Comune di Jesi

Piano Regolatore Generale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

Titolo I - Disposizioni generali

Art.1 - Elementi costitutivi del piano regolatore generale
Art.2 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi
Art.3 - Contenuti e campo di applicazione del Prg

Titolo II - Definizioni

Art.4 - Regole, tipi, assetto distributivo
Art.5 - Tipo edilizio
Art.6 - Tipo stradale
Art.7 - Assetto distributivo
Art.8 - Abachi
Art.9 - Schemi direttori per la progettazione esecutiva
Art.10 - Indici urbanistici ed edilizi
Art.11 - Superficie territoriale (St)
Art.12 - Superficie fondiaria (Sf)
Art.13 - Opere di urbanizzazione primaria
Art.14 - Opere di urbanizzazione secondaria
Art.15 - Superficie coperta (Sc)
Art.16 - Rapporto di copertura Sc/Sf (Rc)
Art.17 - Superficie utile (Su)
Art.18 - Superficie utile lorda (Sul)
Art.18 bis - Indice di utilizzazione territoriale (Ut=Sul/St; Sc/St)
Art.19 - Rapporto Sul/Sf
Art.20 - Altezza del fabbricato (H)
Art.21 - Larghezza dei fronti (L)
Art.22 - Volume del fabbricato (V)
Art.23 - Indice di densità territoriale (dt)
Art.24 - Indice di densità fondiaria (df)
Art.25 - Distanze
Art.26 - Filo stradale
Art.27 - Potenzialità edificatoria delle aree
Art.28 - Destinazioni d'uso

Titolo III - Attuazione del piano

Art.29 - Strumenti di attuazione
Art.30 - Tipi d'intervento
Art.31 - Elaborati richiesti per gli interventi
Art.32 - Programma pluriennale di attuazione
Art.33 - Priorità di attuazione

Titolo IV - Parti del territorio, zone e progetti

Art.34 - Parti
Art.35 - Zone, sottozone e aree
Art.36 - Progetti

Titolo V - Disciplina del territorio

Art.37 - Zone A **(*)**
Art.38 - Sottozone A1 **(*)**
Art.39 - Aree A1.1 **(*)**
Art.40 - Aree A1.2 **(*)**
Art.41 - Sottozone A2 **(*)**
Art.42 - Aree A2.1 **(*)**
Art.43 - Aree A2.2 **(*)**
Art.44 - Sottozone A3 **(*)**
Art.45 - Sottozone A4 **(*)**
Art.46 - Sottozone A5 **(*)**
Art.47 - Sottozone A6 **(*)**
Art.48 - Sottozone A7 **(*)**
Art.49 - Zone B
Art.50 - Sottozone B1
Art.51 - Sottozone B2
Art.52 - Sottozone B3
Art.53 - Scheda progetto Fater (B3.1)
Art.54 - Scheda progetto Pieralisi (B3.2)
Art.55 - Scheda progetto S.Giuseppe (B3.3)
Art.56 - Scheda progetto S.Maria del piano 1 (B3.4)
Art.57 - Scheda progetto Sadam (B3.5)
Art.58 - Scheda progetto S.Maria del piano 2 (B3.6)
Art.59 - Zone C
Art.60 - Scheda progetto Colle Paradiso 1 (C1)
Art.61 - Scheda progetto Colle Paradiso 2 (C2)
Art.62 - Scheda progetto Colli (C3)
Art.63 - Scheda progetto Erbarella alta (C4)
Art.64 - Scheda progetto Tornabrocco (C5)
Art.65 - Scheda progetto Spina (C6)
Art.66 - Scheda progetto Minonna (C7)
Art.67 - Scheda progetto Asse sud-via Roma (C8)
Art.68 - Scheda progetto Smia 2 (C9)

Art.69 - Zone D
Art.70 - Sottozone D1
Art.71 - Sottozone D2
Art.72 - Sottozone D3
Art.73 - Scheda progetto Fornace (D3.1)
Art.74 - Scheda progetto Sima (D3.2)
Art.75 - Scheda progetto Asse sud-Consorzio agrario (D3.3)
Art.76 - Scheda progetto Smia 1 (D3.4)
Art.77 - Scheda progetto Collegamento pedonale viale della Vittoria-Vallato Pallavicino (D3.5)
Art.78 - Scheda progetto Collegamento pedonale S.Marco-piazza delle Conce (D3.6)
Art.79 - Sottozone D4
Art.80 - Scheda progetto Asse sud-Gallodoro 1 (D4.1)
Art.81 - Scheda progetto Cartiere vecchie (D4.2)
Art.82 - Scheda progetto Asse sud-Zipa 2 (D4.3)
Art.83 - Scheda progetto Asse sud-Zipa 3 (D4.4)
Art.84 - Scheda progetto Interporto (D4.5)
Art.85 - Scheda progetto Asse sud-Gallodoro 2 (D4.6)
Art.86 - Sottozone D5
Art.87 - Zone E
Art.88 - Sottozone E1
Art.89 - Aree E1.1
Art.90 - Aree E1.2
Art.91 - Aree E1.3
Art.92 - Aree E1.4
Art.93 - Aree E1.5
Art.93bis - Aree E1.6 - Crinali
Art.93ter - Aree E1.7 - Versanti (15°-18°)
Art.93quater - Aree E1.7 - Versanti (>18°)
Art.93quinquies - Aree E1.8 - Paesaggio agrario-storico
Art.94 - Sottozone E2
Art.95 - Aree E2.1
Art.95bis - Aree E2.1a - Aree di esondazione
Art.96 - Aree E2.2, E2.3, E2.4
Art.97 - Zone F
Art.98 - Zone S
Art.99 - Zone V
Art.100- Sottozone VA
Art.101- Sottozone VC
Art.102- Sottozone VG
Art.103- Sottozone VO
Art.104- Sottozone VP
Art.105- Scheda progetto Esino (VP 1)
Art.106- Sottozone VR
Art.107- Sottozone VS
Art.108- Sottozone VV
Art.109- Sistemi di spazi collettivi
Art.110- Strade

