interessata dal movimento. Queste operazioni saranno dirette a determinare la grandezza degli spostamenti ed il loro andamento nel tempo, in relazione anche ai fattori Meteorologici ed idraulici;
  - verifiche di stabilità e valutazioni del margine di sicurezza nei riguardi delle situazioni ultime della zona prime ed a seguito della costruzione dell'opera in progetto e degli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica secondo quanto previsto al punto G) del D.M.11.03.1988.
- 5) Nel caso in cui gli esiti delle indagini geologiche, di cui al punto precedente, fossero negativi dovrà essere preclusa qualsiasi attività edificatoria. Spetta al responsabile tecnico dell'indagine geologica indicare le condizioni e le prescrizioni qualora lo stesso certifichi l'idoneità del sito ad una eventuale edificazione. L'approvazione del Piano di Lottizzazione e i successivi interventi sono comunque vincolati all'parere del Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo della Regione Marche.
- 6) La sistemazione a verde dell'area sarà a cura dell'Amministrazione Comunale e verrà considerata ai fini del calcolo degli standard Urbanistici.
- 7) Il raccordo stradale indicato di massima nelle planimetrie di Piano, sarà realizzato a cura e spese della proprietà e ceduto gratuitamente al Comune di Ancona. In fase di progettazione esecutiva del tracciato stradale sono consentite, solo se opportunamente motivate, modeste modifiche delle aree indicate all'interno della APL.
- 8) Gli standard urbanistici dovranno essere reperiti all'interno della APL.
- 9) Tenuto conto delle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, il progetto edilizio e la sistemazione dell'area dovranno essere corredati dalla preventiva autorizzazione ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n.490.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- Dovranno essere altresì tassativamente evitati interventi che comportino sovraccarichi ai terreni coinvolti nei movimenti franosi, come rilevati in terra e manufatti in elevazione.
- 4) Ulteriori prescrizioni specifiche del Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo della Regione Marche: La redazione dello strumento attuativo dovrà essere subordinata agli esiti delle indagini geologiche, che in particolare dovranno prevedere, tra l'altro, quanto di seguito riportato:
- le indagini saranno dirette a definire la posizione e la forma delle eventuali superfici di scorrimento. Si prevederà a tal fine la posa in opera di basi e di picchetti ed il rilevamento periodico della loro posizione rispetto a capisaldi esterni all'area interessata dal movimento. Queste operazioni saranno dirette a determinare la grandezza degli spostamenti ed il loro andamento nel tempo, in relazione anche ai fattori Meteorologici ed idraulici;
  - verifiche di stabilità e valutazioni del margine di sicurezza nei riguardi delle situazioni ultime della zona prime ed a seguito della costruzione dell'opera in progetto e degli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica secondo quanto previsto al punto G) del D.M.11.03.1988.
- 5) Nel caso in cui gli esiti delle indagini geologiche, di cui al punto precedente, fossero negativi dovrà essere preclusa qualsiasi attività edificatoria. Spetta al responsabile tecnico dell'indagine geologica indicare le condizioni e le prescrizioni qualora lo stesso certifichi l'idoneità del sito ad una eventuale edificazione. L'approvazione del Piano di Lottizzazione e i successivi interventi sono comunque vincolati all'parere del Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo della Regione Marche.
- 6) La sistemazione a verde dell'area sarà a cura dell'Amministrazione Comunale e verrà considerata ai fini del calcolo degli standard Urbanistici.
- 7) Il raccordo stradale indicato di massima nelle planimetrie di Piano, sarà realizzato a cura e spese della proprietà e ceduto gratuitamente al Comune di Ancona. In fase di progettazione esecutiva del tracciato stradale sono consentite, solo se opportunamente motivate, modeste modifiche delle aree indicate all'interno della APL.
- 8) Gli standard urbanistici dovranno essere reperiti all'interno della APL.
- 9) Tenuto conto delle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, il progetto edilizio e la sistemazione dell'area dovranno essere corredati dalla preventiva autorizzazione ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n.490.



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### **APL 39 - Area Parrocchia S. Cuore (ZTO 4)**

Intervento finalizzato alla costruzione di una nuova struttura sportiva ed alla razionalizzazione degli spazi per attività di interesse generale della Parrocchia.

**Usi previsti:** U4/12; U4/17

**Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.

#### **Parametri urbanistici ed edilizi:**

**Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$**  = 0,8 mq/mq;

1. Il progetto edilizio dovrà contenere le previsioni planivolumetriche ed, in ogni caso, non potrà essere superato il limite di 5 mc/mq di densità fondiaria per le zone territoriali omogenee "A" di cui all'art.7 del Decreto Ministeriale n. 1444/1968;
2. Altezza massima:  $H= 4,00$  ml misurata rispetto alla quota stradale di Via Maratta.

#### **Prescrizioni specifiche:**

1. Il progetto edilizio dovrà contenere l'autorizzazione formale dei proprietari confinanti nel caso di costruzione a confine.

#### **2. Distanze:**

##### **2.1. dal ciglio stradale:**

- lungo Via Fiume è consentito l'allineamento con gli edifici esistenti, rappresentato dall'attuale muro di cinta, come indicato nella planimetria di Piano;
- lungo Via Maratta è consentito l'arretramento del fronte del fabbricato a non meno di m 5,00 dal filo strada;

##### **2.2. tra gli edifici:**

- è consentito costruire in aderenza all'edificio adibito a Convento-Oratorio;
- non è consentito costruire in aderenza alla Chiesa;

##### **2.3. il progetto edilizio dovrà contenere il parere preventivo del ufficio competente del Settore VII Assetto del Territorio ed Ambiente della Provincia di Ancona in merito agli allineamenti, agli intervalli di isolamento e alle altezze sulla base della normativa antisismica.**

#### **3. Parcheggi:**

- La dotazione di parcheggi di 1,00 mq ogni 10 mc di costruzione, di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche intercorse, è comprensiva di quella prescritta dalle N.T.A. per gli usi previsti.

<b>TESTO NORMATIVA VIGENTE</b>	<b>TESTO NORMATIVA VARIANTE</b>
--------------------------------	---------------------------------

**4. Superficie permeabile:**

- La dotazione di superficie permeabile non dovrà essere inferiore al 20% della superficie fondiaria.

**5. Geologia:**

- a) in fase di progettazione edilizia, si dovrà verificare la corrispondenza tra previsioni di progetto e comportamento reale della falda idrica a lungo termine, valutando altresì i possibili effetti indotti nelle costruzioni limitrofe, adottando se necessario, opportuni correttivi alle modalità d'intervento;
- b) ai fini della stabilità a breve e a lungo termine, i lavori di movimentazione terra (sbancamenti e riporti), andranno eseguiti compatibilmente ai caratteri fisico meccanici dei litotipi interessati dalle opere altresì prevedendo la messa in opera di presidi strutturali preventivi;
- c) le prescrizioni, di cui ai precedenti punti a) e b), assumono carattere vincolante ai fini del rilascio della concessione edilizia;
- d) in sede di progettazione esecutiva il competente Servizio Comunale provvederà ad acquisire gli studi di carattere geologico e geotecnico ai sensi del D.M. 11/3/1998 e del D.M. 16/1/1996.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 71 - Aree Progetto prevalentemente costruite (APC)

Costituiscono tutte le zone di nuovo intervento previste dal PRG non comprese nelle Zone a Tessuto Omogeneo, relative ad aree prevalentemente costruite. Le eventuali Categorie principali di intervento relative agli edifici esistenti sono indicate nelle tavole di progetto 7A-Z in scala 1:2.000; in generale, trattandosi di interventi prevalentemente di riuso urbano, si applica la modalità d'intervento NC1.

Di seguito per ciascuna Area Progetto vengono definiti gli Usi previsti e gli Usi regolati (eventuali), le modalità di attuazione e i parametri urbanistici ed edilizi.

Per ogni area progetto viene indicata (tra parentesi) la Zona a Tessuto Omogeneo di riferimento.

Per le zone ed aree all'interno della ZTO 20 dovranno essere rispettate le prescrizioni specifiche di cui all'art.57.

#### APC 1 - San Francesco (ZTO 1)

Riguarda il recupero e restauro dei resti del complesso monumentale, con reintegrazione dei preesistenti assetti volumetrici e di sedime, ai fini del ripristino dell'immagine unitaria dell'insula conventuale francescana.

L'intervento sarà attuato secondo le previsioni di un progetto complessivo, da redigersi almeno fino alla fase definitiva a cura dell'Amministrazione Comunale, che coinvolga anche interventi di radicale modificazione delle strutture postbelliche della Scuola Tommaseo.

**Usi previsti:** U4/12, U4/20.

**Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.

#### APC 2 - Ospedale Umberto I (ZTO 3)

Riguarda il recupero (con possibilità di demolizione e ricostruzione) dell'area e degli edifici attualmente occupati dall'ospedale, una volta che tale attrezzatura sarà interamente trasferita. In pendenza di tale trasferimento sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2.

**Usi previsti:** U1/1, U1/2, U4/12, U4/16, U4/19, U4/24, U4/25.

**Modalità di attuazione:** Intervento urbanistico preventivo.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 71 - Aree Progetto prevalentemente costruite (APC)

Costituiscono tutte le zone di nuovo intervento previste dal PRG non comprese nelle Zone a Tessuto Omogeneo, relative ad aree prevalentemente costruite. Le eventuali Categorie principali di intervento relative agli edifici esistenti sono indicate nelle tavole di progetto 7A-Z in scala 1:2.000; in generale, trattandosi di interventi prevalentemente di riuso urbano, si applica la modalità d'intervento NC1.

Di seguito per ciascuna Area Progetto vengono definiti gli Usi previsti e gli Usi regolati (eventuali), le modalità di attuazione e i parametri urbanistici ed edilizi.

Per ogni area progetto viene indicata (tra parentesi) la Zona a Tessuto Omogeneo di riferimento.

Per le zone ed aree all'interno della ZTO 20 dovranno essere rispettate le prescrizioni specifiche di cui all'art.57.

#### APC 1 - San Francesco (ZTO 1)

Riguarda il recupero e restauro dei resti del complesso monumentale, con reintegrazione dei preesistenti assetti volumetrici e di sedime, ai fini del ripristino dell'immagine unitaria dell'insula conventuale francescana.

L'intervento sarà attuato secondo le previsioni di un progetto complessivo, da redigersi almeno fino alla fase definitiva a cura dell'Amministrazione Comunale, che coinvolga anche interventi di radicale modificazione delle strutture postbelliche della Scuola Tommaseo.

**Usi previsti:** **U4/4, U4/8, U4/9**, U4/12, U4/20.

**Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.

#### APC 2 - Ospedale Umberto I (ZTO 3)

Riguarda il recupero (con possibilità di demolizione e ricostruzione) dell'area e degli edifici attualmente occupati dall'ospedale, una volta che tale attrezzatura sarà interamente trasferita. In pendenza di tale trasferimento sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2.

**Usi previsti:** U1/1, U1/2, U4/12, U4/16, U4/19, ~~U4/24~~, U4/25.

**Modalità di attuazione:** Intervento urbanistico preventivo.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Parametri urbanistici ed edilizi:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = U_{fe}$
- **Altezza massima**  $H =$  pari all'esistente.

### Prescrizioni specifiche:

Attraverso l'elaborazione dello strumento urbanistico preventivo si dovrà stabilire quali edifici potranno essere demoliti e ricostruiti, fermo restando in generale, il vincolo di conservazione, tramite ristrutturazione e risanamento conservativo, degli edifici architettonicamente più interessanti. Negli interventi consentiti deve essere prevista una quota residenziale pari almeno al 50%.

In relazione ai nuovi usi previsti vanno reperite all'interno dell'area le superfici da destinare agli standard previsti all'art.69 delle NTA.

### APC 3 - Caserma Villa Rey (ZTO 3)

Riguarda l'assetto dell'insediamento della facoltà di Economia, da realizzarsi a cura dell'Università di Ancona, che interessa:

il complesso militare da recuperare con destinazione ad uso pubblico della piazza D'Armi interna; la costruzione di spazi per parcheggi a servizio dell'insediamento, destinati ad uso pubblico per particolari periodi;

una diversa organizzazione dell'accessibilità pubblica pedonale e carrabile alle aree retrostanti ricadenti nell'ambito dell'area Parco Cappuccini Cardeto;

Gli usi pubblici di cui sopra sono disciplinati da apposita convenzione tra Università degli Studi di Ancona ed Amministrazione Comunale.

**Usi previsti:** U4/15, U4/23, U4/24, U4/25.

**Modalità di attuazione:** Intervento edilizio diretto;

### APC 4 - Parcheggio del Viale (ZTO 5)

Riguarda la realizzazione di un parcheggio sotterraneo (un piano) ubicato sotto il Viale della Vittoria e la Piazza Diaz. Il parcheggio sarà destinato in parte all'uso pubblico e in parte ai residenti della zona, e potrà essere realizzato da parte di operatori privati in regime di concessione.

**Usi previsti:** U4/25.

**Modalità di attuazione:** Intervento edilizio diretto.

### Prescrizioni specifiche:

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Parametri urbanistici ed edilizi:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = U_{fe}$
- **Altezza massima**  $H =$  pari all'esistente.

### Prescrizioni specifiche:

Attraverso l'elaborazione dello strumento urbanistico preventivo si dovrà stabilire quali edifici potranno essere demoliti e ricostruiti, fermo restando in generale, il vincolo di conservazione, tramite ristrutturazione e risanamento conservativo, degli edifici architettonicamente più interessanti. Negli interventi consentiti deve essere prevista una quota residenziale pari almeno al 50%.

In relazione ai nuovi usi previsti vanno reperite all'interno dell'area le superfici da destinare agli standard previsti all'art.69 delle NTA.

### APC 3 - Caserma Villa Rey (ZTO 3)

Riguarda l'assetto dell'insediamento della facoltà di Economia, da realizzarsi a cura dell'Università di Ancona, che interessa:

il complesso militare da recuperare con destinazione ad uso pubblico della piazza D'Armi interna;

la costruzione di spazi per parcheggi a servizio dell'insediamento, destinati ad uso pubblico per particolari periodi;

una diversa organizzazione dell'accessibilità pubblica pedonale e carrabile alle aree retrostanti ricadenti nell'ambito dell'area Parco Cappuccini Cardeto;

Gli usi pubblici di cui sopra sono disciplinati da apposita convenzione tra Università degli Studi di Ancona ed Amministrazione Comunale.

**Usi previsti:** U4/15, ~~U4/23~~, ~~U4/24~~, U4/25.

**Modalità di attuazione:** Intervento edilizio diretto;

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

Il parcheggio sotterraneo deve essere progettato salvaguardando i filari di alberi esistenti e studiando accessi e uscite privi di impatti visivi e funzionali alla struttura del viale e delle vie trasversali.

### **APC 5 - Parcheggio area ex Gas - Zona Borgo Pio ( ZTO 8)**

Riguarda la riqualificazione di un'area di proprietà comunale, compresa tra via Mamiani, via Fornaci Comunali e Borgo Pio, in corrispondenza del parcheggio multipiano Ex Gas., dove insistono funzioni prevalentemente di interesse pubblico.

La riqualificazione dell'area dovrà essere attuata mediante interventi di trasformazione volti a integrare e rinnovare i servizi pubblici con la possibilità di realizzare quote di edilizia residenziale, nonché piccole attività commerciali e pubblici esercizi.

#### **Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Superficie utile massima SUL** = 6.000 mq. (esclusa la SUL già realizzate per il manufatto del parcheggio multipiano)
- **Altezza massima Hmax** = 20,00 ml

**Usi previsti:** U1/1, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/11, U4/12, U4/17, U4/19, U4/20, U4/23, U4/24, U4/25

**Modalità di attuazione:** intervento urbanistico preventivo.

#### **Prescrizioni specifiche:**

1. In sostituzione degli edifici esistenti (palestra e prefabbricato) destinati a servizi pubblici devono essere realizzati:
  - a. una struttura sportiva coperta capace di ospitare un campo da pallacanestro di dimensioni regolamentari e relativi servizi;
  - b. locali da destinarsi a servizi sociali, per circa 600 mq., da situarsi preferibilmente al P.T. I servizi realizzati costituiscono standard urbanistico e opera di urbanizzazione secondaria ( ai sensi del D.M. 1444/1968);
2. Le necessarie quote di parcheggio P1 e P2 sono già garantite all'interno del parcheggio Ex Gas, pertanto non devono essere previste ulteriori realizzazioni di parcheggio ai sensi del DM 1444/68 ed art. 5,6 e 20 delle NTA.
3. I parcheggi P3 potranno essere realizzati preferibilmente al piano interrato che dovrà mantenere una distanza minima di 5 m dal perimetro dell' edificio residenziale situato su via dei Piceni;
4. Per quanto riguarda la distanza tra gli edifici non si applica la norma di cui alla seconda parte del 3° comma, lettera d) dell' art.9 delle N.T.A. del P.R.G;
5. Purchè adeguatamente motivato non è obbligatorio reperire la quota di V3 e la Superficie permeabile previste ai sensi degli art. .6 e 21 delle NTA del PRG;

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### **APC 5 - Parcheggio area ex Gas - Zona Borgo Pio ( ZTO 8)**

Riguarda la riqualificazione di un'area di proprietà comunale, compresa tra via Mamiani, via Fornaci Comunali e Borgo Pio, in corrispondenza del parcheggio multipiano Ex Gas., dove insistono funzioni prevalentemente di interesse pubblico.

La riqualificazione dell'area dovrà essere attuata mediante interventi di trasformazione volti a integrare e rinnovare i servizi pubblici con la possibilità di realizzare quote di edilizia residenziale, nonché piccole attività commerciali e pubblici esercizi.

#### **Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Superficie utile massima SUL** = 6.000 mq. (esclusa la SUL già realizzate per il manufatto del parcheggio multipiano)
- **Altezza massima Hmax** = 20,00 ml

**Usi previsti:** U1/1, **U1/2, U1/4**, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/11, U4/12, U4/17, U4/19, U4/20, ~~U4/23, U4/24~~, U4/25

**Modalità di attuazione:** intervento urbanistico preventivo.

#### **Prescrizioni specifiche:**

1. In sostituzione degli edifici esistenti (palestra e prefabbricato) destinati a servizi pubblici devono essere realizzati:
  - a. una struttura sportiva coperta capace di ospitare un campo da pallacanestro di dimensioni regolamentari e relativi servizi;
  - b. locali da destinarsi a servizi sociali, per circa 600 mq., da situarsi preferibilmente al P.T. I servizi realizzati costituiscono standard urbanistico e opera di urbanizzazione secondaria ( ai sensi del D.M. 1444/1968);
2. Le necessarie quote di parcheggio P1 e P2 sono già garantite all'interno del parcheggio Ex Gas, pertanto non devono essere previste ulteriori realizzazioni di parcheggio ai sensi del DM 1444/68 ed art. 5,6 e 20 delle NTA.
3. I parcheggi P3 potranno essere realizzati preferibilmente al piano interrato che dovrà mantenere una distanza minima di 5 m dal perimetro dell' edificio residenziale situato su via dei Piceni;
4. Per quanto riguarda la distanza tra gli edifici non si applica la norma di cui alla seconda parte del 3° comma, lettera d) dell' art.9 delle N.T.A. del P.R.G;
5. Purchè adeguatamente motivato non è obbligatorio reperire la quota di V3 e la Superficie permeabile previste ai sensi degli art. .6 e 21 delle NTA del PRG;

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

6. Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologiche secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988, nonchè la messa in opera di fondazioni profonde, tipo pali, impostati sulla formazione in posto.
7. Prevedendo interventi di sopraelevazione, si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologico-tecniche secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988 al fine di verificare se gli interventi da realizzare sono compatibili con le fondazioni attuali.
8. In sede di Piano di Recupero dovrà essere prevista una quota di edilizia sociale per particolari situazioni di emergenza;
9. la realizzazione degli insediamenti abitativi dovrà essere subordinata alla effettiva realizzazione delle opere pubbliche (palestra, servizi sociali)

### Indicazioni progettuali:

Sull' ampia copertura del parcheggio multipiano Ex Gas, oltre alla piazza, potranno essere realizzate anche nuove costruzioni leggere nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio esistente

### APC 6 - Centro civico/commerciale area ex mattatoio (ZTO 10)

Riguarda la realizzazione di un centro civico/commerciale di quartiere da attuare con intervento urbanistico preventivo finalizzato al recupero di manufatti esistenti aventi carattere dell'archeologia industriale, alla dotazione di parcheggi funzionali anche per il quartiere e di verde attrezzato.

Usi previsti: U4/1, U4/2 con superficie massima complessiva di mq 1.500, U4/4, U4/5, U4/11\*, U4/12, U4/23, U4/24, U4/25.

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo.

- Altezza massima H = He

### Prescrizioni specifiche:

Attraverso l'elaborazione dello strumento urbanistico preventivo si dovrà attentamente valutare l'eventuale stralcio dell'area occupata dai pompieri; dovranno essere inoltre individuati gli edifici da conservare individuandone le modalità del risanamento e del riutilizzo, nel rispetto della tipologia originaria, nonché quelli da demolire e ristrutturare perché non più significativi per la completezza dell'impianto generale.

Le aree a parcheggio dovranno essere piantumate ed avere sistemazioni a terra di tipo prevalentemente permeabile.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

6. Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologiche secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988, nonchè la messa in opera di fondazioni profonde, tipo pali, impostati sulla formazione in posto.
7. Prevedendo interventi di sopraelevazione, si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologico-tecniche secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988 al fine di verificare se gli interventi da realizzare sono compatibili con le fondazioni attuali.
8. In sede di Piano di Recupero dovrà essere prevista una quota di edilizia sociale per particolari situazioni di emergenza;
9. la realizzazione degli insediamenti abitativi dovrà essere subordinata alla effettiva realizzazione delle opere pubbliche (palestra, servizi sociali)

### Indicazioni progettuali:

Sull' ampia copertura del parcheggio multipiano Ex Gas, oltre alla piazza, potranno essere realizzate anche nuove costruzioni leggere nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio esistente

### APC 6 - Centro civico/commerciale area ex mattatoio (ZTO 10)

Riguarda la realizzazione di un centro civico/commerciale di quartiere da attuare con intervento urbanistico preventivo finalizzato al recupero di manufatti esistenti aventi carattere dell'archeologia industriale, alla dotazione di parcheggi funzionali anche per il quartiere e di verde attrezzato.

Usi previsti: U4/1, U4/2 con superficie massima complessiva di mq 1.500, U4/4, U4/5, U4/11\*, U4/12, U4/15, U4/19, U4/23, U4/24, U4/25.

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo.

- Altezza massima H = He

### Prescrizioni specifiche:

Attraverso l'elaborazione dello strumento urbanistico preventivo si dovrà attentamente valutare l'eventuale stralcio dell'area occupata dai pompieri; dovranno essere inoltre individuati gli edifici da conservare individuandone le modalità del risanamento e del riutilizzo, nel rispetto della tipologia originaria, nonché quelli da demolire e ristrutturare perché non più significativi per la completezza dell'impianto generale.

Le aree a parcheggio dovranno essere piantumate ed avere sistemazioni a terra di tipo prevalentemente permeabile.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### APC 7 - FIAT corso Carlo Alberto (ZTO 11)

Riguarda la trasformazione dell'area EX FIAT di Corso C. Alberto e dell'area di proprietà Comunale ( Ex Azienda Servizi ).

La trasformazione è finalizzata alla riqualificazione della Seconda Ancona con l'inserimento di funzioni Terziarie e Residenziali.

L'utilizzo delle quote edificatorie della proprietà comunale sono prioritariamente destinate al trasferimento della residenza demolita per la costruzione dell'Asse Attrezzato.

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/10, U4/11\*, U4/16, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25.

U4/11\* Limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

Usi Regolati: U1/1 Max. il 50% della S.U.

La Superficie di Vendita degli usi U4/1 e U4/2 calcolata complessivamente, non potrà superare i mq. 1500

Modalità di attuazione: Piano di Recupero ai sensi della legge 457/78.

#### Parametri urbanistici ed edilizi:

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 10.000 mq/ha

- **Altezza massima H** = 15,00 ml.

#### Prescrizioni Specifiche:

- 1) La quota di edificazione, derivata dalla Superficie Territoriale della proprietà Comunale, (circa 17%) è destinata totalmente alla Residenza.
- 2) Sono esclusi dal calcolo della Superficie Utile le quote di parcheggio interrato. Eventuali porticati, totalmente pubblici, potranno essere realizzati in aggiunta alla quota di Superficie Utile prevista dai parametri Urbanistici ed Edilizi
- 3) Si dovrà prevedere una quota di standard per parcheggi pubblici, aggiuntiva a quella prevista dalla Legge Urbanistica di almeno 50 posti auto. Tali parcheggi dovranno essere ubicati prevalentemente interrati e comunque rendendo minimo ogni effetto di disturbo ai residenti;
- 4) I tipi d'interventi, di cui all'art.69 delle presenti norme, sono da considerarsi indicativi. Va comunque prevista, nella parte centrale, un'area pubblica attrezzata di facile accesso e funzionalmente collegata con la strada pubblica;
- 5) Le aree verdi, pubbliche e private, previste dalle presenti norme, potranno essere ubicate al di sopra dei parcheggi interessati purché assolvano adeguatamente alla loro funzione;
- 6) La superficie permeabile non potrà essere inferiore al 20% della superficie territoriale.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### APC 7 - FIAT corso Carlo Alberto (ZTO 11)

Riguarda la trasformazione dell'area EX FIAT di Corso C. Alberto e dell'area di proprietà Comunale ( Ex Azienda Servizi ).

La trasformazione è finalizzata alla riqualificazione della Seconda Ancona con l'inserimento di funzioni Terziarie e Residenziali.

L'utilizzo delle quote edificatorie della proprietà comunale sono prioritariamente destinate al trasferimento della residenza demolita per la costruzione dell'Asse Attrezzato.

Usi previsti: U1/1, **U1/2, U1/4**, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, **U4/10**, U4/11~~\*~~, U4/16, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25.

~~U4/11\* Limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

Usi Regolati: U1/1 Max. il 50% della S.U.

La Superficie di Vendita degli usi U4/1 e U4/2 calcolata complessivamente, non potrà superare i mq. 1500

Modalità di attuazione: Piano di Recupero ai sensi della legge 457/78.

#### Parametri urbanistici ed edilizi:

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 10.000 mq/ha

- **Altezza massima H** = 15,00 ml.

#### Prescrizioni Specifiche:

- 1) La quota di edificazione, derivata dalla Superficie Territoriale della proprietà Comunale, (circa 17%) è destinata totalmente alla Residenza.
- 2) Sono esclusi dal calcolo della Superficie Utile le quote di parcheggio interrato. Eventuali porticati, totalmente pubblici, potranno essere realizzati in aggiunta alla quota di Superficie Utile prevista dai parametri Urbanistici ed Edilizi
- 3) Si dovrà prevedere una quota di standard per parcheggi pubblici, aggiuntiva a quella prevista dalla Legge Urbanistica di almeno 50 posti auto. Tali parcheggi dovranno essere ubicati prevalentemente interrati e comunque rendendo minimo ogni effetto di disturbo ai residenti;
- 4) I tipi d'interventi, di cui all'art.69 delle presenti norme, sono da considerarsi indicativi. Va comunque prevista, nella parte centrale, un'area pubblica attrezzata di facile accesso e funzionalmente collegata con la strada pubblica;
- 5) Le aree verdi, pubbliche e private, previste dalle presenti norme, potranno essere ubicate al di sopra dei parcheggi interessati purché assolvano adeguatamente alla loro funzione;
- 6) La superficie permeabile non potrà essere inferiore al 20% della superficie territoriale.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

7) Gli accessi ai posti auto interni all'area progetto possono essere ubicati sia su C.so C. Alberto, Via G. Bruno e lungo via Don Bosco, in deroga alle indicazioni, di cui all'Art.37 delle N.T.A., previste sulle suddette strade.

### APC 8 - Ex autorimessa via Rossi (ZTO 11)

Riguarda la trasformazione dell'ex autorimessa in un complesso polifunzionale destinato prevalentemente a parcheggio (multipiano fuori ed entro terra).

Usi previsti: U1/1, U4/1,U4/7, U4/25.

Usi regolati: U4/25 min. 59% di Su

#### Modalità di attuazione:

Intervento edilizio diretto, il progetto preliminare, scala 1:500, e la relativa convenzione sono subordinati all'approvazione del Consiglio Comunale.

#### Parametri urbanistici e edilizi:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria** :  $U_f = 1,25$  mq/mq
- **Altezza massima H** = 18,00 ml.

#### Prescrizioni specifiche:

- 1) E' fatto obbligo di realizzare almeno due livelli di parcheggio interrato U4/25 per un minimo 60 posti auto. I Parcheggi interrati sono esclusi dal calcolo della Superficie Utile;
- 2) Almeno il 63% dei parcheggi realizzati con l'uso U4/25, dovranno essere ad uso Pubblico e non possono essere utilizzati per soddisfare le quote di Parcheggi P1 e P3 previsti dagli usi consentiti;
- 3) Gli edifici antistanti C.so Carlo Alberto sono soggetti a interventi di Risanamento Conservativo Art.34 CPI 2 e la loro destinazione d'uso dovrà rispettare le destinazioni d'uso della ZTO 11 e non possono essere destinati per gli usi regolati.
- 4) E' consentita la conferma dell'attuale allineamento per il nuovo edificio su Via Rossi anche in deroga al R.E.C. ed alle norme sulle distanze delle presenti N.T.A. Le distanze tra gli edifici non dovranno comunque essere inferiori a quanto stabilito dalle norme di legge, salvi diritti di terzi;
- 5) In deroga all'art.21 delle N.T.A. si prescrive una superficie permeabile di almeno 20% della Sf.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

7) Gli accessi ai posti auto interni all'area progetto possono essere ubicati sia su C.so C. Alberto, Via G. Bruno e lungo via Don Bosco, in deroga alle indicazioni, di cui all'Art.37 delle N.T.A., previste sulle suddette strade.

### APC 8 - Ex autorimessa via Rossi (ZTO 11)

Riguarda la trasformazione dell'ex autorimessa in un complesso polifunzionale destinato prevalentemente a parcheggio (multipiano fuori ed entro terra).

Usi previsti: U1/1, **U1/2, U1/4**, U4/1,U4/7, **U4/19**, U4/25.

Usi regolati: U4/25 min. 59% di Su

#### Modalità di attuazione:

Intervento edilizio diretto, il progetto preliminare, scala 1:500, e la relativa convenzione sono subordinati all'approvazione del Consiglio Comunale.

#### Parametri urbanistici e edilizi:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria** :  $U_f = 1,25$  mq/mq
- **Altezza massima H** = 18,00 ml.

#### Prescrizioni specifiche:

- 1) E' fatto obbligo di realizzare almeno due livelli di parcheggio interrato U4/25 per un minimo 60 posti auto. I Parcheggi interrati sono esclusi dal calcolo della Superficie Utile;
- 2) Almeno il 63% dei parcheggi realizzati con l'uso U4/25, dovranno essere ad uso Pubblico e non possono essere utilizzati per soddisfare le quote di Parcheggi P1 e P3 previsti dagli usi consentiti;
- 3) Gli edifici antistanti C.so Carlo Alberto sono soggetti a interventi di Risanamento Conservativo Art.34 CPI 2 e la loro destinazione d'uso dovrà rispettare le destinazioni d'uso della ZTO 11 e non possono essere destinati per gli usi regolati.
- 4) E' consentita la conferma dell'attuale allineamento per il nuovo edificio su Via Rossi anche in deroga al R.E.C. ed alle norme sulle distanze delle presenti N.T.A. Le distanze tra gli edifici non dovranno comunque essere inferiori a quanto stabilito dalle norme di legge, salvi diritti di terzi;
- 5) In deroga all'art.21 delle N.T.A. si prescrive una superficie permeabile di almeno 20% della Sf.



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### APC 9 - Piazza Rosselli (ZTO 11, ZTO 19)

Riguarda la realizzazione di un sistema di viabilità sotterranea - dalla Palombella a corso Carlo Alberto - finalizzato alla liberazione della piazza Rosselli dal traffico automobilistico privato e alla sua sistemazione con opere di arredo urbano; la viabilità sotterranea è collegata al parcheggio attrezzato proposto dall'Azienda Ferroviaria sotto il piazzale ferroviario Ovest, a quello da realizzare (un piano interrato) sotto la piazza Rosselli. Tali parcheggi attrezzati saranno in parte di uso pubblico (min. 60% dei posti macchina) e in parte destinati ai residenti della zona. In relazione al parcheggio sotto al piazzale ferroviario Ovest di competenza dell'Azienda Ferroviaria, è prevista la realizzazione di un edificio direzionale al servizio della stessa Azienda, con una altezza massima H = 14,00 ml.

Usi previsti: U4/23, U4/24, U4/25

Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

### APC 9 BIS -Autostazione nell'Ex Fornace Verrocchio

L'intervento prevede la realizzazione del nodo di scambio per il trasporto pubblico locale extraurbano, autostazione ,terminal aeroportuale e portuale, parcheggio auto e relativi servizi, in prossimità della stazione ferroviaria.

Le aree sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi spettano, di norma, alla Pubblica Amministrazione.

Su iniziativa dell'Amministrazione Comunale sono tuttavia ammessi interventi da parte di operatori privati sulla base di una convenzione per la realizzazione e l'utilizzo delle attrezzature.

Usi previsti: U4/1, U4/4, U4/7, U4/18, U4/20, U4/23, U4/24, U4/25

Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

#### Parametri urbanistici ed edilizi:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = 0,8$  mq/mq
- **Altezza massima** H = 19,50 ml misurata all'estradosso del solaio di copertura, mentre il colmo della volta di copertura va contenuto nell'altezza di 26.00 ml.

#### Prescrizione specifica:

Sistemazione della rupe soprastante:

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### APC 9 - Piazza Rosselli (ZTO 11, ZTO 19)

Riguarda la sistemazione del nodo stradale intorno alla Stazione Ferroviaria con opere di arredo urbano e con la possibilità di realizzare eventuali parcheggi sotterranei ~~la realizzazione di un sistema di viabilità sotterranea dalla Palombella a corso Carlo Alberto finalizzato alla liberazione della piazza Rosselli dal traffico automobilistico privato e alla sua sistemazione con opere di arredo urbano; la viabilità sotterranea è collegata al parcheggio attrezzato proposto dall'Azienda Ferroviaria sotto il piazzale ferroviario Ovest, a quello da realizzare (un piano interrato) sotto la piazza Rosselli. Tali parcheggi attrezzati saranno in parte di uso pubblico (min. 60% dei posti macchina) e in parte destinati ai residenti della zona. In relazione al parcheggio sotto al piazzale ferroviario Ovest di competenza dell'Azienda Ferroviaria, è prevista la realizzazione di un edificio direzionale al servizio della stessa Azienda, con una altezza massima H = 14,00 ml.~~

Usi previsti: ~~U4/23, U4/24~~, U4/25

Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

### APC 9 BIS -Autostazione nell'Ex Fornace Verrocchio

L'intervento prevede la realizzazione del nodo di scambio per il trasporto pubblico locale extraurbano, autostazione ,terminal aeroportuale e portuale, parcheggio auto e relativi servizi, in prossimità della stazione ferroviaria.

~~Le aree sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi spettano, di norma, alla Pubblica Amministrazione.~~

La Pubblica Amministrazione può attuare gli interventi di cui al presente articolo con le modalità previste dal DPR 327/01 TU Espropri

Su iniziativa dell'Amministrazione Comunale sono tuttavia ammessi interventi da parte di operatori privati sulla base di una convenzione per la realizzazione e l'utilizzo delle attrezzature.

Usi previsti: U4/1, U4/4, U4/7, U4/18, **U4/19**, U4/20, ~~U4/23, U4/24~~, U4/25 è consentita la sola realizzazione di Ostelli di cui all'uso U5/1

Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

#### Parametri urbanistici ed edilizi:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = 0,8$  mq/mq
- **Altezza massima** H = 19,50 ml misurata all'estradosso del solaio di copertura, mentre il colmo della volta di copertura va contenuto nell'altezza di 26.00 ml.

#### Prescrizione specifica:

Sistemazione della rupe soprastante:

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- 1) L'intervento è subordinato all'approvazione del progetto di intervento sulla rupe soprastante che garantisce agli edifici condizioni di sicurezza, mentre gli interventi edilizi potranno avvenire contestualmente all'opera di risanamento geologico.
- 2) Allineamenti:  
Al fine della ricucitura del fronte edilizio su Via Flaminia, l'allineamento si deve attestare sull'edificio limitrofo più arretrato, in deroga alla normativa generale sulla distanza dalle strade. E' inoltre consentita l'edificazione in aderenza con l'edificio contiguo.
- 3) La distanza dall'edificio confinante su Piazza Tre Mori deve essere minimo di 10 ml. Preventivamente all'avvio delle nuove costruzioni dovrà essere approvato il progetto esecutivo di bonifica esteso all'intera area situata a monte di Palombella, tra la ex Fornace VERROCCHIO ed il By - Pass. stradale.
- 4) L'avvio delle nuove costruzioni dovrà essere effettuato in base alle prescrizioni derivanti dagli esiti di bonifica di cui al punto precedente.
- 5) Nella APC 9 bis dovranno essere realizzati almeno 260 posti auto come dotazione a standard P2
- 6) Le superfici scoperte utilizzate a parcheggio dovranno essere sistemate a verde.
- 7) L'area indicata sulle planimetrie di piano come "Verde Inedificabile" rientra nel computo complessivo della Superficie Fondiaria.

### APC 10 - Via Loreto (ZTO 11)

Riguarda la realizzazione di un parcheggio interrato.

**Usi previsti:** Parcheggio, arredo urbano compresi chioschi, edicole, bar, eventuali spazi per il mercato ambulante.

**Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto

### Parametri urbanistici ed edilizi:

Sono consentiti opere edilizie relative agli usi previsti

### APC 11 - Via Bornaccini (ZTO 15A)

Riguarda la trasformazione di un'area marginale alla viabilità urbana principale occupata prevalentemente da insediamenti produttivi (artigianali e commerciali) con nuovi insediamenti residenziali. Tale trasformazione dovrà comunque tenere conto delle necessità economiche delle aziende insediate, prevedendone quindi la graduale sostituzione, ma anche, in casi specifici, il mantenimento, compatibilmente alle necessità di riqualificazione complessiva dell'area.

**Usi previsti:** U1/1, U4/1, U4/4, U4/10, U4/11, U4/23, U4/24, U5/1

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- 1) L'intervento è subordinato all'approvazione del progetto di intervento sulla rupe soprastante che garantisce agli edifici condizioni di sicurezza, mentre gli interventi edilizi potranno avvenire contestualmente all'opera di risanamento geologico.
- 2) Allineamenti:  
Al fine della ricucitura del fronte edilizio su Via Flaminia, l'allineamento si deve attestare sull'edificio limitrofo più arretrato, in deroga alla normativa generale sulla distanza dalle strade. E' inoltre consentita l'edificazione in aderenza con l'edificio contiguo.
- 3) La distanza dall'edificio confinante su Piazza Tre Mori deve essere minimo di 10 ml. Preventivamente all'avvio delle nuove costruzioni dovrà essere approvato il progetto esecutivo di bonifica esteso all'intera area situata a monte di Palombella, tra la ex Fornace VERROCCHIO ed il By - Pass. stradale.
- 4) L'avvio delle nuove costruzioni dovrà essere effettuato in base alle prescrizioni derivanti dagli esiti di bonifica di cui al punto precedente.
- 5) Nella APC 9 bis dovranno essere realizzati almeno 260 posti auto come dotazione a standard P2
- 6) Le superfici scoperte utilizzate a parcheggio dovranno essere sistemate a verde.
- 7) L'area indicata sulle planimetrie di piano come "Verde Inedificabile" rientra nel computo complessivo della Superficie Fondiaria.

### APC 10 - Via Loreto (ZTO 11)

Riguarda la realizzazione di un parcheggio interrato.

**Usi previsti:** ~~U4/25 Parcheggio, arredo urbano~~ U4/25 ~~Parcheggio, arredo urbano~~ compresi chioschi, edicole, bar, eventuali spazi per il mercato ambulante.

**Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto

### Parametri urbanistici ed edilizi:

Sono consentiti opere edilizie relative agli usi previsti

### APC 11 - Via Bornaccini (ZTO 15A)

Riguarda la trasformazione di un'area marginale alla viabilità urbana principale occupata prevalentemente da insediamenti produttivi (artigianali e commerciali) con nuovi insediamenti residenziali. Tale trasformazione dovrà comunque tenere conto delle necessità economiche delle aziende insediate, prevedendone quindi la graduale sostituzione, ma anche, in casi specifici, il mantenimento, compatibilmente alle necessità di riqualificazione complessiva dell'area.

**Usi previsti:** U1/1, U1/2, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/10, U4/11, U4/12, U4/14,

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

**Usi regolati:** U1/1 = min. 60% Su;

U4/10, U4/11 = solo per eventuale mantenimento specifico insediamento

**Modalità di attuazione:** Intervento urbanistico preventivo, esteso all'intero ambito dell'APC.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di utilizzazione territoriale:**  $U_t$  = pari all'esistente incrementandolo del 50%

- **Altezza massima H** = 14,00 ml.

Fino all'attuazione degli interventi urbanistici preventivi, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti al momento dell'adozione del PRG

### APC 12 - Via Anfossi (ZTO 15A)

Riguarda la trasformazione di un'area marginale alla viabilità urbana principale occupata prevalentemente da insediamenti produttivi artigianali e commerciali, con nuovi insediamenti prevalentemente Residenziali.

Tale trasformazione dovrà comunque tenere conto delle necessità economiche delle aziende insediate, prevedendone quindi la graduale sostituzione, ma anche, in casi specifici, il mantenimento, compatibilmente alle necessità di riqualificazione complessiva dell'area.

**Usi previsti:** U1/1, U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/7, U4/8, U4/9, U4/10, U4/11, U4/20, U4/23, U4/24, U5/1

**Usi regolati:** U1/1 max = 60% della Su

U4/1, U4/2, limitatamente alle attività commerciali esistenti ed alla superficie di vendita esistente al momento dell'adozione del P.R.G. vigente (1988)

**Modalità di attuazione:** Intervento urbanistico preventivo, esteso all'intero ambito dell'APC;

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di utilizzazione territoriale:**  $U_t$  = 10.000 mq./Ha

- **Altezza massima H** = 14,00 ml.

Fino all'attuazione degli interventi urbanistici preventivi, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti al momento dell'adozione del PRG (1988).

### Standard Urbanistici

Si precisa che unitamente alle analoghe aree progetto del P.R.G. gli standard urbanistici dovranno

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

~~U4/19, U4/23, U4/24~~ U5/1

**Usi regolati:** U1/1 = min. 60% Su;

**U4/10, U4/11** = solo per eventuale mantenimento specifico insediamento

**Modalità di attuazione:** Intervento urbanistico preventivo, esteso all'intero ambito dell'APC.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di utilizzazione territoriale:**  $U_t$  = pari all'esistente incrementandolo del 50%

- **Altezza massima H** = 14,00 ml.

Fino all'attuazione degli interventi urbanistici preventivi, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti al momento dell'adozione del PRG

### APC 12 - Via Anfossi (ZTO 15A)

Riguarda la trasformazione di un'area marginale alla viabilità urbana principale occupata prevalentemente da insediamenti produttivi artigianali e commerciali, con nuovi insediamenti prevalentemente Residenziali.

Tale trasformazione dovrà comunque tenere conto delle necessità economiche delle aziende insediate, prevedendone quindi la graduale sostituzione, ma anche, in casi specifici, il mantenimento, compatibilmente alle necessità di riqualificazione complessiva dell'area.

**Usi previsti:** U1/1, **U1/2, U1/4**, U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/7, U4/8, U4/9, **U4/10**, U4/11, **U4/19**, U4/20, ~~U4/23, U4/24~~, U5/1

**Usi regolati:** U1/1 max = 60% della Su

~~U4/1~~ U4/2, limitatamente alle attività commerciali esistenti ed alla superficie di vendita esistente al momento dell'adozione del P.R.G. vigente (1988)

**Modalità di attuazione:** Intervento urbanistico preventivo, esteso all'intero ambito dell'APC;

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di utilizzazione territoriale:**  $U_t$  = 10.000 mq./Ha

- **Altezza massima H** = 14,00 ml.

Fino all'attuazione degli interventi urbanistici preventivi, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti al momento dell'adozione del PRG (1988).

### Standard Urbanistici

Si precisa che unitamente alle analoghe aree progetto del P.R.G. gli standard urbanistici

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

essere obbligatoriamente reperiti all'interno delle Aree Progetto in sede di Piano Urbanistico Preventivo .

### **APC 12 bis - Via Anfossi (ZTO 15A)**

Riguarda la trasformazione di un'area marginale alla viabilità urbana principale occupata prevalentemente da insediamenti produttivi artigianali e commerciali, con nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Tale trasformazione dovrà tenere comunque conto delle necessità economiche delle aziende insediate prevedendone quindi una graduale sostituzione, ma anche, in casi specifici, il mantenimento compatibilmente alle necessità di riqualificazione dell'area.

**Usi previsti:** U1/1, U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/7, U4/8, U4/9, U4/10, U4/11, U4/20, U4/23, U4/24, U5/1

**Usi regolati:** U1/1 max = 60% della Su

U4/1, U4/2, limitatamente alle attività commerciali esistenti ed alla superficie di vendita esistente al momento dell'adozione del P.R.G. vigente (1988)

**Modalità di attuazione:** Intervento urbanistico preventivo, esteso all'intero ambito dell' APC;

### **Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di utilizzazione territoriale:** Ut = 10.000 mq./Ha
- **Altezza massima H** = 14,00 ml.

Fino all'attuazione degli interventi urbanistici preventivi, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti al momento dell'adozione del PRG (1988) .

### **Standard Urbanistici**

Si precisa che unitamente alle analoghe aree progetto del P.R.G. gli standard urbanistici dovranno essere obbligatoriamente reperiti all'interno delle Aree Progetto in sede di Piano Urbanistico Preventivo

### **APC 13 - Ex ospedale psichiatrico (ZTO 15B)**

Riguarda una zona prevalentemente a servizi ed il recupero edilizio e funzionale degli edifici dell'ex ospedale psichiatrico. Sono previsti servizi di interesse urbano e generale, di edilizia residenziale per categorie svantaggiate (alloggi per anziani, residence per studenti) sono altresì consentiti ambulatorio medici pubblici e privati.

**Usi previsti:** U1/2, U4/4, U4/5, U4/10, U4/12, U4/13, U4/15, U4/16, U4/17, U4/18, U4/19, U4/24. Limitatamente ai due edifici a "C" ubicati sul lato ovest è consentito anche l'uso U1/1.

**Modalità di attuazione:** intervento urbanistico diretto.

dovranno essere obbligatoriamente reperiti all'interno delle Aree Progetto in sede di Piano Urbanistico Preventivo

### **APC 12 bis - Via Anfossi (ZTO 15A)**

Riguarda la trasformazione di un'area marginale alla viabilità urbana principale occupata prevalentemente da insediamenti produttivi artigianali e commerciali, con nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Tale trasformazione dovrà tenere comunque conto delle necessità economiche delle aziende insediate prevedendone quindi una graduale sostituzione, ma anche, in casi specifici, il mantenimento compatibilmente alle necessità di riqualificazione dell'area.

**Usi previsti:** U1/1, **U1/2, U1/4**, U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/7, U4/8, U4/9, **U4/10**, U4/11, **U4/19**, U4/20, ~~U4/23, U4/24~~, U5/1

**Usi regolati:** U1/1 max = 60% della Su

U4/1, U4/2, limitatamente alle attività commerciali esistenti ed alla superficie di vendita esistente al momento dell'adozione del P.R.G. vigente (1988)

**Modalità di attuazione:** Intervento urbanistico preventivo, esteso all'intero ambito dell' APC;

### **Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di utilizzazione territoriale:** Ut = 10.000 mq./Ha
- **Altezza massima H** = 14,00 ml.

Fino all'attuazione degli interventi urbanistici preventivi, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti al momento dell'adozione del PRG (1988) .

### **Standard Urbanistici**

Si precisa che unitamente alle analoghe aree progetto del P.R.G. gli standard urbanistici dovranno essere obbligatoriamente reperiti all'interno delle Aree Progetto in sede di Piano Urbanistico Preventivo .