Art.111- Sottopasso di via Marconi
Art.112- Asse sud
Art.113- Viale della Vittoria
Art.114- Strade di distribuzione
Art.115- Percorsi pedonali
Art.116- Sottozone UC
Art.117- Sottozone UL
Art.118- Sottozone UP
Art.119- Sottozone UZ
Art.120- Calcolo degli standards

(*) *Il testo degli articoli così contrassegnati, deriva dalle norme del Piano di Recupero Generale di coordinamento dei piani di recupero particolareggiati – Del. di C.C. n° 84 del 06/05/2005 -*

Titolo VI - Norme transitorie e finali

Art.121 - Altri vincoli
Art.122 - Realizzazioni in corso
Art.123 - Situazioni esistenti difformi da quelle previste
Art.124 - Aree agricole interessate da opere stradali
Art.125 -. Installazione sistemi per telecomunicazioni e radiotelevisivi.

Allegati

Allegato 1 - Abaco dei tipi residenziali
Allegato 2 - Abaco dei tipi industriali e artigianali
Allegato 3 - Abaco dei tipi rurali
Allegato 4 - Abaco dei tipi stradali
Allegato 5 - Schema progetto Fater (B3.1)
Allegato 6 - Schema progetto Pieralisi (B3.2)
Allegato 7 - Schema progetto S.Giuseppe (B3.3)
Allegato 8 - Schema progetto S.Maria del piano 1 (B3.4)
Allegato 9 - Schema progetto Sadam (B3.5)
Allegato 10 - Schema progetto S.Maria del piano 2 (B3.6)
Allegato 11 - Schema progetto Colle Paradiso 1 (C1)
Allegato 12 - Schema progetto Colle Paradiso 2 (C2)
Allegato 13 - Schema progetto Colli (C3)
Allegato 14 - Schema progetto Erbarella alta (C4)
Allegato 15 - Schema progetto Tornabrocco (C5)
Allegato 16 - Schema progetto Spina (C6)
Allegato 17 - Schema progetto Minonna (C7)
Allegato 18 - Schema progetto Asse sud-via Roma (C8)
Allegato 19 - Schema progetto Smia 2 (C9)
Allegato 20 - Schema progetto Fornace (D3.1)
Allegato 21 - Schema progetto Sima (D3.2)
Allegato 22 - Schema progetto Asse sud-Consorzio agrario (D3.3)
Allegato 23 - Schema progetto Smia 1 (D3.4)

Allegato 24 - Schema progetto Collegamento pedonale viale della Vittoria-Vallato Pallavicino (D3.5)
Allegato25 -Schema progetto Collegamento pedonale S.Marco-piazza delle Conce (D3.6)
Allegato 26 - Schema progetto Asse sud-Gallodoro 1 (D4.1)
Allegato 27 - Schema progetto Cartiere vecchie (D4.2)
Allegato 28 - Schema progetto Asse sud-Zipa 2 (D4.3)
Allegato 29 - Schema progetto Asse sud-Zipa 3 (D4.4)
Allegato 29/bis - Schema progetto Interporto (D4.5)
Allegato 30 - Schema progetto Asse sud-Gallodoro 2 (D4.6)
Allegato 31 - Schema progetto Esino (VP 1)
Allegato 32 - Assi di localizzazione preferenziale del terziario diffuso
Allegato 33 - Schema casa colonica con bigattiera

Titolo I - Disposizioni generali

Art.1 - Elementi costitutivi del piano regolatore generale

Il Prg è costituito dai seguenti elaborati:
1 Relazione introduttiva
2 Relazione generale e tavole di analisi allegate
- 2a Relazione integrativa
- 2.1 Famiglie con abitazioni in proprietà per numero di componenti, scala 1/5.000
- 2.2. Popolazione residente per classi d'età, scala 1/5.000
- 2.3. Famiglie per titolo di godimento delle abitazioni, scala 1/5.000
- 2.4. Abitazioni non occupate sul totale, scala 1/5.000
- 2.5. Sviluppo urbano (1814-1984), scala 1/5.000
- 2.6. Progetti di assetto urbano (1884-1974), scala 1/5.000
- 2.7. Funzioni, scala 1/5.000
- 2.8. Terziario diffuso: unità d'esercizio, scale 1/5.000, 1/2.000
- 2.9. Terziario diffuso: assi di concentrazione, scala 1/5.000
- 2.10. Contenitori, scala 1/5.000
- 2.11. Aree verdi, scala 1/5.000
- 2.12. Parti di città, scala 1/5.000
- 2.13. Suddivisione del suolo, scala 1/5.000
- 2.14. Tipi edilizi, scala 1/5.000
- 2.15. Uso del suolo agricolo: collina nord, scala 1/5.000
- 2.16. Uso del suolo agricolo: pianura 1, scala 1/5.000
- 2.17. Uso del suolo agricolo: pianura 2, scala 1/5.000
- 2.18. Uso del suolo agricolo: collina sud, scala 1/5.000
- 2.19. Elementi morfogenetici: sviluppo urbano, scala 1/5.000
- 2.20. Elementi morfogenetici: la città attuale, scala 1/5.000
- 2.21. Carta delle acclività, scala 1/10.000
- 2.22. Zonazione sismica, scala 1/1.5000
- 2.23. Zonazione sismica: frazioni, scala 1/5.000
- 2.24. Carta geologica, scala 1/10.000
- 2.25. Carta geo-morfologica, scala 1/10.000
- 2.26. Depositi superficiali, scala 1/10.000