### **APC 13 - Ex ospedale psichiatrico (ZTO 15B)**

Riguarda una zona prevalentemente a servizi ed il recupero edilizio e funzionale degli edifici dell'ex ospedale psichiatrico. Sono previsti servizi di interesse urbano e generale, di edilizia residenziale per categorie svantaggiate (alloggi per anziani, residence per studenti) sono altresì consentiti ambulatorio medici pubblici e privati.

**Usi previsti:** U1/2, **U1/4**, U4/4, U4/5, **U4/7, U4/9 U4/10**, U4/12, U4/13, U4/15, U4/16, U4/17, U4/18, U4/19, ~~U4/24~~. Limitatamente ai due edifici a "C" ubicati sul lato ovest è consentito anche l'uso U1/1.

**Modalità di attuazione:** intervento urbanistico diretto.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Parametri urbanistici ed edilizi:

Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = I_{fe}$  (mc/mq)

Altezza massima  $H$  = pari all'esistente.

### Prescrizione Specifica:

1. Gli interventi sugli edifici dovranno essere improntati al recupero della struttura edilizia originale ( CPI3 ). E' comunque consentito il recupero della volumetria esistente con il mantenimento della sagoma planovolumetrica.
2. Tutti gli interventi edilizi dovranno tenere in considerazione con eventuali opere di protezione e valorizzazione le lapidi, graffiti o altri elementi caratteristici di questo "luogo della memoria" presenti sugli edifici storici .
3. Tutti gli interventi relativi al verde, parcheggi e impianto viario dovranno tenere conto: del particolare pregio delle essenze esistenti, della loro valorizzazione e mantenimento; dell'attuale impianto viario che presenta aspetti di razionalità ed equilibrio fra gli edifici, verde e gli attuali percorsi pedonali; nonché nella progettazione dei parcheggi sia tenuta in considerazione un sistema di parcheggi che sia in linea con il pregio architettonico, vegetazionale e paesaggistico dell'area nella quale il sistema di parcheggi si deve inserire in modo discreto e non invasivo.

### APC 13 Bis - Via C. Colombo (ZTO 15B)

Riguarda la trasformazione di alcuni immobili del complesso dell'ex ospedale psichiatrico. L'intervento dovrà mantenere l'edificio a pettine nella sua struttura edilizia originaria conservando la destinazione del teatro attualmente dismesso. Per questo edificio si dovrà intervenire con la categoria d'intervento CPI3. Per gli altri manufatti fatiscenti è previsto il recupero delle volumetrie previa demolizione.

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/9, U4/10, U4/12, U4/13, U4/15, U4/16, U4/17, U4/19, U4/20, U4/23, U4/24, U5/1

**Modalità di attuazione:** intervento urbanistico diretto o in alternativa, Piano di Recupero. Il rilascio del permesso di costruire o Dichiarazione d'Inizio Attività dovrà essere preceduto dalla presentazione di un progetto di massima alla scala 1:500 con indicati le ubicazioni degli immobili destinati a standard. Il progetto di massima dovrà essere approvato con atto deliberativo dalla Giunta Comunale;

### Parametri urbanistici ed edilizi:

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Parametri urbanistici ed edilizi:

Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = I_{fe}$  (mc/mq)

Altezza massima  $H$  = pari all'esistente.

### Prescrizione Specifica:

1. Gli interventi sugli edifici dovranno essere improntati al recupero della struttura edilizia originale ( CPI3 ). E' comunque consentito il recupero della volumetria esistente con il mantenimento della sagoma planovolumetrica.
2. Tutti gli interventi edilizi dovranno tenere in considerazione con eventuali opere di protezione e valorizzazione le lapidi, graffiti o altri elementi caratteristici di questo "luogo della memoria" presenti sugli edifici storici .
3. Tutti gli interventi relativi al verde, parcheggi e impianto viario dovranno tenere conto: del particolare pregio delle essenze esistenti, della loro valorizzazione e mantenimento; dell'attuale impianto viario che presenta aspetti di razionalità ed equilibrio fra gli edifici, verde e gli attuali percorsi pedonali; nonché nella progettazione dei parcheggi sia tenuta in considerazione un sistema di parcheggi che sia in linea con il pregio architettonico, vegetazionale e paesaggistico dell'area nella quale il sistema di parcheggi si deve inserire in modo discreto e non invasivo.

### APC 13 Bis - Via C. Colombo (ZTO 15B)

Riguarda la trasformazione di alcuni immobili del complesso dell'ex ospedale psichiatrico. L'intervento dovrà mantenere l'edificio a pettine nella sua struttura edilizia originaria conservando la destinazione del teatro attualmente dismesso. Per questo edificio si dovrà intervenire con la categoria d'intervento CPI3. Per gli altri manufatti fatiscenti è previsto il recupero delle volumetrie previa demolizione.

Usi previsti: U1/1, **U1/2**, **U1/4**, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/9, **U4/10**, U4/12, U4/13, U4/15, U4/16, U4/17, U4/19, U4/20, ~~U4/23~~, ~~U4/24~~, U5/1

**Modalità di attuazione:** intervento urbanistico diretto o in alternativa, Piano di Recupero. Il rilascio del permesso di costruire o Dichiarazione d'Inizio Attività dovrà essere preceduto dalla presentazione di un progetto di massima alla scala 1:500 con indicati le ubicazioni degli immobili destinati a standard. Il progetto di massima dovrà essere approvato con atto deliberativo dalla Giunta Comunale;

### Parametri urbanistici ed edilizi:

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- Indice di fabbricabilità fondiaria If = Ife(mc/mq)
- Altezza massima H = He per l'edificio a pettine
- Altezza massima H = 10,00 ml. per gli edifici demoliti e ricostruiti

### Standard Urbanistici:

Gli standard urbanistici dovranno essere obbligatoriamente reperiti all'interno delle Aree Progetto ed individuati in sede di progetto di massima.

### Prescrizioni specifiche:

Il sedime degli edifici demoliti e ricostruiti dovrà attestarsi ad almeno cinque metri dalle attuali sedi stradali.

Il Teatro può essere computato come standard urbanistico.

Per l'edificio a " E " in aggiunta alle disposizione della categoria d'intervento CPI3, sono consentite nuove aperture al piano terra per garantire l'accessibilità alle Unità Immobiliari e per le necessarie condizioni di sicurezza.

Si dovrà predisporre il recupero e la manutenzione del verde di pregio

Gli interventi e le modalità attuative dovranno garantire il libero accesso pubblico all'immobile adibito a teatro e alla contigua area progetto APC 13

### APC 14 - Vie dell'Industria/Barilatti (ZTO 20)

### APC 15 - Vie dell'Industria/dell'Artigianato Sud (ZTO 20)

### APC 16 - Vie dell'Industria/dell'Artigianato Nord (ZTO 20)

### APC 17 - Vie dell'Artigianato/del Commercio (ZTO 20)

### APC 18 - Via del Commercio (ZTO 20)

Stralciato Deliberazione n. 209 del 17/03/1997

### **APC 14 BIS (EX APC 14, APC 15, APC 16, APC 17, APC 18, APC 19)**

Riguarda la trasformazione complessiva dell'area delle Palombare, attualmente occupate prevalentemente da insediamenti commerciali (grande distribuzione) e da trasferire gradualmente nella ZTO 21A (PIP), in nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. I tempi di tale trasformazione dovranno comunque tenere conto delle esigenze necessità economiche delle aziende insediate.

Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/5, U4/6, U4/7, U4/8,U4/9, U4/10, U4/11\*, U4/12, U4/13, U4/14, U4/15, U4/16, U4/17,U4/18, U4/19, U4/20, U4/23, U4/24, U4/25, U5/1.

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- Indice di fabbricabilità fondiaria If = Ife(mc/mq)
- Altezza massima H = He per l'edificio a pettine
- Altezza massima H = 10,00 ml. per gli edifici demoliti e ricostruiti

### Standard Urbanistici:

Gli standard urbanistici dovranno essere obbligatoriamente reperiti all'interno delle Aree Progetto ed individuati in sede di progetto di massima.

### Prescrizioni specifiche:

Il sedime degli edifici demoliti e ricostruiti dovrà attestarsi ad almeno cinque metri dalle attuali sedi stradali.

Il Teatro può essere computato come standard urbanistico.

Per l'edificio a " E " in aggiunta alle disposizione della categoria d'intervento CPI3, sono consentite nuove aperture al piano terra per garantire l'accessibilità alle Unità Immobiliari e per le necessarie condizioni di sicurezza.

Si dovrà predisporre il recupero e la manutenzione del verde di pregio

Gli interventi e le modalità attuative dovranno garantire il libero accesso pubblico all'immobile adibito a teatro e alla contigua area progetto APC 13

### APC 14 BIS (EX APC 14, APC 15, APC 16, APC 17, APC 18, APC 19)

Riguarda la trasformazione complessiva dell'area delle Palombare, attualmente occupate prevalentemente da insediamenti commerciali (grande distribuzione) e da trasferire gradualmente nella ZTO 21A (PIP), in nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. I tempi di tale trasformazione dovranno comunque tenere conto delle esigenze ~~necessità~~ economiche delle aziende insediate.

Usi previsti: U1/1, U1/2, ~~U1/4~~U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/5, U4/6, U4/7, U4/8,U4/9, ~~U4/10~~, U4/11~~±~~, U4/12, U4/13, U4/14, U4/15, U4/16, U4/17,U4/18, U4/19, U4/20, ~~U4/23~~, ~~U4/24~~, U4/25, U5/1.

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.~~

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

1) Usi regolati: U1/1, U5/1 = min. 55% Su

2) Relativamente agli usi U4/1, U4/2:

- a) sono limitati alla quota complessiva di vendita Sv massima di 4500 mq comprese le Sv esistenti confermate dal Piano Urbanistico Preventivo;
- b) il piano urbanistico preventivo dovrà, tra l'altro, disciplinare le quote commerciali all'interno dei singoli comparti edificatori
- c) ogni singolo comparto edificatorio non può prevedere una superficie di vendita Sv maggiore di 1000 mq;
- d) all'interno dell'area progetto, l'uso relativo al settore alimentare è limitato alla superficie di vendita Sv massima di 340 mq.

**Modalità di attuazione:** Intervento urbanistico preventivo esteso all'intero ambito dell'APC (intervento consigliato: Piano di Recupero);

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 14.200 MQ/HA
- **Altezza massima H** = da stabilire in fase di strumento attuativo con soluzioni planovolumetriche

**Prescrizioni specifiche:**

Fino all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti al momento dell'adozione del PRG, salvo quanto stabilito nel successivo comma.

Fino all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo, e per i soli interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: U4/3, U4/7, U4/11 (escluse attività incompatibili con residenza), U4/17, U4/23, U4/25.

Gli interventi previsti dal presente comma sono vincolati dalla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale ogni singolo soggetto attuatore avente titolo si impegna a non richiedere un maggior onere ai futuri attuatori dei comparti, derivanti dagli interventi consentiti nella fase transitoria.

**3. Le regole dell'attuazione:**

**3.1** Ferma restando la quota complessiva di Superficie Utile prevista all'interno dell'area progetto, il Piano urbanistico preventivo dovrà individuare i Comparti Edificatori e le quote edificatorie spettanti ad ogni singolo Comparto.

**3.2** Ad ogni avente titolo, proprietario di immobili all'interno dell'area progetto, spetterà una quota massima di Superficie utile che dovrà essere calcolata con le seguenti modalità:

$Sun1 = (90\% \text{ di } SU) \times PSUn1 + (10\% \text{ di } SU) \times PSFn1$

**3.3** Il piano urbanistico preventivo deve rispettare, di norma, la ripartizione all'interno dei

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

1) Usi regolati: U1/1, U5/1 = min. 55% Su

2) Relativamente agli usi U4/1, U4/2:

- a) sono limitati alla quota complessiva di vendita Sv massima di 4500 mq comprese le Sv esistenti confermate dal Piano Urbanistico Preventivo;
- b) il piano urbanistico preventivo dovrà, tra l'altro, disciplinare le quote commerciali all'interno dei singoli comparti edificatori
- c) ogni singolo comparto edificatorio non può prevedere una superficie di vendita Sv maggiore di 1000 mq;
- d) all'interno dell'area progetto, l'uso relativo al settore alimentare è limitato alla superficie di vendita Sv massima di 340 mq.

**Modalità di attuazione:** Intervento urbanistico preventivo esteso all'intero ambito dell'APC (intervento consigliato: Piano di Recupero);

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 14.200 MQ/HA
- **Altezza massima H** = da stabilire in fase di strumento attuativo con soluzioni planovolumetriche

**Prescrizioni specifiche:**

Fino all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti al momento dell'adozione del PRG, salvo quanto stabilito nel successivo comma.

Fino all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo, e per i soli interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: U4/3, U4/7, U4/11 (escluse attività incompatibili con residenza), U4/17, U4/23, U4/25. Gli interventi previsti dal presente comma sono vincolati dalla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale ogni singolo soggetto attuatore

avente titolo si impegna a non richiedere un maggior onere ai futuri attuatori dei comparti, derivanti dagli interventi consentiti nella fase transitoria.

**3. Le regole dell'attuazione:**

**3.1** Ferma restando la quota complessiva di Superficie Utile prevista all'interno dell'area progetto, il Piano urbanistico preventivo dovrà individuare i Comparti Edificatori e le quote edificatorie spettanti ad ogni singolo Comparto.

**3.2** Ad ogni avente titolo, proprietario di immobili all'interno dell'area progetto, spetterà una quota massima di Superficie utile che dovrà essere calcolata con le seguenti modalità:

$Sun1 = (90\% \text{ di } SU) \times PSUn1 + (10\% \text{ di } SU) \times PSFn1$

**3.3** Il piano urbanistico preventivo deve rispettare, di norma, la ripartizione all'interno dei

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

comparti delle percentuali degli usi regolati previsti nell'area progetto.

Sono comunque consentiti, con l'accordo dei soggetti attuatori aventi titolo, il trasferimento di quote degli usi regolati da un comparto all'altro per favorire l'attuazione degli interventi.

**Per questa area progetto sono definiti i seguenti parametri urbanistici:**

- **SuEt** = Superficie utile esistente all'interno dell'area progetto;
- **SuEn1** = Superficie utile esistente di ogni singolo soggetto attuatore avente titolo;
- **SuEt** =  $SUEn1 + SUEn2 + SUEn3 + \dots$ ;
- **SFEn1** = Superficie fondiaria esistente di ogni singolo soggetto attuatore avente titolo;
- **St** = Superficie Territoriale dell'area progetto;
- **St** =  $SFEn1 + SFEn2 + SFEn3 + \dots$ ;
- **PSUn1** =  $SUEn1/SuEt$  = percentuale relativa alla superficie utile esistente di ogni singolo soggetto attuatore avente titolo sul totale di superficie utile esistente;
- **PSFn1** =  $SFEn1/St$  = percentuale relativa alla superficie fondiaria esistente di ogni singolo soggetto attuatore avente titolo sulla superficie territoriale dell'area progetto;
- **Su** = Superficie totale prevista all'interno dell'area progetto;
- **Ut** = Indice di utilizzazione territoriale
- **Su** =  $St \times Ut$
- **Sun1** = Superficie utile spettante ad ogni singolo soggetto attuatore avente titolo.

#### 4. Gli standard urbanistici e la loro monetizzazione:

- 4.1 Gli standard minimi previsti, sono di 21 mq/abitante, la capacità insediativa relativa alla residenza è calcolata ai sensi dell'art.18 comma 4 della L.R. n. 34/92;
- 4.2 Gli standard relativi ai singoli usi, definiti dall'art.6 delle N.T.A., in aggiunta a quelli previsti dal precedente comma 4.1, dovranno essere indicati dal Piano Attuativo e reperiti all'interno dei singoli comparti;
- 4.3 Compete al Piano Attuativo l'individuazione, preferibilmente all'interno dei singoli comparti, degli standard di parcheggi per la residenza che non dovranno comunque essere inferiori a 2,5 mq/abitante;
- 4.4 Sono esclusi dal conteggio degli standard per i parcheggi, di cui al precedente comma 4.3, gli spazi di sosta lungo le strade principali;
- 4.5 Le aree relative agli standard di cui al precedente comma 4.1, esclusa la quota di parcheggi di cui al precedente comma 4.3, sottratte le quote previste all'interno della APC, possono essere monetizzate ed acquisite dall'Amministrazione Comunale;
- 4.6 Compete al Piano Attuativo l'individuazione delle aree, esterne all'Area Progetto ma interne al perimetro della ZTO 20, da acquisire per in rispetto degli standard;
- 4.7 La valutazione dei costi delle aree da acquisire mediante monetizzazione delle stesse dovrà avvenire ai sensi della L. 359/92 art.5 BIS o eventuali successive modifiche;

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

comparti delle percentuali degli usi regolati previsti nell'area progetto.

Sono comunque consentiti, con l'accordo dei soggetti attuatori aventi titolo, il trasferimento di quote degli usi regolati da un comparto all'altro per favorire l'attuazione degli interventi.

**Per questa area progetto sono definiti i seguenti parametri urbanistici:**

- **SuEt** = Superficie utile esistente all'interno dell'area progetto;
- **SuEn1** = Superficie utile esistente di ogni singolo soggetto attuatore avente titolo;
- **SuEt** =  $SUEn1 + SUEn2 + SUEn3 + \dots$ ;
- **SFEn1** = Superficie fondiaria esistente di ogni singolo soggetto attuatore avente titolo;
- **St** = Superficie Territoriale dell'area progetto;
- **St** =  $SFEn1 + SFEn2 + SFEn3 + \dots$ ;
- **PSUn1** =  $SUEn1/SuEt$  = percentuale relativa alla superficie utile esistente di ogni singolo soggetto attuatore avente titolo sul totale di superficie utile esistente;
- **PSFn1** =  $SFEn1/St$  = percentuale relativa alla superficie fondiaria esistente di ogni singolo soggetto attuatore avente titolo sulla superficie territoriale dell'area progetto;
- **Su** = Superficie totale prevista all'interno dell'area progetto;
- **Ut** = Indice di utilizzazione territoriale
- **Su** =  $St \times Ut$
- **Sun1** = Superficie utile spettante ad ogni singolo soggetto attuatore avente titolo.

#### 4. Gli standard urbanistici e la loro monetizzazione:

- 4.1 Gli standard minimi previsti, sono di 21 mq/abitante, la capacità insediativa relativa alla residenza è calcolata ai sensi dell'art.18 comma 4 della L.R. n. 34/92;
- 4.2 Gli standard relativi ai singoli usi, definiti dall'art.6 delle N.T.A., in aggiunta a quelli previsti dal precedente comma 4.1, dovranno essere indicati dal Piano Attuativo e reperiti all'interno dei singoli comparti;
- 4.3 Compete al Piano Attuativo l'individuazione, preferibilmente all'interno dei singoli comparti, degli standard di parcheggi per la residenza che non dovranno comunque essere inferiori a 2,5 mq/abitante;
- 4.4 Sono esclusi dal conteggio degli standard per i parcheggi, di cui al precedente comma 4.3, gli spazi di sosta lungo le strade principali;
- 4.5 Le aree relative agli standard di cui al precedente comma 4.1, esclusa la quota di parcheggi di cui al precedente comma 4.3, sottratte le quote previste all'interno della APC, possono essere monetizzate ed acquisite dall'Amministrazione Comunale;
- 4.6 Compete al Piano Attuativo l'individuazione delle aree, esterne all'Area Progetto ma interne al perimetro della ZTO 20, da acquisire per in rispetto degli standard;
- 4.7 La valutazione dei costi delle aree da acquisire mediante monetizzazione delle stesse dovrà avvenire ai sensi della L. 359/92 art.5 BIS o eventuali successive modifiche;



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- 4.8 Il Piano Attuativo dovrà contenere uno schema di convenzione con la quale dovranno essere definiti sia le modalità sia i tempi di versamento delle aree da monetizzare;
- 4.9 Il versamento delle quote relative alle aree monetizzate dovrà comunque avvenire dopo l'approvazione dei Piani di Comparto e prima del rilascio della Concessione Edilizia;
- 4.10 Il Comune dovrà prevedere un Piano di acquisizione delle aree sulla base dei proventi derivanti dalla monetizzazione;
- 4.11 E' obbligatorio un piano attuativo unitario comprendente la APC 14 bis e la limitrofa zona per servizi di quartiere (PR e V).Gli indici ed i parametri urbanistici individuati dovranno essere riferiti alla sola APC 14 bis.Le aree destinate a verde pubblico (V1) ed a parcheggi pubblici (P1)(standards) dovranno essere reperite ed individuate all'interno del perimetro della APC 14 bis.
5. Il Piano Urbanistico Preventivo, data la presenza di aree sottoposte a vincolo paesistico di cui alla 1497/39, ai sensi della L.431/85 adiacenti alla APC 14 bis, dovrà tener conto della connessione visiva (visuali dirette) e connettiva (percorsi pedonali e ciclabili).

### APC 19 - Via dell'Industria

Stralciata Deliberazione n. 209 del 17/03/1997

### **APC 20 - Via della Montagnola (ZTO 20)**

Riguarda il consolidamento dell'attuale insediamento direzionale dell'area delle Palombari.

**Usi previsti:** U1/1, U1/2, U4/1,U4/3, U4/4, U4/5, U4/6, U4/7, U4/8, U4/9,U4/10, U4/11\*, U4/13, U4/14, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/22,U4/24, U4/25, U5/1.

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.

**Uso regolato:** U1/1 (max 20% di Su)

**Modalità di attuazione:** Intervento urbanistico preventivo, esteso all'intero ambito dell' APC

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione territoriale:** Ut = 7.000 mq/ha

- **Altezza massima H** = 12 ml.

Fino all'attuazione degli interventi urbanistici preventivi, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti al momento dell'adozione del PRG.

### **Prescrizioni specifiche:**

- 1 L'approvazione del Piano attuativo è subordinata alla firma di una convenzione che dovrà stabilire le modalità di cessione delle aree destinate a verde pubblico, a parcheggi e della

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- 4.8 Il Piano Attuativo dovrà contenere uno schema di convenzione con la quale dovranno essere definiti sia le modalità sia i tempi di versamento delle aree da monetizzare;
- 4.9 Il versamento delle quote relative alle aree monetizzate dovrà comunque avvenire dopo l'approvazione dei Piani di Comparto e prima del rilascio ~~della Concessione Edilizia~~ del titolo abilitativo;
- 4.10 Il Comune dovrà prevedere un Piano di acquisizione delle aree sulla base dei proventi derivanti dalla monetizzazione;
- 4.11 E' obbligatorio un piano attuativo unitario comprendente la APC 14 bis e la limitrofa zona per servizi di quartiere (PR e V).Gli indici ed i parametri urbanistici individuati dovranno essere riferiti alla sola APC 14 bis.Le aree destinate a verde pubblico (V1) ed a parcheggi pubblici (P1)(standards) dovranno essere reperite ed individuate all'interno del perimetro della APC 14 bis.
5. Il Piano Urbanistico Preventivo, data la presenza di aree sottoposte a vincolo paesistico di cui alla 1497/39, ai sensi della L.431/85 adiacenti alla APC 14 bis, dovrà tener conto della connessione visiva (visuali dirette) e connettiva (percorsi pedonali e ciclabili).

### APC 20 - Via della Montagnola (ZTO 20)

Riguarda il consolidamento dell'attuale insediamento direzionale dell'area delle Palombari.

**Usi previsti:** U1/1, U1/2, **U1/4**, U4/1,U4/3, U4/4, U4/5, U4/6, U4/7, U4/8, U4/9,**U4/10**, U4/11~~\*~~, U4/13, U4/14, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/22, ~~U4/24~~, U4/25, U5/1.

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.~~

**Uso regolato:** U1/1 (max 20% di Su)

**Modalità di attuazione:** Intervento urbanistico preventivo, esteso all'intero ambito dell' APC

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione territoriale:** Ut = 7.000 mq/ha

- **Altezza massima H** = 12 ml.

Fino all'attuazione degli interventi urbanistici preventivi, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti al momento dell'adozione del PRG.

### Prescrizioni specifiche:

- 1 L'approvazione del Piano attuativo è subordinata alla firma di una convenzione che dovrà stabilire le modalità di cessione delle aree destinate a verde pubblico, a parcheggi e della

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

strada di collegamento tra il quartiere Palombare e Piazza D'Armi.

- 2 La convenzione di cui al punto 1 dovrà inoltre stabilire i tempi e la ripartizioni dei costi per la realizzazione della strada tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale.
- 3 Le aree destinate a verde pubblico (V1) ed a parcheggi pubblici (P1) (Standard) dovranno essere reperite ed individuate all'interno del perimetro della APC 20.

### **APC 21 - Villa Almagià (ZTO25)**

Riguarda il recupero della villa Almagià e del relativo parco con un intervento basato sulle Categorie CPI1 e CPA2 con la possibilità di integrazione di altri corpi edilizi.

**Usi previsti:** U4/9, U4/16

**Modalità di attuazione:** Intervento edilizio diretto.

#### **Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf** = Ufe incrementato del 20%
- **Altezza massima H** = pari all'esistente.

#### **Prescrizioni specifiche:**

L'integrazione dei nuovi corpi edilizi dovrà armonizzarsi con l'edificio preesistente, assumendo le caratteristiche di un complesso architettonico unitario.

### **APC 21 BIS - Via Tronto**

Riguarda un'area interna all'abitato di Torrette, la cui trasformazione è finalizzata alla riqualificazione e alla riorganizzazione del quartiere, con la formazione di una piazza e di un parcheggio a raso e/o multipiano.

**Usi previsti:**U4/25

#### **Modalità di attuazione:**

**Intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica.**

In caso di iniziativa privata, il progetto preliminare, in scala 1:500, e la relativa Convenzione sono subordinati all'approvazione del Consiglio Comunale

#### **Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 8.000 mq/Ha.
- **H. max.** = 10.50 ml

#### **Prescrizioni specifiche:**

- a) Lo spazio da riservare alla piazza deve avere una superficie almeno di 1000 mq.
- b) La copertura del parcheggio multipiano non può essere destinata a sosta per le auto;

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

strada di collegamento tra il quartiere Palombare e Piazza D'Armi.

- 2 La convenzione di cui al punto 1 dovrà inoltre stabilire i tempi e la ripartizioni dei costi per la realizzazione della strada tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale.
- 3 Le aree destinate a verde pubblico (V1) ed a parcheggi pubblici (P1) (Standard) dovranno essere reperite ed individuate all'interno del perimetro della APC 20.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- c) I parcheggi a raso dovranno essere alberati con essenze autoctone e dovranno essere realizzati prevalentemente con terreno permeabile;
- d) Gli interventi privati finalizzati alla realizzazione di parcheggi pubblici dovranno essere preventivamente regolati da Convenzione con l'Amministrazione Comunale, che ne stabilisca le modalità di uso e ne preveda l'eventuale subentro gratuito del Comune in caso di cessazione dell'esercizio dell'impianto da parte dei Privati o di accertata impossibilità di gestione dello stesso in modo conforme alla Convenzione.

### Prescrizioni geologiche:

- a) E' necessario eseguire specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno, (prove in situ e di laboratorio) per la parametrizzazione geotecnica finalizzate alle scelte progettuali per interventi di nuova edificazione e di recupero, consolidamento di stabili esistenti;
- b) Vista la presenza di una falda superficiale e di sottoservizi, deve essere evitata la realizzazione di piani interrati e seminterrati;
- c) Nell'eventuale esecuzione di pali trivellati, questi dovranno essere incamiciati e dovranno essere usate opportune malte cementizie per la possibile presenza di acqua;
- d) Nell'eventualità di sbancamenti si prescrive di realizzare opere di contenimento dei terreni per impedire eventuali improvvisi cedimenti o crolli del terreno;
- e) Per gli scavi dovranno inoltre essere utilizzate palancole di protezione.

### Prescrizioni ambientali:

E' fatto d'obbligo in sede di progettazione attuativa ed edilizia di ottemperare alle indicazioni e suggerimenti contenuti nel Rapporto Ambientale opportunamente redatto ai sensi della L. R. n° 6/2004

### APC 22 - Ex Sidercomit (ZTO 23)

Riguarda il riuso di un area produttiva dismessa con insediamenti prevalentemente residenziali e con nuovi limitati insediamenti produttivi.

Le attività produttive dovranno essere compatibili con la residenza.

Rappresenta un "filtro" tra la ZTO 23 e l'adiacente APC 19.

Usi previsti: U1/1, U3/1, U4/16, U4/23, U4/24, U4/25, U5/1.

Usi regolati: U1/1 = min. 50%

Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo.

### Parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di Utilizzazione territoriale  $U_t = 7.500$  mq/ha
- Altezza massima  $H = 10,50$  ml

### APC 22 - Ex Sidercomit (ZTO 23)

Riguarda il riuso di un area produttiva dismessa con insediamenti prevalentemente residenziali e con nuovi limitati insediamenti produttivi.

Le attività produttive dovranno essere compatibili con la residenza.

Rappresenta un "filtro" tra la ZTO 23 e l'adiacente APC 19.

Usi previsti: U1/1, **U1/2**, U3/1, U4/16, **U4/19**, ~~U4/23~~, ~~U4/24~~, U4/25, U5/1.

Usi regolati: U1/1 = min. 50%

Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo.

### Parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di Utilizzazione territoriale  $U_t = 7.500$  mq/ha
- Altezza massima  $H = 10,50$  ml

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### APC 23 - Area FIAT (ZTO 23)

Riguarda il riuso di un'area produttiva dismessa con insediamenti misti residenziali e terziari, legati allo sviluppo turistico delle zone limitrofe.

#### Ipotesi di attuazione n°1.

Usiprevisti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/5, U4/6, U4/7, U4/8, U4/9, U4/10, U4/1\*, U4/12, U4/16, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/23, U4/24, U4/25, U5/1.

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti nè rumorose.

Usi regolati: U1/1 - U1/2 = max 20% della Superficie Utile

U4/1=Superficie di vendita max per ogni esercizio commerciale 100mq per una superficie di vendita complessiva di 1000 mq.

U4/2=Superficie di Vendita complessiva non superiore ai 1.500 mq.

#### **Modalità di attuazione:**

Intervento urbanistico preventivo.

#### **Parametri Urbanistici ed Edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione territoriali Ut.** = 6.000 mq/ha
- **Altezza massima H** = 10.50 ml. (edifici fronte mare).
- **Altezza massima H** = 14.00 ml. (edifici retrostanti).

#### Prescrizioni specifiche

- 1) Trascorsi cinque anni dalla data d'approvazione della variante al P.R.G., relativa alla presente area progetto APC 23, decade la possibilità d'intervento con la successiva ipotesi d'attuazione n°2.
- 2) Il Piano Attuativo si dovrà far carico di riorganizzare la viabilità sulla Via Flaminia in accordo con l'Ufficio Traffico.
- 3) In deroga a quanto previsto dall'art 21 delle N.T.A. La superficie permeabile, non dovrà essere inferiore al 20% della superficie territoriale dell'Area Progetto.
- 4) Gli standard urbanistici di cui al D.M. n°144/68 e L. R. n°34/92 dovranno essere reperiti all'interno dell'area progetto in sede di Piano Attuativo
- 5) In riferimento all'applicazione dell'art.4 comma 2 e art.5 comma 2 del D.M.1444/68 (computo degli standard in misura doppia di quella effettiva) l'area per i parcheggi potrà essere ridotta alla metà purché siano previste adeguate attrezzature integrative che risolvano per intero le esigenze della sosta, anche distribuita su più livelli.;

#### **Indicazioni Progettuali non prescrittive:**

Realizzazione di un sovrappasso della Via Flaminia, verso mare, con la possibilità di realizzarlo a scomputo delle opere di urbanizzazione primarie o secondarie. Realizzazione di spazi

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### APC 23 - Area FIAT (ZTO 23)

Riguarda il riuso di un'area produttiva dismessa con insediamenti misti residenziali e terziari, legati allo sviluppo turistico delle zone limitrofe.

#### Ipotesi di attuazione n°1.

Usiprevisti: U1/1, U1/2, **U1/4**, U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/5, U4/6, U4/7, U4/8, U4/9, **U4/10**, U4/11\*, U4/12, U4/16, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, ~~U4/23, U4/24~~, U4/25, U5/1.

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti nè rumorose.~~

Usi regolati: U1/1 - U1/2 = max 20% della Superficie Utile

U4/1=Superficie di vendita max per ogni esercizio commerciale 100mq per una superficie di vendita complessiva di 1000 mq.

U4/2=Superficie di Vendita complessiva non superiore ai 1.500 mq.

#### **Modalità di attuazione:**

Intervento urbanistico preventivo.

#### **Parametri Urbanistici ed Edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione territoriali Ut.** = 6.000 mq/ha
- **Altezza massima H** = 10.50 ml. (edifici fronte mare).
- **Altezza massima H** = 14.00 ml. (edifici retrostanti).

#### Prescrizioni specifiche

- 1) Trascorsi cinque anni dalla data d'approvazione della variante al P.R.G., relativa alla presente area progetto APC 23, decade la possibilità d'intervento con la successiva ipotesi d'attuazione n°2.
- 2) Il Piano Attuativo si dovrà far carico di riorganizzare la viabilità sulla Via Flaminia in accordo con l'Ufficio Traffico.
- 3) In deroga a quanto previsto dall'art 21 delle N.T.A. La superficie permeabile, non dovrà essere inferiore al 20% della superficie territoriale dell'Area Progetto.
- 4) Gli standard urbanistici di cui al D.M. n°144/68 e L. R. n°34/92 dovranno essere reperiti all'interno dell'area progetto in sede di Piano Attuativo
- 5) In riferimento all'applicazione dell'art.4 comma 2 e art.5 comma 2 del D.M.1444/68 (computo degli standard in misura doppia di quella effettiva) l'area per i parcheggi potrà essere ridotta alla metà purché siano previste adeguate attrezzature integrative che risolvano per intero le esigenze della sosta, anche distribuita su più livelli.;

#### **Indicazioni Progettuali non prescrittive:**

Realizzazione di un sovrappasso della Via Flaminia, verso mare, con la possibilità di realizzarlo a scomputo delle opere di urbanizzazione primarie o secondarie. Realizzazione

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

pubblici all'interno da adibire a piazza  
Evitare parcheggi a raso sulla piazza interna

### Competenze:

Le modifiche interne alla delimitazione della APC 23, relative ai limiti temporali, alla forma e alla localizzazione delle zone e degli usi non comportanti aumenti del carico insediativo ( in termini di utilizzazione territoriale e di ulteriori usi rispetto a quelli previsti) sono approvate in via definitiva dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art.15 commi 3 e 5 della L.R. 34/92 e con la procedura di cui all'art.30 della stessa legge.

### Ipotesi di attuazione n°2

Al fine di incentivare la disponibilità di residenza, da destinare al mercato dell'affitto, si consente una diversa regolamentazione dell'area progetto con un'ipotesi alternativa vincolata alla realizzazione del 25% di residenza in affitto.

**Usi previsti:**U1/1,U1/2,U4/1,U4/2,U4/3,U4/4,U4/5,U4/6,U4/7,U4/8,U4/9,U4/10,  
U4/11\*,U4/12,U4/16,U4/17,U4/18,U4/19,U4/20,U4/23,U4/24,U4/25,U5/1.

U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti ne rumorose.

**Usi regolati:**U1/1 - U1/2 = max 45% della SU, di cui una quota minima obbligata, del 25% di SU, riservata alla Residenza in Affitto

U4/1= Superficie di vendita max per ogni esercizio commerciale 100 mq per una superficie di vendita complessiva di 1000 mq.

U4/2= Superficie di Vendita complessiva non superiore ai 1.500 mq.

Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo.

### Parametri Urbanistici ed Edilizi:

- **Indice di Utilizzazione territoriali Ut.** = 7.500 mq/ha
- **Altezza massima H** = 14.00 ml.
- **Altezza massima prospetti fronte mare H** = 10.50 ml.

### Prescrizioni specifiche

1) Su richiesta formale dei soggetti attuatori, prima di procedere alla redazione ed adozione del Piano Attuativo, il Consiglio Comunale dovrà indicare a quali funzioni sociali devono rispondere gli alloggi in affitto. Qualora entro sei mesi il Consiglio Comunale, attraverso un proprio atto deliberativo, non proceda all'accoglimento della richiesta, si dovrà ritenere la stessa respinta. In questo caso si procederà con l'ipotesi d'attuazione n°1

2) I soggetti attuatori del Piano Attuativo, previsto nell'Area Progetto APC 23 dovranno sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere alla Conservatoria dei Registri

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

di spazi pubblici all'interno da adibire a piazza  
Evitare parcheggi a raso sulla piazza interna

### Competenze:

Le modifiche interne alla delimitazione della APC 23, relative ai limiti temporali, alla forma e alla localizzazione delle zone e degli usi non comportanti aumenti del carico insediativo ( in termini di utilizzazione territoriale e di ulteriori usi rispetto a quelli previsti) sono approvate in via definitiva dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art.15 commi 3 e 5 della L.R. 34/92 e con la procedura di cui all'art.30 della stessa legge.

### Ipotesi di attuazione n°2

Al fine di incentivare la disponibilità di residenza, da destinare al mercato dell'affitto, si consente una diversa regolamentazione dell'area progetto con un'ipotesi alternativa vincolata alla realizzazione del 25% di residenza in affitto.

**Usi previsti:**U1/1,U1/2,**U1/4**,U4/1,U4/2,U4/3,U4/4,U4/5,U4/6,U4/7,U4/8,U4/9,**U4/10**,  
U4/11~~\*~~,U4/12,U4/16,U4/17,U4/18,U4/19,U4/20,~~U4/23,U4/24~~,U4/25,U5/1.

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti ne rumorose.~~

**Usi regolati:**U1/1 - U1/2 = max 45% della SU, di cui una quota minima obbligata, del 25% di SU, riservata alla Residenza in Affitto

U4/1= Superficie di vendita max per ogni esercizio commerciale 100 mq per una superficie di vendita complessiva di 1000 mq.

U4/2= Superficie di Vendita complessiva non superiore ai 1.500 mq.

Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo.

### Parametri Urbanistici ed Edilizi:

- **Indice di Utilizzazione territoriali Ut.** = 7.500 mq/ha
- **Altezza massima H** = 14.00 ml.
- **Altezza massima prospetti fronte mare H** = 10.50 ml.

### Prescrizioni specifiche

1) Su richiesta formale dei soggetti attuatori, prima di procedere alla redazione ed adozione del Piano Attuativo, il Consiglio Comunale dovrà indicare a quali funzioni sociali devono rispondere gli alloggi in affitto. Qualora entro sei mesi il Consiglio Comunale, attraverso un proprio atto deliberativo, non proceda all'accoglimento della richiesta, si dovrà ritenere la stessa respinta. In questo caso si procederà con l'ipotesi d'attuazione n°1

2) I soggetti attuatori del Piano Attuativo, previsto nell'Area Progetto APC 23 dovranno sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere alla Conservatoria dei Registri

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

Immobiliari, con il quale impegnano la proprietà interessata a destinare una quota dell'uso U1/1, pari al 25% della SU, all'affitto per un periodo di almeno 16 anni;

3) L'atto unilaterale d'obbligo dovrà essere parte integrante del Piano Attuativo;

4) Il periodo di 16 anni dell'affitto decorre dopo sei mesi dalla data d'ultimazione dei lavori di realizzazione degli alloggi stessi;

5) Trascorsi cinque anni dalla data d'approvazione della variante al P.R.G., relativa alla presente area progetto APC 23, decade la possibilità d'intervento con l'ipotesi 2

6) Il Piano Attuativo si dovrà far carico di riorganizzare la viabilità sulla Via Flaminia in accordo con l'Ufficio Traffico

7) In deroga a quanto previsto dall'art 21 delle N.T.A. La superficie permeabile, non dovrà essere inferiore al 20% della superficie territoriale dell'Area Progetto.

8) Gli standard urbanistici di cui al D.M. n°144/68 e L.R. n°34/92 dovranno essere reperiti all'interno dell'area progetto in sede di Piano Attuativo

9) In riferimento all'applicazione dell'art.4 comma 2 e art.5 comma 2 del D.M. 1444/68 (computo degli standard in misura doppia di quella effettiva) l'area per i parcheggi potrà essere ridotta alla metà purché siano previste adeguate attrezzature integrative che risolvano per intero le esigenze della sosta, anche distribuita su più livelli.

### Indicazioni Progettuali non prescrittive:

Realizzazione di un sovrappasso della Via Flaminia, verso mare, con la possibilità di realizzarlo a scomputo delle opere di urbanizzazione primarie o secondarie. Realizzazione di spazi pubblici all'interno da adibire a piazza

Evitare parcheggi a raso sulla piazza interna

### Competenze:

Le modifiche interne alla delimitazione della APC 23, relative ai limiti temporali, alla forma e alla localizzazione delle zone e degli usi non comportanti aumenti del carico insediativo ( in termini di utilizzazione territoriale e di ulteriori usi rispetto a quelli previsti) sono approvate in via definitiva dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art.15 commi 3 e 5 della L.R. 34/92 e con la procedura di cui all'art.30 della stessa legge.

### APC 24 - Mole Vanvitelliana / Porta Pia (ZTO 26)

Riguarda il recupero, sulla base di un intervento di restauro secondo la categoria principale CPI1, della Mole, con servizi di interesse urbano (sedi istituzionali e rappresentative, attrezzature culturali) e la formazione di attrezzature e servizi per la pesca.

Usi previsti: U4/5, U4/9, U4/11, U4/16, U4/20, U4/23, U4/24.

Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Immobiliari, con il quale impegnano la proprietà interessata a destinare una quota dell'uso U1/1, pari al 25% della SU, all'affitto per un periodo di almeno 16 anni;

3) L'atto unilaterale d'obbligo dovrà essere parte integrante del Piano Attuativo;

4) Il periodo di 16 anni dell'affitto decorre dopo sei mesi dalla data d'ultimazione dei lavori di realizzazione degli alloggi stessi;

5) Trascorsi cinque anni dalla data d'approvazione della variante al P.R.G., relativa alla presente area progetto APC 23, decade la possibilità d'intervento con l'ipotesi 2

6) Il Piano Attuativo si dovrà far carico di riorganizzare la viabilità sulla Via Flaminia in accordo con l'Ufficio Traffico

7) In deroga a quanto previsto dall'art 21 delle N.T.A. La superficie permeabile, non dovrà essere inferiore al 20% della superficie territoriale dell'Area Progetto.

8) Gli standard urbanistici di cui al D.M. n°144/68 e L.R. n°34/92 dovranno essere reperiti all'interno dell'area progetto in sede di Piano Attuativo

9) In riferimento all'applicazione dell'art.4 comma 2 e art.5 comma 2 del D.M. 1444/68 (computo degli standard in misura doppia di quella effettiva) l'area per i parcheggi potrà essere ridotta alla metà purché siano previste adeguate attrezzature integrative che risolvano per intero le esigenze della sosta, anche distribuita su più livelli.

### Indicazioni Progettuali non prescrittive:

Realizzazione di un sovrappasso della Via Flaminia, verso mare, con la possibilità di realizzarlo a scomputo delle opere di urbanizzazione primarie o secondarie. Realizzazione di spazi pubblici all'interno da adibire a piazza

Evitare parcheggi a raso sulla piazza interna

### Competenze:

Le modifiche interne alla delimitazione della APC 23, relative ai limiti temporali, alla forma e alla localizzazione delle zone e degli usi non comportanti aumenti del carico insediativo ( in termini di utilizzazione territoriale e di ulteriori usi rispetto a quelli previsti) sono approvate in via definitiva dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art.15 commi 3 e 5 della L.R. 34/92 e con la procedura di cui all'art.30 della stessa legge.

### APC 24 - Mole Vanvitelliana / Porta Pia (ZTO 26)

Riguarda il recupero, sulla base di un intervento di restauro secondo la categoria principale CPI1, della Mole, con servizi di interesse urbano (sedi istituzionali e rappresentative, attrezzature culturali) e la formazione di attrezzature e servizi per la pesca.

Usi previsti: **U4/4**, U4/5, U4/9, U4/11, U4/16, U4/20, ~~U4/23~~, ~~U4/24~~.

Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### APC 25 - Zone Frazionali STRALCIATA

#### APC 26 - Area di recupero dell'ex cava del Poggio

Riguarda il recupero di alcuni edifici esistenti da destinare ad attività ricreative e sociali finalizzate prevalentemente alla valorizzazione del Parco del Conero. La proprietà dovrà preventivamente concordare l'utilizzo degli immobili con il Consorzio del Parco del Conero.

Il Progetto dopo aver avuto il preventivo nulla osta da parte dell'Amministrazione del Parco del Conero dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/5, U4/6, U4/16, U4/17, U4/20.

Usi regolati: U1/1 massimo 35% della Superficie utile esistente.

L'uso U4/1 è consentito relativamente alla vendita di prodotti tipici e materiale divulgativo inerente ai beni naturali e culturali.

Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto con le modalità sopra esposte.

#### Parametri Urbanistici ed Edilizi:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria.**  $U_f = U_{fe}$

- **Altezza massima H = H<sub>e</sub>.**

Gli edifici dovranno essere recuperati con la categoria CPI2 (risanamento conservativo).

#### APC 26 - Area di recupero dell'ex cava del Poggio( Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot.33470 12.10.2004/DIP4/P)

Durante gli interventi di risanamento conservativo degli edifici esistenti si dovrà dunque prestare attenzione a non danneggiare le formazioni di Prateria Aridofila a Bromus Erectus con presenza di Orchis Coriophora, con l'ingresso di mezzi pesanti. Le stesse precauzioni dovranno essere tenute nell'organizzare l'afflusso dei visitatori alle strutture ricreative del parco.

Non è necessaria la valutazione d'incidenza del progetto definitivo.

### APC 27 - Area tra P.za S.Francesco e Via Saffi (ZTO 1)

Riguarda il recupero e la riqualificazione della zona collocata sul versante tra Piazza S. Francesco e Via Saffi, costituita da un insieme di edifici ed aree articolati su forti dislivelli, residui brani del preesistente tessuto organizzato dal percorso di Vicolo della Storta.

L'intervento sarà attuato secondo le previsioni di un progetto planivolumetrico complessivo redatto minimo in scala 1:200, che preveda la radicale trasformazione di tali preesistenze anche attraverso parziali demolizioni e ricostruzioni, da redigersi ed approvare a cura dell'Amministrazione Comunale.

In tale progetto sarà coinvolto l'ampliamento della Pinacoteca comunale collocata a Palazzo

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### APC 25 - Zone Frazionali STRALCIATA

#### APC 26 - Area di recupero dell'ex cava del Poggio

Riguarda il recupero di alcuni edifici esistenti da destinare ad attività ricreative e sociali finalizzate prevalentemente alla valorizzazione del Parco del Conero. La proprietà dovrà preventivamente concordare l'utilizzo degli immobili con il Consorzio del Parco del Conero.

Il Progetto dopo aver avuto il preventivo nulla osta da parte dell'Amministrazione del Parco del Conero dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

Usi previsti: U1/1, **U1/2**, U4/1, U4/4, U4/5, U4/6, U4/16, U4/17, U4/20.

Usi regolati: U1/1 massimo 35% della Superficie utile esistente.

L'uso U4/1 è consentito relativamente alla vendita di prodotti tipici e materiale divulgativo inerente ai beni naturali e culturali.

Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto con le modalità sopra esposte.

#### Parametri Urbanistici ed Edilizi:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria.**  $U_f = U_{fe}$

- **Altezza massima H = H<sub>e</sub>.**

Gli edifici dovranno essere recuperati con la categoria CPI2 (risanamento conservativo).

### APC 27 - Area tra P.za S.Francesco e Via Saffi (ZTO 1)

Riguarda il recupero e la riqualificazione della zona collocata sul versante tra Piazza S. Francesco e Via Saffi, costituita da un insieme di edifici ed aree articolati su forti dislivelli, residui brani del preesistente tessuto organizzato dal percorso di Vicolo della Storta.

L'intervento sarà attuato secondo le previsioni di un progetto planivolumetrico complessivo redatto minimo in scala 1:200, che preveda la radicale trasformazione di tali preesistenze anche attraverso parziali demolizioni e ricostruzioni, da redigersi ed approvare a cura dell'Amministrazione Comunale.

In tale progetto sarà coinvolto l'ampliamento della Pinacoteca comunale collocata a Palazzo

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

Bosdari (cfr. art.38 delle presenti N.T.A.).

E' consentito l'inserimento di un parcheggio seminterrato (U4/25) da realizzare anche a cura di privati, previa approvazione di uno schema di convenzione che ne regoli l'uso (cfr. art.28.4 delle presenti N.T.A.) Tale schema sarà approvato contestualmente all'approvazione del progetto complessivo di cui al punto precedente.

**Usi previsti:** U1/1, U4/12, U4/20, U4/25.

**Modalità di attuazione :** intervento urbanistico preventivo (P.P.E. Guasco-S.Pietro)

### **APC 28 - Area Via Ferretti Via Pio II (ZTO 1)**

Riguarda due ambiti contigui e tuttavia non omogenei per problematiche e destinazioni possibili:

- a) Area antistante Palazzo Ferretti (Museo Archeologico), dove sono ancora presenti i resti della precedente edificazione che dovranno essere integrati e valorizzati all'interno del progetto di ricostruzione da destinarsi ad ampliamento della sede della Sovrintendenza al Monumento;
- b) Area antistante il fronte a valle dell'Anfiteatro, dove il progetto dovrà prevedere un riassetto delle aree di sedime degli edifici preesistenti e la definitiva sistemazione come accesso al Parco Archeologico sovrastante.

**Usi previsti:** U4/9, U4/20.

**Modalità di attuazione:** Intervento urbanistico preventivo (P.P.E. Guasco S. Pietro).

### **APC 28 BIS - Area ex Convento di S. Palazia (ZTO 1)**

Riguarda l'area di sedime dell'antico convento demolito che sarà interessata dalla prosecuzione del contiguo scavo dell'Anfiteatro e che pertanto sarà integrata al Parco Archeologico.

Compatibilmente alla localizzazione ed alla qualità dei relativi rinvenimenti, il definitivo assetto dell'area potrà prevedere la costituzione di uno spessore costruito sul fronte di Via Birarelli, da destinare a spazi museali ed espositivi in prosecuzione dell'isolato medioevale già recuperato con analogo destinazione sulle costruzioni dell'Anfiteatro.

**Usi previsti:** U4/9, U4/20.

**Modalità di attuazione:** Intervento urbanistico preventivo (P.P.E. Cappuccini Cardeto).

### **APC 29 - Cittadella (ZTO 2)**

Riguarda il recupero, ad iniziativa dell'Ente Regione, della Fortezza cinquecentesca della Cittadella, tutelata ai sensi della Legge 1089/39, con destinazione ad attrezzatura pubblica a scala urbana e territoriale.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Bosdari (cfr. art.38 delle presenti N.T.A.).

E' consentito l'inserimento di un parcheggio seminterrato (U4/25) da realizzare anche a cura di privati, previa approvazione di uno schema di convenzione che ne regoli l'uso (cfr. art.28.4 delle presenti N.T.A.) Tale schema sarà approvato contestualmente all'approvazione del progetto complessivo di cui al punto precedente.

**Usi previsti:** U1/1, **U1/2**, U4/12, **U4/19**, U4/20, U4/25.

**Modalità di attuazione :** intervento urbanistico preventivo (P.P.E. Guasco-S.Pietro)

### **APC 28 - Area Via Ferretti Via Pio II (ZTO 1)**

Riguarda due ambiti contigui e tuttavia non omogenei per problematiche e destinazioni possibili:

- a) Area antistante Palazzo Ferretti (Museo Archeologico), dove sono ancora presenti i resti della precedente edificazione che dovranno essere integrati e valorizzati all'interno del progetto di ricostruzione da destinarsi ad ampliamento della sede della Sovrintendenza al Monumento;
- b) Area antistante il fronte a valle dell'Anfiteatro, dove il progetto dovrà prevedere un riassetto delle aree di sedime degli edifici preesistenti e la definitiva sistemazione come accesso al Parco Archeologico sovrastante.

**Usi previsti:** **U4/4**, **U4/8**, U4/9, **U4/12**, **U4/14**, **U4/16**, U4/20.

**Modalità di attuazione:** Intervento urbanistico preventivo (P.P.E. Guasco S. Pietro).

### **APC 28 BIS - Area ex Convento di S. Palazia (ZTO 1)**

Riguarda l'area di sedime dell'antico convento demolito che sarà interessata dalla prosecuzione del contiguo scavo dell'Anfiteatro e che pertanto sarà integrata al Parco Archeologico.

Compatibilmente alla localizzazione ed alla qualità dei relativi rinvenimenti, il definitivo assetto dell'area potrà prevedere la costituzione di uno spessore costruito sul fronte di Via Birarelli, da destinare a spazi museali ed espositivi in prosecuzione dell'isolato medioevale già recuperato con analogo destinazione sulle costruzioni dell'Anfiteatro.

**Usi previsti:** **U4/4**, **U4/8**, U4/9, **U4/12**, **U4/14**, **U4/16**, U4/20.

**Modalità di attuazione:** Intervento urbanistico preventivo (P.P.E. Cappuccini Cardeto).

### **APC 29 - Cittadella (ZTO 2)**

Riguarda il recupero, ad iniziativa dell'Ente Regione, della Fortezza cinquecentesca della Cittadella, tutelata ai sensi della Legge 1089/39, con destinazione ad attrezzatura pubblica a scala urbana e territoriale.



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

La zonizzazione di piano sui corpi di fabbrica interni alla fortezza, molto diversificati tra loro per qualità architettonica e stato di conservazione, individuati come "edifici esistenti", non si riferisce all'applicazione delle categorie d'intervento dell'art.34 nelle N.T.A., ma rinvia alle scelte del progetto, per l'individuazione delle modalità effettive del recupero/rinnovo/sostituzione degli immobili.

**Usi previsti:** U4/9, U4/20.

**Modalità di attuazione:** Intervento edilizio diretto

### **APC 30 - Area ex Mulino Manucci Via Generale Pergolesi (ZTO 11)**

Intervento di riqualificazione finalizzato al disinquinamento ambientale di un'area a forte densità abitativa.

**Usi previsti:**U1/1, U1/2, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11\*, U4/12, U4/17, U4/20, U4/23, U4/24, U4/25, U5/1

U4/11\* : limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

**Usi regolati:**U1/1 = min. 60% Su

**Modalità di attuazione:**intervento edilizio diretto

#### **Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di utilizzazione fondiaria**  $U_f = U_{fe}$

in ogni caso non potranno essere superati i limiti di densità fondiaria di cui all'art.7 del Decreto Ministeriale n. 1444/1968;

- **Altezza massima:** H=18.00 ml.

#### **Prescrizioni specifiche:**

- Si prescrive una superficie permeabile di almeno il 20% della Sf.

- I nuovi edifici sono vincolati a costituire l'allineamento con gli edificiesistenti lungo Via Generale Pergolesi.

### **APC 31 Zona Industriale di Collemarino ( ZTO 23)**

Trattasi di ampliamento di edificio Industriale esistente in località Zona Industriale di Collemarino

**Usi previsti:** U3/1, U4/11\*, U4/16, U4/25.

U4/11\* limitatamente alle sole attività non inquinanti né rumorose

**Modalità di attuazione:**Intervento Edilizio Diretto esteso all'intero ambito

#### **Parametri Urbanistici ed Edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione Fondiaria**  $U_f = 0.75$  mq/mq

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

La zonizzazione di piano sui corpi di fabbrica interni alla fortezza, molto diversificati tra loro per qualità architettonica e stato di conservazione, individuati come "edifici esistenti", non si riferisce all'applicazione delle categorie d'intervento dell'art.34 nelle N.T.A., ma rinvia alle scelte del progetto, per l'individuazione delle modalità effettive del recupero/rinnovo/sostituzione degli immobili.

**Usi previsti:** **U4/4, U4/8, U4/9, U4/12, U4/14, U4/15, U4/16, U4/17, U4/20**

**Modalità di attuazione:** Intervento edilizio diretto

### **APC 30 - Area ex Mulino Manucci Via Generale Pergolesi (ZTO 11)**

Intervento di riqualificazione finalizzato al disinquinamento ambientale di un'area a forte densità abitativa.

**Usi previsti:**U1/1, U1/2, **U1/4**, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11~~\*~~, U4/12, U4/17, **U4/19**, U4/20, ~~U4/23, U4/24~~, U4/25, U5/1

~~U4/11\* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

**Usi regolati:**U1/1= min. 60% Su

**Modalità di attuazione:**intervento edilizio diretto

#### **Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di utilizzazione fondiaria**  $U_f = U_{fe}$

in ogni caso non potranno essere superati i limiti di densità fondiaria di cui all'art.7 del Decreto Ministeriale n. 1444/1968;

- **Altezza massima:** H=18.00 ml.

#### **Prescrizioni specifiche:**

- Si prescrive una superficie permeabile di almeno il 20% della Sf.

- I nuovi edifici sono vincolati a costituire l'allineamento con gli edificiesistenti lungo Via Generale Pergolesi.

### **APC 31 Zona Industriale di Collemarino ( ZTO 23)**

Trattasi di ampliamento di edificio Industriale esistente in località Zona Industriale di Collemarino

**Usi previsti:** U3/1, U4/11~~\*~~, U4/16, U4/25.

~~U4/11\* limitatamente alle sole attività non inquinanti né rumorose~~

**Modalità di attuazione:**Intervento Edilizio Diretto esteso all'intero ambito

#### **Parametri Urbanistici ed Edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione Fondiaria**  $U_f = 0.75$  mq/mq

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- Altezza massima H = 10.50 ml

### Prescrizioni Specifiche:

- Fino all'attuazione degli interventi urbanistici previsti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2;
- Prescrizione delibera Giunta Regione Marche n° 104 del 16.04.1992 : " Deve essere lasciata una fascia di terreno inedificabile di ml.10 nel lato prospiciente lo stadio, misurati facendo riferimento al retino di zona ( in detrazione), tale fascia esclusa dalla edificazione può tuttavia valutarsi ai fini dello sviluppo dell'indice di zona - La zona inedificabile deve essere sistemata a verde e parcheggi al fine di sopperire alla diminuzione degli standard urbanistici conseguente alla variante adottata" ( Delibera C.C. n° 335 del 22.04.1992);
- Il fosso canale che insiste sull'area progetto non potrà in alcun modo essere conteggiato ai fini del calcolo della Superficie Utile. Si prescrive altresì che non sono consentite costruzioni di alcun tipo ad una distanza inferiore ai ml. 10 dalle sponde del Fosso canale;
- Il Fosso Canale potrà essere opportunamente intubato dietro consenso della proprietà dello stesso e con gli opportuni accorgimenti tecnici.

### APC 32 Piazza Aldo Moro ( ZTO 16B)

Riguarda la riqualificazione di un'area , nel nuovo quartiere di Ponterosso , dove sono stati effettuati interventi edilizi non ancora completati . L'intervento comprende il completamento della Piazza Aldo Moro .

Usi previsti:U1/1 ,U1/2 , U4/1 , U4/4 , U4/5 , U4/7 ,U4/8 ,U4/9,U4/11 , U4/12 , U4/16 , U4/17, U4/19 , U4/20 , U4/23 , U4/24 ;

Usi regolati : U1/1 , U1/2 = min. 70% Su

Modalità di attuazione : Si prevede la redazione preventiva di un piano d'iniziativa pubblica.

### Parametri urbanistici ed edilizi

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 7000 mq/ha
- **Altezza massima H** = da stabilirsi in sede di piano attuativo

### Prescrizioni specifiche :

- 1) Particolare attenzione dovrà essere posta dal punto di vista della tipologia insediativa.L'integrazione dei nuovi corpi edilizi dovrà armonizzarsi con gli edifici preesistenti,assumendo le caratteristiche di un complesso architettonico unitario ;
- 2) Gli standard complessivi dell'area progetto dovranno rispettare i minimi inderogabili per le aree omogenee B.
- 3) Gli standard per i parcheggi di tipo P1,P2,P3 dovranno essere reperiti ed individuati all'interno dell'area progetto in relazione agli usi previsti ;

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- Altezza massima H = 10.50 ml

### Prescrizioni Specifiche:

- Fino all'attuazione degli interventi urbanistici previsti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2;
- Prescrizione delibera Giunta Regione Marche n° 104 del 16.04.1992 : " Deve essere lasciata una fascia di terreno inedificabile di ml.10 nel lato prospiciente lo stadio, misurati facendo riferimento al retino di zona ( in detrazione), tale fascia esclusa dalla edificazione può tuttavia valutarsi ai fini dello sviluppo dell'indice di zona - La zona inedificabile deve essere sistemata a verde e parcheggi al fine di sopperire alla diminuzione degli standard urbanistici conseguente alla variante adottata" ( Delibera C.C. n° 335 del 22.04.1992);
- Il fosso canale che insiste sull'area progetto non potrà in alcun modo essere conteggiato ai fini del calcolo della Superficie Utile. Si prescrive altresì che non sono consentite costruzioni di alcun tipo ad una distanza inferiore ai ml. 10 dalle sponde del Fosso canale;
- Il Fosso Canale potrà essere opportunamente intubato dietro consenso della proprietà dello stesso e con gli opportuni accorgimenti tecnici.

### APC 32 Piazza Aldo Moro ( ZTO 16B)

Riguarda la riqualificazione di un'area , nel nuovo quartiere di Ponterosso , dove sono stati effettuati interventi edilizi non ancora completati . L'intervento comprende il completamento della Piazza Aldo Moro .

Usi previsti:U1/1 ,U1/2,**U1/4**,U4/1 , U4/4 , U4/5 , U4/7 ,U4/8 ,U4/9,U4/11 , U4/12 , U4/16 , U4/17, U4/19 , U4/20 , ~~U4/23~~ , ~~U4/24~~ ;

Usi regolati: U1/1 , U1/2 = min. 70% Su

Modalità di attuazione : Si prevede la redazione preventiva di un piano d'iniziativa pubblica.

### Parametri urbanistici ed edilizi

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 7000 mq/ha
- **Altezza massima H** = da stabilirsi in sede di piano attuativo

### Prescrizioni specifiche :

- 1) Particolare attenzione dovrà essere posta dal punto di vista della tipologia insediativa. L'integrazione dei nuovi corpi edilizi dovrà armonizzarsi con gli edifici preesistenti,assumendo le caratteristiche di un complesso architettonico unitario ;
- 2) Gli standard complessivi dell'area progetto dovranno rispettare i minimi inderogabili per le aree omogenee B.
- 3) Gli standard per i parcheggi di tipo P1,P2,P3 dovranno essere reperiti ed individuati all'interno dell'area progetto in relazione agli usi previsti ;

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- 4) I parcheggi di tipo P2 potranno essere realizzati su più piani; nel caso, la superficie di riferimento sarà pari a quella utilizzata sommando quella dei vari piani ;
  - 5) Gli standard dei parcheggi di tipo P2 dovranno essere previsti nella misura non inferiore a 2,5 mq/abitante ( un abitante pari a 120 mc ) ;
  - 6) La superficie da destinarsi a piazza coperta è quantificabile come standard urbanistico ;
  - 7) La superficie utile derivante dalla realizzazione dei parcheggi sotto la piazza è esclusa dal calcolo della superficie utile consentita ;
  - 8) Si prescrive una superficie permeabile di almeno il 20% ;
  - 9) E' consentita la realizzazione di edifici a confine con la viabilità di Via Maestri del Lavoro ;
  - 10) In sede progettuale si ritiene necessario far redigere specifiche relazioni geologiche con indagini dirette sul terreno,( prove in situ e di laboratorio )per la parametrizzazione geotecnica dei terreni ,finalizzata alla scelta delle fondazioni più adatte e dei pacchetti stradali da adottare per prevenire fessurazioni o cedimenti
- Si ritiene necessario attenersi alle seguenti prescrizioni :**
- a) La messa in opera di fondazioni profonde tipo pali attestati nella fondazione integra per almeno 4 mt.
  - b) Realizzare drenaggi superficiali e attraversanti per impedire eventuali ristagni d'acqua che potrebbero compromettere le caratteristiche fisico - meccaniche dei terreni , già particolarmente scadenti,
  - c) Realizzare opere di contenimento con interventi in c.a. per impedire movimenti della copertura colluviale.
  - d) Evitare sbancamenti e/o riporti troppo elevati, in particolare gli sbancamenti non dovranno superare un'altezza superiore ai 3 mt.

### **APC 33 Via della Montagnola - Impianti sportivi Palombara ( ZTO 20 )**

Riguarda la riqualificazione ed il consolidamento dell'attuale insediamento commerciale posto a ridosso della zona sportiva delle Palombara e realizzazione di attrezzature pubbliche.

Usi previsti U4/2 ( Max 2500 mq ), U4/16 , U4/23 , U4/24 , U4/25;

Modalità di attuazione : Intervento edilizio diretto previa approvazione in Consiglio Comunale del progetto planovolumetrico e della convenzione.

#### **Parametri urbanistici ed edilizi**

##### **-Indice di Utilizzazione**

-SUL = Max 3500 mq ( sono esclusi dalla quantificazione della Su le superfici necessarie alla realizzazione dei parcheggi coperti) .

- Altezza massima H = pari all'esistente

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- 4) I parcheggi di tipo P2 potranno essere realizzati su più piani; nel caso, la superficie di riferimento sarà pari a quella utilizzata sommando quella dei vari piani ;
  - 5) Gli standard dei parcheggi di tipo P2 dovranno essere previsti nella misura non inferiore a 2,5 mq/abitante ( un abitante pari a 120 mc ) ;
  - 6) La superficie da destinarsi a piazza coperta è quantificabile come standard urbanistico ;
  - 7) La superficie utile derivante dalla realizzazione dei parcheggi sotto la piazza è esclusa dal calcolo della superficie utile consentita ;
  - 8) Si prescrive una superficie permeabile di almeno il 20% ;
  - 9) E' consentita la realizzazione di edifici a confine con la viabilità di Via Maestri del Lavoro ;
  - 10) In sede progettuale si ritiene necessario far redigere specifiche relazioni geologiche con indagini dirette sul terreno,( prove in situ e di laboratorio )per la parametrizzazione geotecnica dei terreni ,finalizzata alla scelta delle fondazioni più adatte e dei pacchetti stradali da adottare per prevenire fessurazioni o cedimenti
- Si ritiene necessario attenersi alle seguenti prescrizioni :**
- a) La messa in opera di fondazioni profonde tipo pali attestati nella fondazione integra per almeno 4 mt.
  - b) Realizzare drenaggi superficiali e attraversanti per impedire eventuali ristagni d'acqua che potrebbero compromettere le caratteristiche fisico - meccaniche dei terreni , già particolarmente scadenti,
  - c) Realizzare opere di contenimento con interventi in c.a. per impedire movimenti della copertura colluviale.
  - d) Evitare sbancamenti e/o riporti troppo elevati, in particolare gli sbancamenti non dovranno superare un'altezza superiore ai 3 mt.

### **APC 33 Via della Montagnola - Impianti sportivi Palombara ( ZTO 20 )**

Riguarda la riqualificazione ed il consolidamento dell'attuale insediamento commerciale posto a ridosso della zona sportiva delle Palombara e realizzazione di attrezzature pubbliche.

Usi previsti U4/2 ( Max 2500 mq ), U4/16 , ~~U4/23~~ , ~~U4/24~~ , U4/25;

Modalità di attuazione : Intervento edilizio diretto previa approvazione in Consiglio Comunale del progetto planovolumetrico e della convenzione .

#### **Parametri urbanistici ed edilizi**

##### **-Indice di Utilizzazione**

-SUL = Max 3500 mq ( sono esclusi dalla quantificazione della Su le superfici necessarie alla realizzazione dei parcheggi coperti) .

- Altezza massima H = pari all'esistente

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Prescrizioni specifiche :

- 1) L'approvazione del planovolumetrico dovrà essere accompagnato da uno schema di convenzione che stabilirà le modalità di trasferimento gratuito delle aree a destinazione pubblica ( parcheggio pubblico permeabile, strada pubblica ,attrezzature sportive pubbliche) e i tempi di attuazione degli interventi. Inoltre la convenzione dovrà contenere l'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione diretta e a proprie spese delle attrezzature pubbliche indicate nelle planimetrie di Piano da completare o realizzare , spetta al soggetto attuatore , sulla base di un progetto dell'Amministrazione comunale , la realizzazione del campo di calcio adiacente all'area progetto e in parte interna ad essa . La convenzione stabilirà lo scomputo degli oneri di urbanizzazione a fronte delle spese sostenute per la realizzazione del campo di calcio con rinuncia alla riscossione della eventuale quota eccedente.
- 2) I parcheggi ( P1-P3 ) dovranno essere reperiti nelle aree destinate a parcheggi privati specificatamente individuate nella planimetria oltre che all'interno della superficie edificabile .
- 3) In sede progettuale dovranno essere previsti gli accorgimenti necessari ad evitare l'allagamento delle infrastrutture poste a livello del terreno , dovuto alla possibile risalita della falda idrica;  
Bisogna evitare di realizzare piani interrati, si consiglia la realizzazione di fondazioni profonde.

### APC 34- ZTF Massignano

Recupero di un ex edificio colonico - realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico Riguarda il completo recupero di una ex casa colonica esistente in forte degrado. E' prevista, inoltre, un'area a parcheggio ad uso pubblico convenzionato.

Usi previsti: U1/1,U1/2,U2/1, U4/4, U5/1.

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto previa approvazione in Consiglio Comunale del progetto planovolumetrico e della convenzione o P.d.R. ai sensi della Legge 457/78 art. 27.

### Parametri urbanistici e edilizi:

- indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = U_{fe}$
- Altezza max:  $H = H_e$

Categoria d'intervento: CPI 13 (Ristrutturazione con vincolo di adeguamento tipologico)

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Prescrizioni specifiche :

- 1) L'approvazione del planovolumetrico dovrà essere accompagnato da uno schema di convenzione che stabilirà le modalità di trasferimento gratuito delle aree a destinazione pubblica ( parcheggio pubblico permeabile, strada pubblica ,attrezzature sportive pubbliche) e i tempi di attuazione degli interventi. Inoltre la convenzione dovrà contenere l'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione diretta e a proprie spese delle attrezzature pubbliche indicate nelle planimetrie di Piano da completare o realizzare , spetta al soggetto attuatore , sulla base di un progetto dell'Amministrazione comunale , la realizzazione del campo di calcio adiacente all'area progetto e in parte interna ad essa . La convenzione stabilirà lo scomputo degli oneri di urbanizzazione a fronte delle spese sostenute per la realizzazione del campo di calcio con rinuncia alla riscossione della eventuale quota eccedente.
- 2) I parcheggi ( P1-P3 ) dovranno essere reperiti nelle aree destinate a parcheggi privati specificatamente individuate nella planimetria oltre che all'interno della superficie edificabile .
- 3) In sede progettuale dovranno essere previsti gli accorgimenti necessari ad evitare l'allagamento delle infrastrutture poste a livello del terreno , dovuto alla possibile risalita della falda idrica;  
Bisogna evitare di realizzare piani interrati, si consiglia la realizzazione di fondazioni profonde.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Prescrizioni specifiche:

- 1) l'approvazione del planovolumetrico dovrà essere accompagnata da uno schema di convenzione che stabilirà le modalità di utilizzo del parcheggio ad uso pubblico. La convenzione dovrà contenere l'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione diretta e a proprie spese del parcheggio indicato nelle planimetrie di Piano.
- 2) I parcheggi P3 dovranno essere reperiti nelle aree ad uso privato.
- 3) Le aree a parcheggio dovranno essere permeabili ed il progetto dovrà prevedere un adeguato numero di alberature da mettere a dimora.
- 4) Il parcheggio dovrà essere di libero accesso ed in comunicazione diretta con la strada pubblica.
- 5) Si ritiene necessario quanto segue:
  - a) redigere, in sede progettuale, specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette sul terreno (prove in situ e di laboratorio) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte per gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988;
  - b) eseguire perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato;
  - c) evitare sbancamenti di terreno maggiori di 3 metri e ingenti riporti;
  - d) realizzare, per gli eventuali sbancamenti, opere di contenimento in c.a. ed evitare di lasciarli aperti sotto l'azione degli agenti atmosferici specialmente durante le stagioni precipitose.
- 6) Per quanto riguarda gli aspetti di ordine igienico sanitario è necessario che venga adeguatamente valutata, nel programmare tale intervento, l'eventuale presenza di aree insalubri o comunque malsane per le quali si ritiene opportuno e auspicabile prevedere adeguati interventi di bonifica. L'intervento previsto dovrà essere conforme alle specifiche normative igienico sanitarie, con particolare riferimento al D. L.vo 152/99 e successive modifiche ed integrazioni concernente la tutela delle acque dall'inquinamento e il trattamento delle acque reflue urbane, al D.P.C.M. 8/7/03 relativamente alla protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti, al D.M. 10/9/98 n. 381 e D.P.C.M. 8/7/03 relativamente alla tutela dall'inquinamento elettromagnetico e al Regolamento Edilizio Comunale.
- 7) Parere Regione Marche - Servizio Ambiente e difesa del suolo Prot. 230581/10/10/2006/R.Marche/GRM/S08/P

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Tutti i progetti previsti all'interno del perimetro dell'APC 34 dovranno essere sottoposti a Valutazione d'Incidenza, secondo quanto previsto dall'art. 5, comma 3 del DPR n° 357/97.

### **APC 35 - Parcheggio Pubblico S.Martino / Uscita Galleria S.Martino lato centro (ZTO 3 )**

Riguarda la riqualificazione dell'area degradata posta all'uscita della galleria San Martino verso il centro della città mediante la realizzazione di un parcheggio pubblico multipiano e di una quota residenziale. Il nuovo complesso ha come obiettivo di ricostruire il vecchio tessuto urbano residenziale, garantendo il rispetto delle altezze esistenti, la continuità tipologica dell'isolato ottocentesco sul fronte di Via Oberdan e Via Torrioni, e la valorizzazione del nuovo accesso centro-città del fronte a ridosso delle mura cinquecentesche.

**Usi previsti:** U1/1, U4/4, U4/7, U4/25

**Usi regolati:** U4/25 = min. 70% del Volume

**Modalità di attuazione:** Intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica:

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

**H max.** = 15 ml:

**It.** = 3,59 mc/mq

#### **Prescrizioni Specifiche:**

- La ricostruzione dei fronti dovrà avvenire sullo stesso filo fisso degli esistenti, ed ogni caso dovranno essere rispettate le indicazioni cartografiche di cui alla tavola 7B del PRG secondo l'art. 69 TSA2. fatto salvo le sole modifiche dovute alla normativa antisismica;
- Purchè adeguatamente motivato non è obbligatorio reperire la quota di V3 e la Superficie permeabile previste ai sensi degli artt. 6 e 21 delle NTA del PRG.
- La quota P3 relativa alla quota residenziale verrà reperita all'interno del parcheggio multipiano con apposita convenzione;
- La ricostruzione dovrà avvenire mantenendo la continuità tipologica con l'isolato ottocentesco sul fronte di Via Oberdan e Via Torrioni

### **APC 36 - Immobile ex Istituto scolastico Benvenuto Stracca**

Trattasi del recupero dell'ex complesso scolastico per l'istruzione Superiore sito tra le vie Curtatone e Montebello, ora dismesso a seguito del trasferimento della scuola.

**Usi previsti:** U1/1, U1/2, U4/1, U4/4, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11\*, U4/12, U4/14, U4/19, U4/20, U4/24, U4/25, U5/1.

### **APC 35 - Parcheggio Pubblico S.Martino / Uscita Galleria S.Martino lato centro (ZTO 3 )**

Riguarda la riqualificazione dell'area degradata posta all'uscita della galleria San Martino verso il centro della città mediante la realizzazione di un parcheggio pubblico multipiano e di una quota residenziale. Il nuovo complesso ha come obiettivo di ricostruire il vecchio tessuto urbano residenziale, garantendo il rispetto delle altezze esistenti, la continuità tipologica dell'isolato ottocentesco sul fronte di Via Oberdan e Via Torrioni, e la valorizzazione del nuovo accesso centro-città del fronte a ridosso delle mura cinquecentesche.

**Usi previsti:** U1/1, **U1/2, U1/4**, U4/4, U4/7, U4/25

**Usi regolati:** U4/25 = min. 70% del Volume

**Modalità di attuazione:** Intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica:

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

**H max.** = 15 ml:

**It.** = 3,59 mc/mq

#### **Prescrizioni Specifiche:**

- La ricostruzione dei fronti dovrà avvenire sullo stesso filo fisso degli esistenti, ed ogni caso dovranno essere rispettate le indicazioni cartografiche di cui alla tavola 7B del PRG secondo l'art. 69 TSA2. fatto salvo le sole modifiche dovute alla normativa antisismica;
- Purchè adeguatamente motivato non è obbligatorio reperire la quota di V3 e la Superficie permeabile previste ai sensi degli artt. 6 e 21 delle NTA del PRG.
- La quota P3 relativa alla quota residenziale verrà reperita all'interno del parcheggio multipiano con apposita convenzione;
- La ricostruzione dovrà avvenire mantenendo la continuità tipologica con l'isolato ottocentesco sul fronte di Via Oberdan e Via Torrioni

### **APC 36 - Immobile ex Istituto scolastico Benvenuto Stracca**

Trattasi del recupero dell'ex complesso scolastico per l'istruzione Superiore sito tra le vie Curtatone e Montebello, ora dismesso a seguito del trasferimento della scuola.

**Usi previsti:** U1/1, U1/2, **U1/4**, U4/1, U4/4, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11~~\*~~, U4/12, U4/14, U4/19, U4/20, ~~U4/24~~, U4/25, U5/1.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

**Modalità di attuazione:** Piano di recupero di cui all'art.27 della L.457/78;

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = U_{fe}$  (fatte salve le specifiche disposizioni della categoria di intervento art 34 delle presenti NTA)
- **Altezza massima**  $H =$  pari all'esistente.
- **Categoria di Intervento:** CPI5 si precisa che l'intervento dovrà mantenere esclusivamente il filo continuo esterno dell'attuale fabbricato.

**Prescrizioni specifiche :**

- 1) In sede di convenzione potrà essere stabilita l'eventuale monetizzazione degli standard urbanistici sulla base della vigente normativa ;
- 2) I parcheggi di cui all'art.3 del DM 1444/68, potranno essere realizzati su più piani, in questo caso, la superficie di riferimento sarà pari a quella utilizzata sommando la superficie dei vari piani; in alternativa potranno essere previste soluzioni di parcheggio meccanizzato che garantiscano la corrispondente capacità di parcheggio, nei limiti della legislazione vigente;
- 3) Non deve essere reperita la superficie permeabile e la superficie da destinare a verde di cui agli artt.6 e 21 delle presenti norme;
- 4) Prima del rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere acquisito il parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.
- 5) Dovrà essere prevista una quota non inferiore a 150 mq. da cedere per finalità di interesse pubblico in particolare per Servizi di Quartiere L'uso sarà stabilito dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzione. La superficie per Servizi di Quartiere ceduta può essere computata come standard di cui al D.M. 1444/68

**APC 37 - Numerazione Assegnata alla variante per ex Centrale del Latte di Torrette**

**APC 38 - Area ex Palaveneto: trasformazione edilizia e funzionale della struttura sportiva in un complesso polivalente di attrezzature pubbliche, parcheggi, residenze e terziario pubblico e privato (ZTO 7)**

Riguarda la trasformazione funzionale del Palazzotto dello sport di via Veneto. La trasformazione prevede la demolizione dell'impianto sportivo esistente e la realizzazione di un'attrezzatura pubblica polivalente, di quote di edilizia residenziale e terziaria e di un parcheggio multipiano.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

**Modalità di attuazione:** Piano di recupero di cui all'art.27 della L.457/78;

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- **Indice di Utilizzazione fondiaria**  $U_f = U_{fe}$  (fatte salve le specifiche disposizioni della categoria di intervento art 34 delle presenti NTA)
- **Altezza massima**  $H =$  pari all'esistente.
- **Categoria di Intervento:** CPI5 si precisa che l'intervento dovrà mantenere esclusivamente il filo continuo esterno dell'attuale fabbricato.

**Prescrizioni specifiche :**

- 1) In sede di convenzione potrà essere stabilita l'eventuale monetizzazione degli standard urbanistici sulla base della vigente normativa ;
- 2) I parcheggi di cui all'art.3 del DM 1444/68, potranno essere realizzati su più piani, in questo caso, la superficie di riferimento sarà pari a quella utilizzata sommando la superficie dei vari piani; in alternativa potranno essere previste soluzioni di parcheggio meccanizzato che garantiscano la corrispondente capacità di parcheggio, nei limiti della legislazione vigente;
- 3) Non deve essere reperita la superficie permeabile e la superficie da destinare a verde di cui agli artt.6 e 21 delle presenti norme;
- 4) Prima del rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere acquisito il parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.
- 5) Dovrà essere prevista una quota non inferiore a 150 mq. da cedere per finalità di interesse pubblico in particolare per Servizi di Quartiere L'uso sarà stabilito dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzione. La superficie per Servizi di Quartiere ceduta può essere computata come standard di cui al D.M. 1444/68

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

**Usi previsti:** U1/1, U4/1, U4/4, U4/7, U4/11\*, U4/12, U4/17, U4/19, U4/25  
U4/11\*limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

**Usi Regolati:** U1/1, U4/7 = max. 40,20% della Su che in ogni caso non può superare 2.770 mq. non comprensiva delle quote di Su destinate a P1 e P3.  
U4/1, U4/4, U4/11 = max 5,60 % Su che in ogni caso non può superare 380 mq. non comprensiva delle quote di Su destinate a P1 e P3.

**Modalità di attuazione:** Intervento edilizio diretto, subordinato all'approvazione in Consiglio Comunale di un planovolumetrico e, in caso d'intervento privato, della relativa convenzione.

### Parametri urbanistici ed edilizi:

- **Indice di utilizzazione territoriale Ut**= 17.200 mq/ha
- **H max** = 18,50 ml

### Prescrizioni specifiche:

- Per la ricostruzione del fronte su Via Veneto si dovrà rispettare l'allineamento cartografico indicato nella tavola 7D secondo quanto previsto dall'art. 69 TSA2 delle NTA del PRG;
- E' fatto obbligo di realizzare un parcheggio pubblico coperto, anche con lo scopo di soddisfare la quota di standard per la residenza, per un minimo di 110 posti auto. Il parcheggio pubblico è di tipo P2 così come disciplinato dall'art. 20 delle presenti NTA;
- E' fatto obbligo di realizzare un impianto sportivo polivalente della superficie minima di mq. 1289 comprensiva degli spazi accessori;
- La quota di P1 e P3 prevista per i diversi usi consentiti potrà essere reperita all'interno del parcheggio multipiano, in aggiunta alla quota di parcheggi pubblici P2.;
- La dotazione di superficie permeabile non dovrà essere inferiore al 10 % della superficie territoriale.
- Purché adeguatamente motivato non è obbligatorio reperire la quota di V3 ai sensi degli art. 6 e 21 delle NTA del PRG; in ogni caso dovrà essere realizzata una piazza pubblica attrezzata accessibile direttamente da via Veneto;
- La realizzazione dell'intervento è subordinata al rispetto di un cronoprogramma che garantisca prioritariamente la realizzazione delle strutture pubbliche ( piazza,parcheggi e impianto sportivo );
- Non potranno essere realizzati più di due livelli completamente interrati;
- In sede progettuale dovranno essere redatte specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno (prove in situ e di laboratorio) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte per gli eventuali



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

interventi da eseguire;

- Dovranno essere eseguite fondazioni profonde sino al substrato sia per le ristrutturazioni che per le nuove edificazioni, specie se in vicinanza di scarpate acclivi;
- Dovranno essere eseguite perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato;
- Dovranno essere evitati sbancamenti di terreno maggiori di 3 m;
- Per eventuali sbancamenti dovranno essere realizzate opere di contenimento in c.a., evitando di lasciarli aperti sotto l'azione degli agenti atmosferici specialmente durante le stagioni precipitose e dovranno essere prevenute con opportune scelte progettuali eventuali danni ad edifici vicini;
- Al fine di definire la fattibilità dei piani interrati (comunque limitati alle profondità sopra indicate) con la presenza di falde idriche superficiali, andrà individuata la massima quota di giacenza dei corpi idrici sotterranei, adottando, se necessario, opportuni correttivi alle modalità d'intervento. Andranno tuttavia esclusi lavori di scavo ed opere interrate sottofalda ove ne possa conseguire destabilizzazioni indotte ai fronti di scavo ed alle aree limitrofe, qualora non presidiate da opere strutturali, o ove ne possano conseguire presumibili cedimenti indotti alle limitrofe strutture ed infrastrutture esistenti, imputabili a drenaggi incontrollati dei litotipi acquiferi;
- Al fine di garantire il mantenimento della stabilità dei fronti di scavo, l'attuazione del Piano dovrà prevedere l'adozione di opere di presidio strutturali, ove necessarie, giustificate sulla base di verifiche di stabilità.

I progetti definitivi dell'intervento edilizio dovranno raggiungere un livello di prestazione energetica misurato secondo il protocollo ITACA - MARCHE sintetico approvato con DGR n. 1870 del 16 novembre 2009 pari o superiore a 1,8

**APC 39 - Numerazione assegnata alla variante per ex SIFA**

**APC 40 - Numerazione assegnata alla variante per ex Ospedale Lancisi**

**APC 41 - Numerazione assegnata alla variante per ex Ospedale Salesi**

**APC 42 - Numerazione assegnata alla variante per Liceo Scientifico L. Savoia**

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### TITOLO IV - TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE

#### CAPO I : NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO EXTRAURBANE

##### Art. 72 - "Criteri generali e livelli di tutela relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo extraurbane"

Le Zone a Tessuto Omogeneo extraurbane sono denominate Zone a Tessuto Omogeneo Ambientale (ZTAE) ed in generale vengono destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale, per favorirne un'utilizzazione che non contrasti con i suoi caratteri. In queste zone è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione.

Tra queste zone sono comprese quelle destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturalistico. Sono inoltre compresi i nuclei estensivi esterni ai perimetri urbanizzati dei nuclei frazionali, opportunamente perimetrati e limitati in ogni futura espansione.

Le ZTAE sono articolate all'interno di un insieme territoriale avente caratteri prevalentemente naturalistici ed agricoli. In esso le singole ZTAE sono individuate con attribuzioni scalarmente qualitative rispetto ai caratteri geologici, geomorfologici e naturalistici, e definite attraverso il riscontro effettuato sulla base fisiografica del territorio.

Il P.R.G. definisce:

##### A) Zone a Tutela integrale:

Le zone a Tutela integrale, nelle quali sono consentite esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni ambientali protette, sono ammesse quelle trasformazioni volte alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche destinazioni d'uso del bene storico-culturale o della risorsa paesistico-ambientale considerata, esaltandone le potenzialità e le peculiarità presenti.

Si individua come zone a tutela integrale le seguenti ZTAE:

- Le zone di fondovalle (ZTAE1);
- Le zone dei crinali principali e secondari (ZTAE2);
- Le zone di spiaggia (ZTAE4);
- Le zone delle emergenze geologiche e botaniche (ripariali o dei fossi, boschi o boschi relitti) (ZTAE5);

### TITOLO IV - TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE

#### CAPO I : NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO EXTRAURBANE

##### Art. 72 - "Criteri generali e livelli di tutela relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo extraurbane"

Le Zone a Tessuto Omogeneo extraurbane sono denominate Zone a Tessuto Omogeneo Ambientale (ZTAE) ed in generale vengono destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale, per favorirne un'utilizzazione che non contrasti con i suoi caratteri. In queste zone è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione.

Tra queste zone sono comprese quelle destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturalistico. Sono inoltre compresi i nuclei estensivi esterni ai perimetri urbanizzati dei nuclei frazionali, opportunamente perimetrati e limitati in ogni futura espansione.

Le ZTAE sono articolate all'interno di un insieme territoriale avente caratteri prevalentemente naturalistici ed agricoli. In esso le singole ZTAE sono individuate con attribuzioni scalarmente qualitative rispetto ai caratteri geologici, geomorfologici e naturalistici, e definite attraverso il riscontro effettuato sulla base fisiografica del territorio.

Il P.R.G. definisce:

##### A) Zone a Tutela integrale:

Le zone a Tutela integrale, nelle quali sono consentite esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni ambientali protette, sono ammesse quelle trasformazioni volte alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche destinazioni d'uso del bene storico-culturale o della risorsa paesistico-ambientale considerata, esaltandone le potenzialità e le peculiarità presenti.

Si individua come zone a tutela integrale le seguenti ZTAE:

- Le zone di fondovalle (ZTAE1);
- Le zone dei crinali principali e secondari (ZTAE2);
- Le zone di spiaggia (ZTAE4);
- Le zone delle emergenze geologiche e botaniche (ripariali o dei fossi, boschi o boschi relitti) (ZTAE5);

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- Le zone delle emergenze botaniche da recuperare (boschi di conifere e/o recenti incolti o pascoli) (ZTAE6);
- Le zone marginali all'edificato, di tutela assoluta (ZTAE7);
- Le zone a bosco urbano (ZTAE8);
- Edifici e manufatti storici e relativi ambiti di tutela (ZTAE9)

Nelle zone a **Tutela Integrale** oltre alle prescrizioni specifiche delle ZTAE, sono vietati:

- a - l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- b - L'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n. 400;

### **B) Zone a Tutela orientata:**

Le zone a tutela orientata, nelle quali si riconosce l'ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento definite e compatibili con gli elementi paesistico - ambientali del contesto.

Si individua come zone a Tutela orientata le seguenti ZTAE:

- Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale (ZTAE3)
- 

Le zone a Tutela orientata, nelle quali si riconosce l'ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento definite e compatibili con gli elementi paesistico - ambientali del contesto.

In queste zone e nelle "Zone agricole normali", oltre alle disposizioni contenute in ogni specifico articolo delle presenti norme, si applicano le seguenti disposizioni di carattere generale:

### **1 - Edifici esistenti e di nuova costruzione**

Ai fini della conservazione dei caratteri tipologici e paesistici dell'edilizia sparsa nelle ZTAE gli interventi dovranno rispettare le caratteristiche morfologiche e volumetriche tipiche dell'edilizia rurale. Le sagome planivolumetriche potranno attenersi agli schemi tipologici riportati in calce al presente Titolo IV.

Tutti gli interventi diversi da quelli di manutenzione ordinaria comporteranno la sistemazione dell'area cortiliva di pertinenza attenendosi alle seguenti norme generali:

- Gli impianti arborei verranno realizzati con essenze tipiche della zona con una

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- Le zone delle emergenze botaniche da recuperare (boschi di conifere e/o recenti incolti o pascoli) (ZTAE6);
- Le zone marginali all'edificato, di tutela assoluta (ZTAE7);
- Le zone a bosco urbano (ZTAE8);
- Edifici e manufatti storici e relativi ambiti di tutela (ZTAE9)

Nelle zone a Tutela Integrale oltre alle prescrizioni specifiche delle ZTAE, sono vietati:

- a - l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- b - L'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n. 400;

### **B) Zone a Tutela orientata:**

Le zone a tutela orientata, nelle quali si riconosce l'ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento definite e compatibili con gli elementi paesistico - ambientali del contesto.

Si individua come zone a Tutela orientata le seguenti ZTAE:

- Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale (ZTAE3)
- 

~~Nelle~~ zone a Tutela orientata, ~~nelle quali~~ si riconosce l'ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento definite e compatibili con gli elementi paesistico - ambientali del contesto.

In queste zone e nelle "Zone agricole normali", oltre alle disposizioni contenute in ogni specifico articolo delle presenti norme, si applicano le seguenti disposizioni di carattere generale:

### **1 - Edifici esistenti e di nuova costruzione**

Ai fini della conservazione dei caratteri tipologici e paesistici dell'edilizia sparsa nelle ZTAE gli interventi dovranno rispettare le caratteristiche morfologiche e volumetriche tipiche dell'edilizia rurale. Le sagome planivolumetriche potranno attenersi agli schemi tipologici riportati in calce al presente Titolo IV.

Tutti gli interventi diversi da quelli di manutenzione ordinaria comporteranno la sistemazione dell'area cortiliva di pertinenza attenendosi alle seguenti norme generali:

- Gli impianti arborei verranno realizzati con essenze tipiche della zona con una

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

percentuale del 20% di essenze naturalizzate.

- Le recinzioni dovranno inserirsi armoniosamente nel paesaggio.
- Le superfici permeabili non potranno essere inferiori al 50% dell'area di pertinenza.

### 2 - Stalle

Qualora per motivi igienici documentati, la stalla dovesse essere separata dall'abitazione, è consentito ai soli aventi titolo, la costruzione ex-novo della stessa nell'ambito delle pertinenze della casa colonica, con una superficie pari a quella della stalla da dismettere: tale possibilità è consentita in tutte le ZTAE ad eccezione delle ZTAE4, ZTAE5, ZTAE, ZTAE7 e ZTAE8.

### 3 - Allevamenti industriali

Il rilascio del nulla osta per la costruzioni di edifici adibiti all'allevamento intensivo di grandi dimensioni, ove consentito, è subordinato alla costruzione di un impianto di depurazione atto a servire l'intero complesso zootecnico ed alla possibilità di ricavare almeno il 25% delle unità foraggiere nel fondo.

Tali allevamenti non potranno essere localizzati in aree di tutela integrale.

### 4 - Cave

Le cave di ogni tipo e genere e qualunque altro sistema estrattivo, direttamente o indirettamente teso allo sfruttamento in loco di riserve del sottosuolo, nonché le relative costruzioni e manufatti, sono regolate dalle norme regionali vigenti (L.R. 37/80).

Le cave non potranno comunque essere localizzate nelle zone a tutela integrale ed orientata ad esclusione di quanto potrà specificare il Piano di Settore di cui alla sopracitata legge regionale.

### 5 - Parchi extraurbani

Con apposita simbologia grafica sovrapposta a quella delle ZTAE sono individuati i parchi extraurbani. Le aree interessate sono sottoposte ad un vincolo di carattere preminentemente ambientale, mentre l'utilizzazione e la gestione pubblica delle stesse e quindi anche l'eventuale parziale acquisizione sarà disciplinata da specifici Piani Particolareggiati elaborati a cura dell'Amministrazione Comunale.

Gli interventi nelle zone dei parchi extraurbani sono comunque regolati dalle specifiche normative delle ZTAE in esse comprese, riportati negli articoli successivi. Nei parchi extraurbani, con esclusione della zona "di riserva naturale" del Monte Conero, è consentita la localizzazione dell'uso U5/2, anche in pendenza dei Piani Particolareggiati prima citati; tale disposizione prevale sulla specifica normativa delle ZTAE interessate.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

percentuale del 20% di essenze naturalizzate.

- Le recinzioni dovranno inserirsi armoniosamente nel paesaggio.
- Le superfici permeabili non potranno essere inferiori al 50% dell'area di pertinenza.

### 2 - Stalle

Qualora per motivi igienici documentati, la stalla dovesse essere separata dall'abitazione, è consentito ai soli aventi titolo, la costruzione ex-novo della stessa nell'ambito delle pertinenze della casa colonica, con una superficie pari a quella della stalla da dismettere: tale possibilità è consentita in tutte le ZTAE ad eccezione delle ZTAE4, ZTAE5, **ZTAE6**, ZTAE7 e ZTAE8.

### 3 - Allevamenti industriali

Il rilascio del nulla osta per la costruzioni di edifici adibiti all'allevamento intensivo di grandi dimensioni, ove consentito, è subordinato alla costruzione di un impianto di depurazione atto a servire l'intero complesso zootecnico ed alla possibilità di ricavare almeno il 25% delle unità foraggiere nel fondo.

Tali allevamenti non potranno essere localizzati in aree di tutela integrale.

### 4 - Cave

Le cave di ogni tipo e genere e qualunque altro sistema estrattivo, direttamente o indirettamente teso allo sfruttamento in loco di riserve del sottosuolo, nonché le relative costruzioni e manufatti, sono regolate dalle norme regionali vigenti (~~L.R. 37/80~~).

Le cave non potranno comunque essere localizzate nelle zone a tutela integrale ed orientata ad esclusione di quanto **specificatamente previsto nelle norme regionali vigenti potrà** ~~specificare il Piano di Settore di cui alla sopracitata legge regionale.~~

### 5 - Parchi extraurbani

Con apposita simbologia grafica sovrapposta a quella delle ZTAE sono individuati i parchi extraurbani. Le aree interessate sono sottoposte ad un vincolo di carattere preminentemente ambientale, mentre l'utilizzazione e la gestione pubblica delle stesse e quindi anche l'eventuale parziale acquisizione sarà disciplinata da specifici Piani Particolareggiati elaborati a cura dell'Amministrazione Comunale.