2.27. Edificabilità di massima, scala 1/10.000
2.28. Fiume Esino, scala 1/10.000
2.29. Sezioni geologiche, scale 1/5.000, 1/1.000
2.30. Carta idrogeologica della falda di subalveo,1:10.000
2.31. Carta della vulnerabilità della falda,1:10.000
2.32. Carta delle pericolosità geologiche,1:10.000
2.33. Carta delle emergenze paesaggistiche, dei beni storico culturali e delle Aree panoramiche,1.25.000
3. Norme tecniche di attuazione del Prg
4. Tavole di progetto
4.0. Elementi strutturanti il territorio e classificazione dei corsi d'acqua, scala 1/10.000
4.1. Assetto del territorio rurale, scala 1/10.000
4.2. Progetto di suolo urbano, scala 1/5.000
4.3. Modalità di intervento per parti, n. 32 tavole
4.3a. Il territorio rurale, scala 1/10.000, n.2 tavole
4.3b. Il territorio urbano, scala 1/2.000, n. 28 tavole
4.3c. Il nucleo storico, scala 1/500
4.3d. Unità minime d'intervento nel nucleo storico, scala 1/500
4.4. Suggerimenti, scala 1/5.000
4.5. Vincoli, scala 1/10.000
5. Repertorio dei progetti
6. Delibera programmatica del Consiglio comunale, n. 539 del 15/7/1984
7. Preliminare del Piano regolatore generale, delibera del Consiglio comunale n. 473 del 26/3/1985.

Qualora si rilevi una mancata corrispondenza tra tavole a scale diverse, fa testo la tavola alla scala più dettagliata ad eccezione delle destinazioni individuate nella Tav. 4.3.a in quanto per le aree extraurbane è l'unica tavola adeguata alle prescrizioni del P.P.A.R..
Qualora sulla stessa area e/o edificio si sovrappongano più livelli di tutela, prevale in ogni caso la norma più restrittiva.

Art.2 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

Hanno valore prescrittivo gli elaborati: 1, 3, 4.0., 4.1.,4.2., 4.3., 4.5.. L'elaborato 4.4. ha un valore esemplificativo, analogamente ai progetti di massima che lo corredano e che sono raccolti nell'elaborato 5, "Repertori dei progetti". Il repertorio raccoglie anche i progetti che non sono diventati parte integrante del Prg.

Art.3 - Contenuti e campo di applicazione del Prg

Il presente strumento urbanistico costituisce il Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi, elaborato ai sensi della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni e secondo le indicazioni regionali relative alla predisposizione di Piani regolatori e Varianti generali (interpretazione e chiarimenti relativi agli artt. 7-8-9-10-11 L.U. 1150/42) ed in particolare, secondo le indicazioni delle L.R. n. 26/87, n. 22/90, n. 13/90.

Esso sostituisce la Variante generale al Prg approvata dalla Giunta Regionale il 10/3/75.
Qualora varianti parziali, piani attuativi della precedente Variante generale o piani di settore ad essa riferiti, già approvati alla data di adozione del nuovo Prg, contraddicano le indicazioni di quest'ultimo, si dovrà procedere secondo l'art. 122 di queste norme.
Il campo di applicazione del Prg è costituito dall'intero territorio comunale al quale si riferiscono le previsioni contenute negli elaborati indicati dall'art.1.

Titolo II - Definizioni

Art.4 - Regole, tipi, assetto distributivo

Gli interventi urbanistici, di riqualificazione e di nuova edificazione, sono disciplinati attraverso prescrizioni grafiche relative ad elementi in grado di identificare le modalità insediative nel territorio interessato.
La "regola" proposta è quella riconosciuta nella città esistente, quando essa appare ancora efficace perchè permeabile alle nuove esigenze.
Quando le modalità passate di costruzione della città risultino inattuali o non siano riconoscibili vengono proposte modifiche e regole nuove.
Gli elementi che identificano la regola sono: il tipo edilizio e la suddivisione del suolo, il tipo stradale, l'assetto distributivo.
Tipi edilizi, suddivisione del suolo e tipi stradali sono riportati negli abachi allegati; l'assetto distributivo è sintetizzato negli schemi che corredano il Titolo V, "Disciplina del Territorio".

Art.5 - Tipo edilizio

Per tipo edilizio si intende un esemplare di costruzione avente alcune caratteristiche relative a: planimetria, altezza media, impianto strutturale, distribuzione interna, modalità di aggregazione con edifici analoghi, rapporto con il lotto, rapporto con la strada.
I tipi edilizi riportati negli abachi vengono distinti in: residenziali, industriali e artigianali, rurali.

Art.6 - Tipo stradale

Per tipo stradale si intende un esemplare di strada avente alcune caratteristiche relative alla dimensione ed alla divisione della carreggiata, alla presenza ed ubicazione di marciapiedi, controviali e parcheggi, alla presenza e disposizione dell'alberatura, al rapporto con l'edificazione prospiciente.