Gli interventi nelle zone dei parchi extraurbani sono comunque regolati dalle specifiche normative delle ZTAE in esse comprese, riportati negli articoli successivi. Nei parchi extraurbani, con esclusione della zona "di riserva naturale" del Monte Conero, è consentita la localizzazione dell'uso U5/2, anche in pendenza dei Piani Particolareggiati prima citati; tale disposizione prevale sulla specifica normativa delle ZTAE interessate.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Prescrizioni Specifiche

Per l'edificio ubicato in località Torrette Via Tronto 12 e contraddistinto al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 59 particelle 39 - 40 - 41 valgono le seguenti prescrizioni:

- a) Essendo l'area ricadente parzialmente all'interno delle aree a rischio idraulico individuate nel Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con DACR n. 116/'04, e identificate con i codice F-13-0160 classificata con livello di pericolosità P3 e grado di rischio R2, la stessa è soggetta esclusivamente alle Norme di Attuazione del piano stesso e per questo tali norme sono prescrittive in toto.
- b) Le Norme di Attuazione del PAI, al titolo II relativo alla disciplina delle aree di versante in dissesto, consentono tra gli altri, interventi di risanamento conservativo" (art. 12, comma 3, lettera d). Tale disposizione prevede, inoltre, che le opere siano condizionate ad "una verifica tecnica volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio dichiarato nel PAI. Tale verifica deve essere allegata al progetto e valutata dall'ente competente nell'ambito del rilascio del provvedimento autorizzativo" (art. 12, comma 5).
- c) Per quanto su esposto si rimarca che il progettista dovrà tenerne conto in sede progettuale sia facendo redigere specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno per la parametrizzazione geotecnica finalizzate alla scelta delle fondazioni più adatte (D.M. 11/03/1988 e NTC di cui al D.M. 14/01/2008) che alla verifica di compatibilità geomorfologica delle opere progettate con il dissesto studiato e descritto.
- d) Si sconsiglia di effettuare sbancamenti e/o riporti di terreno che potrebbero accelerare i movimenti attivi presenti nel versante
- e) Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato e analisi della variazione della falda che come detto varia sensibilmente nell'arco di un anno e potrebbe affiorare in superficie.
- f) In sede di progettazione dovrà essere valutata la " Invarianza Idraulica " come previsto dall'art. 10 della L.R. n° 22/2011.

### 5.1 - Provvedimenti per la tutela degli ambienti naturali

Ai fini della salvaguardia degli ambienti naturali si richiamano le norme relative alla L.R. n. 52 del 30.12.1974. Tali norme si applicano nelle aree perimetrate nelle tavole di P.R.G.

### 6 - Pubblici esercizi

Ai fini di favorire il recupero degli edifici esistenti nel territorio extraurbano, è consentito per gli edifici classificati A1 e B1 di cui al successivo punto 14, l'USO U4/4 - pubblici esercizi -, nel rispetto del Piano Comunale del Commercio.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Prescrizioni Specifiche

Per l'edificio ubicato in località Torrette Via Tronto 12 e contraddistinto al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 59 particelle 39 - 40 - 41 valgono le seguenti prescrizioni:

- a) Essendo l'area ricadente parzialmente all'interno delle aree a rischio idraulico individuate nel Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con DACR n. 116/'04, e identificate con i codice F-13-0160 classificata con livello di pericolosità P3 e grado di rischio R2, la stessa è soggetta esclusivamente alle Norme di Attuazione del piano stesso e per questo tali norme sono prescrittive in toto.
- b) Le Norme di Attuazione del PAI, al titolo II relativo alla disciplina delle aree di versante in dissesto, consentono tra gli altri, interventi di risanamento conservativo" (art. 12, comma 3, lettera d). Tale disposizione prevede, inoltre, che le opere siano condizionate ad "una verifica tecnica volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio dichiarato nel PAI. Tale verifica deve essere allegata al progetto e valutata dall'ente competente nell'ambito del rilascio del provvedimento autorizzativo" (art. 12, comma 5).
- c) Per quanto su esposto si rimarca che il progettista dovrà tenerne conto in sede progettuale sia facendo redigere specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno per la parametrizzazione geotecnica finalizzate alla scelta delle fondazioni più adatte (D.M. 11/03/1988 e NTC di cui al D.M. 14/01/2008) che alla verifica di compatibilità geomorfologica delle opere progettate con il dissesto studiato e descritto.
- c) Si sconsiglia di effettuare sbancamenti e/o riporti di terreno che potrebbero accelerare i movimenti attivi presenti nel versante
- d) Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato e analisi della variazione della falda che come detto varia sensibilmente nell'arco di un anno e potrebbe affiorare in superficie.
- e) In sede di progettazione dovrà essere valutata la " Invarianza Idraulica " come previsto dall'art. 10 della L.R. n° 22/2011.

### 5.1 - Provvedimenti per la tutela degli ambienti naturali

Ai fini della salvaguardia degli ambienti naturali si richiamano le norme relative alla L.R. n. 52 del 30.12.1974. Tali norme si applicano nelle aree perimetrate nelle tavole di P.R.G.

### 6 - Pubblici esercizi

Ai fini di favorire il recupero degli edifici esistenti nel territorio extraurbano, è consentito per gli edifici classificati A1 e B1 di cui al successivo punto 14, l'USO U4/4 - pubblici esercizi e attrezzature per l'intrattenimento - nel rispetto del Piano Comunale del Commercio -

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### 6/1 Attrezzature Socio Sanitarie

Al fine di un utilizzo degli edifici esistenti nel Territorio Extraurbano è consentito nei limiti delle categorie d'intervento di cui all'art.34 delle presenti norme l'uso U4/19 " Attrezzature Socio Sanitarie". L'uso è comunque limitato ai servizi per gli anziani, per gli Handicappati, Case di riposo, Centri di Riabilitazione, Comunità Terapeutiche previo nullaosta dell'Azienda Sanitaria competente sul Territorio.

### 7 - Canile municipale

E' consentita la realizzazione del nuovo canile municipale in tutte le ZTAE con l'esclusione delle ZTAE4, ZTAE5, ZTAE6, ZTAE7 e ZTAE8.

### 8 - Agriturismo

In conformità con la L. 730/85 e con la L.R. 25/87 per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli singoli o associati e dai loro familiari, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alla attività di coltivazione del fondo, che devono comunque restare principali; lo svolgimento di attività agrituristiche infatti non deve costituire distrazione dalla destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata sul fondo, nonché gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso; su tali edifici possono essere effettuati interventi di cambio d'uso ed adeguamento igienico sanitario (nella quantità necessaria e funzionale al programma di attività agriturstica) anche al fine di abbattere le barriere architettoniche, nel rispetto dei tipi di intervento previsti sugli edifici esistenti nelle varie ZTAE.

Per l'esercizio della attività agriturstica non è possibile realizzare nuovi edifici.

### 9 - Zone specificatamente individuate (Z.S.I.)

Per le Z.S.I. individuate nelle ZTAE, valgono le disposizioni di cui agli artt.28 e 29 delle Norme del vigente P.R.G., nonché quelle di seguito specificate.

#### 9.1 - Zone artigianali ed industriali:

- Usi previsti: U3/1, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7 (nonchè per gli usi previsti all'art. 3, comma 1, punto d della L.R. 13/90).
- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,40$  mq./mq.
- Altezza massima  $H = 10,50$  ml.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### 6.1 Attrezzature Socio Sanitarie

Al fine di un utilizzo degli edifici esistenti nel Territorio Extraurbano è consentito nei limiti delle categorie d'intervento di cui all'art.34 delle presenti norme l'uso U4/19 " Attrezzature Socio Sanitarie". L'uso è comunque limitato ai servizi per gli anziani, **per i disabili**, ~~per gli Handicappati~~, Case di riposo, Centri di Riabilitazione, Comunità Terapeutiche previo nullaosta dell'Azienda Sanitaria competente sul Territorio.

### 7 - Canile municipale

E' consentita la realizzazione del nuovo canile municipale in tutte le ZTAE con l'esclusione delle ZTAE4, ZTAE5, ZTAE6, ZTAE7 e ZTAE8.

### 8 - Agriturismo

In conformità con **la normativa regionale vigente** ~~L. 730/85 e con la L.R. 25/87~~ per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli singoli o associati e dai loro familiari, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alla attività di coltivazione del fondo, che devono comunque restare principali; lo svolgimento di attività agrituristiche infatti non deve costituire distrazione dalla destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata sul fondo, nonché gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso; su tali edifici possono essere effettuati interventi di cambio d'uso ed adeguamento igienico sanitario (nella quantità necessaria e funzionale al programma di attività agriturstica) anche al fine di abbattere le barriere architettoniche, nel rispetto dei tipi di intervento previsti sugli edifici esistenti nelle varie ZTAE. Per l'esercizio della attività agriturstica non è possibile realizzare nuovi edifici.

### 9 - Zone specificatamente individuate (Z.S.I.)

Per le Z.S.I. individuate nelle ZTAE, valgono le disposizioni di cui agli artt.28 e 29 delle Norme del vigente P.R.G., nonché quelle di seguito specificate.

#### 9.1 - Zone artigianali ed industriali:

- Usi previsti: U3/1, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, ~~U2/6, U2/7~~ (nonchè per gli usi previsti all'art. 3, comma 1, punto d della L.R. 13/90).
- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,40$  mq./mq.
- Altezza massima  $H = 10,50$  ml.

**Per le unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzate, è consentito il**

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

**cambio di destinazione d'uso in U4/7\_Uffici e studi professionali.**

**E' consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7 Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a max il 25% della SUL complessiva dell'intera unità immobiliare.**

In tutte le Z.S.I. la modalità di attuazione è l'intervento edilizio diretto.

In tutte le Z.S.I. la modalità di attuazione è l'intervento edilizio diretto.

### **Prescrizione specifica:**

- a) L'intervento di ampliamento, dell'attività artigianale - industriale di via delle Saline (limitrofa all'A14) indicata nella tavola 8D del P.R.G., è consentito previo atto unilaterale d'obbligo che preveda il trasferimento dell'attività artigianale - industriale sita nella frazione Casine di Paterno immediatamente dopo la realizzazione dell'intervento (sei mesi dalla fine dei lavori).
- b) Per la sola area sita ad Ancona, Località Casine di Paterno, e all'interno della porzione del mappale 166 foglio 104 destinata a Z.S.I., (zone specificatamente individuate nella tavola 8H del P.R.G.), con destinazione "zone artigianali ed industriali", è consentito, in aggiunta agli usi previsti, anche l'uso 1/1, ( residenza ), per la costruzione di un immobile di superficie complessiva di mq. 160, compresi garage e accessori .

### **Prescrizione specifica:**

- a) L'intervento di ampliamento, dell'attività artigianale - industriale di via delle Saline (limitrofa all'A14) indicata nella tavola 8D del P.R.G., è consentito previo atto unilaterale d'obbligo che preveda il trasferimento dell'attività artigianale - industriale sita nella frazione Casine di Paterno immediatamente dopo la realizzazione dell'intervento (sei mesi dalla fine dei lavori).
- b) Per la sola area sita ad Ancona, Località Casine di Paterno, e all'interno della porzione del mappale 166 foglio 104 destinata a Z.S.I., (zone specificatamente individuate nella tavola 8H del P.R.G.), con destinazione "zone artigianali ed industriali", è consentito, in aggiunta agli usi previsti, anche l'uso 1/1, ( residenza ), per la costruzione di un immobile di superficie complessiva di mq. 160, compresi garage e accessori .

### **Tale intervento dovrà, inoltre, uniformarsi alle seguenti ulteriori prescrizioni:**

- In fase di progettazione edilizia, si dovrà verificare la corrispondenza tra previsioni di progetto e comportamento reale della falda idrica mediante monitoraggio piezometrico, e ciò al fine di valutare l'interazione con le strutture previste e adottando, se necessario, opportuni correttivi alle modalità d'intervento; ai fini della stabilità a lungo termine, i lavori di movimentazione terra (sbancamenti e riporti), andranno eseguiti compatibilmente ai caratteri fisico meccanici dei litotipi interessati dalle opere, altresì, prevedendo la messa in opera di presidi strutturali preventivi; al fine di escludere rischi riguardanti fenomeni di erosione e di instabilità di pendii e scarpate, in fase di progettazione edilizia, si dovranno prevedere opere di drenaggio dei terreni e delle strutture controterra.
- L'intervento previsto dovrà essere conforme alle specifiche normative igienico sanitarie, con particolare riferimento al D.P.R. 236/88 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, al Decreto Legislativo 152/99 e successive

### **Tale intervento dovrà, inoltre, uniformarsi alle seguenti ulteriori prescrizioni:**

- In fase di progettazione edilizia, si dovrà verificare la corrispondenza tra previsioni di progetto e comportamento reale della falda idrica mediante monitoraggio piezometrico, e ciò al fine di valutare l'interazione con le strutture previste e adottando, se necessario, opportuni correttivi alle modalità d'intervento; ai fini della stabilità a lungo termine, i lavori di movimentazione terra (sbancamenti e riporti), andranno eseguiti compatibilmente ai caratteri fisico meccanici dei litotipi interessati dalle opere, altresì, prevedendo la messa in opera di presidi strutturali preventivi; al fine di escludere rischi riguardanti fenomeni di erosione e di instabilità di pendii e scarpate, in fase di progettazione edilizia, si dovranno prevedere opere di drenaggio dei terreni e delle strutture controterra.
- L'intervento previsto dovrà essere conforme alle specifiche normative igienico sanitarie, con particolare riferimento al D.P.R. 236/88 concernente la qualità

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

modifiche ed integrazioni concernente la tutela delle acque dall'inquinamento e il trattamento delle acque reflue urbane, al D.P.C.M. 08.07.03 relativamente alla protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettromagnetici generali dagli elettrodotti, al D.M. 10.09.98 n. 381 e D.P.C.M. 08.07.03 relativamente alla tutela dall'inquinamento elettromagnetico, e al Regolamento Edilizio Comunale.

### 10 - Area di Portonovo e Mezzavalle

Per l'area di Portonovo è prevista la redazione di uno specifico P.P.E. che dovrà attenersi alle seguenti linee di impostazione e di indirizzo:

- 1) Salvaguardia delle qualità ambientali del sito attraverso l'individuazione delle peculiarità presenti (vegetazione autoctona, laghetti salmastri, falesia costiera ecc.) e la previsione di interventi volti essenzialmente alla conservazione, al ripristino ed alla riqualificazione delle risorse naturalistiche.
- 2) Mantenimento dei carichi fruitivi attuali introducendo il criterio della "compatibilità" delle attività insediate, o da insediare, con il contesto ambientale.  
**Parametri urbanistici ed edilizi:** Ut = 500 mq./ha., Hmax = 7,00 ml.
- 3) Riorganizzazione della viabilità pedonale e carraia (accessi, strade interne, parcheggi) fornendo al problema della mobilità soluzioni adeguate alle esigenze dell'utenza ed attente alla salvaguardia dell'ambiente fisico.
- 4) Controllo della qualità architettonica dei manufatti, sia esistenti che di nuova costruzione, al fine di riordinare l'immagine complessiva del comprensorio nel rispetto dei suoi valori storici e paesistici.
- 5) Restauro e ripristino della linea di costa in funzione sia della migliore fruibilità balneare, sia della più efficace protezione dall'erosione marina, sia della conferma della sua immagine paesistica.

Nelle more della entrata in vigore del P.P.E. le attività attualmente esistenti a Portonovo sono provvisoriamente confermate fino alla agibilità delle strutture previste dal Piano nelle quali tali attività dovranno definitivamente insediarsi. In attesa delle nuove strutture sui manufatti esistenti sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre a quelli volti ad adeguare le varie attrezzature ricettive e balneari ai disposti delle leggi vigenti a favore delle persone handicappate (Legge 05.02.1992, n. 104 e Legge 04.12.1993 n. 494).

Per l'area di Mezzavalle è prevista la redazione di uno specifico P.P.E. che dovrà attenersi alle

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

delle acque destinate al consumo umano, al Decreto Legislativo 152/99 e successive modifiche ed integrazioni concernente la tutela delle acque dall'inquinamento e il trattamento delle acque reflue urbane, al D.P.C.M. 08.07.03 relativamente alla protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettromagnetici generali dagli elettrodotti, al D.M. 10.09.98 n. 381 e D.P.C.M. 08.07.03 relativamente alla tutela dall'inquinamento elettromagnetico, e al Regolamento Edilizio Comunale.

### 10 - Area di Portonovo e Mezzavalle

Per l'area di Portonovo è prevista la redazione di uno specifico P.P.E. che dovrà attenersi alle seguenti linee di impostazione e di indirizzo:

- 1) Salvaguardia delle qualità ambientali del sito attraverso l'individuazione delle peculiarità presenti (vegetazione autoctona, laghetti salmastri, falesia costiera ecc.) e la previsione di interventi volti essenzialmente alla conservazione, al ripristino ed alla riqualificazione delle risorse naturalistiche.
- 2) Mantenimento dei carichi fruitivi attuali introducendo il criterio della "compatibilità" delle attività insediate, o da insediare, con il contesto ambientale.  
**Parametri urbanistici ed edilizi:** Ut = 500 mq./ha., Hmax = 7,00 ml.
- 3) Riorganizzazione della viabilità pedonale e carraia (accessi, strade interne, parcheggi) fornendo al problema della mobilità soluzioni adeguate alle esigenze dell'utenza ed attente alla salvaguardia dell'ambiente fisico.
- 4) Controllo della qualità architettonica dei manufatti, sia esistenti che di nuova costruzione, al fine di riordinare l'immagine complessiva del comprensorio nel rispetto dei suoi valori storici e paesistici.
- 5) Restauro e ripristino della linea di costa in funzione sia della migliore fruibilità balneare, sia della più efficace protezione dall'erosione marina, sia della conferma della sua immagine paesistica.

Nelle more della entrata in vigore del P.P.E. le attività attualmente esistenti a Portonovo sono provvisoriamente confermate fino alla agibilità delle strutture previste dal Piano nelle quali tali attività dovranno definitivamente insediarsi. In attesa delle nuove strutture sui manufatti esistenti sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre a quelli volti ad adeguare le varie attrezzature ricettive e balneari ai disposti delle leggi vigenti a favore delle persone ~~handicappate~~ **disabili handicappate** (Legge 05.02.1992, n. 104 e Legge 04.12.1993 n. 494).

Per l'area di Mezzavalle è prevista la redazione di uno specifico P.P.E. che dovrà attenersi alle



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

seguenti linee di impostazione e di indirizzo:

Salvaguardia delle qualità ambientali del sito attraverso l'individuazione delle peculiarità presenti (vegetazione autoctona, falesia costiera, ecc.) e la previsione di interventi volti essenzialmente alla conservazione, al ripristino ed alla riqualificazione delle risorse naturalistiche.

Per la tutela dell'emergenza geomorfologica dello scoglio del trave va prevista la demolizione di ogni manufatto esistente.

Nelle more dalla entrata in vigore del P.P.E. non è ammesso nessun nuovo intervento, ma solo la manutenzione ordinaria delle strutture esistenti.

### 11 - Aree di interesse archeologico

Le aree di interesse archeologico sono individuate con specifica perimetrazione sulle tavole di Piano sia in territorio urbano che extraurbano. All'interno di tale perimetrazione ogni attività edilizia, al momento dell'inizio dei lavori, va segnalata alla Soprintendenza Archeologica.

### 12 - Elementi diffusi del paesaggio agrario

Si rimanda a quanto previsto all'art.79 delle presenti norme.

### 13 - Categorie del patrimonio storico culturale

Si rimanda a quanto previsto all'art.80 delle presenti norme.

### 14 - Edifici e manufatti censiti e individuati sulla base della cartografia IGM 1892-95

Sulla base di due criteri (quello di riconoscibilità e quello di distinzione tipologica) è stata definita e riportata nelle tavole di P.R.G. scala 1:5.000, una classificazione di tali edifici; per la correzione di eventuali errori materiali, attinenti la classificazione la Giunta Comunale potrà, caso per caso applicando i suddetti criteri di riconoscibilità e di distinzione tipologica e sentita la Commissione edilizia, definire i relativi tipi di intervento in analogia a quanto di seguito specificato.

**Gli edifici ed i manufatti censiti sono stati così classificati:**

- A1** - Ville e complessi storici di pregio riconoscibili;
- A2** - Ville e complessi storici di pregio pesantemente alterati;
- A3** - Edifici storici non colonici riconoscibili;
- B1** - Edifici rurali storici riconoscibili;
- B2** - Edifici rurali storici pesantemente alterati;
- B3** - Ruderi;
- C** - Edifici moderni.

Si definiscono "beni culturali" i manufatti classificati come A1, A3, B1.

I tipi di intervento per tali edifici sono riportati specificatamente per ogni ZTAE.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

seguenti linee di impostazione e di indirizzo:

Salvaguardia delle qualità ambientali del sito attraverso l'individuazione delle peculiarità presenti (vegetazione autoctona, falesia costiera, ecc.) e la previsione di interventi volti essenzialmente alla conservazione, al ripristino ed alla riqualificazione delle risorse naturalistiche.

Per la tutela dell'emergenza geomorfologica dello scoglio del trave va prevista la demolizione di ogni manufatto esistente.

Nelle more dalla entrata in vigore del P.P.E. non è ammesso nessun nuovo intervento, ma solo la manutenzione ordinaria delle strutture esistenti.

### 11 - Aree di interesse archeologico

Le aree di interesse archeologico sono individuate con specifica perimetrazione sulle tavole di Piano sia in territorio urbano che extraurbano. All'interno di tale perimetrazione ogni attività edilizia, al momento dell'inizio dei lavori, va segnalata alla Soprintendenza Archeologica.

### 12 - Elementi diffusi del paesaggio agrario

Si rimanda a quanto previsto all'art.79 delle presenti norme.

### 13 - Categorie del patrimonio storico culturale

Si rimanda a quanto previsto all'art.80 delle presenti norme.

### 14 - Edifici e manufatti censiti e individuati sulla base della cartografia IGM 1892-95

Sulla base di due criteri (quello di riconoscibilità e quello di distinzione tipologica) è stata definita e riportata nelle tavole di P.R.G. scala 1:5.000, una classificazione di tali edifici; per la correzione di eventuali errori materiali, attinenti la classificazione la Giunta Comunale potrà, caso per caso applicando i suddetti criteri di riconoscibilità e di distinzione tipologica e sentita la Commissione edilizia, definire i relativi tipi di intervento in analogia a quanto di seguito specificato.

**Gli edifici ed i manufatti censiti sono stati così classificati:**

- A1** - Ville e complessi storici di pregio riconoscibili;
- A2** - Ville e complessi storici di pregio pesantemente alterati;
- A3** - Edifici storici non colonici riconoscibili;
- B1** - Edifici rurali storici riconoscibili;
- B2** - Edifici rurali storici pesantemente alterati;
- B3** - Ruderi;
- C** - Edifici moderni.

Si definiscono "beni culturali" i manufatti classificati come A1, A3, B1.

I tipi di intervento per tali edifici sono riportati specificatamente per ogni ZTAE.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

Per alcuni di tali edifici, per i quali era già stata espressa, alla data del 3 febbraio 1994 (approvazione definitiva del vigente P.R.G.), la valutazione di merito, con la scheda specifica, dalla Commissione Edilizia e che avevano presentato domanda di concessione edilizia, sono fatti salvi gli interventi ammessi con tale valutazione.

### 15 - Edifici non censiti

Per tutti gli edifici non censiti è prescritto l'intervento CPI 12 "Risanamento conservativo degli edifici extraurbani".

In alternativa potrà essere determinato il tipo d'intervento da parte della Commissione Edilizia sulla base di apposita scheda di valutazione, redatta dall'Ufficio o proposta dal proprietario.

Tale scheda va redatta come da schema allegato alle presenti N.T.A. sulla base dei criteri di riconoscibilità e distinzione tipologica.

### 16 - Distributori di carburante

E' consentito il mantenimento, nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento alla legge 13/89, per i distributori di carburante esistenti, (USO U4/26), compresi nelle zone extraurbane (tavole n. 8), fino all'approvazione dello specifico piano di settore previsto dalla L.R. n. 11/91.

### 17 - Norma generale

Ai fini della definizione delle prescrizioni normative, il P.R.G. applica i livelli di tutela in rapporto al tipo ed ai caratteri delle categorie costitutive del paesaggio e indica specifici contenuti normativi dei suddetti livelli di tutela negli articoli che seguono.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Per alcuni di tali edifici, per i quali era già stata espressa, alla data del 3 febbraio 1994 (approvazione definitiva del vigente P.R.G.), la valutazione di merito, con la scheda specifica, dalla Commissione Edilizia e che avevano presentato domanda di concessione edilizia, sono fatti salvi gli interventi ammessi con tale valutazione.

### 15 - Edifici non censiti

Per tutti gli edifici non censiti è prescritto l'intervento CPI 12 "Risanamento conservativo degli edifici extraurbani".

In alternativa potrà essere determinato il tipo d'intervento da parte della Commissione Edilizia sulla base di apposita scheda di valutazione, redatta dall'Ufficio o proposta dal proprietario.

Tale scheda va redatta come da schema allegato alle presenti N.T.A. sulla base dei criteri di riconoscibilità e distinzione tipologica.

### ~~16 - Distributori di carburante~~

~~E' consentito il mantenimento, nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento alla legge 13/89, per i distributori di carburante esistenti, (USO U4/26), compresi nelle zone extraurbane (tavole n. 8), fino all'approvazione dello specifico piano di settore previsto dalla L.R. n. 11/91.~~

### 16 - parcheggi stagionali

Nell'ambito di tutte le zone E, ferme restando le disposizioni contenute in ogni specifico articolo delle presenti norme, possono essere realizzati parcheggi a raso di tipo stagionale (con durata non superiore a 90 giorni). Tali parcheggi saranno regolati da apposita convenzione comunale che ne stabilirà funzionamento e tariffe. In tali parcheggi non possono essere realizzate strutture di nessun tipo. Scaduto il termine per l'utilizzo stagionale il terreno deve ritornare all'uso agricolo preesistente. La richiesta per la realizzazione deve essere inoltrata all'Amministrazione Comunale almeno 90 giorni prima dell'utilizzo e deve contenere, oltre all'individuazione dell'area e degli accessi, tutte le eventuali autorizzazioni in materia di sicurezza del Codice della Strada. L'autorizzazione, previo parere del competente ufficio Traffico del Comune, e dell'ente parco, nel caso in cui l'area ricada all'interno del Parco del Conero, viene concessa tramite delibera della Giunta Comunale.

### 17 - Norma generale

Ai fini della definizione delle prescrizioni normative, il P.R.G. applica i livelli di tutela in rapporto al tipo ed ai caratteri delle categorie costitutive del paesaggio e indica specifici contenuti normativi dei suddetti livelli di tutela negli articoli che seguono.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### CAPO II : CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA

#### Art. 73 - ZTAE1 "Zona di fondovalle"

Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di naturale valore ambientale, in quanto riguardante le aree dei fondovalle la cui tutela concorre all'opera di mantenimento della configurazione morfologica dell'area. In questa zona non è consentita nessuna nuova edificazione, ma solo il recupero degli edifici esistenti; è ammesso, per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90, un ampliamento "una tantum" della Su residenziale (Uso U2/I) esistente pari al 15% purchè l'edificio ampliato non superi i 1.000 mc, nel rispetto di quanto vietato nei commi successivi.

#### In tale zona è inoltre vietato:

- intubare i corsi d'acqua esistenti, salvo casi particolari, di volta in volta valutati dopo aver acquisito con specifiche indagini, i dati relativi alle portate ed alle condizioni idrauliche, idrologiche e geomorfologiche dei corsi d'acqua in questione;
- l'immissione negli elementi del reticolo idrografico di qualsiasi portata, letto e natura dell'alveo e del subalveo, di acque di qualsiasi origine, a meno che non siano state opportunamente e prevalentemente depurate;
- qualsiasi trasformazione o manomissione all'interno del corpo idrico salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti; i lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante e arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette e di evidente valore paesaggistico;
- lo scolo e il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere, a meno di preventiva depurazione, salvo immissione in rete fognaria apposita;
- la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere, con la sola eccezione agronomica di letame e delle sostanze agronomiche consentite dalle disposizioni di legge;
- il lagunaggio di liquami prodotti da allevamenti zootecnici se non impermeabilizzati;
- l'escavazione di pozzi, se non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti;
- la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza ad esclusione delle discariche per lo smaltimento di inerti e di materiali di risulta (laterizi, ecc.);
- all'interno di una fascia di m. 10 per lato misurato a partire dalle sponde è vietata l'aratura profonda nonché anche per gli aventi titolo l'ampliamento del 15% degli

### CAPO II : CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA

#### Art. 73 - ZTAE1 "Zona di fondovalle"

Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di naturale valore ambientale, in quanto riguardante le aree dei fondovalle la cui tutela concorre all'opera di mantenimento della configurazione morfologica dell'area. In questa zona non è consentita nessuna nuova edificazione, ma solo il recupero degli edifici esistenti; è ammesso, per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90, un ampliamento "una tantum" della Su residenziale (Uso U2/I) esistente pari al 15% purchè l'edificio ampliato non superi i 1.000 mc, nel rispetto di quanto vietato nei commi successivi.

#### In tale zona è inoltre vietato:

- intubare i corsi d'acqua esistenti, salvo casi particolari, di volta in volta valutati dopo aver acquisito con specifiche indagini, i dati relativi alle portate ed alle condizioni idrauliche, idrologiche e geomorfologiche dei corsi d'acqua in questione;
- l'immissione negli elementi del reticolo idrografico di qualsiasi portata, letto e natura dell'alveo e del subalveo, di acque di qualsiasi origine, a meno che non siano state opportunamente e prevalentemente depurate;
- qualsiasi trasformazione o manomissione all'interno del corpo idrico salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti; i lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante e arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette e di evidente valore paesaggistico;
- lo scolo e il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere, a meno di preventiva depurazione, salvo immissione in rete fognaria apposita;
- la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere, con la sola eccezione agronomica di letame e delle sostanze agronomiche consentite dalle disposizioni di legge;
- il lagunaggio di liquami prodotti da allevamenti zootecnici se non impermeabilizzati;
- l'escavazione di pozzi, se non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti;
- la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza ad esclusione delle discariche per lo smaltimento di inerti e di materiali di risulta (laterizi, ecc.);
- all'interno di una fascia di m. 10 per lato misurato a partire dalle sponde è vietata l'aratura profonda nonché anche per gli aventi titolo l'ampliamento del 15% degli

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

edifici esistenti.

Il recupero delle aree degradate connesse con attività di cava pregresse, deve essere assoggettato ad interventi di ripristino o recupero ambientali, tali da non causare inquinamento delle falde di subalveo o modificarne i caratteri idrodinamici.

All'interno della zona di fondovalle, come individuata negli elaborati di P.R.G., sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale di cui all'art.57 del P.P.A.R., nonché l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui da realizzarsi all'interno dell'ambito di tutela dei corsi d'acqua di 2° 3° classe.

Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.

E' consentita la realizzazione di un annesso rustico (Uso U2/2) fino ad un massimo di mq 30 ed Hmax = 4,50 ml per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/89.

La presente zona è definita zona a tutela integrale.

**Usi previsti:** U1/3, U2/1, U2/2, U2/3, U2/3 bis, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7.

**Modalità di attuazione:** Intervento edilizio diretto.

Tutti gli interventi consentiti delle presenti norme dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90.

### INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

Edifici classificati A1, B1, A3	- CPI 12
Edifici classificati A2, B2	- CPI 13 e CPI 16
Edifici classificati B3	- CPI 15
Edifici classificati C	- CPI 14 e CPI 16
Edifici non censiti secondo quanto previsto all'art.72, punto 15	

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

edifici esistenti.

Il recupero delle aree degradate connesse con attività di cava pregresse, deve essere assoggettato ad interventi di ripristino o recupero ambientali, tali da non causare inquinamento delle falde di subalveo o modificarne i caratteri idrodinamici.

All'interno della zona di fondovalle, come individuata negli elaborati di P.R.G., sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale di cui all'art.57 del P.P.A.R., nonché l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui da realizzarsi all'interno dell'ambito di tutela dei corsi d'acqua di 2° 3° classe.

Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.

E' consentita la realizzazione di un annesso rustico (Uso U2/2) fino ad un massimo di mq **50 complessivi entro e fuori terra** ed Hmax = 4,50 ml per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/89.

La presente zona è definita zona a tutela integrale.

Usi previsti: ~~U1/3~~, **U1/1 limitato ai soli immobili esistenti**, U2/1, U2/2, U2/3, ~~U2/3 bis~~, **U2/4, U2/5, U2/6, U2/7.**

Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Tutti gli interventi consentiti delle presenti norme dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90.

### INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

Edifici classificati A1, B1, A3	- CPI 12
Edifici classificati A2, B2	- CPI 13 e CPI 16
Edifici classificati B3	- CPI 15
Edifici classificati C	- CPI 14 e CPI 16 e <b>CPI17</b>
Edifici non censiti secondo quanto previsto all'art.72, punto 15	

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 74 - ZTAE2 "Zone dei crinali principali e secondari"

Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di naturale valore ambientale e paesistico, in quanto riguardante le aree dei crinali principali e secondari la cui tutela concorre al mantenimento del sistema morfologico dell'area. In questa zona non è consentita nessuna nuova edificazione, ma solo il recupero degli edifici esistenti; è ammesso per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90, un ampliamento "una tantum" della Su residenziale (Uso U2/1) esistente pari al 15% purchè l'edificio ampliato non superi i 1.000 mc.

In tale zona è vietato l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni.

Non sono ammessi movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno.

E' consentita la realizzazione di un annesso rustico (Uso U2/2) fino ad un massimo di mq. 30 ed Hmax = 4,50 ml. per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/89.

La presente zona è definita zona a tutela integrale.

**Usi previsti:** U1/3, U2/1, U2/2, U2/6, U2/7.

**Modalità di attuazione:** Intervento edilizio diretto.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90.

#### INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

Edifici classificati A1, B1, A3	- CPI 12
Edifici classificati A2, B2	- CPI 13 e CPI 16
Edifici classificati B3	- CPI 15
Edifici classificati C	- CPI 14 e CPI 16
Edifici non censiti secondo quanto previsto all'art.72, punto 15.	

#### Prescrizioni Specifiche

Per l'edificio ubicato in località Torrette Via Tronto 12 e contraddistinto al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 59 particelle 39 - 40 - 41 valgono le seguenti prescrizioni:

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 74 - ZTAE2 "Zone dei crinali principali e secondari"

Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di naturale valore ambientale e paesistico, in quanto riguardante le aree dei crinali principali e secondari la cui tutela concorre al mantenimento del sistema morfologico dell'area. In questa zona non è consentita nessuna nuova edificazione, ma solo il recupero degli edifici esistenti; è ammesso per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90, un ampliamento "una tantum" della Su residenziale (Uso U2/1) esistente pari al 15% purchè l'edificio ampliato non superi i 1.000 mc.

In tale zona è vietato l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni.

Non sono ammessi movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno.

E' consentita la realizzazione di un annesso rustico (Uso U2/2) fino ad un massimo di mq. **50 complessivi entro e fuori terra** ed Hmax = 4,50 ml. per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/89.

La presente zona è definita zona a tutela integrale.

**Usi previsti:** ~~U1/3~~, **U1/1 limitato ai soli immobili esistenti**, U2/1, U2/2, ~~U2/6~~, ~~U2/7~~

**Modalità di attuazione:** Intervento edilizio diretto.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90.

#### INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

Edifici classificati A1, B1, A3	- CPI 12
Edifici classificati A2, B2	- CPI 13 e CPI 16
Edifici classificati B3	- CPI 15
Edifici classificati C	- CPI 14 e CPI 16, <b>CPI17</b>
Edifici non censiti secondo quanto previsto all'art.72, punto 15	

#### Prescrizioni Specifiche

Per l'edificio ubicato in località Torrette Via Tronto 12 e contraddistinto al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 59 particelle 39 - 40 - 41 valgono le seguenti prescrizioni:

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- a) Essendo l'area ricadente parzialmente all'interno delle aree a rischio idraulico individuate nel Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con DACR n. 116/'04, e identificate con i codice F-13-0160 classificata con livello di pericolosità P3 e grado di rischio R2, la stessa è soggetta esclusivamente alle Norme di Attuazione del piano stesso e per questo tali norme sono prescrittive in toto.
- b) Le Norme di Attuazione del PAI, al titolo II relativo alla disciplina delle aree di versante in dissesto, consentono tra gli altri, interventi di risanamento conservativo" (art. 12, comma 3, lettera d). Tale disposizione prevede, inoltre, che le opere siano condizionate ad "una verifica tecnica volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio dichiarato nel PAI. Tale verifica deve essere allegata al progetto e valutata dall'ente competente nell'ambito del rilascio del provvedimento autorizzativo" (art. 12, comma 5).
- c) Per quanto su esposto si rimarca che il progettista dovrà tenerne conto in sede progettuale sia facendo redigere specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno per la parametrizzazione geotecnica finalizzate alla scelta delle fondazioni più adatte (D.M. 11/03/1988 e NTC di cui al D.M. 14/01/2008) che alla verifica di compatibilità geomorfologica delle opere progettate con il dissesto studiato e descritto.
- d) Si sconsiglia di effettuare sbancamenti e/o riporti di terreno che potrebbero accelerare i movimenti attivi presenti nel versante
- e) Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato e analisi della variazione della falda che come detto varia sensibilmente nell'arco di un anno e potrebbe affiorare in superficie.
- f) In sede di progettazione dovrà essere valutata la " Invarianza Idraulica " come previsto dall'art. 10 della L.R. n° 22/2011.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- a) Essendo l'area ricadente parzialmente all'interno delle aree a rischio idraulico individuate nel Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con DACR n. 116/'04, e identificate con i codice F-13-0160 classificata con livello di pericolosità P3 e grado di rischio R2, la stessa è soggetta esclusivamente alle Norme di Attuazione del piano stesso e per questo tali norme sono prescrittive in toto.
- b) Le Norme di Attuazione del PAI, al titolo II relativo alla disciplina delle aree di versante in dissesto, consentono tra gli altri, interventi di risanamento conservativo" (art. 12, comma 3, lettera d). Tale disposizione prevede, inoltre, che le opere siano condizionate ad "una verifica tecnica volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio dichiarato nel PAI. Tale verifica deve essere allegata al progetto e valutata dall'ente competente nell'ambito del rilascio del provvedimento autorizzativo" (art. 12, comma 5).
- c) Per quanto su esposto si rimarca che il progettista dovrà tenerne conto in sede progettuale sia facendo redigere specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno per la parametrizzazione geotecnica finalizzate alla scelta delle fondazioni più adatte (D.M. 11/03/1988 e NTC di cui al D.M. 14/01/2008) che alla verifica di compatibilità geomorfologica delle opere progettate con il dissesto studiato e descritto.
- d) Si sconsiglia di effettuare sbancamenti e/o riporti di terreno che potrebbero accelerare i movimenti attivi presenti nel versante
- e) Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato e analisi della variazione della falda che come detto varia sensibilmente nell'arco di un anno e potrebbe affiorare in superficie.
- f) In sede di progettazione dovrà essere valutata la " Invarianza Idraulica " come previsto dall'art. 10 della L.R. n° 22/2011.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 75 - ZTAE3 "Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale"

Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di valore ambientale di insieme in quanto riguardante le aree agricole con valore panoramico ambientale, la cui tutela concorre, pur nel rispetto del mantenimento dell'attività produttiva esistente, alla organizzazione morfologica del sistema naturalistico salvaguardato dal P.R.G. In particolare dovranno essere evitati sbancamenti e riporti che alterino gli equilibri naturali del versante, garantendo invece il naturale deflusso delle acque superficiali. Nei versanti in cui siano presenti infrastrutture od insediamenti, sono vietati interventi e/o trasformazioni che alterino il regolare deflusso delle acque.

In questa zona non è consentita nessuna nuova edificazione, ma solo il recupero degli edifici esistenti; è ammesso per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90 un ampliamento "una tantum" della Su residenziale (Uso U2/1) esistente pari al 15% purchè l'edificio ampliato non superi i 1.000 mc. E' ammesso l'ampliamento delle attrezzature esistenti (Uso U2/4) fino ad un incremento pari al 50% della Su esistente.

Sono comunque consentite le serre stagionali e a tunnel così come previste all'art.10 della L.R. 13/90.

E' consentita la realizzazione di un annesso rustico (Usi U2/2) fino a un massimo di mq 30 ed Hmax = 4,50 ml per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90.

Sulle aree di versante aventi pendenza assoluta superiore al 30%, sono vietati gli interventi edilizi di qualsiasi tipologia nonchè qualsiasi intervento che possa essere di impedimento al deflusso delle acque; i riporti e i movimenti del terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'art. 57 del P.P.A.R.

La presente zona è definita zona a tutela orientata.

**Usi previsti:** U1/3, U2/1, U2/2, U2/3, U2/3 bis, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7.

**Modalità di attuazione:** Intervento edilizio diretto.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90.

### Art. 75 - ZTAE3 "Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale"

Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di valore ambientale di insieme in quanto riguardante le aree agricole con valore panoramico ambientale, la cui tutela concorre, pur nel rispetto del mantenimento dell'attività produttiva esistente, alla organizzazione morfologica del sistema naturalistico salvaguardato dal P.R.G. In particolare dovranno essere evitati sbancamenti e riporti che alterino gli equilibri naturali del versante, garantendo invece il naturale deflusso delle acque superficiali. Nei versanti in cui siano presenti infrastrutture od insediamenti, sono vietati interventi e/o trasformazioni che alterino il regolare deflusso delle acque.

In questa zona non è consentita nessuna nuova edificazione, ma solo il recupero degli edifici esistenti; è ammesso per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90 un ampliamento "una tantum" della Su residenziale (Uso U2/1) esistente pari al 15% purchè l'edificio ampliato non superi i 1.000 mc. E' ammesso l'ampliamento delle attrezzature esistenti (Uso U2/4) fino ad un incremento pari al 50% della Su esistente.

Sono comunque consentite le serre stagionali e a tunnel così come previste all'art.10 della L.R. 13/90.

E' consentita la realizzazione di un annesso rustico (Usi U2/2) fino a un massimo di mq **50 complessivi entro e fuori terra** ed Hmax = 4,50 ml per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90.

Sulle aree di versante aventi pendenza assoluta superiore al 30%, sono vietati gli interventi edilizi di qualsiasi tipologia nonchè qualsiasi intervento che possa essere di impedimento al deflusso delle acque; i riporti e i movimenti del terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'art. 57 del P.P.A.R.

La presente zona è definita zona a tutela orientata.

**Usi previsti:** ~~U1/3~~, U1/1 limitato ai soli immobili esistenti, U2/1, U2/2, U2/3, ~~U2/3 bis~~, U2/4, U2/5, ~~U2/6~~, ~~U2/7~~.

**Modalità di attuazione:** Intervento edilizio diretto.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

- Edifici classificati A1, B1, A3 - CPI 12
- Edifici classificati A2, B2 - CPI 13 e CPI 16
- Edifici classificati B3 - CPI 15
- Edifici classificati C - CPI 14 e CPI 16
- Edifici non censito secondo quanto previsto all'art.72, punto 15

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

- Edifici classificati A1, B1, A3 - CPI 12
- Edifici classificati A2, B2 - CPI 13 e CPI 16
- Edifici classificati B3 - CPI 15
- Edifici classificati C - CPI 14 e CPI 16, **CPI17**
- Edifici non censito secondo quanto previsto all'art.72, punto 15



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 76 - ZTAE4 "Zone di spiaggia"

Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di notevole valore ambientale in quanto riguardante le aree di spiaggia, la cui tutela concorre al mantenimento e al recupero dei caratteri naturalistici del litorale marino. Per litorale marino si intende l'area compresa tra la linea di battigia e il primo spartiacque costiero. In tale area si individua il versante costiero, la spiaggia e la costa a falesia. Il versante costiero è delimitato dalla linea dello spartiacque e dal limite superiore della spiaggia o della falesia. La spiaggia è delimitata dalla linea di battigia e dalla prima linea edificata o dalla prima infrastruttura presenti. La falesia è delimitata dalla linea di battigia e dall'orlo superiore della scarpata.

Lungo la fascia litoranea, compresa tra la linea di battigia ed il limite esterno della spiaggia, le attrezzature per la balneazione dovranno avere carattere stagionale e saranno realizzate con strutture leggere e smontabili, comprese le pavimentazioni. I nuclei destinati a servizi potranno assumere carattere permanente, purché ubicati e realizzati con materiali compatibili con le caratteristiche ambientali dei luoghi.

Nelle aree comprese entro una fascia profonda 300 metri dalla linea di battigia sono vietati nuovi insediamenti, salvo che nelle aree urbanizzate, mentre sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica, i servizi pubblici, attività ricreative, parchi, parcheggi, impianti sportivi.

E' fatto comunque divieto di nuovi tracciati viari con manti asfaltati, attrezzature turistico-ricreative (piscine) e sportive in ambiente costiero litoraneo e cioè dalla linea di battigia al limite superiore della spiaggia (retrospiaggia).

Sono vietati inoltre:

- la realizzazione di infrastrutture a rete e qualsiasi intervento che tenda ad alterare l'assetto geomorfologico;
- l'immissione nelle acque marine e nella spiaggia di rifiuti liquidi, solidi e di altro genere, se non preventivamente depurati.

Eventuali interventi a mare quali interramenti, opere di difesa, moli, stabulari per l'allevamento dei molluschi, ecc., dovranno essere attentamente valutati e preceduti da dettagliati studi sulla dinamica della spiaggia emersa e sottomarina e della falesia, nonché sulla dinamica dei sedimenti.

La presente zona è definita zona a tutela integrale.

**Usi previsti:** U4/4, U4/16, U4/17

**Modalità di attuazione:** Intervento urbanistico preventivo (piano di spiaggia) che dovrà essere redatto ai sensi dell'art.32 del P.P.A.R.

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

**INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:**

In assenza del "piano di spiaggia" è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### CAPO III : CATEGORIE DEL PATRIMONIO BOTANICO-VEGETAZIONALE

#### Art. 77 - ZTAE5 "Zone delle emergenze geologiche e botaniche (ripariali o dei fossi, boschi o boschi relitti)"

Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di rilevante valore ambientale in quanto riguardante le emergenze geologiche e botaniche la cui tutela e valorizzazione concorre al mantenimento dei caratteri ambientali e paesistici del massiccio del Conero. In questa zona non è consentita nessuna nuova edificazione, ma solo il recupero degli edifici esistenti come sotto specificato.

Sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra indicati come di rilevante trasformazione ai sensi dell'art.45 delle N.T.A. del P.P.A.R., salve le opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua sia viarie che impiantistiche e quanto previsto dall'art.88 (ex art.84) delle presenti N.T.A..

Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle N.T.A. del P.P.A.R..

La presente zona è definita zona a tutela integrale.

**Usi previsti:** U1/3, U2/1, U2/2, U2/6, U2/7.

**Modalità di attuazione:** Intervento edilizio diretto.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90.

#### INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

Edifici classificati A1, B1, A3 - CPI 12

Edifici classificati A2, B2 - CPI 13

Edifici classificati B3 - CPI 15

Edifici classificati C - CPI 14

Edifici non censiti secondo quanto previsto all'art.72, punto 15

### CAPO III : CATEGORIE DEL PATRIMONIO BOTANICO-VEGETAZIONALE

#### Art. 77 - ZTAE5 "Zone delle emergenze geologiche e botaniche (ripariali o dei fossi, boschi o boschi relitti)"

Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di rilevante valore ambientale in quanto riguardante le emergenze geologiche e botaniche la cui tutela e valorizzazione concorre al mantenimento dei caratteri ambientali e paesistici del massiccio del Conero. In questa zona non è consentita nessuna nuova edificazione, ma solo il recupero degli edifici esistenti come sotto specificato.

Sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra indicati come di rilevante trasformazione ai sensi dell'art.45 delle N.T.A. del P.P.A.R., salve le opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua sia viarie che impiantistiche e quanto previsto dall'art.88 (ex art.84) delle presenti N.T.A..

Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle N.T.A. del P.P.A.R..

La presente zona è definita zona a tutela integrale.

**Usi previsti:** ~~U1/3~~, **U1/1 limitato ai soli immobili esistenti**, U2/1, U2/2, ~~U2/6~~, ~~U2/7~~.

**Modalità di attuazione:** Intervento edilizio diretto.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90.

#### INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

Edifici classificati A1, B1, A3 - CPI 12

Edifici classificati A2, B2 - CPI 13

Edifici classificati B3 - CPI 15

Edifici classificati C - CPI 14

Edifici non censiti secondo quanto previsto all'art.72, punto 15

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 78 - ZTAE6 "Zone delle emergenze botaniche da recuperare (boschi di conifere e/o recenti incolti o pascoli)"

Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di naturale valore ambientale in quanto riguardante le aree delle emergenze botaniche da recuperare per la riconfigurazione naturalistica dell'area. In questa zona non è consentita nessuna nuova edificazione, ma solo il recupero degli edifici esistenti come sottospecificato.

Sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra indicati come di rilevante trasformazione ai sensi dell'art.45 delle N.T.A. del P.P.A.R., salve le opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua sia viarie che impiantistiche e quanto previsto dall'art.88 (ex art.84) delle presenti N.T.A.

Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.

La presente zona è definita zona a tutela integrale.

**Usi previsti:** U1/3, U2/1, U2/2, U2/6, U2/7.

**Modalità di attuazione:** Intervento edilizio diretto.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90.

#### INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

Edifici classificati A1, B1, A3	- CPI 12
Edifici classificati A2, B2	- CPI 13
Edifici classificati B3	- CPI 15
Edifici classificati C	- CPI 14
Edifici non censiti secondo quanto previsto all'art.72, punto 15	

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 78 - ZTAE6 "Zone delle emergenze botaniche da recuperare (boschi di conifere e/o recenti incolti o pascoli)"

Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di naturale valore ambientale in quanto riguardante le aree delle emergenze botaniche da recuperare per la riconfigurazione naturalistica dell'area. In questa zona non è consentita nessuna nuova edificazione, ma solo il recupero degli edifici esistenti come sottospecificato.

Sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra indicati come di rilevante trasformazione ai sensi dell'art.45 delle N.T.A. del P.P.A.R., salve le opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua sia viarie che impiantistiche e quanto previsto dall'art.88 (ex art.84) delle presenti N.T.A.

Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.

La presente zona è definita zona a tutela integrale.

**Usi previsti:** ~~U1/3~~, **U1/1 limitato ai soli immobili esistenti**, U2/1, U2/2, ~~U2/6~~, ~~U2/7~~.

**Modalità di attuazione:** Intervento edilizio diretto.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90.

#### INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

Edifici classificati A1, B1, A3	- CPI 12
Edifici classificati A2, B2	- CPI 13
Edifici classificati B3	- CPI 15
Edifici classificati C	- CPI 14
Edifici non censiti secondo quanto previsto all'art.72, punto 15	

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

**Art. 79 - Elementi diffusi del paesaggio agrario**

Si intendono per elementi diffusi del paesaggio agrario:

- querce isolate, querce a gruppi sparsi e le altre specie protette dalla legislazione regionale vigente;
- alberature stradali;
- alberature poderali;
- siepi stradali e poderali;
- vegetazione ripariale;
- macchie e boschi residui.

I suddetti elementi sono da intendersi protetti ai sensi delle norme del presente articolo.

E' pertanto vietata la loro distruzione o manomissione salvo l'ordinaria manutenzione e fermo restando il disposto della L.R. 10 gennaio 1987, n. 8 e della L.R. 13 marzo 1985, n. 7.

L'autorizzazione all'abbattimento potrà essere comunque concessa in caso di moria, di pericolosità e per imprescindibili motivi di pubblico interesse, e dovrà comunque prevedere l'adeguato reimpianto.

Il P.R.G. prevede, in generale attraverso le presenti norme, l'estensione ed il rafforzamento della vegetazione diffusa, mediante interventi promossi o autorizzati dall'Amministrazione Comunale, anche in accordo con i privati interessati.

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

#### CAPO IV : CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE

##### **Art. 80 - Norme di carattere generale**

Le aree individuate come paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (individuate mediante apposita perimetrazione negli elaborati di Piano in scala 1:5.000), sono quelle in cui permangono elementi e tracce dei modi tradizionali di coltivazione unitamente a diffusi manufatti agricoli e vegetazione abbondante, anche spontanea e dove si verifica la contemporanea presenza di una relazione di tipo paesaggistico tra i centri storici frazionali; in tali aree, oltre alle specifiche prescrizioni relative alle ZTAE ivi comprese, è inoltre vietato:

- L'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricole-produttive storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. 8/87 e 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle normative silvo-colturali vigenti;
- L'inizio di nuove attività estrattive;
- La realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
- I movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno e muri di contenimento di altezza superiore a ml. 1,50.
- La demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'art.15 del P.P.A.R.

Al fine di conservare ed incrementare gli elementi diffusi del paesaggio agrario di cui all'art.79 precedente, in tali aree la Regione riconosce la priorità nella concessione dei contributi di cui all'art.22 del P.P.A.R., e promuove azioni di specifico sostegno economico-finanziario a favore degli imprenditori agricoli e delle aziende agricole per la tutela dei relativi caratteri paesistico-ambientali, sulla base di specifici progetti finalizzati ed ai sensi delle corrispondenti direttive comunitarie.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### **Art. 81 - ZTAE7 "Zone marginali all'edificato di tutela assoluta"**

Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di notevole valore ambientale in quanto riguardante in generale le aree adiacenti agli insediamenti urbani di antica formazione e trasformazione, la cui tutela assoluta concorre al mantenimento del rapporto fra emergenze degli insediamenti e luogo geografico circostante. In questa zona non sono consentite nuove edificazioni, ma solo il recupero degli edifici esistenti secondo le modalità e gli usi sottospecificati.

Nelle aree adiacenti al margine della zona A, sono consentite esclusivamente gli interventi di cui all'art.31 della Legge 457/78. Negli eventuali casi di ristrutturazione urbanistica, di cui alla lettera e) del suddetto articolo, gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico, determinato dagli edifici di margine del centro storico.

Sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra indicati come di rilevante trasformazione ai sensi dell'articolo 45 delle N.T.A. del P.P.A.R., salve le opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua sia viarie che impiantistiche e quanto previsto dall'art.88 (ex art.84) delle presenti N.T.A.

Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.

La presente zona è definita zona a tutela integrale.

**Usi previsti:** U1/3, U2/1, U2/2, U2/6, U2/7.

**Modalità di attuazione:** Intervento edilizio diretto.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90.

#### **INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:**

Edifici classificati A1, B1, A3	- CPI 12
Edifici classificati A2, B2	- CPI 13
Edifici classificati B3	- CPI 15
Edifici classificati C	- CPI 14
Edifici non censiti secondo quanto previsto all'art.72, punto 15	

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### **Art. 81 - ZTAE7 "Zone marginali all'edificato di tutela assoluta"**

Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di notevole valore ambientale in quanto riguardante in generale le aree adiacenti agli insediamenti urbani di antica formazione e trasformazione, la cui tutela assoluta concorre al mantenimento del rapporto fra emergenze degli insediamenti e luogo geografico circostante. In questa zona non sono consentite nuove edificazioni, ma solo il recupero degli edifici esistenti secondo le modalità e gli usi sottospecificati.

Nelle aree adiacenti al margine della zona A, sono consentite esclusivamente gli interventi di cui all'art.31 della Legge 457/78. Negli eventuali casi di ristrutturazione urbanistica, di cui alla lettera e) del suddetto articolo, gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico, determinato dagli edifici di margine del centro storico.

Sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra indicati come di rilevante trasformazione ai sensi dell'articolo 45 delle N.T.A. del P.P.A.R., salve le opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua sia viarie che impiantistiche e quanto previsto dall'art.88 (ex art.84) delle presenti N.T.A.

Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.

La presente zona è definita zona a tutela integrale.

**Usi previsti:** ~~U1/3~~ **U1/1 limitato ai soli immobili esistenti**, U2/1, U2/2, ~~U2/6~~, ~~U2/7~~.

**Modalità di attuazione:** Intervento edilizio diretto.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90.

#### **INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:**

Edifici classificati A1, B1, A3	- CPI 12
Edifici classificati A2, B2	- CPI 13
Edifici classificati B3	- CPI 15
Edifici classificati C	- CPI 14
Edifici non censiti secondo quanto previsto all'art.72, punto 15	

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 82 - ZTAE8 "Zone a bosco urbano" (ex ZTAE9)

Zone a tessuto omogeneo di rilevante valore ambientale finalizzato alla creazione di aree boscate adiacenti e/o comprese negli insediamenti urbani, funzione naturalistica da perseguire con la messa a dimora di essenze vegetali autoctone di alto fusto; in questa zona non sono consentite nuove edificazioni, ma solo il recupero degli edifici esistenti secondo le modalità e gli usi sottospecificati.

La presente zona è definita zona a tutela integrale.

**Usi previsti:** U1/3, U2/1, U2/2, U2/6, U2/7.

**Modalità di attuazione:** Intervento mediante redazione di specifico Piano Particolareggiato che potrà essere redatto e realizzato per parti o stralci, sulla base istruttoria di un disegno unitario complessivo.

Fino all'approvazione da parte del Consiglio Comunale del P.P., valgono sugli edifici esistenti le seguenti modalità di intervento:

Edifici classificati A1, B1, A3	- CPI 12
Edifici classificati A2, B2	- CPI 13
Edifici classificati B3	- CPI 15
Edifici classificati C	- CPI 14
Edifici non censiti secondo quanto previsto all'art.72, punto 15	

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 82 - ZTAE8 "Zone a bosco urbano" (ex ZTAE9)

Zone a tessuto omogeneo di rilevante valore ambientale finalizzato alla creazione di aree boscate adiacenti e/o comprese negli insediamenti urbani, funzione naturalistica da perseguire con la messa a dimora di essenze vegetali autoctone di alto fusto; in questa zona non sono consentite nuove edificazioni, ma solo il recupero degli edifici esistenti secondo le modalità e gli usi sottospecificati.

La presente zona è definita zona a tutela integrale.

**Usi previsti:** ~~U1/3~~ **U1/1 limitato ai soli immobili esistenti**, U2/1, U2/2, ~~U2/6~~, ~~U2/7~~.

**Modalità di attuazione:** Intervento mediante redazione di specifico Piano Particolareggiato che potrà essere redatto e realizzato per parti o stralci, sulla base istruttoria di un disegno unitario complessivo.

Fino all'approvazione da parte del Consiglio Comunale del P.P., valgono sugli edifici esistenti le seguenti modalità di intervento:

Edifici classificati A1, B1, A3	- CPI 12
Edifici classificati A2, B2	- CPI 13
Edifici classificati B3	- CPI 15
Edifici classificati C	- CPI 14

Edifici non censiti secondo quanto previsto all'art.72, punto 15



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### **Art. 83 - ZTAE9 "Edifici e manufatti storici e relativo ambito di tutela"**

#### **1. Edifici e manufatti censiti che costituiscono bene culturale.**

Per gli edifici che costituiscono "bene culturale" (come definiti al punto 14 del precedente art.72 e cioè gli edifici classificati come A1, A3 e B1 assoggettati all'intervento CPI 12 - risanamento conservativo), ai sensi dell'art.38 del P.P.A.R. è stato individuato cartograficamente negli elaborati di P.R.G. in scala 1:5.000, in presenza di elementi naturalistici peculiari, un ambito di tutela integrale che prevale su altri eventuali ambiti di tutela presenti, in cui si applicano le seguenti disposizioni:

- devono essere previsti interventi di restauro ambientale delle aree verdi;
- le essenze arboree esistenti devono essere conservate;
- le nuove essenze arboree vanno scelte esclusivamente tra quelle tipiche della zona;
- le pavimentazioni e le recinzioni verranno realizzate con materiali ed elementi tipici locali;
- non deve essere ridotta la superficie permeabile esistente, salvo eventuali percorsi pedonali.

Qualsiasi nuova costruzione, compatibile con gli eventuali ambiti di tutela presenti, deve essere ubicata ad una distanza minima di m. 50 dall'ambito di tutela integrale individuata a salvaguardia degli edifici stessi.

#### **2. Manufatti civili e religiosi tipici non censiti**

Ai sensi dell'art.15 del P.P.A.R., in attesa di una loro classificazione ed individuazione sulle tavole di Piano, i manufatti civili e religiosi di interesse storico-testimoniale-ambientale riconoscibili (chiesolini, edicole votive, mulini, frantoi, ponti, torrette, fontane, ecc.) sono tutelati. Per essi è previsto l'intervento CPI 2 Risanamento conservativo.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### CAPO V : ZONE AGRICOLE NORMALI

#### Art. 84 - ZTAE10 "Zone agricole normali"

In queste zone sono esclusi gli interventi di nuova edificazione estranei alla produzione agricola ed alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole. Le concessioni per interventi di nuova edificazione sono assoggettate ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene il mantenimento della destinazione d'uso, nei limiti indicati dalla legge 10/77.

Usi previsti: U1/3, U2/1, U2/2, U2/3, U2/3 bis, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7.

Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Indici urbanistici, edilizi, agricoli, parametri.

#### USO U2/1:

##### Superficie minima di intervento

- Per la realizzazione di nuove costruzioni è richiesta una Unità minima di intervento di 3 ha., riducibili a 1,5 ha., qualora l'attività dell'azienda agricola sia a prevalente produzione orto-floro-vivaistica di tipo intensivo.

##### Superficie utile massima

- Su = 130 mq. per ogni intervento di nuova costruzione o di ampliamento; detta Su può essere aumentata di 40 mq. per ogni componente del nucleo familiare oltre le 4 unità fino ad un massimo di 1.000 mc fuori terra, per azienda agricola.

##### Indice di utilizzazione fondiaria

- Uf = 0,01 mq./mq.

##### Altezza massima

- H = 7,00 ml., misurati a valle per i terreni in declivio.

##### Distanza minima dai confini

- ml. 20

#### USO U2/2, U2/6:

##### Superficie coperta massima

- la superficie coperta non potrà superare 200 mq., salvo diversa esigenza da documentare in un Piano aziendale di sviluppo.

##### Indice fondiario

- nel caso in cui l'edificio sia separato dalle abitazioni: If = 0,03 mc./mq.

### CAPO V : ZONE AGRICOLE NORMALI

#### Art. 84 - ZTAE10 "Zone agricole normali"

In queste zone sono esclusi gli interventi di nuova edificazione estranei alla produzione agricola ed alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole. Le concessioni per interventi di nuova edificazione sono assoggettate ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene il mantenimento della destinazione d'uso, nei limiti indicati dalla legge 10/77.

Usi previsti: ~~U1/3~~ **U1/1 limitato ai soli immobili esistenti**, U2/1, U2/2, U2/3, ~~U2/3 bis~~, U2/4, U2/5, ~~U2/6~~, ~~U2/7~~.

Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Indici urbanistici, edilizi, agricoli, parametri.

#### USO U2/1:

##### Superficie minima di intervento

- Per la realizzazione di nuove costruzioni è richiesta una Unità minima di intervento di 3 ha., riducibili a 1,5 ha., qualora l'attività dell'azienda agricola sia a prevalente produzione orto-floro-vivaistica di tipo intensivo.

##### Superficie utile massima

- Su = 130 mq. per ogni intervento di nuova costruzione o di ampliamento; detta Su può essere aumentata di 40 mq. per ogni componente del nucleo familiare oltre le 4 unità fino ad un massimo di 1.000 mc fuori terra, per azienda agricola.

##### Indice di utilizzazione fondiaria

- Uf = 0,01 mq./mq.

##### Altezza massima

- H = 7,00 ml., misurati a valle per i terreni in declivio.

##### Distanza minima dai confini

- ml. 20

#### USO U2/2, ~~U2/6~~:

##### Superficie coperta massima

- la superficie coperta non potrà superare 200 mq., salvo diversa esigenza da documentare in un Piano aziendale di sviluppo.

##### Indice fondiario

- nel caso in cui l'edificio sia separato dalle abitazioni: If = 0,03 mc./mq.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- nel caso in cui l'edificio sia realizzato in aderenza o nell'ambito dell'edificio residenziale: massimo 1.000 mc. complessivi fra abitazione ed edificio di servizio.

### **Altezza massima**

- H = 4,50 ml. su un solo piano, con esclusione di camini, silos ed altre strutture tecnologiche le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche così come previsto dall'art.8 L.R.13/90;
- H = 5,50 ml, con esclusione di camini, silos ed altre strutture tecnologiche, per le costruzioni da realizzare nei terreni in declivio, misurati sul lato a valle.

### **Distanze minime**

- distanze minime dal fabbricato destinato ad abitazione = ml. 10

### **Prescrizioni particolari:**

Le nuove costruzioni devono essere realizzate con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso.

### **USO 2/3:**

#### **Indice fondiario**

- If = 0,1 mc./mq.

#### **Altezza massima**

- H = 4,50 ml. su un solo piano, con esclusione di camini, silos ed altre strutture tecnologiche, misurate sul lato a valle per i terreni in declivio; sono fatte salve comunque le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche così come previsto all'art.8 della L.R. 13/90.

#### **Distanze minime**

- dai confini = ml. 20
- dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale = ml. 40
- dalle abitazioni esistenti sullo stesso fondo = ml. 10

### **USO 2/3 bis:**

#### **Indice fondiario**

- If = 0,5 mc./mq.

#### **Altezza massima**

- H = 4,50 ml. su un solo piano, con esclusione di camini, silos ed altre strutture tecnologiche, misurate sul lato a valle per i terreni in declivio; sono fatte salve comunque le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche così come previsto all'art.8 della L.R. 13/90

#### **Distanze minime**

- dai confini = ml. 40

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- nel caso in cui l'edificio sia realizzato in aderenza o nell'ambito dell'edificio residenziale: massimo 1.000 mc. complessivi fra abitazione ed edificio di servizio.

### **Altezza massima**

- H = 4,50 ml. su un solo piano, con esclusione di camini, silos ed altre strutture tecnologiche le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche così come previsto dall'art.8 L.R.13/90;
- H = 5,50 ml, con esclusione di camini, silos ed altre strutture tecnologiche, per le costruzioni da realizzare nei terreni in declivio, misurati sul lato a valle.

### **Distanze minime**

- distanze minime dal fabbricato destinato ad abitazione = ml. 10

### **Prescrizioni particolari:**

Le nuove costruzioni devono essere realizzate con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso.

### **USO 2/3: Allevamenti aziendali**

#### **Indice fondiario**

- If = 0,1 mc./mq.

#### **Altezza massima**

- H = 4,50 ml. su un solo piano, con esclusione di camini, silos ed altre strutture tecnologiche, misurate sul lato a valle per i terreni in declivio; sono fatte salve comunque le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche così come previsto all'art.8 della L.R. 13/90.

#### **Distanze minime**

- dai confini = ml. 20
- dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale = ml. 40
- dalle abitazioni esistenti sullo stesso fondo = ml. 10

### **USO 2/3 bis: Allevamenti industriali**

#### **Indice fondiario**

- If = 0,5 mc./mq.

#### **Altezza massima**

- H = 4,50 ml. su un solo piano, con esclusione di camini, silos ed altre strutture tecnologiche, misurate sul lato a valle per i terreni in declivio; sono fatte salve comunque le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche così come previsto all'art.8 della L.R. 13/90

#### **Distanze minime**

- dai confini = ml. 40

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale = ml. 100
- dal perimetro dei centri abitati = ml. 500 (ml. 1.000 nel caso di allevamenti di suini)
- dalle abitazioni esistenti sullo stesso fondo = ml. 10

### USO U2/4:

#### **Indice fondiario**

- If = 0,5 mc./mq. (con l'esclusione dal calcolo delle serre stagionali e a tunnel)

#### **Altezza massima**

- H = 4,50 ml., fatte salve diverse altezze che rispondano a particolari esigenze tecniche, misurate sul lato a valle per i terreni in declivio.

#### **Distanze minime**

- dalle abitazioni esistenti sullo stesso fondo = ml. 10
- dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale = ml. 10
- dal confine di proprietà = ml. 5

### USO U2/5:

#### **Indice fondiario**

- If = 1,00 mc./mq.

#### **Altezza massima**

- H = 9,00 ml. (ad esclusione di camini, silos ed altre strutture tecnologiche)

#### **Distanze minime**

- dalle abitazioni esistenti sullo stesso fondo = ml. 10
- dai confini = ml. 20

Ai fini del confronto dell'unità minima di intervento e dei volumi edificabili, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti di proprietà contigui ricadenti all'interno del territorio comunale anche con altre destinazioni agricole di P.R.G. secondo quanto disposto dalla L.R. 13/90 all'art.2; tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme ed alle disposizioni della L.R. 13/90 stessa.

All'interno di questa zona, previa delibera del Consiglio Comunale, potranno essere rilasciate concessioni per impianti industriali classificati a norma di legge come nocivi e pericolosi.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale = ml. 100
- dal perimetro dei centri abitati = ml. 500 (ml. 1.000 nel caso di allevamenti di suini)
- dalle abitazioni esistenti sullo stesso fondo = ml. 10

### USO U2/4:

#### Indice fondiario

- If = 0,5 mc./mq. (con l'esclusione dal calcolo delle serre stagionali e a tunnel)

#### Altezza massima

- H = 4,50 ml., fatte salve diverse altezze che rispondano a particolari esigenze tecniche, misurate sul lato a valle per i terreni in declivio.

#### Distanze minime

- dalle abitazioni esistenti sullo stesso fondo = ml. 10
- dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale = ml. 10
- dal confine di proprietà = ml. 5

### USO U2/5:

#### Indice fondiario

- If = 1,00 mc./mq.

#### Altezza massima

- H = 9,00 ml. (ad esclusione di camini, silos ed altre strutture tecnologiche)

#### Distanze minime

- dalle abitazioni esistenti sullo stesso fondo = ml. 10
- dai confini = ml. 20

Ai fini del confronto dell'unità minima di intervento e dei volumi edificabili, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti di proprietà contigui ricadenti all'interno del territorio comunale anche con altre destinazioni agricole di P.R.G. secondo quanto disposto dalla L.R. 13/90 all'art.2; tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme ed alle disposizioni della L.R. 13/90 stessa.

All'interno ~~di questa zona~~, delle **Zone Agricole Normali** previa delibera del Consiglio Comunale, potranno essere rilasciati **atti abilitativi concessioni per impianti industriali classificati a norma di legge come nocivi e pericolosi** per la realizzazione di altri tipi di depositi destinati alla rottamazione di materiali usati e al loro eventuale trattamento di cui all'art. 6 delle presenti NTA (uso U3/2 - DEPOSITI A CIELO APERTO)

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

- Edifici classificati A1, B1, A3 - CPI 12
- Edifici classificati A2, B2 - CPI 13 e CPI 16
- Edifici classificati B3 - CPI 15 e CPI 16  
in adeguamento agli indici di zona
- Edifici classificati C - CPI 14 e CPI 16  
in adeguamento agli indici di zona
- Edifici non censiti secondo quanto previsto all'art.72, punto 15

### INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

- Edifici classificati A1, B1, A3 - CPI 12
- Edifici classificati A2, B2 - CPI 13 e CPI 16
- Edifici classificati B3 - CPI 15 e CPI 16  
in adeguamento agli indici di zona
- Edifici classificati C - CPI 14 e CPI 16 e **CPI17**  
in adeguamento agli indici di zona
- Edifici non censiti secondo quanto previsto all'art.72, punto 15

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### CAPO VI - TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE DEL PARCO NATURALE DEL CONERO

#### **Art. 84.1 - "Criteri generali e livelli di tutela relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo extraurbane ricadenti all'interno del perimetro del Parco Naturale del Conero".**

Il Piano del "Parco Naturale del Conero", in adempimento di quanto disposto dall'art. 15 della L.R. 28/4/94 n. 15, disciplina gli interventi sul territorio con l'obiettivo di realizzare la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali, ambientali paesistiche e storico-culturali del Parco e di promuoverne gli usi sociali compatibili e complementari.

Il Piano è esteso all'intero territorio individuato dal Decreto del Ministero dei beni Culturali ed Ambientali del 31/7/1985, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale suppl. ordinario n. 214 dell'11/9/1985 come zona AN 3 "Promontorio del Monte Conero", esclusa parte del territorio urbano di Ancona; si estende, inoltre, ad ulteriori parti del territorio urbano ed extra-urbano di Ancona, Numana e Sirolo, nonché ai territori di Varano e Montacuto. Il perimetro, così individuato ai sensi del comma 2 dell'art.15 della L.R. 28/4/94 n. 15 e del comma 3 dell'art.2 della L.R. 23/4/1987 n.21, è rappresentato, per quanto concerne il territorio del Comune di Ancona, nelle tavole del P.R.G.

Il Piano Regolatore s'intende adeguato al Piano del Parco ai sensi dell'Art. 4 del " Piano del Parco Naturale del Conero" approvato con delibera del C.R. n° 245 del 16 Marzo 1999 Pubblicata sul BUR Marche n° 28 del 25.03.1999 e n° 45 del 30.04.1999 e successiva pubblicazione sul BUR Marche n° 130 del 31.12.1999.

Le Zone a Tessuto Omogeneo Extraurbane ricadenti all'interno del perimetro del Piano del Parco Naturale del Conero, sono denominate Zone a Tessuto Omogeneo Ambientale del Conero (ZTAEC) ed in generale vengono destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale, per favorirne un'utilizzazione che non contrasti con i suoi caratteri. In queste zone è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione.

Le ZTAEC sono articolate all'interno di un insieme territoriale avente caratteri prevalentemente naturalistici ed agricoli. In esso le singole ZTAEC sono individuate rispetto ai caratteri geologici, geomorfologici e naturalistici, e definite attraverso il riscontro effettuato sulla base fisiografica del territorio.

Gli interventi previsti nel presente articolo sono consentiti, salvo quanto stabilito nei successivi articoli che regolamentano specificatamente le zone comprese all'interno del Parco del Conero. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente articolo e i successivi, vale comunque la

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### CAPO VI - TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE DEL PARCO NATURALE DEL CONERO

#### **Art. 84.1 - "Criteri generali e livelli di tutela relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo extraurbane ricadenti all'interno del perimetro del Parco Naturale del Conero".**

Il Piano del "Parco Naturale del Conero", in adempimento di quanto disposto dall'art. 15 della L.R. 28/4/94 n. 15, disciplina gli interventi sul territorio con l'obiettivo di realizzare la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali, ambientali paesistiche e storico-culturali del Parco e di promuoverne gli usi sociali compatibili e complementari.

Il Piano è esteso all'intero territorio individuato dal Decreto del Ministero dei beni Culturali ed Ambientali del 31/7/1985, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale suppl. ordinario n. 214 dell'11/9/1985 come zona AN 3 "Promontorio del Monte Conero", esclusa parte del territorio urbano di Ancona; si estende, inoltre, ad ulteriori parti del territorio urbano ed extra-urbano di Ancona, Numana e Sirolo, nonché ai territori di Varano e Montacuto. Il perimetro, così individuato ai sensi del comma 2 dell'art.15 della L.R. 28/4/94 n. 15 e del comma 3 dell'art.2 della L.R. 23/4/1987 n.21, è rappresentato, per quanto concerne il territorio del Comune di Ancona, nelle tavole del P.R.G.

Il Piano Regolatore s'intende adeguato al Piano del Parco ai sensi dell'Art. 4 del " Piano del Parco Naturale del Conero" approvato con delibera del C.R. n° 245 del 16 Marzo 1999 Pubblicata sul BUR Marche n° 28 del 25.03.1999 e n° 45 del 30.04.1999 e successiva pubblicazione sul BUR Marche n° 130 del 31.12.1999.

Le Zone a Tessuto Omogeneo Extraurbane ricadenti all'interno del perimetro del Piano del Parco Naturale del Conero, sono denominate Zone a Tessuto Omogeneo Ambientale del Conero (ZTAEC) ed in generale vengono destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale, per favorirne un'utilizzazione che non contrasti con i suoi caratteri. In queste zone è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione.

Le ZTAEC sono articolate all'interno di un insieme territoriale avente caratteri prevalentemente naturalistici ed agricoli. In esso le singole ZTAEC sono individuate rispetto ai caratteri geologici, geomorfologici e naturalistici, e definite attraverso il riscontro effettuato sulla base fisiografica del territorio.

Gli interventi previsti nel presente articolo sono consentiti, salvo quanto stabilito nei successivi articoli che regolamentano specificatamente le zone comprese all'interno del Parco del Conero. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente articolo e i successivi, vale comunque la

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

norma più restrittiva.

Zone a Tessuto Omogeneo Ambientale del Conero (ZTAEC) sono raggruppate secondo le quattro categorie ivi definite:

**a) ZTAEC1 - Riserva Integrale**

- Bosco mesofilo misto, vegetazione dei ghiaioni, formazioni erbacee, sopra dune consolidate, maiolica, scaglia rossa, detriti di falda

**b) ZTAEC2 - Riserva Generale Orientata**

- Bosco Termofilo Misto
- Falesia Nord - Est
- Bosco di Carpino nero
- Vegetazione del pascolo xerico, incolti, sopra scaglia rossa, scaglia cinerea, bisciario, schlier
- Rimboschimento antichi sopra Scaglia Rossa.
- Aree al margine dei grandi boschi, con vegetazione xerofila e agricoltura, sopra scaglia rossa, scaglia cinerea, bisciario
- Bacini superiori del Boranico, del Betelico, del Fosso dei Mulini, con boschi di latifoglie, rimboschimenti recenti, agricoltura, vegetazione xerofila, sopra schlier, bisciario, scaglia cinerea
- Cave dismesse su scaglia rossa
- Area di Portonovo

**c) ZTAEC3 - Aree di Protezione**

- Le Zone di fondovalle, alluvioni recenti
- Le Zone dei crinali principali e secondari
- Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale
- Le Zone marginali all'edificato, di tutela assoluta

**d) ZTAEC4 - Aree di promozione economica e sociale**

- Aree dei parchi attrezzati per il tempo libero

All'interno del Parco del Conero, si applicano le seguenti disposizioni di carattere generale:

**1 - Interventi sugli edifici extraurbani del Parco Naturale del Conero**

Ai fini della conservazione dei caratteri tipologici e paesistici dell'edilizia sparsa gli interventi dovranno rispettare le caratteristiche morfologiche e volumetriche tipiche dell'edilizia rurale.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

norma più restrittiva.

Zone a Tessuto Omogeneo Ambientale del Conero (ZTAEC) sono raggruppate secondo le quattro categorie ivi definite:

**a) ZTAEC1 - Riserva Integrale**

- Bosco mesofilo misto, vegetazione dei ghiaioni, formazioni erbacee, sopra dune consolidate, maiolica, scaglia rossa, detriti di falda

**b) ZTAEC2 - Riserva Generale Orientata**

- Bosco Termofilo Misto
- Falesia Nord - Est
- Bosco di Carpino nero
- Vegetazione del pascolo xerico, incolti, sopra scaglia rossa, scaglia cinerea, bisciario, schlier
- Rimboschimento antichi sopra Scaglia Rossa.
- Aree al margine dei grandi boschi, con vegetazione xerofila e agricoltura, sopra scaglia rossa, scaglia cinerea, bisciario
- Bacini superiori del Boranico, del Betelico, del Fosso dei Mulini, con boschi di latifoglie, rimboschimenti recenti, agricoltura, vegetazione xerofila, sopra schlier, bisciario, scaglia cinerea
- Cave dismesse su scaglia rossa
- Area di Portonovo

**c) ZTAEC3 - Aree di Protezione**

- Le Zone di fondovalle, alluvioni recenti
- Le Zone dei crinali principali e secondari
- Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale
- Le Zone marginali all'edificato, di tutela assoluta

**d) ZTAEC4 - Aree di promozione economica e sociale**

- Aree dei parchi attrezzati per il tempo libero

All'interno del Parco del Conero, si applicano le seguenti disposizioni di carattere generale:

**1 - Interventi sugli edifici extraurbani del Parco Naturale del Conero**

Ai fini della conservazione dei caratteri tipologici e paesistici dell'edilizia sparsa gli interventi dovranno rispettare le caratteristiche morfologiche e volumetriche tipiche dell'edilizia rurale.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

Le sagome planivolumetriche devono attenersi agli schemi tipologici riportati in calce alle presenti norme.

Gli interventi consentiti sugli edifici sono regolamentati dalle categorie d'intervento di cui al precedente Art. 34 delle presenti norme.

Nelle Tavole di P.R.G. sono individuati gli edifici e manufatti extra-urbani di interesse storico e/o architettonico, per i quali è obbligatorio applicare le norme relative ad una o più delle categorie di intervento CPI1, CPI12 e CPI15; inoltre, intorno all'edificio così classificato e per un raggio di 50 ml. Dal sedime dell'edificio principale esistente, è vietata ogni nuova edificazione.

Negli "Edifici e Manufatti di interesse storico e/o architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario", in quanto oggetto di interventi non congrui con la tipologia originaria (ampliamenti, superfetazioni, annessi rustici, materiali, ecc...) è consentita la categoria d'intervento CPI13 di cui all'art. 34 delle presenti norme.

In alternativa a quanto previsto nel precedente comma, è consentito procedere con un Piano di Recupero, esteso a tutta l'area di pertinenza degli edifici o manufatti ( Principali o Secondari ), così come previsto dalla L. 457/78. Tali edifici sono inseriti nelle Zone di Recupero così come previsto dall'Art. 27 della L. 457/78.

I soggetti aventi titolo possono presentare Piani di Recupero ai sensi degli art. 28 - 30 della L. 457/78; gli interventi consentiti sono disciplinati dall'art. 31 commi a. b. c. d. della L. 457/78

Nei casi in cui la destinazione di zona ammetta gli interventi di ristrutturazione e demolizione/ricostruzione e/o, di ampliamento degli edifici esistenti, si applicano le norme relative alle categorie di intervento CPI13, CPI14, CPI15, CPI17 e CPI16 (ampliamenti);

nei casi in cui la destinazione di zona consenta la realizzazione di nuovi edifici, ad essi si applica la norma relativa alla categoria di intervento CPI18.

### 2 - Aree di interesse archeologico, aree con giacimenti preistorici

Nella Tavole di Piano sono individuate le aree di interesse archeologico e quelle con giacimenti preistorici senza distinzione fra aree sottoposte a vincolo ex legge 1089/39 e le altre aree da assoggettare a misure di tutela paesistica. In tutte queste aree e nel relativo ambito di tutela stabilito provvisoriamente in ml. 50 dal perimetro delle aree stesse, ferme restando le eventuali disposizioni restrittive stabilite dalla Soprintendenza Archeologica, sono vietate nuove costruzioni, movimenti di terra e manomissioni di qualunque tipo senza preventiva autorizzazione della stessa Soprintendenza; è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni che non comporti scavi ed arature di profondità superiore a ml. 0,50; è ammessa ogni attività inerente allo studio ad alla valorizzazione delle presenze archeologiche.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Le sagome planivolumetriche devono attenersi agli schemi tipologici riportati in calce alle presenti norme.

Gli interventi consentiti sugli edifici sono regolamentati dalle categorie d'intervento di cui al precedente Art. 34 delle presenti norme.

Nelle Tavole di P.R.G. sono individuati gli edifici e manufatti extra-urbani di interesse storico e/o architettonico, per i quali è obbligatorio applicare le norme relative ad una o più delle categorie di intervento CPI1, CPI12 e CPI15; inoltre, intorno all'edificio così classificato e per un raggio di 50 ml. Dal sedime dell'edificio principale esistente, è vietata ogni nuova edificazione.

Negli "Edifici e Manufatti di interesse storico e/o architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario", in quanto oggetto di interventi non congrui con la tipologia originaria (ampliamenti, superfetazioni, annessi rustici, materiali, ecc...) è consentita la categoria d'intervento CPI13 di cui all'art. 34 delle presenti norme.

In alternativa a quanto previsto nel precedente comma, è consentito procedere con un Piano di Recupero, esteso a tutta l'area di pertinenza degli edifici o manufatti ( Principali o Secondari ), così come previsto dalla L. 457/78. Tali edifici sono inseriti nelle Zone di Recupero così come previsto dall'Art. 27 della L. 457/78.

I soggetti aventi titolo possono presentare Piani di Recupero ai sensi degli art. 28 - 30 della L. 457/78; gli interventi consentiti sono disciplinati dall'art. 31 commi a. b. c. d. della L. 457/78

Nei casi in cui la destinazione di zona ammetta gli interventi di ristrutturazione e demolizione/ricostruzione e/o, di ampliamento degli edifici esistenti, si applicano le norme relative alle categorie di intervento CPI13, CPI14, CPI15, CPI17 e CPI16 (ampliamenti);

nei casi in cui la destinazione di zona consenta la realizzazione di nuovi edifici, ad essi si applica la norma relativa alla categoria di intervento CPI18.

### 2 - Aree di interesse archeologico, aree con giacimenti preistorici

Nella Tavole di Piano sono individuate le aree di interesse archeologico e quelle con giacimenti preistorici senza distinzione fra aree sottoposte a vincolo ex legge 1089/39 e le altre aree da assoggettare a misure di tutela paesistica. In tutte queste aree e nel relativo ambito di tutela stabilito provvisoriamente in ml. 50 dal perimetro delle aree stesse, ferme restando le eventuali disposizioni restrittive stabilite dalla Soprintendenza Archeologica, sono vietate nuove costruzioni, movimenti di terra e manomissioni di qualunque tipo senza preventiva autorizzazione della stessa Soprintendenza; è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni che non comporti scavi ed arature di profondità superiore a ml. 0,50; è ammessa ogni attività inerente allo studio ad alla valorizzazione delle presenze archeologiche.



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### 3 - Varianti per la mobilità non meccanizzata

Eventuali variazioni alla viabilità pedonale, ciclabile ed a cavallo esistente o prevista dal presente Piano, come pure alla localizzazione dei parcheggi nei punti di scambio con la viabilità primaria, possono essere introdotte attraverso appositi progetti su iniziativa del Consorzio Parco del Conero o del Comune; la eventuale modifica dei tracciati e delle localizzazioni - compresi quelli dei sentieri, come individuati nella Tavole di P.R.G., comporta una semplice presa d'atto da parte del Consorzio del Piano del Parco, senza necessità di ulteriori procedure.

I progetti di sistemazione dei sentieri pedonali del Parco e di quelli esistenti indicati nella Tavole di P.R.G. e delle loro eventuali varianti, nonché dei percorsi ciclabili ed a cavallo promossi dal Parco ovvero dai Comuni attraverso i Piani di Recupero Ambientale di cui all'art. 84.4 hanno effetto di dichiarazione di pubblico interesse e di indifferibilità ed urgenza delle opere in essi previste.

### 4 - Indagini preliminari

Fermo quanto previsto dalle disposizioni di Legge, gli studi preliminari per la progettazione delle infrastrutture a rete, per sistemi tecnologici, per interventi sui corsi d'acqua nell'ambito del Parco, devono essere estesi ad un ambito geologicamente e geomorfologicamente significativo, essere condotti da esperti in materie geologiche, botaniche e faunistiche, e privilegiare soluzioni tendenti a:

- mantenere l'assetto geomorfologico d'insieme;
- non alterare l'assetto idrogeologico delle aree interessate dalle trasformazioni;
- non occultare peculiarità che eventuali sbancamenti portino alla luce;
- non danneggiare elementi geologici, geomorfologici, idrogeologici (sorgenti).

### 5 - Attività estrattive

In tutto il territorio del Parco è vietata ogni forma di attività estrattiva. Per le preesistenti cave dismesse sono consentite le opere previste per le zone di cui all'art. 84.10" *Cave dismesse su scaglia rossa*" Tali opere non possono, comunque, comportare ulteriore asportazione di materiale.

### 6 - Zone artigianali ed industriali

- Usi previsti: U3/1, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7 (nonchè per gli usi previsti all'art. 3, comma 1, punto d) della L.R. 13/90).
- Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

### 3 - Varianti per la mobilità non meccanizzata

Eventuali variazioni alla viabilità pedonale, ciclabile ed a cavallo esistente o prevista dal presente Piano, come pure alla localizzazione dei parcheggi nei punti di scambio con la viabilità primaria, possono essere introdotte attraverso appositi progetti su iniziativa del Consorzio Parco del Conero o del Comune; la eventuale modifica dei tracciati e delle localizzazioni - compresi quelli dei sentieri, come individuati nella Tavole di P.R.G., comporta una semplice presa d'atto da parte del Consorzio del Piano del Parco, senza necessità di ulteriori procedure.

I progetti di sistemazione dei sentieri pedonali del Parco e di quelli esistenti indicati nella Tavole di P.R.G. e delle loro eventuali varianti, nonché dei percorsi ciclabili ed a cavallo promossi dal Parco ovvero dai Comuni attraverso i Piani di Recupero Ambientale di cui all'art. 84.4 hanno effetto di dichiarazione di pubblico interesse e di indifferibilità ed urgenza delle opere in essi previste.

### 4 - Indagini preliminari

Fermo quanto previsto dalle disposizioni di Legge, gli studi preliminari per la progettazione delle infrastrutture a rete, per sistemi tecnologici, per interventi sui corsi d'acqua nell'ambito del Parco, devono essere estesi ad un ambito geologicamente e geomorfologicamente significativo, essere condotti da esperti in materie geologiche, botaniche e faunistiche, e privilegiare soluzioni tendenti a:

- mantenere l'assetto geomorfologico d'insieme;
- non alterare l'assetto idrogeologico delle aree interessate dalle trasformazioni;
- non occultare peculiarità che eventuali sbancamenti portino alla luce;
- non danneggiare elementi geologici, geomorfologici, idrogeologici (sorgenti).

### 5 - Attività estrattive

In tutto il territorio del Parco è vietata ogni forma di attività estrattiva. Per le preesistenti cave dismesse sono consentite le opere previste per le zone di cui all'art. 84.10" *Cave dismesse su scaglia rossa*" Tali opere non possono, comunque, comportare ulteriore asportazione di materiale.

### 6 - Zone artigianali ed industriali

- Usi previsti: U3/1, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, ~~U2/6~~, ~~U2/7~~ (nonchè per gli usi previsti all'art. 3, comma 1, punto d) della L.R. 13/90).
- Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- **Indice di utilizzazione fondiaria**  $U_f = 0,40$  mq./mq.
- **Altezza massima in caso di Demolizione e Nuova Costruzione**  $H = H_e$   
Per tutti gli Interventi di Nuova Costruzione su lotto libero  $H_{max} = 7,00$

### Prescrizione specifica:

- Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, sono ammessi gli ampliamenti e gli interventi di demolizione con e senza ricostruzione degli edifici esistenti, gli interventi di nuova edificazione su lotto libero, e di ristrutturazione urbanistica;
- Per tutte le nuove costruzioni è prescritta l'altezza massima di ml. 7,00 misurata a valle, la lunghezza massima del fronte, nelle nuove costruzioni, non può superare i 30 ml., sono ammessi interventi difformi da quanto sopra soltanto se previsti da Piani Urbanistici preventivi vigenti alla data di adozione del presente Piano Naturale del Conero ( Delibera Consiglio Direttivo n° 11 del 14 Maggio 1997 ), fino alla data della loro decadenza.
- Per tutti gli interventi di nuova edificazione su Superfici Fondiarie maggiori di Mq. 2500 è obbligatorio il Piano Urbanistico Preventivo.
- E' vietato l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica strettamente attinente agli esercizi commerciali residenti e quella prevista dal Codice della Strada;
- **I nuovi Parcheggi non potranno avere capienza superiore a 30 posti auto, e dovranno essere realizzati evitando manti bituminosi e, ove possibile sbancamenti e riporti; è ammessa la realizzazione di parcheggi di dimensioni superiori attraverso moduli elementari da 30 posti auto anche serviti da una sola strada.**

### VALUTAZIONE D'INCIDENZA DPR 357/97 e successive modifiche integrazioni

#### MISURE DI COMPENSAZIONE E DI MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI

Il documento interpretativo della Commissione Europea "La gestione dei siti della rete Natura 2000: Guida all'interpretazione dell'articolo 6 della Direttiva "Habitat" 92/43/CEE" cita che le misure compensative "mirano a controbilanciare l'impatto negativo di un progetto ed a fornire una compensazione che corrisponde esattamente agli effetti negativi sull'habitat di cui si tratta e devono garantire il mantenimento del contributo di un sito alla conservazione di uno o più habitat naturali nella regione biogeografica interessata".

#### Le misure compensative possono in maniera analoga consistere:

- nella ricostituzione di un habitat su un sito nuovo o ampliato, da inserire in Natura 2000;
- nel miglioramento di un habitat su parte del sito o su un altro sito Natura 2000 in maniera proporzionale alla perdita dovuta al progetto;

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- **Indice di utilizzazione fondiaria**  $U_f = 0,40$  mq./mq.
- **Altezza massima in caso di Demolizione e Nuova Costruzione**  $H = H_e$   
Per tutti gli Interventi di Nuova Costruzione su lotto libero  $H_{max} = 7,00$

### Prescrizione specifica:

- Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, sono ammessi gli ampliamenti e gli interventi di demolizione con e senza ricostruzione degli edifici esistenti, gli interventi di nuova edificazione su lotto libero, e di ristrutturazione urbanistica;
- Per tutte le nuove costruzioni è prescritta l'altezza massima di ml. 7,00 misurata a valle, la lunghezza massima del fronte, nelle nuove costruzioni, non può superare i 30 ml., sono ammessi interventi difformi da quanto sopra soltanto se previsti da Piani Urbanistici preventivi vigenti alla data di adozione del presente Piano Naturale del Conero ( Delibera Consiglio Direttivo n° 11 del 14 Maggio 1997 ), fino alla data della loro decadenza.
- Per tutti gli interventi di nuova edificazione su Superfici Fondiarie maggiori di Mq. 2500 è obbligatorio il Piano Urbanistico Preventivo.
- E' vietato l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica strettamente attinente agli esercizi commerciali residenti e quella prevista dal Codice della Strada;
- **I nuovi Parcheggi non potranno avere capienza superiore a 30 posti auto, e dovranno essere realizzati evitando manti bituminosi e, ove possibile sbancamenti e riporti; è ammessa la realizzazione di parcheggi di dimensioni superiori attraverso moduli elementari da 30 posti auto anche serviti da una sola strada.**

### VALUTAZIONE D'INCIDENZA DPR 357/97 e successive modifiche integrazioni

#### MISURE DI COMPENSAZIONE E DI MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI

Il documento interpretativo della Commissione Europea "La gestione dei siti della rete Natura 2000: Guida all'interpretazione dell'articolo 6 della Direttiva "Habitat" 92/43/CEE" cita che le misure compensative "mirano a controbilanciare l'impatto negativo di un progetto ed a fornire una compensazione che corrisponde esattamente agli effetti negativi sull'habitat di cui si tratta e devono garantire il mantenimento del contributo di un sito alla conservazione di uno o più habitat naturali nella regione biogeografica interessata".

#### Le misure compensative possono in maniera analoga consistere:

- nella ricostituzione di un habitat su un sito nuovo o ampliato, da inserire in Natura 2000;
- nel miglioramento di un habitat su parte del sito o su un altro sito Natura 2000 in maniera proporzionale alla perdita dovuta al progetto;

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- nella proposta, in casi eccezionali, di un nuovo sito nell'ambito della direttiva «Habitat».
- Il risultato deve di norma essere in atto al momento in cui il danno dovuto al progetto è effettivo sul sito di cui si tratta.
- Il promotore di un progetto deve assumere i costi delle misure compensative.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- nella proposta, in casi eccezionali, di un nuovo sito nell'ambito della direttiva «Habitat».
- Il risultato deve di norma essere in atto al momento in cui il danno dovuto al progetto è effettivo sul sito di cui si tratta.
- Il promotore di un progetto deve assumere i costi delle misure compensative.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### ZTAEC1 - Riserva Integrale

#### **Art. 84.2 - Bosco mesofilo misto, vegetazione dei ghiaioni, formazioni erbacee, sopra dune consolidate, maiolica, scaglia rossa, detriti di falda**

##### **A) Obiettivi specifici:**

- la tutela e la valorizzazione scientifica del bosco mesofilo misto di sempreverdi e caducifoglie con dominanza di leccio, carpino nero ed acero napoletano e delle formazioni erbacee ed arbustive della costa alta calcarea;
- la tutela e la valorizzazione scientifica e culturale di alcuni elementi del paesaggio del Conero tra i più rilevanti sotto il profilo geologico - geomorfologico (maiolica, marne a fucoidi, lacuna della scaglia bianca nella successione stratigrafica umbro-marchigiana, etc.);
- la salvaguardia degli ambienti utilizzati dalla fauna delle pareti rocciose e delle formazioni boschive.