Art.7 - Assetto distributivo

Per assetto distributivo si intende l'insieme di caratteristiche connesso al tracciato stradale, al modo in cui si articolano gli spazi, edificati e non, ponendosi in relazione gli uni con gli altri.

Art.8 - Abachi

Le caratteristiche tipologiche degli edifici e delle strade sono definite dai seguenti abachi:

1. Abaco dei tipi residenziali
2. Abaco dei tipi industriali e artigianali
3. Abaco dei tipi rurali

I tre abachi suddetti comprendono i tipi ricorrenti nella città esistente ed alcune proposte innovative.

4. Abaco dei tipi stradali

Esso comprende solo i tipi di strade che il Prg tutela, progetta o modifica.
Gli abachi costituiscono parte integrante delle Nta.

Art.9 - Schemi direttori per la progettazione esecutiva

L'intervento nelle aree soggette a piano urbanistico preventivo viene indirizzato anche attraverso schemi grafici che sintetizzano alcuni criteri irrinunciabili per la progettazione esecutiva.
Gli schemi costituiscono una selezione e sintesi ragionata dei progetti raccolti nel "Repertorio" e sono parte integrante delle Nta.
Gli aggiustamenti che si renderanno necessari in fase di progetto esecutivo non dovranno alterarne le scelte di fondo; in questo caso non comporteranno variante al Prg.
I disegniallegati alle schede di progetto sono degli schemi direttori per la progettazione esecutiva, ovvero strumenti di indirizzo per la redazione di piani attuativi che dettaglino le previsioni del Prg. Essi aggiungono alle prescrizioni delle Tavole 4.3 " Modalità di intervento per parti ", indicazioni riferite al carattere dei percorsi, alle funzioni, ai tipi edilizi, agli accessi, agli allineamenti, alle parti da recuperare.
Per questo loro carattere orientativo i disegni vanno utilizzati tenendo conto delle seguenti precisazioni:

a) Le misure non sono rigorosamente in scala ed indicano solo i rapporti di massima tra le aree libere e quelle edificate.
b) Hanno valore prescrittivo:
   - i tracciati delle strade e le aree destinate a servizi e attrezzature di interesse collettivo disegnati sulle tavole "Modalità di intervento per parti";
   - i limiti della superficie che può essere coperta (salvo comprovate esigenze tecniche). Il perimetro dell'area indicata come edificabile non va considerato perimetro del corpo di fabbrica;
   - i tipi edilizi. Quando non vi siano ulteriori specificazioni sono da intendersi validi a tutti gli effetti gli abachi;
   - il rapporto Sul/St (superficie utile lorda/superficie territoriale, valore numerico max espresso in mq/mq);
   - il rapporto Sc/St (superficie coperta/superficie territoriale, valore numerico max espresso mq/mq per le sottozone industriali D.3 - D.4);
   - lo standard di mq. 21/ab. per le sottozone C e le sottozone B3 che prevedano totale demolizione del tessuto esistente. Qualora le zone B3.1 - B3.6 siano riconducibili alle zone "B" del D.M. 2.4.68, il computo delle

aree destinate a spazi pubblici potrà considerarle doppie rispetto a quelle effettive.

- lo standard del 10% della superficie territoriale per le sottozone D3,D4. Per le sottozone D3.2, D3.3 potrà valere il computo doppio delle aree pubbliche se ricorrono le condizioni già richiamate al punto che precede;
- la dotazione complessiva di aree a standards sarà determinata in base alla somma degli standards relativi alle diverse destinazioni d'uso;
- dovrà essere rispettata la quota di parcheggi privati previsti dalla Legge 122/89;
- le piazze "UZ" potranno contribuire al calcolo degli standards qualora esse vengano effettivamente "attrezzate" e "piantumate";
- la distanza tra i fabbricati dovrà essere conforme all'art. 9 del D.M. 2/4/68 n. 1444 fatti salvi i casi previsti ai commi quinto e sesto dell'art. 21 della Legge Regionale n.34 del 5/8/92;

c) I valori riferiti alle aree da destinarsi a servizi e attrezzature di interesse collettivo sono dei minimi; quelli riferiti alle destinazioni d'uso sono orientativi e potranno in fase attuativa subire modificazioni dell'ordine del 5% in aumento o in diminuzione;
d) I tracciati dei percorsi pedonali sono indicativi;
e) eventuali successive modifiche all'assetto morfologico distributivo (diverso impianto viario, diversa localizzazione degli spazi pubblici, diversa localizzazione e/o sviluppo dell'edificato) previsto dalla scheda sono da intendersi Varianti al P.R.G..

Art.10 - Indici urbanistici ed edilizi

Le prescrizioni ed indicazioni grafiche contenute in abachi e schemi sono completate da indici numerici, urbanistici ed edilizi, per individuare le quantità edificabili e per meglio definire i caratteri delle opere realizzabili.

Art.11 - Superficie territoriale (St)

St misura in mq. la superficie complessiva di un'area sulla quale il Prg si attua mediante intervento urbanistico preventivo. Essa è comprensiva delle aree di pertinenza degli edifici e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art.12 - Superficie fondiaria (Sf)

Sf misura in mq. la superficie di un'area sulla quale il Prg si attua mediante intervento edilizio diretto. Essa comprende l'area di pertinenza degli edifici, non quella per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque di uso pubblico.