##### **B) Sono previsti interventi:**

- per la tutela e manutenzione del bosco, volti anche al sostegno dei nuclei di latifoglie mesofile eventualmente in competizione con gli elementi della macchia e per la protezione dal fuoco, da definire nel Piano Forestale;
- per la bonifica ed il consolidamento - anche tramite "disgaggio" di massi
- dei litotipi più ripidi, previa accurata verifica di stabilità, ed, in generale, per l'eliminazione degli elementi di pericolosità da crollo;

##### **C) E' consentito l'accesso:**

- oltre che per compiti amministrativi e di vigilanza da svolgere da parte delle autorità preposte
- per attività di carattere forestale e naturalistico, secondo quanto stabilito dal Piano Forestale; il Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94 definisce i modi per l'accesso controllato, finalizzato alle attività di escursionismo e di roccia, alle attività educative e per motivi di studio e ricerca scientifica.

##### **D) Sono vietati:**

- ogni nuova edificazione per qualunque destinazione d'uso;
- qualsiasi cambio di destinazione d'uso;
- la realizzazione di nuove strade e sentieri; per la sistemazione dei sentieri esistenti si applica quanto stabilito ai precedenti paragrafi B) e C);

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- la costruzione di nuove infrastrutture di altro tipo, puntuali o a rete, fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua; per le infrastrutture esistenti è ammessa la manutenzione senza modifica delle sedi e dei tracciati;
- la costruzione di scogliere artificiali frangiflutto, in superficie o soffolte;
- l'asportazione di ghiaie dalle spiagge e di materiali detritici dalle scarpate (colate, conoidi e depositi vari) ed, in genere, i movimenti di terra che alterino il profilo del terreno;
- la realizzazione di discariche e di depositi di materiali di qualsiasi genere e per qualsiasi scopo;
- il danneggiamento della vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea, nonchè la raccolta di tutte le specie vegetali spontanee compresi i funghi;
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- l'accesso, anche pedonale, su tutta l'area, se non nei modi stabiliti al precedente paragrafo C) e fatti salvi gli arenili, dalla linea di battigia al limite superiore della spiaggia, per i quali si applicano le disposizioni emanate dalla Capitaneria di Porto;
- i campeggi di qualsiasi tipo;
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica attinente alla disciplina della riserva; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle nuove piantagioni; sono ammesse recinzioni determinate da motivi di sicurezza; sono, comunque, vietate le recinzioni metalliche, anche mascherate;
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo della fauna;
- qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A);

### **E) Sono Consentiti:**

Solo interventi di manutenzione ordinaria, per gli edifici esistenti ai sensi dell'art. 31, lettera a) - della Legge 5/8/1978 n. 457;

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### ZTAEC 2 - Riserva Generale Orientata

#### Art. 84.3 - Bosco Termofilo Misto

##### A) Obiettivi specifici:

- la tutela e la valorizzazione scientifica del bosco termofilo misto di sempreverdi e caducifoglie con dominanza di leccio ed orniello;
- la salvaguardia della fauna e del suolo.

##### B) Sono previsti interventi:

- per la tutela e manutenzione del bosco, e per la protezione dal fuoco, da definire nel Piano Forestale; in attesa dell'entrata in vigore dei piani di settore sono ammessi interventi non sistematici di cura del sottobosco che non impediscano il rinnovamento spontaneo del bosco;
- per la sistemazione dei sentieri n. 1, 1a, 5, 6 del Parco, come individuati nelle Tavole di P.R.G.; la sistemazione può essere attuata anche tramite lievi variazioni di percorso, qualora necessario, ovvero tramite ripristino di tratti abbandonati.

##### C) - E' ammessa la fruizione pubblica attraverso i sentieri del Parco, come individuati nelle Tavole di P.R.G..

- Nel resto dell'area è consentito l'accesso - oltre che per compiti amministrativi e di vigilanza da svolgere da parte delle autorità preposte - per attività di carattere forestale, secondo quanto stabilito dal Piano Forestale; il Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94 definisce i modi per l'accesso controllato, finalizzato alle attività di escursionismo, alle attività educative e per motivi di studio.

##### D) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione, per qualunque destinazione d'uso;
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- la realizzazione di nuove strade e sentieri, la trasformazione di strade sterrate in strade a manto bituminoso e l'allargamento dei sentieri; per la sistemazione dei sentieri esistenti si applica quanto stabilito al precedente paragrafo B);
- la costruzione di nuove infrastrutture di altro tipo, puntuali o a rete, fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua; per le infrastrutture esistenti è ammessa la manutenzione senza modifica delle sedi e dei tracciati;

### ZTAEC 2 - Riserva Generale Orientata

#### Art. 84.3 - Bosco Termofilo Misto

##### A) Obiettivi specifici:

- la tutela e la valorizzazione scientifica del bosco termofilo misto di sempreverdi e caducifoglie con dominanza di leccio ed orniello;
- la salvaguardia della fauna e del suolo.

##### B) Sono previsti interventi:

- per la tutela e manutenzione del bosco, e per la protezione dal fuoco, da definire nel Piano Forestale; in attesa dell'entrata in vigore dei piani di settore sono ammessi interventi non sistematici di cura del sottobosco che non impediscano il rinnovamento spontaneo del bosco;
- per la sistemazione dei sentieri n. 1, 1a, 5, 6 del Parco, come individuati nelle Tavole di P.R.G.; la sistemazione può essere attuata anche tramite lievi variazioni di percorso, qualora necessario, ovvero tramite ripristino di tratti abbandonati.

##### C) - E' ammessa la fruizione pubblica attraverso i sentieri del Parco, come individuati nelle Tavole di P.R.G..

- Nel resto dell'area è consentito l'accesso - oltre che per compiti amministrativi e di vigilanza da svolgere da parte delle autorità preposte - per attività di carattere forestale, secondo quanto stabilito dal Piano Forestale; il Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94 definisce i modi per l'accesso controllato, finalizzato alle attività di escursionismo, alle attività educative e per motivi di studio.

##### D) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione, per qualunque destinazione d'uso;
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- la realizzazione di nuove strade e sentieri, la trasformazione di strade sterrate in strade a manto bituminoso e l'allargamento dei sentieri; per la sistemazione dei sentieri esistenti si applica quanto stabilito al precedente paragrafo B);
- la costruzione di nuove infrastrutture di altro tipo, puntuali o a rete, fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua; per le infrastrutture esistenti è ammessa la manutenzione senza modifica delle sedi e dei tracciati;

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- la realizzazione di discariche e di depositi di materiali di qualsiasi genere e per qualsiasi scopo;
- l'escavazione dei pozzi, se non autorizzati ai sensi della Legge 36/94 dalle autorità competenti;
- il danneggiamento della vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea; la raccolta di tutte le specie vegetali spontanee, compresi i funghi, è disciplinata dal Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94;
- il transito con mezzi motorizzati su tutta l'area, fatta salva la strada di accesso al complesso dell'ex convento dei Camaldolesi, le strade di accesso alle altre strutture esistenti e quelle eventualmente indicate nel Regolamento del Parco di cui all'art. 16 della L.R.15/94 e fatta eccezione per i mezzi di servizio del Parco e per quelli occorrenti alle attività forestali, militari e di Protezione Civile;
- i campeggi di qualsiasi tipo;
- l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica attinente alla disciplina della riserva e quella prevista dal Codice della Strada; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà, se non con siepi esclusivamente di specie autoctone, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle nuove piantagioni; è ammessa - solo per l'area di sedime dei fabbricati e, comunque, per una superficie massima di 1000 mq - la recinzione con rete metallica mascherata con doppia siepe (interna ed esterna);
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo della fauna;
- qualsiasi forma di inquinamento acustico e luminoso, secondo la disciplina che sarà stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R. 15/94 e con cui dovranno essere definiti, oltre alle caratteristiche tecniche ed agli orari delle emissioni, anche i tempi per i necessari adeguamenti; è, comunque, fatto obbligo di punti luce a bassa intensità per le pertinenze delle abitazioni mentre per l'illuminazione pubblica è prescritto l'uso di lampioni pure di bassa intensità e schermati verso l'alto;
- la realizzazione di giardini e parchi mediante l'uso di specie non autoctone dell'area del Conero ovvero mediante l'eliminazione delle specie autoctone;
- qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A).

### E) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario", nella Tavole di P.R.G.:

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- la realizzazione di discariche e di depositi di materiali di qualsiasi genere e per qualsiasi scopo;
- l'escavazione dei pozzi, se non autorizzati ai sensi della Legge 36/94 dalle autorità competenti;
- il danneggiamento della vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea; la raccolta di tutte le specie vegetali spontanee, compresi i funghi, è disciplinata dal Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94;
- il transito con mezzi motorizzati su tutta l'area, fatta salva la strada di accesso al complesso dell'ex convento dei Camaldolesi, le strade di accesso alle altre strutture esistenti e quelle eventualmente indicate nel Regolamento del Parco di cui all'art. 16 della L.R.15/94 e fatta eccezione per i mezzi di servizio del Parco e per quelli occorrenti alle attività forestali, militari e di Protezione Civile;
- i campeggi di qualsiasi tipo;
- l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica attinente alla disciplina della riserva e quella prevista dal Codice della Strada; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà, se non con siepi esclusivamente di specie autoctone, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle nuove piantagioni; è ammessa - solo per l'area di sedime dei fabbricati e, comunque, per una superficie massima di 1000 mq - la recinzione con rete metallica mascherata con doppia siepe (interna ed esterna);
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo della fauna;
- qualsiasi forma di inquinamento acustico e luminoso, secondo la disciplina che sarà stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R. 15/94 e con cui dovranno essere definiti, oltre alle caratteristiche tecniche ed agli orari delle emissioni, anche i tempi per i necessari adeguamenti; è, comunque, fatto obbligo di punti luce a bassa intensità per le pertinenze delle abitazioni mentre per l'illuminazione pubblica è prescritto l'uso di lampioni pure di bassa intensità e schermati verso l'alto;
- la realizzazione di giardini e parchi mediante l'uso di specie non autoctone dell'area del Conero ovvero mediante l'eliminazione delle specie autoctone;
- qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A).

### E) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario", nella Tavole di P.R.G.:

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- 1) Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457;
- 2) Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso (U1/3) di cui all'art.9 della Legge 26/2/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni;

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- 1) Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457;
- 2) Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso **(U1/1)** ~~(U1/3) di cui all'art.9 della Legge 26/2/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni;~~



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 84.4 - Falesia

#### A) Obiettivi specifici:

- la tutela e la valorizzazione scientifica di alcuni significativi episodi di boschi relitti, oltre che della vegetazione della falesia, dominata dalla piccola canna del Reno e composta da altre rare associazioni erbacee;
- la protezione della formazione marnoso-arenacea della falesia;
- la salvaguardia della fauna della falesia, delle formazioni boschive e delle zone incolte.

#### B) Sono previsti interventi:

- per la tutela e manutenzione dei lembi di vegetazione forestale tuttora presenti (vallecola ad Est di Pietralacroce), da definire nel Piano Forestale; in attesa dell'entrata in vigore dei piani di settore sono ammessi interventi non sistematici di cura del sottobosco che non impediscano il rinnovamento spontaneo del bosco;
- per la bonifica ed il consolidamento della falesia, da attuarsi sulla base di accurati studi idrogeologici; dovranno essere eliminate le infiltrazioni d'acqua sui terreni prossimi al ciglio superiore della falesia, con opere che facilitino il deflusso superficiale e con eventuali rimboschimenti da definire nel Piano Forestale; dovrà essere ridotta l'instabilità del medio e basso versante - in particolare nelle parti prive di copertura vegetale - tramite interventi di regimazione delle acque, di asportazione di massi rocciosi pericolanti e di recupero dei soprassuoli idonei al ripristino della vegetazione naturale, utilizzando le tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- per il ripascimento della spiaggia emersa e sommersa nel tratto di costa a Sud del Trave con sedimenti sciolti che siano granulometricamente e geologicamente comparabili con i sedimenti presenti; gli interventi sulle spiagge, come pure quelli sulla falesia di cui al punto precedente, debbono, comunque, conformarsi agli indirizzi definiti nell'ambito di studi di fattibilità, che inquadrino le pericolosità ed i rischi connessi ai fenomeni di erosione, trasporto e sedimentazione dei materiali lungo la costa secondo un'ottica di sistema che consenta di mettere in luce le interrelazioni complesse tra: idrodinamica costiera, geodinamica della falesia e fattori strutturali attinenti alle formazioni calcaree, calcareo-marnose e marnoso-arenacee dell'area del Conero;
- per la progressiva evoluzione a vegetazione naturale dei rimboschimenti recenti effettuati con impianti monospecifici a pino d'Aleppo;
- per la sistemazione dei sentieri n. 10, 10 bis, 11, 12, 13 e degli altri sentieri del Parco come individuati nella Tavole di P.R.G.; la sistemazione può essere attuata anche tramite variazioni di percorso, qualora necessario, ovvero tramite ripristino di tratti abbandonati;
- per l'ordinaria e straordinaria manutenzione dei manufatti caratteristici ricavati all'interno della rupe (grotte) risalenti a periodi anteriori al 1976, per la demolizione delle sopraelevazioni delle stesse grotte e degli altri manufatti esistenti nell'area della

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 84.4 - Falesia

#### A) Obiettivi specifici:

- la tutela e la valorizzazione scientifica di alcuni significativi episodi di boschi relitti, oltre che della vegetazione della falesia, dominata dalla piccola canna del Reno e composta da altre rare associazioni erbacee;
- la protezione della formazione marnoso-arenacea della falesia;
- la salvaguardia della fauna della falesia, delle formazioni boschive e delle zone incolte.

#### B) Sono previsti interventi:

- per la tutela e manutenzione dei lembi di vegetazione forestale tuttora presenti (vallecola ad Est di Pietralacroce), da definire nel Piano Forestale; in attesa dell'entrata in vigore dei piani di settore sono ammessi interventi non sistematici di cura del sottobosco che non impediscano il rinnovamento spontaneo del bosco;
- per la bonifica ed il consolidamento della falesia, da attuarsi sulla base di accurati studi idrogeologici; dovranno essere eliminate le infiltrazioni d'acqua sui terreni prossimi al ciglio superiore della falesia, con opere che facilitino il deflusso superficiale e con eventuali rimboschimenti da definire nel Piano Forestale; dovrà essere ridotta l'instabilità del medio e basso versante - in particolare nelle parti prive di copertura vegetale - tramite interventi di regimazione delle acque, di asportazione di massi rocciosi pericolanti e di recupero dei soprassuoli idonei al ripristino della vegetazione naturale, utilizzando le tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- per il ripascimento della spiaggia emersa e sommersa nel tratto di costa a Sud del Trave con sedimenti sciolti che siano granulometricamente e geologicamente comparabili con i sedimenti presenti; gli interventi sulle spiagge, come pure quelli sulla falesia di cui al punto precedente, debbono, comunque, conformarsi agli indirizzi definiti nell'ambito di studi di fattibilità, che inquadrino le pericolosità ed i rischi connessi ai fenomeni di erosione, trasporto e sedimentazione dei materiali lungo la costa secondo un'ottica di sistema che consenta di mettere in luce le interrelazioni complesse tra: idrodinamica costiera, geodinamica della falesia e fattori strutturali attinenti alle formazioni calcaree, calcareo-marnose e marnoso-arenacee dell'area del Conero;
- per la progressiva evoluzione a vegetazione naturale dei rimboschimenti recenti effettuati con impianti monospecifici a pino d'Aleppo;
- per la sistemazione dei sentieri n. 10, 10 bis, 11, 12, 13 e degli altri sentieri del Parco come individuati nella Tavole di P.R.G.; la sistemazione può essere attuata anche tramite variazioni di percorso, qualora necessario, ovvero tramite ripristino di tratti abbandonati;
- per l'ordinaria e straordinaria manutenzione dei manufatti caratteristici ricavati all'interno della rupe (grotte) risalenti a periodi anteriori al 1976, per la demolizione

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

battigia, fatte salve le attrezzature balneari esistenti;

- per il ripristino di condizioni più naturali della costa, anche mediante demolizione di opere in calcestruzzo (scivoli, piattaforme, scali di alaggio) secondo le prescrizioni definite nel Piano di Recupero Ambientale di cui al successivo par. B/1, che potrà prevedere anche scali di alaggio pubblici o collettivi;
- per il riordino funzionale ed architettonico, anche mediante sostituzione, demolizione/ricostruzione ed eventuale spostamento a parità di superficie utile, delle attrezzature esistenti destinate alla fruizione turistica e balneare.

**B/1)**

Gli interventi relativi al riordino funzionale ed architettonico delle attrezzature balneari, al ripristino della linea naturale di costa, alla eventuale realizzazione di scali di alaggio pubblici, alla demolizione dei manufatti vari e delle sopraelevazioni delle grotte ed alla organizzazione degli accessi alla battigia, formano oggetto dei un Piani denominati di Recupero Ambientale : Passetto e Trave-Mezzavalle.

-Fino all'entrata in vigore dei Piani di Recupero Ambientale resta sospesa ogni determinazione di competenza comunale relativa ad interventi comportanti la modifica del suolo e/o dei manufatti, fatti salvi gli interventi di cui all'art. 31, lettere a), b) e c) della L. 457/78 e quelli necessari per adeguare le strutture esistenti alle leggi vigenti a favore delle persone handicappate (n. 104/92 e n. 494/93 ed eventuali modifiche ed integrazioni).

**C)**

Fatto salvo il litorale del Passetto, e' ammesso l'accesso da terra alla zona della battigia soltanto attraverso i sentieri del Parco ed i percorsi pedonali attualmente esistenti come individuati nelle Tavole di P.R.G..- Nelle parti restanti dell'area, escluse le aree di pertinenza delle case esistenti e le strade che vi conducono, l'accesso è consentito soltanto per lo svolgimento di compiti amministrativi e di vigilanza da parte delle autorità preposte e per attività di carattere forestale, secondo quanto stabilito dal Piano Forestale; il Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94 disciplina i modi per l'accesso controllato, finalizzato alle attività educative e per motivi di studio.

**D) Sono vietati:**

- ogni nuova edificazione, per qualunque destinazione d'uso;
- ogni intervento sui ruderi, individuati nelle tavole di P.R.G., nonché la realizzazione di nuove piscine e di nuovi locali interrati;
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

delle sopraelevazioni delle stesse grotte e degli altri manufatti esistenti nell'area della battigia, fatte salve le attrezzature balneari esistenti;

- per il ripristino di condizioni più naturali della costa, anche mediante demolizione di opere in calcestruzzo (scivoli, piattaforme, scali di alaggio) secondo le prescrizioni definite nel Piano di Recupero Ambientale di cui al successivo par. B/1, che potrà prevedere anche scali di alaggio pubblici o collettivi;
- per il riordino funzionale ed architettonico, anche mediante sostituzione, demolizione/ricostruzione ed eventuale spostamento a parità di superficie utile, delle attrezzature esistenti destinate alla fruizione turistica e balneare.

**B/1)**

Gli interventi relativi al riordino funzionale ed architettonico delle attrezzature balneari, al ripristino della linea naturale di costa, alla eventuale realizzazione di scali di alaggio pubblici, alla demolizione dei manufatti vari e delle sopraelevazioni delle grotte ed alla organizzazione degli accessi alla battigia, formano oggetto dei un Piani denominati di Recupero Ambientale : Passetto e Trave-Mezzavalle.

-Fino all'entrata in vigore dei Piani di Recupero Ambientale resta sospesa ogni determinazione di competenza comunale relativa ad interventi comportanti la modifica del suolo e/o dei manufatti, fatti salvi gli interventi di cui all'art. 31, lettere a), b) e c) della L. 457/78 e quelli necessari per adeguare le strutture esistenti alle leggi vigenti a favore delle persone handicappate (n. 104/92 e n. 494/93 ed eventuali modifiche ed integrazioni).

**C)**

Fatto salvo il litorale del Passetto, e' ammesso l'accesso da terra alla zona della battigia soltanto attraverso i sentieri del Parco ed i percorsi pedonali attualmente esistenti come individuati nelle Tavole di P.R.G..- Nelle parti restanti dell'area, escluse le aree di pertinenza delle case esistenti e le strade che vi conducono, l'accesso è consentito soltanto per lo svolgimento di compiti amministrativi e di vigilanza da parte delle autorità preposte e per attività di carattere forestale, secondo quanto stabilito dal Piano Forestale; il Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94 disciplina i modi per l'accesso controllato, finalizzato alle attività educative e per motivi di studio.

**D) Sono vietati:**

- ogni nuova edificazione, per qualunque destinazione d'uso;
- ogni intervento sui ruderi, individuati nelle tavole di P.R.G., nonché la realizzazione di nuove piscine e di nuovi locali interrati;
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- la realizzazione di nuove strade e sentieri, la trasformazione di strade sterrate in strade a manto bituminoso e l'allargamento dei sentieri; per la sistemazione dei sentieri esistenti si applica quanto stabilito al precedente paragrafo B);
- la costruzione di nuove infrastrutture di altro tipo, puntuali o a rete, fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua; è ammessa, previa verifica di impatto ambientale e nell'ambito di un progetto di coordinamento della varia utenza, la realizzazione di linee elettriche o telefoniche interrato in adiacenza ai percorsi pedonali; per le infrastrutture esistenti è ammessa la manutenzione senza modifica delle sedi e dei tracciati ( vedi art. 84.1.4.);
- la costruzione di scogliere artificiali frangiflutto, in superficie o soffolte;
- l'asportazione di materiale lapideo ed i movimenti di terra, esclusi quelli necessari per le opere di cui al precedente paragrafo B), che alterino il profilo del terreno;
- la realizzazione di discariche e di depositi di materiali di qualsiasi genere e per qualsiasi scopo;
- l'escavazione dei pozzi, se non autorizzati ai sensi della Legge 36/94 dalle autorità competenti;
- il danneggiamento della vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea; la raccolta di tutte le specie vegetali spontanee, compresi i funghi, è disciplinata dal Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94;
- il transito con mezzi motorizzati su tutta l'area, fatte salve le strade di accesso alle case esistenti e fatta eccezione per i mezzi di servizio del Parco e per quelli occorrenti alle attività forestali;
- l'accesso, anche pedonale, su tutta l'area, se non nei modi e nei luoghi stabiliti al precedente paragrafo C) e fatti salvi gli arenili, dalla linea di battigia al limite superiore della spiaggia, per i quali si applicano le disposizioni emanate dalla Capitaneria di Porto;
- i campeggi di qualsiasi tipo;
- l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica attinente alla disciplina della riserva e quella prevista dal Codice della Strada; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà, se non con siepi esclusivamente di specie autoctone, salvo le recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni arboree; è ammessa - solo per l'area di sedime dei fabbricati e, comunque, per una superficie massima di 1000 mq - la recinzione con rete metallica mascherata con doppia siepe (interna ed esterna);
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo della fauna;
- qualsiasi forma di inquinamento acustico e luminoso, secondo la disciplina che sarà

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- di settore;
- la realizzazione di nuove strade e sentieri, la trasformazione di strade sterrate in strade a manto bituminoso e l'allargamento dei sentieri; per la sistemazione dei sentieri esistenti si applica quanto stabilito al precedente paragrafo B);
- la costruzione di nuove infrastrutture di altro tipo, puntuali o a rete, fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua; è ammessa, previa verifica di impatto ambientale e nell'ambito di un progetto di coordinamento della varia utenza, la realizzazione di linee elettriche o telefoniche interrato in adiacenza ai percorsi pedonali; per le infrastrutture esistenti è ammessa la manutenzione senza modifica delle sedi e dei tracciati ( vedi art. 84.1.4.);
- la costruzione di scogliere artificiali frangiflutto, in superficie o soffolte;
- l'asportazione di materiale lapideo ed i movimenti di terra, esclusi quelli necessari per le opere di cui al precedente paragrafo B), che alterino il profilo del terreno;
- la realizzazione di discariche e di depositi di materiali di qualsiasi genere e per qualsiasi scopo;
- l'escavazione dei pozzi, se non autorizzati ai sensi della Legge 36/94 dalle autorità competenti;
- il danneggiamento della vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea; la raccolta di tutte le specie vegetali spontanee, compresi i funghi, è disciplinata dal Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94;
- il transito con mezzi motorizzati su tutta l'area, fatte salve le strade di accesso alle case esistenti e fatta eccezione per i mezzi di servizio del Parco e per quelli occorrenti alle attività forestali;
- l'accesso, anche pedonale, su tutta l'area, se non nei modi e nei luoghi stabiliti al precedente paragrafo C) e fatti salvi gli arenili, dalla linea di battigia al limite superiore della spiaggia, per i quali si applicano le disposizioni emanate dalla Capitaneria di Porto;
- i campeggi di qualsiasi tipo;
- l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica attinente alla disciplina della riserva e quella prevista dal Codice della Strada; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà, se non con siepi esclusivamente di specie autoctone, salvo le recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni arboree; è ammessa - solo per l'area di sedime dei fabbricati e, comunque, per una superficie massima di 1000 mq - la recinzione con rete metallica mascherata con doppia siepe (interna ed esterna);
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo della fauna;

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R. 15/94 e con cui dovranno essere definiti, oltre alle caratteristiche tecniche ed agli orari delle emissioni, anche i tempi per i necessari adeguamenti; è, comunque, fatto obbligo di punti luce a bassa intensità per le pertinenze delle abitazioni mentre per l'illuminazione pubblica è prescritto l'uso di lampioni pure di bassa intensità e schermati verso l'alto;

- la realizzazione di giardini e parchi mediante l'uso di specie non autoctone dell'area del Conero ovvero mediante l'eliminazione delle specie autoctone;
- qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A).

### E) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti, non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario" nelle tavole di P.R.G.:

1) Gli interventi disciplinati dalla categoria d'intervento di cui all'art. 84.1.1 e dai rispettivi Piani di Recupero Ambientale, con esclusione degli interventi di ampliamento e senza variazione di destinazione d'uso;

2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457, nonché quelli di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dello stesso articolo, e di demolizione con ricostruzione senza aumenti di volume, con mantenimento del sedime e con l'uso di forme e materiali idonei (vedasi art. 34 CPI14 comma 1 e 2).

3) Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso (U1/3) di cui all'art.9 della Legge 26/2/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni;

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- qualsiasi forma di inquinamento acustico e luminoso, secondo la disciplina che sarà stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R. 15/94 e con cui dovranno essere definiti, oltre alle caratteristiche tecniche ed agli orari delle emissioni, anche i tempi per i necessari adeguamenti; è, comunque, fatto obbligo di punti luce a bassa intensità per le pertinenze delle abitazioni mentre per l'illuminazione pubblica è prescritto l'uso di lampioni pure di bassa intensità e schermati verso l'alto;

- la realizzazione di giardini e parchi mediante l'uso di specie non autoctone dell'area del Conero ovvero mediante l'eliminazione delle specie autoctone;
- qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A).

### E) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti, non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario" nelle tavole di P.R.G.:

1) Gli interventi disciplinati dalla categoria d'intervento di cui all'art. 84.1.1 e dai rispettivi Piani di Recupero Ambientale, con esclusione degli interventi di ampliamento e senza variazione di destinazione d'uso;

2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457, nonché quelli di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dello stesso articolo, e di demolizione con ricostruzione senza aumenti di volume, con mantenimento del sedime e con l'uso di forme e materiali idonei (vedasi art. 34 CPI14 comma 1 e 2).

3) Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso **(U1/1)** ~~(U1/3) di cui all'art.9 della Legge 26/2/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni;~~

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 84.5 - Bosco di Carpino nero

#### A) Obiettivi specifici:

- la tutela e valorizzazione scientifica del bosco a prevalenza di carpino nero (*asparago acutifolii - ostryetum carpinifoliae*);
- la salvaguardia della fauna silvicola.

#### B) Sono previsti interventi:

- per la manutenzione e la massima tutela del bosco, e per il suo miglioramento con avviamenti ad alto fusto dei cedui invecchiati, da definire nel Piano Forestale; in attesa dell'entrata in vigore dei piani di settore sono ammessi interventi non sistematici di cura del sottobosco che non impediscano il rinnovamento spontaneo del bosco;
- per la sistemazione del sentiero n. 1 del Parco come individuato nelle Tavole di P.R.G.; la sistemazione può essere attuata anche tramite lievi variazioni di percorso, qualora necessario, ovvero tramite ripristino di tratti abbandonati;

#### C)

- E' ammessa la fruizione pubblica attraverso il sentiero n. 1 del Parco come individuato nelle Tavole di P.R.G.
- Nel resto dell'area è consentito l'accesso oltre che per compiti amministrativi e di vigilanza da svolgere da parte delle autorità preposte, per attività di carattere forestale, secondo quanto stabilito dal Piano Forestale; il Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94 definisce i modi per l'accesso controllato, finalizzato alle attività educative e per motivi di studio.

#### D) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione, per qualunque destinazione d'uso;
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- la realizzazione di nuove strade e sentieri, la trasformazione di strade sterrate in strade a manto bituminoso e l'allargamento dei sentieri; per la sistemazione del sentiero n. 1 del Parco si applica quanto stabilito al precedente paragrafo B);
- la costruzione di nuove infrastrutture di altro tipo, puntuali o a rete, fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua; per le infrastrutture esistenti è ammessa la manutenzione senza modifica delle sedi e dei tracciati;
- la realizzazione di discariche e di depositi di materiali di qualsiasi genere e per qualsiasi scopo;

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 84.5 - Bosco di Carpino nero

#### A) Obiettivi specifici:

- la tutela e valorizzazione scientifica del bosco a prevalenza di carpino nero (*asparago acutifolii - ostryetum carpinifoliae*);
- la salvaguardia della fauna silvicola.

#### B) Sono previsti interventi:

- per la manutenzione e la massima tutela del bosco, e per il suo miglioramento con avviamenti ad alto fusto dei cedui invecchiati, da definire nel Piano Forestale; in attesa dell'entrata in vigore dei piani di settore sono ammessi interventi non sistematici di cura del sottobosco che non impediscano il rinnovamento spontaneo del bosco;
- per la sistemazione del sentiero n. 1 del Parco come individuato nelle Tavole di P.R.G.; la sistemazione può essere attuata anche tramite lievi variazioni di percorso, qualora necessario, ovvero tramite ripristino di tratti abbandonati;

#### C)

- E' ammessa la fruizione pubblica attraverso il sentiero n. 1 del Parco come individuato nelle Tavole di P.R.G.
- Nel resto dell'area è consentito l'accesso oltre che per compiti amministrativi e di vigilanza da svolgere da parte delle autorità preposte, per attività di carattere forestale, secondo quanto stabilito dal Piano Forestale; il Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94 definisce i modi per l'accesso controllato, finalizzato alle attività educative e per motivi di studio.

#### D) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione, per qualunque destinazione d'uso;
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- la realizzazione di nuove strade e sentieri, la trasformazione di strade sterrate in strade a manto bituminoso e l'allargamento dei sentieri; per la sistemazione del sentiero n. 1 del Parco si applica quanto stabilito al precedente paragrafo B);
- la costruzione di nuove infrastrutture di altro tipo, puntuali o a rete, fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua; per le infrastrutture esistenti è ammessa la manutenzione senza modifica delle sedi e dei tracciati;
- la realizzazione di discariche e di depositi di materiali di qualsiasi genere e per qualsiasi scopo;

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- l'escavazione dei pozzi, se non autorizzati ai sensi della Legge 36/94 dalle autorità competenti;
- il danneggiamento della vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea; la raccolta di tutte le specie vegetali spontanee, compresi i funghi, è disciplinata dal Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94;
- il transito con mezzi motorizzati su tutta l'area fatte salve le strade d'accesso agli edifici esistenti e fatta eccezione per i mezzi di servizio del Parco e per quelli occorrenti alle attività forestali;
- i campeggi di qualsiasi tipo;
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica attinente alla disciplina della riserva; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà, se non con siepi esclusivamente di specie autoctone, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle nuove piantagioni; è ammessa - solo per l'area di sedime dei fabbricati e, comunque, per una superficie massima di 1000 mq - la recinzione con rete metallica mascherata con doppia siepe (interna ed esterna);
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo della fauna;
- qualsiasi forma di inquinamento acustico e luminoso, secondo la disciplina che sarà stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R. 15/94 e con cui dovranno essere definiti, oltre alle caratteristiche tecniche ed agli orari delle emissioni, anche i tempi per i necessari adeguamenti; è, comunque, fatto obbligo di punti luce a bassa intensità per le pertinenze delle abitazioni mentre per l'illuminazione pubblica è prescritto l'uso di lampioni pure di bassa intensità e schermati verso l'alto;
- la realizzazione di giardini e parchi mediante l'uso di specie non autoctone dell'area del Conero ovvero mediante l'eliminazione delle specie autoctone;
- qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A).

### E) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti, non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario" nelle tavole di P.R.G.:

- 1) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457,
- 2) Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso (U1/3) di cui all'art.9 della Legge 26/2/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni;

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- l'escavazione dei pozzi, se non autorizzati ai sensi della Legge 36/94 dalle autorità competenti;
- il danneggiamento della vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea; la raccolta di tutte le specie vegetali spontanee, compresi i funghi, è disciplinata dal Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94;
- il transito con mezzi motorizzati su tutta l'area fatte salve le strade d'accesso agli edifici esistenti e fatta eccezione per i mezzi di servizio del Parco e per quelli occorrenti alle attività forestali;
- i campeggi di qualsiasi tipo;
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica attinente alla disciplina della riserva; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà, se non con siepi esclusivamente di specie autoctone, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle nuove piantagioni; è ammessa - solo per l'area di sedime dei fabbricati e, comunque, per una superficie massima di 1000 mq - la recinzione con rete metallica mascherata con doppia siepe (interna ed esterna);
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo della fauna;
- qualsiasi forma di inquinamento acustico e luminoso, secondo la disciplina che sarà stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R. 15/94 e con cui dovranno essere definiti, oltre alle caratteristiche tecniche ed agli orari delle emissioni, anche i tempi per i necessari adeguamenti; è, comunque, fatto obbligo di punti luce a bassa intensità per le pertinenze delle abitazioni mentre per l'illuminazione pubblica è prescritto l'uso di lampioni pure di bassa intensità e schermati verso l'alto;
- la realizzazione di giardini e parchi mediante l'uso di specie non autoctone dell'area del Conero ovvero mediante l'eliminazione delle specie autoctone;
- qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A).

### E) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti, non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario" nelle tavole di P.R.G.:

- 1) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457,
- 2) Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso **(U1/1)** ~~(U1/3) di cui all'art.9 della Legge 26/2/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni;~~

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 84.6 - Vegetazione del pascolo xerico, incolti, sopra scaglia rossa, scaglia cinerea, bisciaro, schlier

#### A) Obiettivi specifici:

- la tutela della vegetazione delle radure e delle aree in posizione preminente abbandonate dall'agricoltura, dominata dal bromo e dalle formazioni arbustive a ginepro rosso;
- la salvaguardia della fauna delle zone incolte e cespugliate.

#### B) Sono previsti interventi:

- per la difesa delle radure dalla progressiva avanzata del bosco, da definire nel Piano Naturalistico e nel Piano Forestale;
- per favorire i processi evolutivi di ricostituzione della vegetazione spontanea erbacea ed arbustiva nelle aree abbandonate dalle colture agricole;
- per la sistemazione dei sentieri n.1, 5, 6, 15, 15a, 16, 18 del Parco, come individuati nelle Tavole di P.R.G; la sistemazione può essere attuata anche tramite lievi variazioni di percorso, qualora necessario, ovvero tramite ripristino di tratti abbandonati;
- per la salvaguardia e la valorizzazione scientifica e culturale dei giacimenti preistorici e delle aree di interesse archeologico - vincolate e non.

#### C)

E' ammesso il recupero degli edifici esistenti con le modalità di cui al successivo paragrafo D) finalizzato alla realizzazione di attrezzature al servizio del Parco; per gli edifici esistenti non sono ammesse altre variazioni di destinazione d'uso, fatte salve soltanto le variazioni di destinazione d'uso normate dall'art.9 della Legge 26/2/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### D) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione, per qualunque destinazione d'uso;
- la realizzazione di nuove piscine e di nuovi locali interrati;
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- la messa a coltura dei terreni;
- la realizzazione di nuove strade e sentieri, la trasformazione di strade sterrate in strade a manto bituminoso e l'allargamento dei sentieri; per la sistemazione dei sentieri del Parco si applica quanto stabilito al precedente paragrafo B);
- la costruzione di nuove infrastrutture di altro tipo, puntuali o a rete, fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua; è ammessa, previa

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 84.6 - Vegetazione del pascolo xerico, incolti, sopra scaglia rossa, scaglia cinerea, bisciaro, schlier

#### A) Obiettivi specifici:

- la tutela della vegetazione delle radure e delle aree in posizione preminente abbandonate dall'agricoltura, dominata dal bromo e dalle formazioni arbustive a ginepro rosso;
- la salvaguardia della fauna delle zone incolte e cespugliate.

#### B) Sono previsti interventi:

- per la difesa delle radure dalla progressiva avanzata del bosco, da definire nel Piano Naturalistico e nel Piano Forestale;
- per favorire i processi evolutivi di ricostituzione della vegetazione spontanea erbacea ed arbustiva nelle aree abbandonate dalle colture agricole;
- per la sistemazione dei sentieri n.1, 5, 6, 15, 15a, 16, 18 del Parco, come individuati nelle Tavole di P.R.G; la sistemazione può essere attuata anche tramite lievi variazioni di percorso, qualora necessario, ovvero tramite ripristino di tratti abbandonati;
- per la salvaguardia e la valorizzazione scientifica e culturale dei giacimenti preistorici e delle aree di interesse archeologico - vincolate e non.

#### C)

E' ammesso il recupero degli edifici esistenti con le modalità di cui al successivo paragrafo D) finalizzato alla realizzazione di attrezzature al servizio del Parco; per gli edifici esistenti non sono ammesse altre variazioni di destinazione d'uso, fatte salve soltanto le variazioni di destinazione d'uso normate dall'art.9 della Legge 26/2/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### D) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione, per qualunque destinazione d'uso;
- la realizzazione di nuove piscine e di nuovi locali interrati;
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- la messa a coltura dei terreni;
- la realizzazione di nuove strade e sentieri, la trasformazione di strade sterrate in strade a manto bituminoso e l'allargamento dei sentieri; per la sistemazione dei sentieri del Parco si applica quanto stabilito al precedente paragrafo B);
- la costruzione di nuove infrastrutture di altro tipo, puntuali o a rete, fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua; è ammessa,

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

verifica di impatto ambientale e nell'ambito di un progetto di coordinamento della varia utenza, la realizzazione di linee elettriche o telefoniche interrato in adiacenza ai percorsi pedonali; per le infrastrutture esistenti è ammessa la manutenzione senza modifica delle sedi e dei tracciati ( vedi art. 84.1.4.);

- i campeggi di qualsiasi tipo;
- i movimenti di terra e qualunque alterazione artificiale del profilo del terreno;
- la realizzazione di discariche e di depositi di materiali di qualsiasi genere e per qualsiasi scopo;
- l'escavazione dei pozzi, se non autorizzati ai sensi della Legge 36/94 dalle autorità competenti;
- il danneggiamento della vegetazione arbustiva ed erbacea; la raccolta di tutte le specie vegetali spontanee, compresi i funghi, viene disciplinata nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94;
- il transito con mezzi motorizzati al di fuori delle strade individuate nelle Tavole di P.R.G come viabilità primaria e secondaria ( Strade Provinciali e Comunali), fatte salve le strade di accesso agli edifici esistenti e fatta eccezione per i mezzi di servizio del Parco e per quelli occorrenti alle attività forestali;
- l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica attinente alla disciplina della riserva e quella prevista dal Codice della Strada; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà, se non con siepi esclusivamente di specie autoctone; è ammessa - solo per l'area di sedime dei fabbricati e, comunque, per una superficie massima di 1000 mq - la recinzione con rete metallica mascherata con doppia siepe (interna ed esterna);
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo della fauna;
- qualsiasi forma di inquinamento acustico e luminoso, secondo la disciplina che sarà stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R. 15/94 e con cui dovranno essere definiti, oltre alle caratteristiche tecniche ed agli orari delle emissioni, anche i tempi per i necessari adeguamenti; è, comunque, fatto obbligo di punti luce a bassa intensità per le pertinenze delle abitazioni mentre per l'illuminazione pubblica è prescritto l'uso di lampioni pure di bassa intensità e schermati verso l'alto;
- la realizzazione di giardini e parchi mediante l'uso di specie non autoctone dell'area del Conero ovvero mediante l'eliminazione delle specie autoctone;
- qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A).

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

previa verifica di impatto ambientale e nell'ambito di un progetto di coordinamento della varia utenza, la realizzazione di linee elettriche o telefoniche interrato in adiacenza ai percorsi pedonali; per le infrastrutture esistenti è ammessa la manutenzione senza modifica delle sedi e dei tracciati ( vedi art. 84.1.4.);

- i campeggi di qualsiasi tipo;
- i movimenti di terra e qualunque alterazione artificiale del profilo del terreno;
- la realizzazione di discariche e di depositi di materiali di qualsiasi genere e per qualsiasi scopo;
- l'escavazione dei pozzi, se non autorizzati ai sensi della Legge 36/94 dalle autorità competenti;
- il danneggiamento della vegetazione arbustiva ed erbacea; la raccolta di tutte le specie vegetali spontanee, compresi i funghi, viene disciplinata nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94;
- il transito con mezzi motorizzati al di fuori delle strade individuate nelle Tavole di P.R.G come viabilità primaria e secondaria ( Strade Provinciali e Comunali), fatte salve le strade di accesso agli edifici esistenti e fatta eccezione per i mezzi di servizio del Parco e per quelli occorrenti alle attività forestali;
- l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica attinente alla disciplina della riserva e quella prevista dal Codice della Strada; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà, se non con siepi esclusivamente di specie autoctone; è ammessa - solo per l'area di sedime dei fabbricati e, comunque, per una superficie massima di 1000 mq - la recinzione con rete metallica mascherata con doppia siepe (interna ed esterna);
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo della fauna;
- qualsiasi forma di inquinamento acustico e luminoso, secondo la disciplina che sarà stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R. 15/94 e con cui dovranno essere definiti, oltre alle caratteristiche tecniche ed agli orari delle emissioni, anche i tempi per i necessari adeguamenti; è, comunque, fatto obbligo di punti luce a bassa intensità per le pertinenze delle abitazioni mentre per l'illuminazione pubblica è prescritto l'uso di lampioni pure di bassa intensità e schermati verso l'alto;
- la realizzazione di giardini e parchi mediante l'uso di specie non autoctone dell'area del Conero ovvero mediante l'eliminazione delle specie autoctone;
- qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A).



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### E) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti, non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario" nelle tavole di P.R.G.:

- 1) Gli interventi disciplinati dalla categoria d'intervento di cui all'art. 84.1.1, con esclusione degli interventi di ampliamento;
- 2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457, nonché quelli di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dello stesso articolo, e di demolizione con ricostruzione senza aumenti di volume, con mantenimento del sedime e con l'uso di forme e materiali idonei (vedasi art. 34 CPI14 comma 1 e 2).
- 3) Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di Attrezzature al Servizio del Parco ( uso U4/28) nonché quelle normate dall'art.9 della Legge 26/2/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni ( uso U1/3)

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### E) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti, non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario" nelle tavole di P.R.G.:

- 1) Gli interventi disciplinati dalla categoria d'intervento di cui all'art. 84.1.1, con esclusione degli interventi di ampliamento;
- 2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457, nonché quelli di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dello stesso articolo, e di demolizione con ricostruzione senza aumenti di volume, con mantenimento del sedime e con l'uso di forme e materiali idonei (vedasi art. 34 CPI14 comma 1 e 2).
- 3) Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di Attrezzature al Servizio del Parco ( uso U4/28) nonché l'uso ~~(U1/1) quelle normate dall'art.9 della Legge 26/2/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni (U1/3)~~

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 84.7 - Rimboschimento antichi sopra Scaglia Rossa.

#### A) Obiettivi specifici:

- il recupero progressivo della naturalità del bosco;
- la tutela delle formazioni forestali seminaturali come fase necessaria per il completamento della successione autogena nonchè per la salvaguardia dei valori paesistici;
- la salvaguardia della fauna delle formazioni boschive;
- la tutela e la valorizzazione dei giacimenti preistorici e delle presenze archeologiche.

#### B) Sono previsti interventi:

- per la graduale riduzione nel bosco della componente rappresentata dalle specie resinose a vantaggio delle latifoglie, in modo variabile a seconda delle localizzazioni e del livello evolutivo del bosco secondario; le modalità della gestione di questi interventi - articolati in ragione del diverso dinamismo delle fitocenosi da sottoporre a monitoraggio continuo
- dovranno essere accuratamente definite nel Piano Forestale; in attesa dell'entrata in vigore dei piani di settore sono ammessi interventi non sistematici di cura del sottobosco che non impediscano il rinnovamento spontaneo del bosco;
- per la sistemazione dei sentieri n. 1, 1a, 1b, 5, 6, 7, 8 del Parco come individuati nelle Tavole di P.R.G; la sistemazione può essere attuata anche tramite lievi variazioni di percorso, qualora necessario, ovvero tramite ripristino di tratti abbandonati;
- per la salvaguardia, la valorizzazione scientifica e la fruizione didattica - informativa dei giacimenti preistorici e delle aree di interesse archeologico - vincolate e non -, in particolare dei reperti del Pantano; le aree di maggior interesse potranno essere opportunamente collegate - sulla base di un progetto unitario - mediante appositi percorsi (sentieri del Parco ed altri).

#### C)

- E' ammesso il recupero degli edifici e delle strutture esistenti - con le modalità di cui al successivo paragrafo D) - finalizzato alla realizzazione di attrezzature al Servizio del Parco ( uso U4/28).
- E' ammessa la fruizione pubblica, disciplinata dal Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94.
  - E' ammessa la sperimentazione silvo-culturale tramite la realizzazione di vivai e/o orti botanici e simili, secondo le linee individuate dal Piano Forestale;

#### D) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione, per qualunque destinazione d'uso;

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 84.7 - Rimboschimento antichi sopra Scaglia Rossa.

#### A) Obiettivi specifici:

- il recupero progressivo della naturalità del bosco;
- la tutela delle formazioni forestali seminaturali come fase necessaria per il completamento della successione autogena nonchè per la salvaguardia dei valori paesistici;
- la salvaguardia della fauna delle formazioni boschive;
- la tutela e la valorizzazione dei giacimenti preistorici e delle presenze archeologiche.

#### B) Sono previsti interventi:

- per la graduale riduzione nel bosco della componente rappresentata dalle specie resinose a vantaggio delle latifoglie, in modo variabile a seconda delle localizzazioni e del livello evolutivo del bosco secondario; le modalità della gestione di questi interventi - articolati in ragione del diverso dinamismo delle fitocenosi da sottoporre a monitoraggio continuo
- dovranno essere accuratamente definite nel Piano Forestale; in attesa dell'entrata in vigore dei piani di settore sono ammessi interventi non sistematici di cura del sottobosco che non impediscano il rinnovamento spontaneo del bosco;
- per la sistemazione dei sentieri n. 1, 1a, 1b, 5, 6, 7, 8 del Parco come individuati nelle Tavole di P.R.G; la sistemazione può essere attuata anche tramite lievi variazioni di percorso, qualora necessario, ovvero tramite ripristino di tratti abbandonati;
- per la salvaguardia, la valorizzazione scientifica e la fruizione didattica - informativa dei giacimenti preistorici e delle aree di interesse archeologico - vincolate e non -, in particolare dei reperti del Pantano; le aree di maggior interesse potranno essere opportunamente collegate - sulla base di un progetto unitario - mediante appositi percorsi (sentieri del Parco ed altri).

#### C)

- E' ammesso il recupero degli edifici e delle strutture esistenti - con le modalità di cui al successivo paragrafo D) - finalizzato alla realizzazione di attrezzature al Servizio del Parco ( uso U4/28).
- E' ammessa la fruizione pubblica, disciplinata dal Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94.
  - E' ammessa la sperimentazione silvo-culturale tramite la realizzazione di vivai e/o orti botanici e simili, secondo le linee individuate dal Piano Forestale;

#### D) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione, per qualunque destinazione d'uso;

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- la realizzazione di nuove piscine e di nuovi locali interrati;
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- la realizzazione di nuove strade e sentieri, la trasformazione di strade sterrate in strade a manto bituminoso e l'allargamento dei sentieri; per la sistemazione dei sentieri del Parco si applica quanto stabilito al precedente paragrafo B);
- la costruzione di nuove infrastrutture di altro tipo, puntuali o a rete, fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua; è ammessa, previa verifica di impatto ambientale e nell'ambito di un progetto di coordinamento della varia utenza, la realizzazione di linee elettriche o telefoniche interrate in adiacenza ai percorsi pedonali; per le infrastrutture esistenti è ammessa la manutenzione senza modifica delle sedi e dei tracciati ( vedi art. 84.1.4.);
- la realizzazione di discariche e di depositi di materiali di qualsiasi genere e per qualsiasi scopo;
- l'escavazione dei pozzi, se non autorizzati ai sensi della Legge 36/94 dalle autorità competenti;
- il danneggiamento della vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea; la raccolta di tutte le specie vegetali spontanee, compresi i funghi, è disciplinata dal Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94;
- il transito con mezzi motorizzati su tutta l'area fatte salve le strade d'accesso agli edifici esistenti e fatta eccezione per i mezzi di servizio del Parco e per quelli occorrenti alle attività forestali, militari e di Protezione Civile;
- i campeggi di qualsiasi tipo;
- l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica attinente alla disciplina della riserva e quella prevista dal Codice della Strada; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà, se non con siepi esclusivamente di specie autoctone, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle nuove piantagioni; è ammessa- solo per l'area di sedime dei fabbricati e, comunque, per una superficie massima di 1000 mq - la recinzione con rete metallica mascherata con doppia siepe (interna ed esterna);
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo della fauna;
- qualsiasi forma di inquinamento acustico e luminoso, secondo la disciplina che sarà stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R. 15/94 e con cui dovranno essere definiti, oltre alle caratteristiche tecniche ed agli orari delle emissioni, anche i

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- la realizzazione di nuove piscine e di nuovi locali interrati;
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- la realizzazione di nuove strade e sentieri, la trasformazione di strade sterrate in strade a manto bituminoso e l'allargamento dei sentieri; per la sistemazione dei sentieri del Parco si applica quanto stabilito al precedente paragrafo B);
- la costruzione di nuove infrastrutture di altro tipo, puntuali o a rete, fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua; è ammessa, previa verifica di impatto ambientale e nell'ambito di un progetto di coordinamento della varia utenza, la realizzazione di linee elettriche o telefoniche interrate in adiacenza ai percorsi pedonali; per le infrastrutture esistenti è ammessa la manutenzione senza modifica delle sedi e dei tracciati ( vedi art. 84.1.4.);
- la realizzazione di discariche e di depositi di materiali di qualsiasi genere e per qualsiasi scopo;
- l'escavazione dei pozzi, se non autorizzati ai sensi della Legge 36/94 dalle autorità competenti;
- il danneggiamento della vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea; la raccolta di tutte le specie vegetali spontanee, compresi i funghi, è disciplinata dal Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94;
- il transito con mezzi motorizzati su tutta l'area fatte salve le strade d'accesso agli edifici esistenti e fatta eccezione per i mezzi di servizio del Parco e per quelli occorrenti alle attività forestali, militari e di Protezione Civile;
- i campeggi di qualsiasi tipo;
- l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica attinente alla disciplina della riserva e quella prevista dal Codice della Strada; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà, se non con siepi esclusivamente di specie autoctone, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle nuove piantagioni; è ammessa- solo per l'area di sedime dei fabbricati e, comunque, per una superficie massima di 1000 mq - la recinzione con rete metallica mascherata con doppia siepe (interna ed esterna);
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo della fauna;
- qualsiasi forma di inquinamento acustico e luminoso, secondo la disciplina che sarà stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R. 15/94 e con cui dovranno essere definiti, oltre alle caratteristiche tecniche ed agli orari delle emissioni, anche i

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

tempi per i necessari adeguamenti; è, comunque, fatto obbligo di punti luce a bassa intensità per le pertinenze delle abitazioni mentre per l'illuminazione pubblica è prescritto l'uso di lampioni pure di bassa intensità e schermati verso l'alto;

- la realizzazione di giardini e parchi mediante l'uso di specie non autoctone dell'area del Conero ovvero mediante l'eliminazione delle specie autoctone; qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A).

### E) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti, non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario" nelle tavole di P.R.G.:

1) Gli interventi disciplinati dalla categoria d'intervento di cui all'art. 84.1.1, con esclusione degli interventi di ampliamento e senza variazione di destinazione d'uso;

2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457, nonché quelli di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dello stesso articolo, e di demolizione con ricostruzione senza aumenti di volume, con mantenimento del sedime e con l'uso di forme e materiali idonei (vedasi art. 34 CPI14 comma 1 e 2).

3) Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di Attrezzature al Servizio del Parco ( uso U4/28) nonché quelle normate dall'art.9 della Legge 26/2/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni ( uso U1/3)

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

tempi per i necessari adeguamenti; è, comunque, fatto obbligo di punti luce a bassa intensità per le pertinenze delle abitazioni mentre per l'illuminazione pubblica è prescritto l'uso di lampioni pure di bassa intensità e schermati verso l'alto;

- la realizzazione di giardini e parchi mediante l'uso di specie non autoctone dell'area del Conero ovvero mediante l'eliminazione delle specie autoctone; qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A).

### E) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti, non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario" nelle tavole di P.R.G.:

1) Gli interventi disciplinati dalla categoria d'intervento di cui all'art. 84.1.1, con esclusione degli interventi di ampliamento e senza variazione di destinazione d'uso;

2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457, nonché quelli di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dello stesso articolo, e di demolizione con ricostruzione senza aumenti di volume, con mantenimento del sedime e con l'uso di forme e materiali idonei (vedasi art. 34 CPI14 comma 1 e 2).

3) Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di Attrezzature al Servizio del Parco ( uso U4/28) nonché l'uso (U1/1) ~~quelle normate dall'art.9 della Legge 26/2/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni (U1/3)~~

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

**Art. 84.8 - Aree al margine dei grandi boschi, con vegetazione xerofila e agricoltura, sopra scaglia rossa, scaglia cinerea, bisciaro**

**A) Obiettivi specifici:**

- la definizione dei margini delle grandi aree boscate; al Piano Naturalistico, in accordo col Piano Forestale e col Piano Agricolo del Parco, compete l'individuazione delle parti di aree da destinare allo sviluppo del bosco, di quelle nelle quali va confermato l'uso agricolo e di quelle da lasciare incolte;
- la salvaguardia della fauna delle zone incolte e cespugliate e delle zone agricole.

**B) Sono previsti interventi:**

- per il recupero degli edifici e delle strutture esistenti - con le modalità di cui al successivo paragrafo D) - finalizzato alla realizzazione di attrezzature al servizio del Parco;
- per la sistemazione dei sentieri n.5, 6, 7 del Parco come individuati nelle Tavole di P.R.G; la sistemazione può essere attuata anche tramite lievi variazioni di percorso, qualora necessario, ovvero tramite ripristino di tratti abbandonati.

**B/1)**

Nell'ambito del Piano Naturalistico, del Piano Forestale e del Piano Agricolo, in funzione delle caratteristiche del substrato, dei processi dinamici in atto nelle fitocenosi naturali, delle potenzialità produttive agricole, dell'evoluzione dei fattori socio-economici che condizionano l'economia del Parco, potranno essere definiti, per le diverse parti di aree, interventi:

- per accelerare i processi dinamici in atto creando le condizioni per l'espansione del bosco naturale anche attraverso opere di rimboschimento;
- per la difesa delle radure dalla progressiva avanzata del bosco;
- per favorire i processi evolutivi di ricostituzione della vegetazione spontanea erbacea ed arbustiva nelle aree abbandonate dalle colture agricole;
- per favorire la permanenza di attività agricole qualificate o l'introduzione di nuove colture, ovvero l'adozione dell'arboricoltura produttiva da legno; per la promozione e l'orientamento verso forme di coltivazione che utilizzano sistemi a basso impatto ambientale, quali, ad esempio, quelli previsti dal Reg. 2078/92, ed altri eventuali consimili.

**C)**

- Limitatamente ai soggetti di cui all'art. 13 della L.R. 13/89, è consentita la realizzazione di un annesso rustico fino ad un massimo di mq. 30 ed H max 4,5 ml.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

**Art. 84.8 - Aree al margine dei grandi boschi, con vegetazione xerofila e agricoltura, sopra scaglia rossa, scaglia cinerea, bisciaro**

**A) Obiettivi specifici:**

- la definizione dei margini delle grandi aree boscate; al Piano Naturalistico, in accordo col Piano Forestale e col Piano Agricolo del Parco, compete l'individuazione delle parti di aree da destinare allo sviluppo del bosco, di quelle nelle quali va confermato l'uso agricolo e di quelle da lasciare incolte;
- la salvaguardia della fauna delle zone incolte e cespugliate e delle zone agricole.

**B) Sono previsti interventi:**

- per il recupero degli edifici e delle strutture esistenti - con le modalità di cui al successivo paragrafo D) - finalizzato alla realizzazione di attrezzature al servizio del Parco;
- per la sistemazione dei sentieri n.5, 6, 7 del Parco come individuati nelle Tavole di P.R.G; la sistemazione può essere attuata anche tramite lievi variazioni di percorso, qualora necessario, ovvero tramite ripristino di tratti abbandonati.

**B/1)**

Nell'ambito del Piano Naturalistico, del Piano Forestale e del Piano Agricolo, in funzione delle caratteristiche del substrato, dei processi dinamici in atto nelle fitocenosi naturali, delle potenzialità produttive agricole, dell'evoluzione dei fattori socio-economici che condizionano l'economia del Parco, potranno essere definiti, per le diverse parti di aree, interventi:

- per accelerare i processi dinamici in atto creando le condizioni per l'espansione del bosco naturale anche attraverso opere di rimboschimento;
- per la difesa delle radure dalla progressiva avanzata del bosco;
- per favorire i processi evolutivi di ricostituzione della vegetazione spontanea erbacea ed arbustiva nelle aree abbandonate dalle colture agricole;
- per favorire la permanenza di attività agricole qualificate o l'introduzione di nuove colture, ovvero l'adozione dell'arboricoltura produttiva da legno; per la promozione e l'orientamento verso forme di coltivazione che utilizzano sistemi a basso impatto ambientale, quali, ad esempio, quelli previsti dal Reg. 2078/92, ed altri eventuali consimili.

**C)**

- Limitatamente ai soggetti di cui all'art. 13 della L.R. 13/89, è consentita la realizzazione di un annesso rustico fino ad un massimo di mq. 30 ed H max 4,5 ml.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- E' ammesso il transito con mezzi motorizzati al servizio dei residenti e delle attività agricole comprese nell'area, oltre che per i mezzi di servizio del Parco e per quelli occorrenti alle attività forestali.
- La raccolta di tutte le specie vegetali spontanee, compresi i funghi, viene disciplinata nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94.
- in attesa dell'entrata in vigore dei piani di settore sono ammessi interventi non sistematici di cura del sottobosco che non impediscano il rinnovamento spontaneo del bosco.
- E' ammesso l'uso di prodotti chimici per l'agricoltura sulla base delle indicazioni e delle prescrizioni fornite dal Regolamento del Parco, di cui all'art.16 dell L.R.15/94, del Piano Naturalistico e del Piano Agricolo del Parco.
- Sono ammessi gli interventi di recupero ambientale, di cui all'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.
- E' ammessa la realizzazione di un piccolo parcheggio nell'area adiacente al cimitero di Massignano e degli eventuali modesti ampliamenti dello stesso cimitero.
- E' ammessa l'attrezzatura di aree per il campeggio a scopo ludico-formativo, di studio e ricerca scientifica, rivolto in prevalenza al mondo giovanile organizzato; la superficie di ciascuna area dovrà essere contenuta entro i 2000 mq. e non vi potranno essere realizzate strutture stabili se non per i servizi; i progetti, redatti ad iniziativa del Parco o dei Comuni, per la sistemazione delle suddette aree hanno effetto di dichiarazione di pubblico interesse e di indifferibilità ed urgenza delle opere in essi previste.

### D) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione per soggetti diversi da quelli di cui all'art. 13 della L.R. 13/90;
- la realizzazione di nuove piscine e di nuovi locali interrati;
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- la costruzione di nuove infrastrutture, puntuali o a rete, fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua e del gas per usi domestici; per le infrastrutture esistenti è ammessa la manutenzione senza modifica delle sedi e dei tracciati ( vedi art. 84.1.4.);
- la realizzazione di nuove strade carrabili, l'allargamento dei sentieri e la loro trasformazione in strade;
- i campeggi di qualsiasi tipo ad esclusione dei campeggi a scopo ludico-formativo di cui al precedente part. C;
- i movimenti di terra che modifichino in modo sostanziale il profilo del terreno;

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- E' ammesso il transito con mezzi motorizzati al servizio dei residenti e delle attività agricole comprese nell'area, oltre che per i mezzi di servizio del Parco e per quelli occorrenti alle attività forestali.
- La raccolta di tutte le specie vegetali spontanee, compresi i funghi, viene disciplinata nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94.
- in attesa dell'entrata in vigore dei piani di settore sono ammessi interventi non sistematici di cura del sottobosco che non impediscano il rinnovamento spontaneo del bosco.
- E' ammesso l'uso di prodotti chimici per l'agricoltura sulla base delle indicazioni e delle prescrizioni fornite dal Regolamento del Parco, di cui all'art.16 dell L.R.15/94, del Piano Naturalistico e del Piano Agricolo del Parco.
- Sono ammessi gli interventi di recupero ambientale, di cui all'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.
- E' ammessa la realizzazione di un piccolo parcheggio nell'area adiacente al cimitero di Massignano e degli eventuali modesti ampliamenti dello stesso cimitero.
- E' ammessa l'attrezzatura di aree per il campeggio a scopo ludico-formativo, di studio e ricerca scientifica, rivolto in prevalenza al mondo giovanile organizzato; la superficie di ciascuna area dovrà essere contenuta entro i 2000 mq. e non vi potranno essere realizzate strutture stabili se non per i servizi; i progetti, redatti ad iniziativa del Parco o dei Comuni, per la sistemazione delle suddette aree hanno effetto di dichiarazione di pubblico interesse e di indifferibilità ed urgenza delle opere in essi previste.

### D) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione per soggetti diversi da quelli di cui all'art. 13 della L.R. 13/90;
- la realizzazione di nuove piscine e di nuovi locali interrati;
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- la costruzione di nuove infrastrutture, puntuali o a rete, fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua e del gas per usi domestici; per le infrastrutture esistenti è ammessa la manutenzione senza modifica delle sedi e dei tracciati ( vedi art. 84.1.4.);
- la realizzazione di nuove strade carrabili, l'allargamento dei sentieri e la loro trasformazione in strade;
- i campeggi di qualsiasi tipo ad esclusione dei campeggi a scopo ludico-formativo di cui al precedente part. C;
- i movimenti di terra che modifichino in modo sostanziale il profilo del terreno;

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- il danneggiamento della vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea, fatte salve le specie infestanti come l'ailanto e la robinia;
- l'intubazione dei corsi d'acqua esistenti, lo scolo ed il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere, a meno di preventiva depurazione;
- la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere;
- l'escavazione dei pozzi, se non autorizzati ai sensi della Legge 36/94 dalle autorità competenti;
- l'aratura ad una profondità superiore a ml. 0,5;
- l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica attinente alla disciplina della riserva e quella prevista dal Codice della Strada; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà, se non con siepi esclusivamente di specie autoctone; è ammessa - solo per l'area di sedime dei fabbricati e, comunque, per una superficie massima di 1000 mq - la recinzione con rete metallica mascherata con doppia siepe (interna ed esterna);
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo della fauna;
- qualsiasi forma di inquinamento acustico e luminoso, secondo la disciplina che sarà stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R. 15/94 e con cui dovranno essere definiti, oltre alle caratteristiche tecniche ed agli orari delle emissioni, anche i tempi per i necessari adeguamenti; è, comunque, fatto obbligo di punti luce a bassa intensità per le pertinenze delle abitazioni mentre per l'illuminazione pubblica è prescritto l'uso di lampioni pure di bassa intensità e schermati verso l'alto;
- la realizzazione di giardini e parchi mediante l'uso di specie non autoctone dell'area del Conero ovvero mediante l'eliminazione delle specie autoctone;

### E) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti, non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario" nelle tavole di P.R.G.:

- 1) Gli interventi disciplinati dalla categoria d'intervento di cui all'art. 84.1.1, con esclusione degli interventi di ampliamento e senza variazione di destinazione d'uso;
- 2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457, nonché quelli di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dello stesso articolo, e di demolizione con ricostruzione senza aumenti di volume, con mantenimento del sedime e

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- il danneggiamento della vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea, fatte salve le specie infestanti come l'ailanto e la robinia;
- l'intubazione dei corsi d'acqua esistenti, lo scolo ed il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere, a meno di preventiva depurazione;
- la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere;
- l'escavazione dei pozzi, se non autorizzati ai sensi della Legge 36/94 dalle autorità competenti;
- l'aratura ad una profondità superiore a ml. 0,5;
- l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica attinente alla disciplina della riserva e quella prevista dal Codice della Strada; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà, se non con siepi esclusivamente di specie autoctone; è ammessa - solo per l'area di sedime dei fabbricati e, comunque, per una superficie massima di 1000 mq - la recinzione con rete metallica mascherata con doppia siepe (interna ed esterna);
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo della fauna;
- qualsiasi forma di inquinamento acustico e luminoso, secondo la disciplina che sarà stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R. 15/94 e con cui dovranno essere definiti, oltre alle caratteristiche tecniche ed agli orari delle emissioni, anche i tempi per i necessari adeguamenti; è, comunque, fatto obbligo di punti luce a bassa intensità per le pertinenze delle abitazioni mentre per l'illuminazione pubblica è prescritto l'uso di lampioni pure di bassa intensità e schermati verso l'alto;
- la realizzazione di giardini e parchi mediante l'uso di specie non autoctone dell'area del Conero ovvero mediante l'eliminazione delle specie autoctone;

### E) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti, non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario" nelle tavole di P.R.G.:

- 1) Gli interventi disciplinati dalla categoria d'intervento di cui all'art. 84.1.1, con esclusione degli interventi di ampliamento e senza variazione di destinazione d'uso;
- 2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457, nonché quelli di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dello stesso articolo, e di demolizione con ricostruzione senza aumenti di volume, con mantenimento del sedime e

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

con l'uso di forme e materiali idonei (vedasi art. 34 CPI14 comma 1 e 2), quanto a quest'ultimo tipo di interventi, si specifica che la presente area omogenea, interna al Parco Naturale del Conero, non è assimilata alle zone agricole cui si applica la norma dell'art. 6 della L.R. 13/90;

**3)** Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di Attrezzature al Servizio del Parco ( uso U4/28) nonché quelle normate dall'art.9 della Legge 26/2/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni ( uso U1/3)

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

e con l'uso di forme e materiali idonei (vedasi art. 34 CPI14 comma 1 e 2), quanto a quest'ultimo tipo di interventi, si specifica che la presente area omogenea, interna al Parco Naturale del Conero, non è assimilata alle zone agricole cui si applica la norma dell'art. 6 della L.R. 13/90;

3) Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di Attrezzature al Servizio del Parco ( uso U4/28) nonché l'uso **(U1/1)** ~~quelle normate dall'art.9 della Legge 26/2/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni (U1/3)~~



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

**Art. 84.9 - Bacini superiori del Boranico, del Betelico, del Fosso dei Mulini, con boschi di latifoglie, rimboschimenti recenti, agricoltura, vegetazione xerofila, sopra schlier, bisciaro, scaglia cinerea.**

### A) Obiettivi specifici:

- la tutela e la valorizzazione scientifica dei relitti di boschi di caducifoglie con predominanza di roverella, dei relitti di boschi con predominanza di carpino nero, dei boschi ripariali a salice bianco, delle formazioni erbacee dei fossi e delle pareti verticali dei valloni;
- l'incentivazione della particolare funzione svolta dalle cenosi forestali naturali, di stabilizzazione idrogeologica dei versanti e di conservazione delle specie faunistiche e floristiche ivi ospitate;
- la salvaguardia della fauna caratteristica delle zone incolte e cespugliate e delle zone agricole;
- la tutela e la valorizzazione dei giacimenti preistorici e delle presenze archeologiche.

### B) Sono previsti interventi:

- per accelerare i processi dinamici in atto creando le condizioni per la risalita sui versanti del bosco naturale, da definire nel Piano Forestale in accordo col Piano Agricolo; per la cura dei boschi esistenti attraverso il taglio sistematico del sottobosco, secondo le indicazioni del Piano Forestale; in attesa dell'entrata in vigore dei piani di settore sono ammessi interventi non sistematici di cura del sottobosco che non impediscano il rinnovamento spontaneo del bosco;
- per favorire la conversione delle attività agricole verso colture qualificate ovvero verso l'arboricoltura produttiva da legno, secondo le indicazioni del Piano Agricolo del Parco, in accordo con il Piano Naturalistico ed il Piano Forestale; per la promozione e l'orientamento verso forme di coltivazione che utilizzano sistemi a basso impatto ambientale, quali, ad esempio, quelli previsti dal Reg. 2078/92, ed altri eventuali consimili;
- per la protezione delle zone incolte secondo le indicazioni del Piano Naturalistico;
- per la realizzazione di impianti di depurazione al servizio dei centri abitati di Poggio-Casette di Poggio (ed eventualmente Portonovo) e Massignano;
- per la regimazione delle sorgenti, per la sistemazione idraulica dei corsi d'acqua e per il risanamento idraulico dei versanti, anche se coltivati, in modo da prevenire scoscendimenti nello strato colluviale più superficiale; è, comunque, obbligatorio l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica; qualora possibile, dovrà essere ricostituito il reticolo idrografico storico;
- per la sistemazione dei sentieri n.14, 15, 16, 18 del Parco, come individuati nelle Tavole di P.R.G; la sistemazione può essere attuata anche tramite lievi variazioni di percorso,

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

Art. 84.9 - Bacini superiori del Boranico, del Betelico, del Fosso dei Mulini, con boschi di latifoglie, rimboschimenti recenti, agricoltura, vegetazione xerofila, sopra schlier, bisciaro, scaglia cinerea.

### A) Obiettivi specifici:

- la tutela e la valorizzazione scientifica dei relitti di boschi di caducifoglie con predominanza di roverella, dei relitti di boschi con predominanza di carpino nero, dei boschi ripariali a salice bianco, delle formazioni erbacee dei fossi e delle pareti verticali dei valloni;
- l'incentivazione della particolare funzione svolta dalle cenosi forestali naturali, di stabilizzazione idrogeologica dei versanti e di conservazione delle specie faunistiche e floristiche ivi ospitate;
- la salvaguardia della fauna caratteristica delle zone incolte e cespugliate e delle zone agricole;
- la tutela e la valorizzazione dei giacimenti preistorici e delle presenze archeologiche.

### B) Sono previsti interventi:

- per accelerare i processi dinamici in atto creando le condizioni per la risalita sui versanti del bosco naturale, da definire nel Piano Forestale in accordo col Piano Agricolo; per la cura dei boschi esistenti attraverso il taglio sistematico del sottobosco, secondo le indicazioni del Piano Forestale; in attesa dell'entrata in vigore dei piani di settore sono ammessi interventi non sistematici di cura del sottobosco che non impediscano il rinnovamento spontaneo del bosco;
- per favorire la conversione delle attività agricole verso colture qualificate ovvero verso l'arboricoltura produttiva da legno, secondo le indicazioni del Piano Agricolo del Parco, in accordo con il Piano Naturalistico ed il Piano Forestale; per la promozione e l'orientamento verso forme di coltivazione che utilizzano sistemi a basso impatto ambientale, quali, ad esempio, quelli previsti dal Reg. 2078/92, ed altri eventuali consimili;
- per la protezione delle zone incolte secondo le indicazioni del Piano Naturalistico;
- per la realizzazione di impianti di depurazione al servizio dei centri abitati di Poggio-Casette di Poggio (ed eventualmente Portonovo) e Massignano;
- per la regimazione delle sorgenti, per la sistemazione idraulica dei corsi d'acqua e per il risanamento idraulico dei versanti, anche se coltivati, in modo da prevenire scoscendimenti nello strato colluviale più superficiale; è, comunque, obbligatorio l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica; qualora possibile, dovrà essere ricostituito il reticolo idrografico storico;
- per la sistemazione dei sentieri n.14, 15, 16, 18 del Parco, come individuati nelle Tavole

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

qualora necessario, ovvero tramite ripristino di tratti abbandonati;

- per la salvaguardia e la valorizzazione scientifica e culturale dei giacimenti preistorici e delle aree di interesse archeologico - vincolate e non;
- per la realizzazione di parcheggi e la sistemazione di quelli esistenti nei punti di corrispondenza tra la viabilità principale ( strade Provinciali e Comunali) e la rete dei percorsi pedonali; ciascun parcheggio non dovrà avere capienza superiore ai 30 posti auto e gli interventi dovranno essere eseguiti evitando sbancamenti, riporti e manti bituminosi o cementizi e recuperando la circostante vegetazione naturale;
- per la pulizia dei corsi d'acqua privati (fossi e canali di scolo) da canne, rovi ed erbe infestanti, per la regimazione delle acque di sgrondo dei campi, per la manutenzione delle scarpate dei fondi laterali alle strade, sia a valle che a monte; questi interventi sono obbligatori per i proprietari o, in loro vece, per i conduttori dei fondi e potranno essere eseguiti anche con taglio a raso delle specie non protette dalla L.R. 8/87, nei casi ammessi dal Piano Naturalistico e previo nulla osta del Parco su specifico progetto.

C)

- La raccolta di tutte le specie vegetali spontanee, compresi i funghi, viene disciplinata nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94.
- Per l'eventuale realizzazione di nuove infrastrutture, e per la manutenzione ed il ripristino di quelle esistenti, puntuali o a rete - fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua - dovranno essere prescelte sedi superficiali che riducano al minimo gli scavi, soprattutto su terreni calcarei marnosi; dovranno, comunque, essere accuratamente evitate le aree in dissesto e quelle esondabili; i tubi di regimazione dei fossi dovranno essere sostituiti con ponticelli.
- Per gli edifici esistenti sono ammesse le variazioni di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di attrezzature al servizio del Parco, nonché quelle normate dall'art.9 della Legge 26/2/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Limitatamente ai soggetti di cui all'art. 13 della L.R. 13/90, è consentita la realizzazione di un annesso rustico fino ad un massimo di mq. 30 ed H max 4,5 ml.(uso U2/2).
- Con esclusione delle parti alte dei crinali, in prossimità delle abitazioni esistenti è ammessa una piccola serra in legno e vetro, di superficie non superiore ai 40 mq. ed un manufatto in legno per il rimessaggio degli attrezzi agricoli, di superficie non superiore a 20 mq e di altezza non superiore a ml. 3,5 ( uso U2/2).
- E' ammesso l'uso di prodotti chimici per l'agricoltura sulla base delle indicazioni e delle prescrizioni fornite dal Regolamento del Parco, di cui all'art.16 dell L.R.15/94 e del Piano Agricolo del Parco.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

di P.R.G; la sistemazione può essere attuata anche tramite lievi variazioni di percorso, qualora necessario, ovvero tramite ripristino di tratti abbandonati;

- per la salvaguardia e la valorizzazione scientifica e culturale dei giacimenti preistorici e delle aree di interesse archeologico - vincolate e non;
- per la realizzazione di parcheggi e la sistemazione di quelli esistenti nei punti di corrispondenza tra la viabilità principale ( strade Provinciali e Comunali) e la rete dei percorsi pedonali; ciascun parcheggio non dovrà avere capienza superiore ai 30 posti auto e gli interventi dovranno essere eseguiti evitando sbancamenti, riporti e manti bituminosi o cementizi e recuperando la circostante vegetazione naturale;
- per la pulizia dei corsi d'acqua privati (fossi e canali di scolo) da canne, rovi ed erbe infestanti, per la regimazione delle acque di sgrondo dei campi, per la manutenzione delle scarpate dei fondi laterali alle strade, sia a valle che a monte; questi interventi sono obbligatori per i proprietari o, in loro vece, per i conduttori dei fondi e potranno essere eseguiti anche con taglio a raso delle specie non protette dalla L.R. 8/87, nei casi ammessi dal Piano Naturalistico e previo nulla osta del Parco su specifico progetto.

C)

- La raccolta di tutte le specie vegetali spontanee, compresi i funghi, viene disciplinata nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94.
- Per l'eventuale realizzazione di nuove infrastrutture, e per la manutenzione ed il ripristino di quelle esistenti, puntuali o a rete - fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua - dovranno essere prescelte sedi superficiali che riducano al minimo gli scavi, soprattutto su terreni calcarei marnosi; dovranno, comunque, essere accuratamente evitate le aree in dissesto e quelle esondabili; i tubi di regimazione dei fossi dovranno essere sostituiti con ponticelli.
- Per gli edifici esistenti sono ammesse le variazioni di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di attrezzature al servizio del Parco, nonché quelle normate dall'art.9 della Legge 26/2/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Limitatamente ai soggetti di cui all'art. 13 della L.R. 13/90, è consentita la realizzazione di un annesso rustico fino ad un massimo di mq. 30 ed H max 4,5 ml.(uso U2/2).
- Con esclusione delle parti alte dei crinali, in prossimità delle abitazioni esistenti è ammessa una piccola serra in legno e vetro, di superficie non superiore ai 40 mq. ed un manufatto in legno per il rimessaggio degli attrezzi agricoli, di superficie non superiore a 20 mq e di altezza non superiore a ml. 3,5 ( uso U2/2).
- E' ammesso l'uso di prodotti chimici per l'agricoltura sulla base delle indicazioni e delle prescrizioni fornite dal Regolamento del Parco, di cui all'art.16 dell L.R.15/94 e del Piano Agricolo del Parco.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- E' ammessa la rimozione delle piantagioni di pioppo euro-americano.
- Sono ammessi gli interventi di recupero ambientale, di cui all'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.
- E' ammessa l'attrezzatura di aree per il campeggio a scopo ludico-formativo, di studio e ricerca scientifica, rivolto in prevalenza al mondo giovanile organizzato; la superficie di ciascuna area dovrà essere contenuta entro i 2000 mq. e non vi potranno essere realizzate strutture stabili se non per i servizi; i progetti, redatti ad iniziativa del Parco o dei Comuni, per la sistemazione delle suddette aree hanno effetto di dichiarazione di pubblico interesse e di indifferibilità ed urgenza delle opere in essi previste.

### D) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione, fatte salve quelle ammesse al precedente par. C, per soggetti diversi da quelli di cui all'art. 13 della L.R. 13/90;
- la realizzazione di nuove piscine e di nuovi locali interrati;
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- la realizzazione di nuove strade carrabili, l'allargamento dei sentieri e la loro trasformazione in strade;
- l'abbattimento delle alberature e delle siepi stradali e poderali e della vegetazione ripariale, escluse le specie infestanti come l'ailanto e la robinia;
- i campeggi di qualsiasi tipo, ad esclusione delle piazzole di sosta previste dalle leggi regionali sull'agriturismo nelle quali non sono ammesse unità abitative fisse, bungalows, etc. e ad esclusione dei campeggi a scopo ludico-formativo di cui al precedente par. C;
- i movimenti di terra che modificano in modo sostanziale il profilo del terreno;
- l'intubazione dei corsi d'acqua esistenti, lo scolo ed il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere, a meno di preventiva depurazione;
- la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere;
- l'escavazione dei pozzi, se non autorizzati dalle autorità competenti;
- l'aratura e la coltivazione entro una fascia - a partire dal ciglio superiore dell'argine - di ml. 4 per i corsi d'acqua pubblici e di ml.2 per i corsi d'acqua privati, con l'obbligo di mantenere a prato la fascia suddetta; è, comunque, vietata l'aratura ad una profondità superiore a ml.0,5, ad eccezione delle lavorazioni necessarie per l'impianto di specie arboree e di vigneti; è ammessa, comunque, la ripuntatura - anche drenante - fino ad 1 ml. di profondità;
- il pascolamento nei boschi;

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- E' ammessa la rimozione delle piantagioni di pioppo euro-americano.
- Sono ammessi gli interventi di recupero ambientale, di cui all'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.
- E' ammessa l'attrezzatura di aree per il campeggio a scopo ludico-formativo, di studio e ricerca scientifica, rivolto in prevalenza al mondo giovanile organizzato; la superficie di ciascuna area dovrà essere contenuta entro i 2000 mq. e non vi potranno essere realizzate strutture stabili se non per i servizi; i progetti, redatti ad iniziativa del Parco o dei Comuni, per la sistemazione delle suddette aree hanno effetto di dichiarazione di pubblico interesse e di indifferibilità ed urgenza delle opere in essi previste.

### D) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione, fatte salve quelle ammesse al precedente par. C, per soggetti diversi da quelli di cui all'art. 13 della L.R. 13/90;
- la realizzazione di nuove piscine e di nuovi locali interrati;
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- la realizzazione di nuove strade carrabili, l'allargamento dei sentieri e la loro trasformazione in strade;
- l'abbattimento delle alberature e delle siepi stradali e poderali e della vegetazione ripariale, escluse le specie infestanti come l'ailanto e la robinia;
- i campeggi di qualsiasi tipo, ad esclusione delle piazzole di sosta previste dalle leggi regionali sull'agriturismo nelle quali non sono ammesse unità abitative fisse, bungalows, etc. e ad esclusione dei campeggi a scopo ludico-formativo di cui al precedente par. C;
- i movimenti di terra che modificano in modo sostanziale il profilo del terreno;
- l'intubazione dei corsi d'acqua esistenti, lo scolo ed il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere, a meno di preventiva depurazione;
- la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere;
- l'escavazione dei pozzi, se non autorizzati dalle autorità competenti;
- l'aratura e la coltivazione entro una fascia - a partire dal ciglio superiore dell'argine - di ml. 4 per i corsi d'acqua pubblici e di ml.2 per i corsi d'acqua privati, con l'obbligo di mantenere a prato la fascia suddetta; è, comunque, vietata l'aratura ad una profondità superiore a ml.0,5, ad eccezione delle lavorazioni necessarie per l'impianto di specie arboree e di vigneti; è ammessa, comunque, la ripuntatura - anche drenante - fino ad 1 ml. di profondità;
- il pascolamento nei boschi;

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica attinente alla disciplina della riserva e quella prevista dal Codice della Strada; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà, se non con siepi esclusivamente di specie autoctone; è ammessa - solo per l'area di sedime dei fabbricati e, comunque, per una superficie massima di 1000 mq - la recinzione con rete metallica mascherata con doppia siepe (interna ed esterna);
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo alla fauna;
- qualsiasi forma di inquinamento acustico e luminoso, secondo la disciplina stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R. 15/94 e con cui dovranno essere definiti, oltre alle caratteristiche tecniche ed agli orari delle emissioni, anche i tempi per i necessari adeguamenti; è, comunque, fatto obbligo di punti luce a bassa intensità per le pertinenze delle abitazioni mentre per l'illuminazione pubblica è prescritto l'uso di lampioni pure di bassa intensità e schermati verso l'alto;
- la realizzazione di giardini e parchi mediante l'uso di specie non autoctone dell'area del Conero ovvero mediante l'eliminazione delle specie autoctone;
- qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A).

### E) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti, non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario" nelle tavole di P.R.G.:

- 1) Gli interventi disciplinati dalla categoria d'intervento di cui all'art. 84.1.1, con esclusione degli interventi di ampliamento e senza variazione di destinazione d'uso;
- 2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457, nonché quelli di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dello stesso articolo, e di demolizione con ricostruzione senza aumenti di volume, con mantenimento del sedime e con l'uso di forme e materiali idonei (vedasi art. 34 CPI14 comma 1 e 2). quanto a quest'ultimo tipo di interventi, si specifica che la presente area omogenea, interna al Parco Naturale del Conero, non è assimilata alle zone agricole cui si applica la norma dell'art. 6 della L.R. 13/90;
- 3) Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di Attrezzature al Servizio del Parco ( uso U4/28) nonché quelle normate dall'art.9 della Legge 26/2/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni ( uso U1/3)

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica attinente alla disciplina della riserva e quella prevista dal Codice della Strada; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà, se non con siepi esclusivamente di specie autoctone; è ammessa - solo per l'area di sedime dei fabbricati e, comunque, per una superficie massima di 1000 mq - la recinzione con rete metallica mascherata con doppia siepe (interna ed esterna);
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo alla fauna;
- qualsiasi forma di inquinamento acustico e luminoso, secondo la disciplina stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R. 15/94 e con cui dovranno essere definiti, oltre alle caratteristiche tecniche ed agli orari delle emissioni, anche i tempi per i necessari adeguamenti; è, comunque, fatto obbligo di punti luce a bassa intensità per le pertinenze delle abitazioni mentre per l'illuminazione pubblica è prescritto l'uso di lampioni pure di bassa intensità e schermati verso l'alto;
- la realizzazione di giardini e parchi mediante l'uso di specie non autoctone dell'area del Conero ovvero mediante l'eliminazione delle specie autoctone;
- qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A).

### E) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti, non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario" nelle tavole di P.R.G.:

- 1) Gli interventi disciplinati dalla categoria d'intervento di cui all'art. 84.1.1, con esclusione degli interventi di ampliamento e senza variazione di destinazione d'uso;
- 2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457, nonché quelli di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dello stesso articolo, e di demolizione con ricostruzione senza aumenti di volume, con mantenimento del sedime e con l'uso di forme e materiali idonei (vedasi art. 34 CPI14 comma 1 e 2). quanto a quest'ultimo tipo di interventi, si specifica che la presente area omogenea, interna al Parco Naturale del Conero, non è assimilata alle zone agricole cui si applica la norma dell'art. 6 della L.R. 13/90;
- 3) Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di Attrezzature al Servizio del Parco ( uso U4/28) nonché **l'uso (U1/1) quelle normate dall'art.9 della Legge 26/2/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni (U1/3)**

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 84.10 - Cave dismesse su scaglia rossa

#### A) Obiettivi specifici:

- il recupero ambientale delle cave dismesse;
- il riordino funzionale delle cave ai fini dell'accessibilità delle aree della riserva orientata.

#### B) Sono previsti interventi:

- per favorire la progressiva rinaturalizzazione del piano di cava, eventualmente anche mediante il riporto di materiali inerti e di terreno al fine di determinare le condizioni per il ripristino della vegetazione autoctona; in attesa dell'entrata in vigore dei piani di settore sono ammessi interventi non sistematici di cura del sottobosco che non impediscano il rinnovamento spontaneo del bosco;
- per la sistemazione di percorsi per solo uso pedonale, ciclabile o a cavallo lungo l'asse di fondovalle delle cave abbandonate;
- per la realizzazione - nelle sole aree confinanti con la viabilità principale - di nuovi parcheggi e la sistemazione di quelli esistenti; ciascun parcheggio non dovrà avere capienza superiore ai 50 posti auto e gli interventi dovranno essere eseguiti evitando sbancamenti, riporti e manti bituminosi o cementizi;
- per la valorizzazione delle emergenze geologiche o geotopi nelle cave di scaglia rossa del Conero (Poggio) ed in quella di scaglia cinerea di Massignano, per la limitazione della vegetazione spontanea tendente ad occultarle, nonché per l'apposizione di cartelli illustrativi;
- per la realizzazione di attrezzature per la sosta, il ristoro, ed il tempo libero, quali panchine e tavoli all'aperto, percorsi-vita, giostre ed altalene, accessibili - laddove sia possibile - ai portatori di handicap;
- L'insieme di questi interventi formano oggetto di un Piano di Recupero Ambientale;

#### C)

La raccolta di tutte le specie vegetali spontanee, compresi i funghi, è disciplinata dal Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94;

- E' ammessa la sistemazione di un luogo per Attività Ricreative all'aperto nella cava del Poggio ( vedi anche APC 26 ).
- Sono ammessi gli interventi di recupero ambientale, di cui all'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.
- E' ammessa l'attrezzatura di aree per il campeggio a scopo ludico-formativo, di studio e ricerca scientifica, rivolto in prevalenza al mondo giovanile organizzato; la superficie di ciascuna area dovrà essere contenuta entro i 2000 mq. e non vi potranno essere

### Art. 84.10 - Cave dismesse su scaglia rossa

#### A) Obiettivi specifici:

- il recupero ambientale delle cave dismesse;
- il riordino funzionale delle cave ai fini dell'accessibilità delle aree della riserva orientata.

#### B) Sono previsti interventi:

- per favorire la progressiva rinaturalizzazione del piano di cava, eventualmente anche mediante il riporto di materiali inerti e di terreno al fine di determinare le condizioni per il ripristino della vegetazione autoctona; in attesa dell'entrata in vigore dei piani di settore sono ammessi interventi non sistematici di cura del sottobosco che non impediscano il rinnovamento spontaneo del bosco;
- per la sistemazione di percorsi per solo uso pedonale, ciclabile o a cavallo lungo l'asse di fondovalle delle cave abbandonate;
- per la realizzazione - nelle sole aree confinanti con la viabilità principale - di nuovi parcheggi e la sistemazione di quelli esistenti; ciascun parcheggio non dovrà avere capienza superiore ai 50 posti auto e gli interventi dovranno essere eseguiti evitando sbancamenti, riporti e manti bituminosi o cementizi;
- per la valorizzazione delle emergenze geologiche o geotopi nelle cave di scaglia rossa del Conero (Poggio) ed in quella di scaglia cinerea di Massignano, per la limitazione della vegetazione spontanea tendente ad occultarle, nonché per l'apposizione di cartelli illustrativi;
- per la realizzazione di attrezzature per la sosta, il ristoro, ed il tempo libero, quali panchine e tavoli all'aperto, percorsi-vita, giostre ed altalene, accessibili - laddove sia possibile - ai portatori di handicap;
- L'insieme di questi interventi formano oggetto di un Piano di Recupero Ambientale;

#### C)

La raccolta di tutte le specie vegetali spontanee, compresi i funghi, è disciplinata dal Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94;

- E' ammessa la sistemazione di un luogo per Attività Ricreative all'aperto nella cava del Poggio ( vedi anche APC 26 ).
- Sono ammessi gli interventi di recupero ambientale, di cui all'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.
- E' ammessa l'attrezzatura di aree per il campeggio a scopo ludico-formativo, di studio e ricerca scientifica, rivolto in prevalenza al mondo giovanile organizzato; la superficie di ciascuna area dovrà essere contenuta entro i 2000 mq. e non vi potranno essere

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

realizzate strutture stabili se non per i servizi; i progetti, redatti ad iniziativa del Parco o dei Comuni, per la sistemazione delle suddette aree hanno effetto di dichiarazione di pubblico interesse e di indifferibilità ed urgenza delle opere in essi previste.

- La costruzione delle recinzioni di proprietà, per quanto riguarda forma e materiali usati, è sottoposta alla disciplina che sarà stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art.16 della L.R.15/94, fermo restando che le reti metalliche sono ammesse solo per proteggere le aree di sedime dei fabbricati per una superficie massima di 1.000 mq. e purchè mascherate con doppia siepe.

### D) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione, per qualunque destinazione d'uso, fatte salve le attrezzature all'aperto di cui ai paragrafi B) e C);
- la realizzazione di nuove piscine e di nuovi locali interrati;
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- la realizzazione di nuove strade carrabili, l'allargamento dei sentieri e la loro trasformazione in strade;
- la costruzione di nuove infrastrutture, puntuali o a rete, fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua; per le infrastrutture esistenti è ammessa la manutenzione senza modifica delle sedi e dei tracciati;
- la realizzazione di discariche e di depositi di materiali di qualsiasi genere e per qualsiasi scopo;
- gli interventi che modifichino il profilo topografico esistente in corrispondenza delle emergenze geologiche o geotopi (cave di scaglia rossa del Conero a Fonte d'Olio e Poggio e cava di scaglia cinerea a Massignano) o che ne riducano la visibilità;
- i campeggi di qualsiasi tipo ad esclusione dei campeggi a scopo ludico-formativo di cui al precedente part. C;
- l'escavazione dei pozzi;
- il danneggiamento della vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea;
- il transito con mezzi motorizzati, fatta eccezione per i mezzi di servizio del Parco e per quelli occorrenti alle attività forestali;
- l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica attinente alla disciplina della riserva e quella prevista dal Codice della Strada; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo alla fauna;
- qualsiasi forma di inquinamento acustico e luminoso, secondo la disciplina che sarà

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

realizzate strutture stabili se non per i servizi; i progetti, redatti ad iniziativa del Parco o dei Comuni, per la sistemazione delle suddette aree hanno effetto di dichiarazione di pubblico interesse e di indifferibilità ed urgenza delle opere in essi previste.

- La costruzione delle recinzioni di proprietà, per quanto riguarda forma e materiali usati, è sottoposta alla disciplina che sarà stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art.16 della L.R.15/94, fermo restando che le reti metalliche sono ammesse solo per proteggere le aree di sedime dei fabbricati per una superficie massima di 1.000 mq. e purchè mascherate con doppia siepe.

### D) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione, per qualunque destinazione d'uso, fatte salve le attrezzature all'aperto di cui ai paragrafi B) e C);
- la realizzazione di nuove piscine e di nuovi locali interrati;
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- la realizzazione di nuove strade carrabili, l'allargamento dei sentieri e la loro trasformazione in strade;
- la costruzione di nuove infrastrutture, puntuali o a rete, fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua; per le infrastrutture esistenti è ammessa la manutenzione senza modifica delle sedi e dei tracciati;
- la realizzazione di discariche e di depositi di materiali di qualsiasi genere e per qualsiasi scopo;
- gli interventi che modifichino il profilo topografico esistente in corrispondenza delle emergenze geologiche o geotopi (cave di scaglia rossa del Conero a Fonte d'Olio e Poggio e cava di scaglia cinerea a Massignano) o che ne riducano la visibilità;
- i campeggi di qualsiasi tipo ad esclusione dei campeggi a scopo ludico-formativo di cui al precedente part. C;
- l'escavazione dei pozzi;
- il danneggiamento della vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea;
- il transito con mezzi motorizzati, fatta eccezione per i mezzi di servizio del Parco e per quelli occorrenti alle attività forestali;
- l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica attinente alla disciplina della riserva e quella prevista dal Codice della Strada; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo alla fauna;
- qualsiasi forma di inquinamento acustico e luminoso, secondo la disciplina che sarà

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R. 15/94 e con cui dovranno essere definiti, oltre alle caratteristiche tecniche ed agli orari delle emissioni, anche i tempi per i necessari adeguamenti; è, comunque, fatto obbligo di punti luce a bassa intensità per le pertinenze delle abitazioni mentre per l'illuminazione pubblica è prescritto l'uso di lampioni pure di bassa intensità e schermati verso l'alto;

- la realizzazione di giardini e parchi mediante l'uso di specie non autoctone dell'area del Conero ovvero mediante l'eliminazione delle specie autoctone;
- qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A).

### E) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti, non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario" nelle tavole di P.R.G.:

- 1) Gli interventi disciplinati dalla categoria d'intervento di cui all'art. 84.1.1, con esclusione degli interventi di ampliamento e senza variazione di destinazione d'uso;
- 2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457, nonché quelli di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dello stesso articolo, e di demolizione con ricostruzione senza aumenti di volume, con mantenimento del sedime e con l'uso di forme e materiali idonei (vedasi art. 34 CPI14 comma 1 e 2).;
- 3) Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di Attrezzature al Servizio del Parco ( uso U4/28) nonché quelle normate dall'art.9 della Legge 26/2/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni ( uso U1/3)

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R. 15/94 e con cui dovranno essere definiti, oltre alle caratteristiche tecniche ed agli orari delle emissioni, anche i tempi per i necessari adeguamenti; è, comunque, fatto obbligo di punti luce a bassa intensità per le pertinenze delle abitazioni mentre per l'illuminazione pubblica è prescritto l'uso di lampioni pure di bassa intensità e schermati verso l'alto;

- la realizzazione di giardini e parchi mediante l'uso di specie non autoctone dell'area del Conero ovvero mediante l'eliminazione delle specie autoctone;
- qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A).

### E) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti, non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario" nelle tavole di P.R.G.:

- 1) Gli interventi disciplinati dalla categoria d'intervento di cui all'art. 84.1.1, con esclusione degli interventi di ampliamento e senza variazione di destinazione d'uso;
- 2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457, nonché quelli di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dello stesso articolo, e di demolizione con ricostruzione senza aumenti di volume, con mantenimento del sedime e con l'uso di forme e materiali idonei (vedasi art. 34 CPI14 comma 1 e 2).;
- 3) Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di Attrezzature al Servizio del Parco ( uso U4/28) nonché l'uso **(U1/1)** ~~quelle normate dall'art.9 della Legge 26/2/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni (U1/3)~~

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

**Art. 84.11 - Area di Portonovo**

Per le aree perimetrare nel Piano Particolareggiato Esecutivo di PORTONOVO nella tav. 8N si applica la normativa prevista dal Piano Attuativo (Approvato Definitivamente con Delibera Consiglio Comunale n° 5 del 22.01.2001 - Esecutiva il 08.02.2001) e successive varianti alla scadenza del quale varrà quanto specificato all' Art.3 delle presenti norme.