Art.13 - Opere di urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria:
a) strade a servizio degli insediamenti;
b) aree di sosta e di parcheggio;
c) reti idriche, di fognatura, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
d) pubblica illuminazione.

Art.14 - Opere di urbanizzazione secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria:
a) asili nido;
b) scuole per l'infanzia;
c) scuole elementari e medie inferiori;
d) attrezzature civiche (centri civici, amministrativi, culturali, sociali, sanitari, assistenziali, ricreativi, ecc.);
e) attrezzature religiose;
f) aree per il verde pubblico, attrezzato e non;
g) aree per attività sportive, con impianti e non.

Art.15 - Superficie coperta (Sc)

Sc misura in mq. la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale delle superfici utili lorde fuori terra.
L'indice viene utilizzato nell'abaco dei tipi industriali e artigianali.

Art.16 - Rapporto di copertura (Rc)

Rc misura in mq./mq. la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta (Sc/Sf).

Art.17 - Superficie utile (Su)

Su misura in mq. la somma delle superfici di tutti i piani fuori e dentro terra, al lordo di scale e vano ascensori. Nei casi di piani seminterrati e interrati vanno conteggiate come Su le superfici adibite a laboratori, uffici, sale di riunione, magazzini, locali agibili anche con permanenza temporanea di persone; sono invece escluse le cantine ed i garages a servizio delle singole unità immobiliari. Sono anche esclusi dalla Su: i cavedi, i sottotetti non abitabili, le centrali termiche, le cabine elettriche, gli immondezzai, i servizi tecnici.

Art.18 - Superficie utile lorda (Sul)

E' 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, nonchè il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile (come indicato alla lett. t) art.13 del R.e.t. Regionale). Contribuiscono al calcolo della susperficie utile lorda, con una quota pari al 50%

della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato (come definito alla lett. u) art. 13 del R.e.t. Regionale).
Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:

- i piani completamente interrati (come definiti alla lett.u) art. 13 del R.e.t. Regionale);
- i porticati pubblici o d'uso pubblico;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale do accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonchè qualsiasi rampa esterna di scala aperta, terrazze e logge aperte di dimensioni non superiori a mq. 6.00.

L'indice viene utilizzato nell'abaco dei tipi residenziali nuovi, esclusi dunque i tipi 1A, 2A e 5.

Art.18 bis - Indice di utilizzazione territoriale

è il rapporto tra la superficie utile lorda (Sul) max. realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (St) della zona stessa. L'indice è utilizzato nelle "Scheda progetto";

a) è il rapporto tra la superficie coperta (Sc) max. realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (St) della zona stessa. L'indice è utilizzato nelle "Scheda progetto".

Art.19 - Rapporto Sul/Sf

Sul/Sf misura in mq./mq. la superficie utile lorda di pavimento massima edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

Art.20 - Altezza del fabbricato (H)

a) Altezza delle fronti

E' l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra (quota del caposaldo altimetrico fissato dall'ufficio tecnico) e l'estradosso del solaio orizzontale di copertura dell'ultimo piano abitabile, computando i corpi arretrati qualora non compresi.

La linea di terra coincide con la quota del caposaldo, fissata in riferimento all'andamento naturale del terreno, in sede di sopralluogo preventivo da parte dell'ufficio tecnico comunale.

Per gli edifici industriali e per gli annessi agricoli H misura la distanza tra la quota del caposaldo altimetrico fissato dall'ufficio tecnico e l'intradosso della trave di copertura.

Il numero dei piani indicati, quando non vi siano ulteriori specificazioni. è da intendersi comprensivo del piano terreno con esclusione del piano seminterrato, anche se abitabile o agibile e del piano interrato.

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso del

solaio di copertura, nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda copertura.
Salva diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, nè delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purchè gli accessi stessi, realizzati in trincea, rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a ml. 3.

b) Altezza max. degli edifici (H max.)
E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata come alla precedente lett. a).
Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente, per altezza max. si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura, purchè il colmo non superi ml. 1.80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza max. va misurata alla linea di colmo (vedi figg. 1, 2, 3, 4 del R.e.t.)
Nel caso in cui le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza max. va sempre misurata alla linea di colmo (vedi figg. 5 e 6 del R.e.t.).

Art.21 - Larghezza dei fronti (L)

L misura in ml. la distanza tra gli interassi dei muri perimetrali.

Art.22 - Volume del fabbricato (V)

E' la somma dei prodotti della superficie utile lorda (Sul) di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano, 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 coperture a falda, l'altezza media dell'intradosso relativa alla superficie utile lorda computata.
Qualora l'edificio sia composto da più corpi di fabbrica, V misura la somma dei singoli volumi calcolati come sopra.
L'indice viene utilizzato nell'abaco dei tipi edilizi rurali e nell'abaco dei tipi residenziali 1A, 2A, 5.

Art.23 - Indice di densità territoriale (dt).

Misura in mc./mq. il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.

Art.24 - Indice di densità fondiaria (df)

Misura in mc./mq. il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

Art.25 - Distanze

Le distanze tra i fabbricati, tra questi ed i confini dei lotti, tra questi e la strada si misurano sulla sagoma dell'edificio individuata nel modo descritto all'art. 15 ai fini del calcolo della superficie coperta.

Art.26 - Filo stradale

Per filo stradale si intende l'allineamento degli edifici lungo il fronte stradale alla distanza prescritta.

Art.27 - Potenzialità edificatoria delle aree

Prescrizioni grafiche ed indici numerici contenuti negli abachi definiscono la potenzialità edificatoria delle aree dove l'attuazione del piano avviene attraverso intervento edilizio diretto.
Per le aree sottoposte ad intervento urbanistico preventivo la potenzialità edificatoria è quella ottenuta osservando le prescrizioni degli abachi e delle rispettive schede di progetto.
Le schede di progetto possono modificare alcune prescrizioni degli abachi.
Per il calcolo della potenzialità edificatoria relativa a residenza e altri usi non residenziali ("attrezzature civiche" e "terziario diffuso", secondo le definizioni degli articoli 14 e 28 di queste norme) si utilizza l'indice Sul; per il calcolo della potenzialità edificatoria relativa ad industria e artigianato (comprensiva della quota di uffici, esposizioni e residenza connessa) si utilizza l'indice Sc.

Art.28 - Destinazioni d'uso

Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e alcune loro articolazioni cui si farà riferimento nel Titolo V "Disciplina del territorio".
Il riferimento alle destinazioni principali sottintende la possibilità di prevedere tutte le loro articolazioni.
Annessi e garages di pertinenza (ai sensi dell'art. 18 della legge 765/67), quando non specificamente considerati, sono da ritenersi compresi.
Qualora nell'attuazione del Prg si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco che segue, l'Amministrazione comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.

Residenze: permanenti e temporanee, urbane e rurali;
Abitazioni collettive: collegi, convitti, studentati, conventi, carceri;
Attrezzature per il campeggio;
Pubblici esercizi: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, alberghi, pensioni, motel;
Attrezzature per lo spettacolo: cinema, sale da ballo,teatri, centri e sale polivalenti;

Commercio al dettaglio e all'ingrosso: singoli esercizi;
Complessi commerciali:
M1 – medie strutture inferiori: esercizi aventi superficie di vendita compresa tra 251 e 900 mq.;
M2 – medie strutture superiori: esercizi misti o aventi superficie compresa tra 901 e 2500 mq.;
G1 – grandi strutture inferiori: esercizi aventi superficie compresa tra 2501 e 6000 mq.;
G2 – grandi strutture superiori: esercizi aventi superficie di vendita maggiore di 6000 mq.

Dette strutture possono essere sia di tipo A – esercizi del settore alimentare o misto (alimentare e non alimentare), sia di tipo E – esercizi del settore non alimentare (art. 5 L.R. 26/99);

Esposizioni merceologiche: mostre, fiere;
Uffici, studi professionali, agenzie varie;
Complessi direzionali: centri di attività terziarie private e pubbliche;
Artigianato di servizio;
Artigianato di produzione e industrie: compresi laboratori di sperimentazione e ricerca, uffici tecnici;
Magazzini: luoghi di raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione, movimentazione delle merci;
Depositi a cielo aperto: di materiali edilizi e ferrosi, di auto, roulottes, macchine agricole;
Servizi e attrezzature collettive di interesse locale: socio-sanitari, scolastici (fino alla media inferiore), culturali, ricreativi, religiosi, sportivi;
Uffici pubblici: di quartiere, comunali, provinciali, regionali, statali parastatali;
Sedi di associazioni: sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali;
Servizi e attrezzature collettive di interesse generale: sanitari e ospedalieri, scolastici, culturali, ricreativi, religiosi, sportivi (di livello superiore), cimiteriali;
Attrezzature e servizi tecnici urbani: aziende di trasporto pubblico, stazioni per corriere e autotrasporto, impianti tecnologici (per gas, acqua, rifiuti, energia elettrica, telefoni);
Attrezzature militari: impianti a servizio delle forze armate, della pubblica sicurezza, della protezione civile, della guardia di finanza;
Attrezzature stradali;
Attrezzature ferroviarie;
Parcheggi;
Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
Orti urbani;
Con il termine **"terziario diffuso"** ci si riferisce alle seguenti destinazioni d'uso:

a) pubblici esercizi;
b) commercio al dettaglio;
c) uffici, studi professionali,agenzie varie;
d) artigianato di servizio;
e) uffici pubblici;
f) sedi di associazioni varie;

g) .palestre;

Le variazioni delle destinazioni d'uso, senza alcuna opera edilizia, nell'ambito di quelle elencate nel precedente comma con le lettere a), b), c), d), e), f), g) sono soggette a semplice comunicazione considerando tali mutamenti d'uso senza opere come attività edilizia libera con allegati planimetrici e dichiarazione del richiedente sul mutamento d'uso previsto. Qualora invece siano previste opere, anche minime, occorre la denuncia di inizio attività e non è necessario il permesso di costruire.

All'interno delle zona A, B, C, del PRG vigente, i locali aventi l'attuale destinazione d'uso ricompresa tra le categorie di terziario diffuso di cui al precedente comma è possibile, senza la preventiva richiesta di variazione d'uso un utilizzo diverrso della destinazione esistente alle seguenti condizioni:

1) l'attività economica richiesta rientri fra quelle del terziario diffuso;
2) l'attività economica sia insediabile, ai sensi del PRG vigente, all'interno della singola zona;
3) Il locale venga utilizzato per destinazioni d'uso meno onerose di quella per la quale è stata rilasciata apposita concessione-autorizzazione edilizia;
4) Il locale non superi i mq 250 di superficie totale ed abbia tutti i requisiti urbanistici ed igienico sanitari richiesti dalle norme di Legge e regolamentari vigenti in materia.

TITOLO III - Attuazione del piano

Art.29 - Strumenti di attuazione

Il Prg si attua attraverso piani urbanistici preventivi di iniziativa pubblica o privata e attraverso intervento edilizio diretto.