Eventuali varianti del P.P.E. conformi al P.R.G. e al Piano del Parco, non costituiscono variante al P.R.G., per esse valgono le norme e le procedure previste per i Piani attuativi.



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### ZTAEC3 - Aree di Protezione

#### Art. 84.12 - Aree di Protezione

Sono comprese nelle aree di protezione:

- **Le Zone dei crinali principali e secondari.**
- **Le Zone di fondovalle, alluvioni recenti.**
- **Area dei versanti collinari di valore panoramico- ambientale.**
- **Le Zone marginali all'edificato, di tutela assoluta.**

#### A) Obiettivi specifici delle Aree di Protezione:

- la congruenza tra valorizzazione produttiva e valorizzazione paesistico-ambientale del territorio agricolo;
- la conservazione degli elementi caratterizzanti del paesaggio agrario storico, attraverso la loro reinterpretazione sulla base dell'evoluzione recente delle condizioni tecnico-economiche della produzione;
- la riqualificazione delle attività agricole sotto il profilo ecologico;
- la tutela dei relitti di boschi di caducifoglie con predominanza di roverella, dei relitti di boschi con predominanza di specie mesofile, della vegetazione ripariale, delle siepi interpoderali e stradali, anche ai fini della conservazione delle specie faunistiche e floristiche ivi ospitate;
- la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle preesistenze archeologiche, anche attraverso il ripristino di un organico rapporto con l'ambiente circostante;
- la riproposizione di una misura di equilibrio - funzionale, paesistico e ambientale - nei rapporti tra insediamenti urbani, in particolare quelli di antica formazione, ed il resto del territorio.

#### B) Sono previsti interventi:

- per favorire la conversione delle attività agricole verso colture qualificate ovvero verso l'arboricoltura produttiva da legno, secondo le indicazioni del Piano Agricolo del Parco; per la promozione e l'orientamento verso forme di coltivazione che utilizzano sistemi a basso impatto ambientale, quali, ad esempio, quelli previsti dal Reg. 2078/92, ed altri eventuali consimili;
- per la conservazione, in alcune aree, dei "segni" caratterizzanti il paesaggio agrario storico: oltre alle costruzioni, siepi, fienili, pagliai, recinzioni in canna, filari, colture, etc.; per la ricostituzione del reticolo idrografico storico;
- per la sperimentazione di tecniche innovative e di colture nuove per la zona, anche tramite la realizzazione di vivai e/o orti botanici e simili, secondo le linee individuate dal Piano Agricolo;

### ZTAEC3 - Aree di Protezione

#### Art. 84.12 - Aree di Protezione

Sono comprese nelle aree di protezione:

- Le Zone dei crinali principali e secondari.
- Le Zone di fondovalle, alluvioni recenti.
- Area dei versanti collinari di valore panoramico- ambientale.
- Le Zone marginali all'edificato, di tutela assoluta.

#### A) Obiettivi specifici delle Aree di Protezione:

- la congruenza tra valorizzazione produttiva e valorizzazione paesistico-ambientale del territorio agricolo;
- la conservazione degli elementi caratterizzanti del paesaggio agrario storico, attraverso la loro reinterpretazione sulla base dell'evoluzione recente delle condizioni tecnico-economiche della produzione;
- la riqualificazione delle attività agricole sotto il profilo ecologico;
- la tutela dei relitti di boschi di caducifoglie con predominanza di roverella, dei relitti di boschi con predominanza di specie mesofile, della vegetazione ripariale, delle siepi interpoderali e stradali, anche ai fini della conservazione delle specie faunistiche e floristiche ivi ospitate;
- la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle preesistenze archeologiche, anche attraverso il ripristino di un organico rapporto con l'ambiente circostante;
- la riproposizione di una misura di equilibrio - funzionale, paesistico e ambientale - nei rapporti tra insediamenti urbani, in particolare quelli di antica formazione, ed il resto del territorio.

#### B) Sono previsti interventi:

- per favorire la conversione delle attività agricole verso colture qualificate ovvero verso l'arboricoltura produttiva da legno, secondo le indicazioni del Piano Agricolo del Parco; per la promozione e l'orientamento verso forme di coltivazione che utilizzano sistemi a basso impatto ambientale, quali, ad esempio, quelli previsti dal Reg. 2078/92, ed altri eventuali consimili;
- per la conservazione, in alcune aree, dei "segni" caratterizzanti il paesaggio agrario storico: oltre alle costruzioni, siepi, fienili, pagliai, recinzioni in canna, filari, colture, etc.; per la ricostituzione del reticolo idrografico storico;
- per la sperimentazione di tecniche innovative e di colture nuove per la zona, anche tramite la realizzazione di vivai e/o orti botanici e simili, secondo le linee individuate dal Piano Agricolo;

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- per favorire l'evoluzione guidata dei rimboschimenti anche recenti verso cenosi di specie forestali spontanee, secondo le indicazioni del Piano Naturalistico e del Piano Forestale;
- per la realizzazione di impianti di depurazione al servizio dei centri abitati;
- per la regimazione delle sorgenti, per la sistemazione idraulica dei corsi d'acqua e per il risanamento idraulico - anche attraverso il recupero della rete idrografica storica - dei versanti in modo da prevenire scoscendimenti nello strato colluviale più superficiale; è, comunque, obbligatorio l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica;
- per il recupero della rete viaria storica anche tramite il ripristino di tracciati in disuso o privatizzati ed il loro restauro per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, il fondo, le alberature, i ponti;
- per la pulizia dei corsi d'acqua privati (fossi e canali di scolo) da canne, rovi ed erbe infestanti, per la regimazione delle acque di sgrondo dei campi, per la manutenzione delle scarpate dei fondi laterali alle strade, sia a valle che a monte; questi interventi sono obbligatori per i proprietari o, in loro vece, per i conduttori dei fondi e potranno essere eseguiti anche con taglio a raso delle specie non protette dalla L.R. 8/87, nei casi ammessi dal Piano Naturalistico e previo nulla osta del Parco su specifico progetto;
- per la realizzazione di parcheggi e la sistemazione di quelli esistenti nei punti di corrispondenza tra la viabilità principale e la rete dei percorsi pedonali; ciascun parcheggio non dovrà avere capienza superiore a 30 posti auto e gli interventi dovranno essere eseguiti evitando i manti bituminosi e, ove possibile, sbancamenti e riporti.
- Per la realizzazione di nuove infrastrutture, e la manutenzione ed il ripristino di quelle esistenti, puntuali o a rete, per le quali, comunque, dovranno essere prescelte sedi superficiali che riducano al minimo gli scavi, fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua; dovranno essere accuratamente evitate le aree in dissesto e quelle esondabili; i tubi di regimazione dei fossi dovranno essere sostituiti con ponticelli; in corrispondenza di boschi di caducifoglie con predominanza di roverella, di boschi con predominanza di carpino nero, di boschi ripariali, è, comunque, vietata la realizzazione di reti ed impianti tecnologici; per le opere indicate come di rilevante trasformazione ai sensi dell'art. 45 delle N.T.A. del P.P.A.R. si applicano le disposizioni di cui agli artt. 45, 63, e 63 bis delle stesse N.T.A.

C)

E' ammesso l'uso di prodotti chimici per l'agricoltura sulla base delle indicazioni e delle prescrizioni fornite dal Regolamento del Parco di cui all'art. 16 della L.R. 15/94 e del Piano Agricolo del Parco;

D)

Il Regolamento del Parco di cui all'art. 16 della L.R.15/94 disciplina l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- per favorire l'evoluzione guidata dei rimboschimenti anche recenti verso cenosi di specie forestali spontanee, secondo le indicazioni del Piano Naturalistico e del Piano Forestale;
- per la realizzazione di impianti di depurazione al servizio dei centri abitati;
- per la regimazione delle sorgenti, per la sistemazione idraulica dei corsi d'acqua e per il risanamento idraulico - anche attraverso il recupero della rete idrografica storica - dei versanti in modo da prevenire scoscendimenti nello strato colluviale più superficiale; è, comunque, obbligatorio l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica;
- per il recupero della rete viaria storica anche tramite il ripristino di tracciati in disuso o privatizzati ed il loro restauro per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, il fondo, le alberature, i ponti;
- per la pulizia dei corsi d'acqua privati (fossi e canali di scolo) da canne, rovi ed erbe infestanti, per la regimazione delle acque di sgrondo dei campi, per la manutenzione delle scarpate dei fondi laterali alle strade, sia a valle che a monte; questi interventi sono obbligatori per i proprietari o, in loro vece, per i conduttori dei fondi e potranno essere eseguiti anche con taglio a raso delle specie non protette dalla L.R. 8/87, nei casi ammessi dal Piano Naturalistico e previo nulla osta del Parco su specifico progetto;
- per la realizzazione di parcheggi e la sistemazione di quelli esistenti nei punti di corrispondenza tra la viabilità principale e la rete dei percorsi pedonali; ciascun parcheggio non dovrà avere capienza superiore a 30 posti auto e gli interventi dovranno essere eseguiti evitando i manti bituminosi e, ove possibile, sbancamenti e riporti.
- Per la realizzazione di nuove infrastrutture, e la manutenzione ed il ripristino di quelle esistenti, puntuali o a rete, per le quali, comunque, dovranno essere prescelte sedi superficiali che riducano al minimo gli scavi, fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua; dovranno essere accuratamente evitate le aree in dissesto e quelle esondabili; i tubi di regimazione dei fossi dovranno essere sostituiti con ponticelli; in corrispondenza di boschi di caducifoglie con predominanza di roverella, di boschi con predominanza di carpino nero, di boschi ripariali, è, comunque, vietata la realizzazione di reti ed impianti tecnologici; per le opere indicate come di rilevante trasformazione ai sensi dell'art. 45 delle N.T.A. del P.P.A.R. si applicano le disposizioni di cui agli artt. 45, 63, e 63 bis delle stesse N.T.A.

C)

E' ammesso l'uso di prodotti chimici per l'agricoltura sulla base delle indicazioni e delle prescrizioni fornite dal Regolamento del Parco di cui all'art. 16 della L.R. 15/94 e del Piano Agricolo del Parco;

D)

Il Regolamento del Parco di cui all'art. 16 della L.R.15/94 disciplina l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

attinente alla disciplina del Parco e quella prevista dal Codice della Strada.

E) L'escavazione di pozzi e l'emungimento di sorgenti sono ammessi nel rispetto delle norme di cui alla Legge 36/94.  
- Sono ammessi gli interventi di recupero ambientale, di cui all'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R..

F) E' ammessa l'attrezzatura di aree per il campeggio a scopo ludico-formativo, di studio e ricerca scientifica, rivolto in prevalenza al mondo giovanile organizzato; la superficie di ciascuna area dovrà essere contenuta entro i 2000 mq. E non vi potranno essere realizzate strutture stabili se non per i servizi; i progetti, redatti ad iniziativa del Parco o dei Comuni, per la sistemazione delle suddette aree hanno effetto di dichiarazione di pubblico interesse e di indifferibilità ed urgenza delle opere in essi previste.  
- La costruzione delle recinzioni di proprietà, per quanto riguarda forma e materiali usati, è sottoposta alla disciplina che sarà stabilita nel Regolamento del Parco, ci cui all'art. 16 della L.R. 15/94.

### G) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione, per qualunque destinazione d'uso, nelle seguenti aree o parti di aree:
  - 1) - sui terreni aventi pendenza assoluta superiore al 30% così come specificato nell'art. 12 delle presenti norme;
  - 2) - nelle aree boscate, in particolare quelle caratterizzate dalle caducifoglie con predominanza di roverella, da boschi con predominanza di carpino nero, da boschi ripariali, e da altri elementi di interesse botanico - vegetazionale rilevati in sede di revisione dei P.R.G. comunali, e per una fascia non inferiore a ml.50 dal loro limite esterno;
  - 3) - a distanza inferiore a ml. 50 dalle sponde o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua pubblici;
- nelle altre aree o parti delle Aree di Protezione, ogni nuova edificazione escluse quelle previste al precedente paragrafo B) (Parco Archeologico) ovvero ammesse al precedente paragrafo C);
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- i campeggi di qualsiasi tipo, ad esclusione delle piazzole di sosta previste dalle leggi regionali sull'agriturismo nelle quali non sono ammesse unità abitative fisse, bungalows, etc. e ad esclusione dei campeggi a scopo ludico-formativo di cui al precedente par. C;

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

attinente alla disciplina del Parco e quella prevista dal Codice della Strada.

E) L'escavazione di pozzi e l'emungimento di sorgenti sono ammessi nel rispetto delle norme di cui alla Legge 36/94.  
- Sono ammessi gli interventi di recupero ambientale, di cui all'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R..

F) E' ammessa l'attrezzatura di aree per il campeggio a scopo ludico-formativo, di studio e ricerca scientifica, rivolto in prevalenza al mondo giovanile organizzato; la superficie di ciascuna area dovrà essere contenuta entro i 2000 mq. E non vi potranno essere realizzate strutture stabili se non per i servizi; i progetti, redatti ad iniziativa del Parco o dei Comuni, per la sistemazione delle suddette aree hanno effetto di dichiarazione di pubblico interesse e di indifferibilità ed urgenza delle opere in essi previste.  
- La costruzione delle recinzioni di proprietà, per quanto riguarda forma e materiali usati, è sottoposta alla disciplina che sarà stabilita nel Regolamento del Parco, ci cui all'art. 16 della L.R. 15/94.

### G) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione, per qualunque destinazione d'uso, nelle seguenti aree o parti di aree:
  - 1) - sui terreni aventi pendenza assoluta superiore al 30% così come specificato nell'art. 12 delle presenti norme;
  - 2) - nelle aree boscate, in particolare quelle caratterizzate dalle caducifoglie con predominanza di roverella, da boschi con predominanza di carpino nero, da boschi ripariali, e da altri elementi di interesse botanico - vegetazionale rilevati in sede di revisione dei P.R.G. comunali, e per una fascia non inferiore a ml.50 dal loro limite esterno;
  - 3) - a distanza inferiore a ml. 50 dalle sponde o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua pubblici;
- nelle altre aree o parti delle Aree di Protezione, ogni nuova edificazione escluse quelle previste al precedente paragrafo B) (Parco Archeologico) ovvero ammesse al precedente paragrafo C);
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- i campeggi di qualsiasi tipo, ad esclusione delle piazzole di sosta previste dalle leggi regionali sull'agriturismo nelle quali non sono ammesse unità abitative fisse, bungalows,

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

- l'abbattimento delle alberature e delle siepi stradali e poderali e della vegetazione ripariale, escluse le specie infestanti come l'ailanto e la robinia;
- i movimenti di terra che modificano in modo sostanziale il profilo del terreno e muri di contenimento di altezza superiore a ml. 1,50;
- l'intubazione dei corsi d'acqua esistenti, lo scolo ed il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere, a meno di preventiva depurazione;
- la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere;
  
- l'aratura e la coltivazione entro una fascia di ml. 4 per i corsi d'acqua pubblici e di ml. 2 per quelli privati, calcolata dal ciglio superiore dell'argine, con l'obbligo di mantenere a prato la fascia suddetta; è, comunque, vietata l'aratura ad una profondità superiore a ml. 0,5;
- il pascolamento nei boschi;
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A)

### H) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario", nelle Tavole di P.R.G.:

- 1) Gli interventi disciplinati dalla categoria d'intervento di cui all'art 84.1.1 delle nta, con esclusione degli interventi di ampliamento e senza variazione di destinazione d'uso;
- 2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457, anche quelli di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dello stesso articolo, e di demolizione con ricostruzione senza aumenti di volume, con mantenimento della giacitura e con l'uso di forme e materiali idonei (vedasi art. 34 CPI14 comma 1 e 2); quanto a quest'ultimo tipo di interventi, si specifica che nelle aree di protezione, interne al Parco Naturale del Conero, non sono assimilate alle zone agricole cui si applica la norma dell'art. 6 della L.R. 13/90.
- 3) Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di Attrezzature al Servizio del Parco ( uso U4/28) nonché quelle normate dall'art.9 della Legge 26/2/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni ( uso U1/3)

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

- etc. e ad esclusione dei campeggi a scopo ludico-formativo di cui al precedente par. C;
- l'abbattimento delle alberature e delle siepi stradali e poderali e della vegetazione ripariale, escluse le specie infestanti come l'ailanto e la robinia;
  - i movimenti di terra che modificano in modo sostanziale il profilo del terreno e muri di contenimento di altezza superiore a ml. 1,50;
  - l'intubazione dei corsi d'acqua esistenti, lo scolo ed il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere, a meno di preventiva depurazione;
  - la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere;
  
  - l'aratura e la coltivazione entro una fascia di ml. 4 per i corsi d'acqua pubblici e di ml. 2 per quelli privati, calcolata dal ciglio superiore dell'argine, con l'obbligo di mantenere a prato la fascia suddetta; è, comunque, vietata l'aratura ad una profondità superiore a ml. 0,5;
  - il pascolamento nei boschi;
  - ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
  - qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A)

### H) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario", nelle Tavole di P.R.G.:

- 1) Gli interventi disciplinati dalla categoria d'intervento di cui all'art 84.1.1 delle nta, con esclusione degli interventi di ampliamento e senza variazione di destinazione d'uso;
- 2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457, anche quelli di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dello stesso articolo, e di demolizione con ricostruzione senza aumenti di volume, con mantenimento della giacitura e con l'uso di forme e materiali idonei (vedasi art. 34 CPI14 comma 1 e 2); quanto a quest'ultimo tipo di interventi, si specifica che nelle aree di protezione, interne al Parco Naturale del Conero, non sono assimilate alle zone agricole cui si applica la norma dell'art. 6 della L.R. 13/90.
- 3) Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di Attrezzature al Servizio del Parco ( uso U4/28) nonché l'uso **(U1/1)** ~~quelle normate dall'art.9 della Legge 26/2/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni (U1/3)~~

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

**Art. 84.12.1 - Zone dei crinali principali e secondari.**

**Oltre alle disposizioni di cui all'art.84.12;**

- A) E' consentito, limitatamente ai soggetti di cui all'art. 13 della L.R. 13/90 e a quanto disposto dal precedente art.84.12, nelle zone individuate nelle Tavole di P.R.G., un ampliamento "una tantum" della superficie utile residenziale esistente pari al 15% purché l'edificio, una volta ampliato, non superi i 1000 mc. e purché l'edificio non sia compreso tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario"; nelle stessa area è consentita agli stessi soggetti la realizzazione di un annesso rustico fino ad un massimo di mq. 30 ed H max 4,5 ml.( uso U2/2 ) misurata a valle;
- B) E' consentita la realizzazione di punti di sosta panoramici, anche mediante lievi variazioni ai tracciati della viabilità principale ( Provinciale o Comunale);

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

**Art. 84.12.2 - Zone di fondovalle, alluvioni recenti.**

**Oltre alle disposizioni di cui all'art.84.12.;**

- A)** E' consentito limitatamente ai soggetti di cui all'art. 13 della L.R. 13/90 e a quanto disposto dal precedente art.84.12, nelle zone individuate nelle Tavole di P.R.G., un ampliamento "una tantum" della superficie utile residenziale esistente pari al 15% purché l'edificio, una volta ampliato, non superi i 1000 mc. e purché l'edificio non sia compreso tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario"; nelle stesse aree è consentita agli stessi soggetti la realizzazione di un annesso rustico fino ad un massimo di mq. 30 ed H max 4,5 ml.( uso U2/2) misurata a valle;
- B)** Sono inoltre consentiti interventi per la realizzazione di serre stagionali ed a tunnel così come previste dall'art. 10 della L.13/90;
- in prossimità delle abitazioni esistenti è ammessa una piccola serra in legno e vetro, di superficie non superiore ai 40 mq. ed un manufatto in legno per il rimessaggio degli attrezzi agricoli, di superficie non superiore a 20 mq.;
  - al di fuori di una fascia di ml. 15 a partire dal margine (proiezione della chioma) della vegetazione ripariale esistente, è ammessa la realizzazione di invasi artificiali a fini irrigui.

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

**Art. 84.12.3 - Area dei versanti collinari di valore panoramico- ambientale.**

**Oltre alle disposizioni di cui all'art.84.12;**

- A)** E' consentito, ai soggetti di cui all'art. 13 della L.R. 13/90 e a quanto disposto dal precedente art.84.12, un ampliamento "una tantum" della superficie utile residenziale esistente pari al 15% purché l'edificio, una volta ampliato, non superi i 1000 mc. e purché l'edificio non sia compreso tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario"; nelle stesse aree è consentita agli stessi soggetti la realizzazione di un annesso rustico fino ad un massimo di mq. 30 ed H max 4,5 ml.( uso U2/2 ) misurata a valle;
- B)** Sono inoltre consentiti interventi per la realizzazione di serre stagionali ed a tunnel così come previste dall'art. 10 della L.13/90;
- l'ampliamento delle serre con copertura stabile, fino ad un incremento pari al 50% delle superfici utili esistenti, purché l'indice di utilizzazione fondiaria non sia superiore a 0,5 mc/mq.
  - in prossimità delle abitazioni esistenti è ammessa una piccola serra in legno e vetro, di superficie non superiore ai 40 mq. ed un manufatto in legno per il rimessaggio degli attrezzi agricoli, di superficie non superiore a 20 mq.

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

**Art. 84.12.4 - Zone marginali all'edificato, di tutela assoluta.**

**Oltre alle disposizioni di cui all'art. 84.12;**

- A)** E' consentito, previo parere vincolante dell'Ente Parco e della Giunta Comunale, la realizzazione - evitando sbancamenti, riporti e manti bituminosi o cementizi e recuperando la circostante vegetazione naturale - di parcheggi a servizio delle aree urbane; ciascun parcheggio non dovrà avere capienza superiore ai 30 posti auto; nelle stesse aree è ammessa la realizzazione di attrezzature per la sosta, il ristoro ed il tempo libero, quali panchine tavoli all'aperto, percorsi vita e giochi all'aperto.  
Qualora il soggetto attuatore sia privato la realizzazione dell'opera dovrà prevedere una convenzione con l'Ente Parco per disciplinarne l'uso.
- B)** E' vietata ogni nuova edificazione, per qualunque destinazione d'uso salvo quanto previsto dall'art. 67.6.



## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### ZTAEC4 - Aree di promozione economica e sociale

#### Art. 84.13 - Aree dei parchi attrezzati per il tempo libero

##### A) Obiettivi specifici:

- l'arricchimento e la qualificazione dell'offerta di attività ricreative e per il tempo libero nell'ambito del Parco;
- la promozione di usi innovativi del territorio compatibili con la valorizzazione delle risorse naturali.

##### B) Sono previsti interventi:

- per la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto quali piscine, campi da tennis, campi per attività sportive, a condizione che siano minime le alterazioni del profilo naturale del terreno; sono, comunque, vietati sbancamenti o riporti superiori ad 1 ml.;
- per la ristrutturazione o demolizione-ricostruzione a parità di volume degli edifici esistenti - esclusi quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario", nelle Tavole di P.R.G.-finalizzata alla loro riutilizzazione per servizi alle attività sportive e ricreative,;
- per la costruzione di attrezzature per la sosta ed il ristoro, il tempo libero all'aperto;
- per la realizzazione di parcheggi alberati, suddivisi in aree con capienza non superiore a 20 posti auto ciascuna, schermate con vegetazione;
- per la messa a dimora di essenze vegetali autoctone.
- Per la realizzazione delle attrezzature previste si rimanda alla disciplina dell'uso U4/28

**B/1)** Per ognuna delle aree individuate nelle Tavole di P.R.G. l'insieme degli interventi viene definito e disciplinato con un piano urbanistico preventivo, elaborato su iniziativa comunale o dei privati/proprietari: in questo secondo caso, l'approvazione dello strumento dà luogo ad una convenzione che regola le modalità dell'uso pubblico delle attrezzature.

- C)**
- E' consentita la realizzazione - in aggiunta a quelli di cui al paragrafo precedente - di manufatti con strutture leggere smontabili, al servizio delle attività sportive e ricreative (vedi uso U4/28).
  - E' ammesso l'insediamento di campeggi.
  - E' ammesso l'esercizio delle attività agricole.
  - Le nuove costruzioni dovranno essere applicate le prescrizioni riferite alla categoria di intervento CPI18 Art.34 delle N.T.A .
  - E' ammessa la realizzazione - su iniziativa del Parco - di strutture a sostegno della

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

conoscenza attiva dell'ambiente e del territorio (Centri di Educazione Ambientale, ed affini), di superficie non superiore ai 250 mq.

### **D) Sono vietati:**

- ogni nuova edificazione, fatto salvo quanto stabilito al precedente paragrafo C);
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- la realizzazione di attrezzature commerciali e ricettive, fatti salvi i servizi di ristoro compresi fra quelli strettamente complementari alle attività sportive e ricreative di cui al precedente paragrafo B);
- la realizzazione di discariche e di depositi di materiali di qualsiasi genere e per qualsiasi scopo;
- l'escavazione dei pozzi, se non autorizzati ai sensi della Legge 36/94 dalle autorità competenti;
- qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A).

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

**TITOLO V - NORME GEO-SISMICHE**

**CAPO I : NORME GEOLOGICHE**

**Art. 85 - Banca dati geologici**

Tutte le conoscenze di carattere geologico, geognostico, idrogeologico, geotecnico, geofisico e sismologico derivanti da indagini condotte sul territorio comunale dovranno essere organizzate in una "banca dati geologici", da realizzarsi presso gli Uffici comunali; le informazioni di cui trattasi dovranno essere continuamente aggiornate sulla base dei dati provenienti da indagini successive.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

### Art. 86 - Interventi sul territorio

Il processo di recupero e di riqualificazione di aree nella zona urbana e nei centri frazionali, nonché gli interventi di trasformazione su vaste aree, devono essere corredati da indagini volte alla valutazione dei seguenti elementi:

- **pericolosità geologiche;**
- **vulnerabilità degli insediamenti esistenti e futuri;**
- **vulnerabilità della rete infrastrutturale e delle risorse territoriali (paesaggio, ambienti naturali, acque, ecc.);**
- **rischio geologico;**

#### Pericolosità geologica:

Con tale termine si intende l'identificazione qualitativa, sulla base di indagini geologiche e geomorfologiche a scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:5.000, di aree omogenee in cui possono verificarsi fenomeni naturali o indotti quali movimenti gravitativi, erosioni concentrate, esondazioni, erosione marina, ecc..

L'identificazione di tale pericolosità deve essere valutata mediante la realizzazione dei seguenti elaborati:

- a) Carta geologica su base litostratigrafica. In tale carta devono essere individuati tutti i litotipi del substrato presenti, i depositi continentali superficiali e gli elementi strutturali;
- b) Carta geomorfologica. In tale carte devono essere individuati tutti i processi e le forme che caratterizzano un'area e ne condizionano l'evoluzione; in particolare devono essere cartografati forme e processi di origine strutturale, forme e processi dovuti all'azione della gravità, forme e processi dovuti alla azione delle acque correnti superficiali, all'azione del mare e all'azione antropica; deve inoltre essere valutata la tendenza evolutiva dei processi morfogenetici.
- c) Carta idrogeologica. In tale carta devono essere sintetizzati i caratteri idrogeologici macroscopici dei litotipi presenti, deve essere segnalata la presenza di falde idriche sotterranee anche se a carattere stagionale, devono essere individuati sorgenti e punti d'acqua e valutata la qualità delle acque.

#### Vulnerabilità:

Con tale termine si intende l'attitudine dell'ambiente naturale e/o antropizzato e delle sue risorse a sopportare senza alterazioni fenomeni naturali o indotti per effetto delle attività antropiche. La valutazione della vulnerabilità comporta pertanto una precisa conoscenza dei parametri geologico/tecnici, geotecnici, idrogeologici delle aree già insediate o di futuro insediamento. Per gli insediamenti esistenti deve inoltre essere

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 86 - Interventi sul territorio

Il processo di recupero e di riqualificazione di aree nella zona urbana e nei centri frazionali, nonché gli interventi di trasformazione su vaste aree, devono essere corredati da indagini volte alla valutazione dei seguenti elementi:

- pericolosità geologiche;
- vulnerabilità degli insediamenti esistenti e futuri;
- vulnerabilità della rete infrastrutturale e delle risorse territoriali (paesaggio, ambienti naturali, acque, ecc.);
- rischio geologico;
- **Compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali - Art. 10 L.R.22/2011 e ss.mm.ii. - INVARIANZA IDRAULICA**

#### Pericolosità geologica:

Con tale termine si intende l'identificazione qualitativa, sulla base di indagini geologiche e geomorfologiche a scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:5.000, di aree omogenee in cui possono verificarsi fenomeni naturali o indotti quali movimenti gravitativi, erosioni concentrate, esondazioni, erosione marina, ecc..

L'identificazione di tale pericolosità deve essere valutata mediante la realizzazione dei seguenti elaborati:

- a) Carta geologica su base litostratigrafica. In tale carta devono essere individuati tutti i litotipi del substrato presenti, i depositi continentali superficiali e gli elementi strutturali;
- b) Carta geomorfologica. In tale carte devono essere individuati tutti i processi e le forme che caratterizzano un'area e ne condizionano l'evoluzione; in particolare devono essere cartografati forme e processi di origine strutturale, forme e processi dovuti all'azione della gravità, forme e processi dovuti alla azione delle acque correnti superficiali, all'azione del mare e all'azione antropica; deve inoltre essere valutata la tendenza evolutiva dei processi morfogenetici.
- b) Carta geomorfologica. In tale carte devono essere individuati tutti i processi e le forme che caratterizzano un'area e ne condizionano l'evoluzione; in particolare devono essere cartografati forme e processi di origine strutturale, forme e processi dovuti all'azione della gravità, forme e processi dovuti alla azione delle acque correnti superficiali, all'azione del mare e all'azione antropica; deve inoltre essere valutata la tendenza evolutiva dei processi morfogenetici.
- c) Carta idrogeologica. In tale carta devono essere sintetizzati i caratteri idrogeologici macroscopici dei litotipi presenti, deve essere segnalata la presenza di falde idriche sotterranee anche se a carattere stagionale, devono essere individuati sorgenti e punti d'acqua e valutata la qualità delle acque.

#### Vulnerabilità:

Con tale termine si intende l'attitudine dell'ambiente naturale e/o antropizzato e delle sue risorse a sopportare senza alterazioni fenomeni naturali o indotti per effetto delle attività antropiche. La valutazione della vulnerabilità comporta pertanto una precisa conoscenza dei parametri geologico/tecnici, geotecnici, idrogeologici delle aree già

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

valutata la vulnerabilità degli edifici e della rete infrastrutturale in relazione a movimenti gravitativi, all'erosione marina, all'esondazione, ecc..

### **Rischio geologico:**

Con tale termine si intende il danno socio/economico dovuto all'effetto che un fenomeno naturale può provocare sull'ambiente antropizzato o viceversa il danno dovuto al degrado dell'ambiente naturale e delle sue risorse, in connessione con l'attività antropica. Per rischio geologico si deve pertanto intendere il risultato combinato della pericolosità geologica e della vulnerabilità.

Le indagini richieste al presente articolo, dovranno precedere qualsiasi progettazione sia diretta che preventiva, ed il loro risultato dovrà essere allegato alla documentazione per il rilascio della concessione edilizia. Risultati incerti e negativi dell'indagine geologica, geomorfologica, idrogeologica, ecc. rendono di fatto inattuabile l'intervento, anche se previsto e consentito dal Piano; lo stesso dicasi per le indagini sismiche.

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

insediate o di futuro insediamento. Per gli insediamenti esistenti deve inoltre essere valutata la vulnerabilità degli edifici e della rete infrastrutturale in relazione a movimenti gravitativi, all'erosione marina, all'esondazione, ecc..

### **Rischio geologico:**

Con tale termine si intende il danno socio/economico dovuto all'effetto che un fenomeno naturale può provocare sull'ambiente antropizzato o viceversa il danno dovuto al degrado dell'ambiente naturale e delle sue risorse, in connessione con l'attività antropica. Per rischio geologico si deve pertanto intendere il risultato combinato della pericolosità geologica e della vulnerabilità.

### **Invarianza Idraulica:**

**Al fine altresì di evitare gli effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle superfici impermeabilizzate, ogni trasformazione del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale deve prevedere misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della medesima trasformazione.**

Le indagini richieste al presente articolo, dovranno precedere qualsiasi progettazione sia diretta che preventiva, ed il loro risultato dovrà essere allegato alla documentazione per il rilascio della concessione edilizia. Risultati incerti e negativi dell'indagine geologica, geomorfologica, idrogeologica, ecc. rendono di fatto inattuabile l'intervento, anche se previsto e consentito dal Piano; lo stesso dicasi per le indagini sismiche.

**Art. 87 - Aree di nuovo insediamento**

Nelle aree di nuovo insediamento (all'interno delle Zone a Tessuto Omogeneo e delle Aree Progetto) previste dal PRG, gli studi geologici, oltre a quanto già previsto dalle vigenti norme di legge (DM del Ministero LL.PP. 11.03.1988 e Circolare Regione Marche n. 10 del 10/11/1987), si dovrà tener conto delle particolari prescrizioni per le zone sismiche, prima del rilascio della concessione edilizia, e dovranno contenere, se necessario, la verifica di stabilità del versante prima dell'edificazione e con l'edificazione progettata. In particolare, oltre alle indagini di cui al precedente art.86, tali studi geologici dovranno comprendere le seguenti indagini, corredate da elaborati cartografici in scala e numero adeguati per definire lo studio e da una esauriente relazione tecnica, mentre le eventuali prove sperimentali saranno accompagnate da certificati in cui siano chiaramente specificate le modalità esecutive, gli eventuali grafici e i risultati conseguiti:

- a) Indagine geologica su base litostratigrafica a scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:2.000 sull'area oggetto di trasformazione e su quelle limitrofe per un intorno geologicamente e geomorfologicamente significativo; sull'elaborato cartografico relativo saranno individuati tutti i litotipi del substrato e dei depositi continentale e gli elementi strutturali;
- b) Indagine geomorfologica a scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:2.000 sull'area oggetto di trasformazione e su quelle limitrofe per un intorno geologicamente e geomorfologicamente significativo, cartografando tutte le forme e i processi morfogenetici; sull'elaborato cartografico relativo dovranno essere riportati i probabili spessori delle coltri eluvio/colluviali presenti e valutate le tendenze evolutive dei processi e delle forme riconosciute; dovranno essere inoltre riportati gli effetti superficiali di deformazione riscontrabili sugli edifici e manufatti presenti (lesioni, cedimenti, traslazioni, ecc.);
- c) Indagini geognostiche e geofisiche per la caratterizzazione dei terreni, dello spessore delle coltri, per la valutazione della risposta sismica locale;
- d) Prove geotecniche di laboratorio condotte su campioni rappresentativi dei litotipi presenti;
- e) Verifiche di stabilità dei versanti in relazione agli interventi previsti; nei versanti caratterizzati da particolari condizioni geomorfologiche (presenza di movimenti gravitativi antichi/inattivi, di coltri eluvio/colluviali di considerevole spessore, dovrà essere verificata sperimentalmente, attraverso interventi di monitoraggio superficiale e/o sotterraneo, la presenza di deformazioni o movimenti non desumibili dalle indagini geologico/geomorfologiche di superficie; tali indagini dovranno essere condotte per periodi di tempo significativi;
- f) Valutazione delle caratteristiche idrogeologiche precipitazioni

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

meteoriche, deflussi, infiltrazioni) in un'area significativa (bacino idrografico), al fine di acquisire i dati necessari alla progettazione e alla realizzazione di opere di regimazione delle acque superficiali; valutazione dei livelli piezometrici delle acque sotterranee.

Qualora nelle aree di completamento siano presenti movimento gravitativi si dovrà procedere ad opere di bonifica e di sistemazione dell'area e all'installazione di idonei sistemi di monitoraggio dei movimenti che consentano adeguate misure di protezione civile.

I drenaggi e le Opere di Smaltimento delle acque dovranno essere realizzate con materiali e sezioni adeguate

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

**Art. 88 - Infrastrutture a rete ed interventi di rilevante trasformazione del territorio**

La progettazione delle infrastrutture a rete dovrà essere corredata dalle indagini di cui ai precedenti art.86 e 87. Tali indagini non dovranno essere limitate alle sole zone oggetto dell'intervento, ma estese ad un intorno geologicamente e geomorfologicamente significativo. I risultati di tali indagini devono essere corredata da elaborati grafici in scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:2.000.

Qualora in tali aree siano presenti movimento gravitativi, dovranno essere trovate soluzioni e localizzazioni alternative; sono in ogni caso consentiti gli interventi di cui all'art.60 punto 2, punto 3C, punto 3D, punto 3E, punto 3F, punto 3G e punto 4 delle N.T.A. del P.P.A.R..

Per le opere di rilevante trasformazione del territorio si applicano le disposizioni di cui agli artt.45, 63 e 63.bis delle N.T.A. del P.P.A.R..



TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

**Art. 89 - Aree interessate da movimenti gravitativi in atto**

Nelle aree che, sulla base delle indagini di cui ai precedenti artt. 86 e 87, risultino ad elevato rischio geologico da frana, è vietata l'edificabilità.

Nelle aree dove sono già presenti insediamenti ed interessate da movimenti gravitativi dovranno essere condotte le indagini di cui ai precedenti artt.87 e 88 per la precisa valutazione del rischio da frana. Sulla base dei risultati ottenuti si dovrà procedere ad opere di bonifica e di sistemazione dell'area, corredati, quando necessario, da idonei sistemi di monitoraggio per il controllo dei movimenti, che consentano adeguate misure di protezione civile.

Nelle aree a rischio da frana, interessate da infrastrutture a rete già esistenti ed in particolare da quelle viarie, dovranno essere condotte le indagini di cui ai precedenti artt.86 e 87 per una precisa valutazione del rischio geologico da frana e per una esatta definizione degli interventi di bonifica e di sistemazione.

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

**CAPO II : NORME SISMICHE**

**Art. 90 - Prescrizioni di protezione sismica degli edifici**

Qualsiasi intervento di nuova costruzione o di recupero dell'esistente dovrà essere realizzato nel rispetto della normativa vigente in materia strutturale ed in particolare della normativa tecnica di attuazione per gli edifici in zona sismica di cui al D.M. LL.PP. 24/01/1986.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### Art. 91 - Importanza dell'edificio

L'attribuzione del coefficiente di importanza I di cui al punto B.4.2 del D.M. LL.PP. 24/01/1986, viene effettuata in base all'effettivo uso previsto per l'edificio in esame e sulla base delle classi di usi del territorio e degli usi specifici elencati all'art.6 delle presenti norme.

Qualora il cambio di destinazione d'uso comporti nelle strutture interessate dall'intervento incrementi dei carichi originari (pesi permanenti, carico accidentale compreso) superiori al 20%, vi è l'obbligo dell'intervento di adeguamento ai sensi del punto C.9. dello stesso decreto.

Di norma ad ognuno degli usi viene attribuito un coefficiente di protezione sismica I, definito al punto B.4.2. del decreto prima citato; qualora il cambio di destinazione d'uso comporti un aumento del valore del coefficiente I in conseguenza del passaggio ad un diverso uso, è ugualmente obbligatorio l'intervento di adeguamento di cui al punto precedente.

Il coefficiente I attribuito ad ogni uso deve intendersi riferito al complesso delle destinazioni prevalenti ammesse nell'uso stesso.

Qualora un'opera o costruzione, pur con destinazione ricadente in una degli usi seguenti, venga considerata, in un piano di protezione civile, primaria o strategica per la direzione o la esecuzione di interventi di emergenza, il coefficiente I assumerà il valore 1,4.

L'attribuzione del coefficiente I avviene secondo le seguenti indicazioni:

#### Coefficiente di protezione sismica I = 1,0:

U1/1, U1/2, U1/3, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U3/1, U3/2, U4/1, U4/4, U4/7, U4/10, U4/11, U4/16, U4/21, U4/25, U4/26.

#### Coefficiente di protezione sismica I = 1,2:

U4/2, U4/3, U4/5, U4/6, U4/8, U4/12, U4/13, U4/14, U4/15, U4/17, U4/20, U5/1, U5/2.

#### Coefficiente di protezione sismica I = 1,2:

U4/9, quando si tratti di funzioni di importanza primaria ai fini della protezione civile, quali Prefettura, Amministrazioni Regionali, Provinciali, Municipali.

#### Coefficiente di protezione sismica I = 1,4:

U4/19, U4/22, U4/27.

Coefficiente di protezione sismica I da definirsi in base ai casi previsti dal citato decreto per gli usi U2/7, U3/3, U4/23, U4/24.

### Art. 91 - Importanza dell'edificio

L'attribuzione del coefficiente di importanza I di cui al punto B.4.2 del D.M. LL.PP. 24/01/1986, viene effettuata in base all'effettivo uso previsto per l'edificio in esame e sulla base delle classi di usi del territorio e degli usi specifici elencati all'art.6 delle presenti norme.

Qualora il cambio di destinazione d'uso comporti nelle strutture interessate dall'intervento incrementi dei carichi originari (pesi permanenti, carico accidentale compreso) superiori al 20%, vi è l'obbligo dell'intervento di adeguamento ai sensi del punto C.9. dello stesso decreto.

Di norma ad ognuno degli usi viene attribuito un coefficiente di protezione sismica I, definito al punto B.4.2. del decreto prima citato; qualora il cambio di destinazione d'uso comporti un aumento del valore del coefficiente I in conseguenza del passaggio ad un diverso uso, è ugualmente obbligatorio l'intervento di adeguamento di cui al punto precedente.

Il coefficiente I attribuito ad ogni uso deve intendersi riferito al complesso delle destinazioni prevalenti ammesse nell'uso stesso.

Qualora un'opera o costruzione, pur con destinazione ricadente in una degli usi seguenti, venga considerata, in un piano di protezione civile, primaria o strategica per la direzione o la esecuzione di interventi di emergenza, il coefficiente I assumerà il valore 1,4.

L'attribuzione del coefficiente I avviene secondo le seguenti indicazioni:

#### Coefficiente di protezione sismica I = 1,0:

U1/1, U1/2, ~~U1/3~~, U1/4, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, ~~U2/6~~, U3/1, U3/2, U4/1, U4/4, U4/7, **U4/10**, U4/11, U4/16, U4/21, U4/25, ~~U4/26~~.

#### Coefficiente di protezione sismica I = 1,2:

U4/2, U4/3, U4/5, U4/6, U4/8, U4/12, U4/13, U4/14, U4/15, U4/17, U4/20, U5/1, U5/2.

#### Coefficiente di protezione sismica I = 1,2:

U4/9, quando si tratti di funzioni di importanza primaria ai fini della protezione civile, quali Prefettura, Amministrazioni Regionali, Provinciali, Municipali.

#### Coefficiente di protezione sismica I = 1,4:

U4/19, U4/22, U4/27.

Coefficiente di protezione sismica I da definirsi in base ai casi previsti dal citato decreto per gli usi U2/7, U3/3, U4/23, U4/24.

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

**Art. 92 - Distanza e altezze**

Qualora una costruzione venga realizzata in aderenza ad altre, come indicato dal precedente art.9, punto 7, occorre rispettare le condizioni di cui al D.M. LLPP 24/01/1986, punto C.9.

Le altezze di cui al precedente art.9, punti 4 e 8, devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al punto C.4 del decreto citato.

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

**Art. 93 - Interventi sull'esistente**

Con riferimento alla modalità di intervento RE1 di cui al precedente art.11, di norma non esiste obbligo di intervento strutturale in chiave sismica.

Sussisterà obbligo di miglioramento qualora vengano variati in misura non trascurabile i carichi sugli elementi strutturali e le sezioni resistenti degli elementi verticali.

In ogni caso, qualora si ricada in uno dei casi previsti al punto C.9.1.1. del D.M. LL.PP. 24/01/1986, esisterà l'obbligo di adeguamento.

Negli interventi delle Categorie principali d'intervento CPI 3, CPI 4, CPI 5, CPI 8, CPI 9, CPI 13, CPI 14, CPI 15, CPI 16, CPI 17, CPI 18 di cui al precedente art.34 esiste, di norma, l'obbligo di adeguamento antisismico, secondo quanto riportato al punto C.9.1.1 del citato decreto e quanto di seguito specificato. Tuttavia, qualora il cambio di destinazione d'uso avvenga senza che vi siano incrementi di carico superiori al 20% e senza che vari il coefficiente d'importanza I, secondo il precedente art.91, è ammesso il solo miglioramento.

Nell'ambito degli interventi della modalità d'intervento RE2 di cui al precedente art.11 e di quelli delle Categorie principali d'intervento CPI 1, CPI 2 e CPI 12 di cui al precedente art.34, esiste l'obbligo di miglioramento o adeguamento a seconda di quanto previsto al punto C.9.1.1 del citato decreto e di quanto di seguito specificato.

Nell'articolo successivo sono elencati i casi in cui per la Modalità d'intervento RE2 e per le Categorie principali d'intervento CPI 1, CPI 2 e CPI 12 esiste l'obbligo di adeguamento e di miglioramento, ovvero i casi in cui è ammesso il solo miglioramento.

## TESTO NORMATIVA VIGENTE

## TESTO NORMATIVA VARIANTE

### **Art. 94 - Interventi RE2, CPI1, CPI2, CPI12**

Esiste l'obbligo dell'adeguamento, qualora si ricada nei casi previsti al punto C.9.1.1 del D.M. LL.PP. 24/01/1986 e in particolare:

- variazioni significative (ai fini strutturali) nella distribuzione delle sezioni resistenti e del tipo di materiali nelle murature destinate a portare le azioni verticali e/o sismiche negli edifici in muratura o misti;
- variazioni significative nella distribuzione delle sezioni resistenti e del tipo di materiali di tamponatura o tramezzi facenti parte del sistema resistente alle azioni sismiche;
- demolizione o sostituzione di solai tali da alterare in maniera significativa il funzionamento a diaframma del solaio stesso nel trasferimento delle azioni orizzontali fra le strutture verticali resistenti e/o il corretto funzionamento sotto i carichi verticali;
- ampliamenti o sopraelevazioni dell'edificio;
- creazione di giunti ovvero accorpamento strutturale di edifici.

Esiste l'obbligo di miglioramento qualora gli interventi strutturali non ricadano nell'obbligo di cui al comma precedente e tuttavia essi siano volti a rinnovare o sostituire elementi strutturali, ovvero nei casi seguenti:

- rinnovo o sostituzione di elementi non strutturali (intonaci, paramenti, vetrate, cornicioni, comignoli, controsoffitti) in condizioni non stabili dal punto di vista dei carichi verticali e/o delle azioni sismiche; in questo caso l'intervento deve tendere al miglioramento della stabilità degli elementi stessi mediante collegamenti;
- incrementi dei carichi originari significativi, ma non superiori al 20%.

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

## **TITOLO VI NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **CAPO I : NORME FINALI**

#### **Art. 95 - Immobili condonati**

*Gli edifici o le porzioni di edifici per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi del Capo IV della Legge 47/85, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono, agli effetti della attribuzione delle possibilità di incremento "una tantum". Gli edifici che per effetto del Condono Edilizio abbiano assunto una configurazione esteticamente inaccettabile a giudizio dell'Amministrazione Comunale, possono essere sottoposti ad intervento di miglioramento estetico con aumento della Su, fino ad un massimo del 3% della Su esistente.*

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

**Art. 96 - Calamità naturali**

E' comunque sempre ammessa la ricostruzione, anche parziale, degli edifici legittimamente esistenti interamente o parzialmente demoliti in seguito a calamità naturali o altri eventi eccezionali verificatisi successivamente all'adozione del presente piano.



TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

**Art. 97 - Facoltà di deroga**

Sono consentite deroghe alle prescrizioni delle presenti norme nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

TESTO NORMATIVA VIGENTE	TESTO NORMATIVA VARIANTE
-------------------------	--------------------------

## **CAPO II : NORME TRANSITORIE**

### **Art. 98 - Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione del PRG**

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie concesse e rilasciate in data antecedente l'adozione del PRG rimangono valide fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente. Decorso i termini di cui sopra non è possibile richiedere nuove concessioni o autorizzazioni nel rispetto della precedente normativa se la stessa risulta in contrasto con il PRG.

Si conferma la validità delle deroghe già adottate prima dell'adozione della variante al PRG dal Consiglio Comunale per ragioni di pubblico interesse, anche se contrastanti con le norme del precedente Piano.