I piani urbanistici preventivi sono:

- piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (Pp), leggi n. 1150/42, n. 765/67 e successive modifiche ed integrazioni;
- piani di lottizzazione di iniziativa pubblica o privata (Pdl), leggi n. 1150/42, n. 765/67 e successive modifiche ed integrazioni;
- piani per l'edilizia economica e popolare (Peep), leggi n.167/62, n. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni;
- piani per gli insediamenti produttivi (Pip), legge n.865/71 e successive modifiche ed integrazioni;
- piani di recupero d'iniziativa pubblica o privata (Pdr), legge n. 457/78, titolo IV..

Gli strumenti di attuazione diretta sono:

- concessioni edilizie, legge n. 10/77 e successive modifiche ed integrazioni, in particolare legge n. 94/82;
- autorizzazioni edilizie, legge n. 10/77 e successive modifiche ed integrazioni, in particolare legge n. 94/82.;

Il Prg prevede anche un "progetto di massima" di iniziativa pubblica o privata quando l'intervento edilizio diretto interessa aree ed edifici posti in particolari contesti ed il rilascio di concessioni ed autorizzazioni deve avvalersi delle informazioni essenziali al fine di valutare l'inserimento dell'opera.
La presentazione e l'approvazione del progetto di massima sono contestuali a quelle del progetto predisposto per il rilascio della concessione o autorizzazione.

In caso di convenzione tra privati riuniti in consorzio e Amministrazione comunale (per Piani di lottizzazione o per Piani di recupero d'iniziativa privata) i vantaggi e gli svantaggi economici derivanti dall'intervento saranno ripartiti tra i privati in maniera proporzionale alla superficie dell'area di proprietà, indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista dal Prg o dal piano di attuazione per la singola area.

Art.30 - Tipi d'intervento

Interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente:

a) Manutenzione ordinaria.

Gli interventi consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed in opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza impianti tecnici esistenti.

Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti tecnici.
Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi n. 1089/39, 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni.

b) Manutenzione straordinaria.

Gli interventi consistono in opere e modifiche necessarie al rinnovo o alla sostituzione degli elementi degradati dell'edificio, anche di quelli strutturali, in opere e modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari, tecnici.
Gli interventi non devono comunque alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari esistenti alla data di adozione del Prg, nè cambiare la destinazione d'uso.
Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico.
Permane l'obbligo di mantenere inalterati il volume, la superficie e la destinazione d'uso.
Restano ferme le disposizioni e le competenze delle leggi citate al punto a).
L'autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria non viene concessa nei casi in cui sia prescritto il restauro di cui al punto c).
Nei casi in cui siano prescritti interventi di risanamento conservativo, la manutenzione straordinaria dovrà osservare le norme di cui al punto d).

c) Restauro.

Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, architettonici, strutturali, costruttivi dell'unità immobiliare originaria e delle sue eventuali stratificazioni, ne consentono la conservazione ed il recupero ad usi adeguati alle sue caratteristiche ed agli obiettivi del Prg.
Il tipo di intervento prevede:
il restauro di tutti i prospetti, delle coperture, degli elementi architettonici ed il loro eventuale ripristino secondo le tecniche del restauro conservativo in caso di documentata irrecuperabilità;
il consolidamento statico con recupero o con sostituzione delle parti documentatamente irrecuperabili senza modifica di posizioni e quote degli elementi strutturali;

d) Risanamento conservativo.

Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere per:
il restauro di tutti i prospetti, delle coperture, degli elementi architettonici ed il loro eventuale ripristino secondo le tecniche del restauro conservativo in caso di documentata irrecuperabilità (solo sui prospetti interni sono ammesse nuove aperture qualora non alterino l'umità compositiva degli stessi); il recupero degli ambienti interni, con attenzione alle strutture ed agli elementi di documentata importanza (gli adeguamenti dell'altezza degli ambienti non devono modificare il numero di piani, le quote delle finestre e della linea di gronda);
il consolidamento statico e, in caso di necessità, nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie attuali;
l'inserimento degli impianti tecnici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
l'utilizzo delle soffitte, dei sottotetti e degli scantinati senza incremento della superficie utile esistente.

e) Ristrutturazione edilizia.

Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare alla creazione di un edificio in parte difforme dal precedente, anche per quanto riguarda l'impianto distributivo interno e le destinazioni funzionali.
Gli interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modifica, l'eliminazione o l'inserimento ex novo di elementi strutturali ed impianti, la piantumazione e/o pavimentazione di aree precedentemente edificate.
Sono previsti anche incrementi della superficie utile esistente.
La pendenza delle coperture, in caso di ristrutturazione, dovrà in ogni caso non superare il 35%.

f) Ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi consistono nella ridefinizione dell'assetto distributivo dell'area interessata. Comprendono la modificazione del tracciato stradale e della suddivisione in lotti.

g) Ampliamenti.

Gli interventi consistono in aggiunte di volumi in altezza o in aderenza, tali da non modificare i caratteri tipologici dell'edificio e le destinazioni d'uso.

h) Demolizione con ricostruzione.

Tranne i casi già espressamente cartografati dal PRG (di cui alle tavole 4.3), qualsiasi intervento di demolizione e ricostruzione è subordinato alla redazione da parte del Comune di un piano particolareggiato che individui nell'ambito delle zone "A" (quindi di tutte le relative sottozone) le unità edilizie (a destinazione residenziale e non) passibili di tale intervento.
E' consentita esclusivamente la demolizione (senza ricostruzione) di superfetazioni, cioè di volumi incongrui rispetto all'originario corpo di fabbrica.
In tutte le altre zone, sottozone, aree, potrà essere ricostruito solo il tipo edilizio, prescritto dall'abaco relativo, consentito dalle norme nel rispetto di tutti i parametri da esso imposti.

i) Demolizione senza ricostruzione.

Questo tipo di interventi interessa le aree sulle quali insistono costruzioni che impediscono la realizzazione del nuovo assetto fisico e funzionale del territorio.

l) Interventi di nuova edificazione

Nuova edificazione.

Questo tipo di interventi interessa le aree non edificate al momento di adozione del Prg.

Sistemazioni del suolo.

Gli interventi consistono nella costruzione di infrastrutture, impianti e attrezzature pubbliche in superficie ed in profondità. Essi comprendono la sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di pavimentazione, asfalto o piantumazione.

m) Variazioni della destinazione d'uso

Interventi di modifica degli usi esistenti.
Sono usi "previsti" quelli prescritti dal Prg; sono usi "ammessi" quelli esistenti che il Prg ritiene compatibili, ma non riproponibili in futuro.

Art.31 - Elaborati richiesti per gli interventi

Per la redazione dei piani urbanistici preventivi e dei progetti di massima, nonchè per la richiesta delle concessioni edilizie, lo stralcio del Prg e delle Norme tecniche di attuazione da presentarsi a titolo documentario sarà costituito da:

a) stralcio della tav. 4.1 se si tratta di area posta in territorio rurale, oppure 4.2 se si tratta di area posta in territorio urbano;
b) stralcio della tav. 4.3, alla scala di maggiore dettaglio;
c) copia della scheda di progetto e dello schema grafico ad essa allegato;
d) per gli interventi sull'edificato in territorio extra urbano è obbligatoria la presentazione di documentazione fotografica.

Art.32 - Programma pluriennale di attuazione

L'attuazione del Prg avviene sulla base dei programmi pluriennali di attuazione ai sensi della legge n. 10/77 e successive modifiche ed integrazioni e della legge regionale n. 34/92.
Il PPA ha validità quinquennale.

Art.33 - Priorità di attuazione

Nell'attuazione del Prg si considerano prioritari la realizzazione dell'Asse sud e gli interventi che ne affermano il nuovo ruolo urbano.

Titolo IV - Parti del territorio, zone e progetti

Art.34 - Parti

Per parte si intende una porzione di città e di territorio riconoscibile e distinguibile dalle altre per almeno uno dei seguenti elementi fisici: tipo edilizio, modalità di suddivisione del suolo (in lotti, fondi, comparti non lottizzati), tracciato stradale, articolazione degli spazi.

Art.35 - Zone, sottozone e aree

Il territorio è suddiviso in zone, sottozone e aree. Per l'individuazione delle zone si sono seguiti i criteri di fondo del DM 1444/68, specificati dalla Regione ("Indirizzi per la redazione e/o revisione degli strumenti urbanistici"); per l'articolazione in sottozone e in aree si sono utilizzati i criteri morfologici che hanno portato al riconoscimento delle parti di città e di territorio.
Le prescrizioni sono riferite a zone, sottozone e aree.

Il Prg individua le seguenti zone e sottozone:
A - Zone nelle quali uno o più elementi che caratterizzano la struttura fisica sono considerati tuttora vitali, permanenze di un passato non prossimo che mantengono senso e valore per la città.
La suddivisione in sottozone (A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7) fa riferimento alle differenti caratteristiche degli elementi suddetti:
A1, nucleo di origine romana: edifici, lotti, tracciato e spazi urbani si propongono come un insieme unico fortemente articolato;
A2, addizione rinascimentale: un tracciato regolare e gerarchizzato partisce il suolo in grandi lotti-isolato rettangolari; gli edifici si dispongono sui bordi del lotto in modo da costituire una cortina stradale ed una corte interna;
A3, borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche: i lotti si allineano in senso perpendicolare al tracciato e gli edifici ne ricalcano l'andamento creando delle schiere;
A4, addizione del primo Novecento: una maglia ortogonale, parzialmente gerarchizzata, ordina l'allineamento degli edifici che si accostano gli uni agli altri ai bordi degli isolati creando una cortina stradale e cortili interni;
A5, quartiere di edilizia operaia degli anni Trenta: le unità edilizie sono progettate unitariamente così da creare un sistema di spazi privati e semi pubblici;
A6, edilizia borghese del primo Novecento: villette e palazzine si dispongono lungo un viale alberato che costituisce la spina ordinatrice della lottizzazione;
A7, edifici isolati aventi carattere di monumento e documento storico (chiese, ville, palazzi, opifici, complessi rurali).

Le sottozone **A1** e **A2** si articolano in aree.

B - Zone di recente costruzione prevalentemente residenziali.
Esse si distinguono in base al grado di edificazione ed ai processi in atto nel modo seguente:
B1, zone sature e consolidate con una regola insediativa riconoscibile,
B2, zone incomplete ma con una regola insediativa riconoscibile;
B3, zone incomplete, irrisolte o in trasformazione, senza una regola insediativa prevalente.
Le sottozone **B1**, **B2**, **B3** si articolano in aree.

C - Zone di nuova edificazione prevalentemente residenziali.
Le zone **C** si articolano in sottozone.

D - Zone destinate ad attività economiche non agricole.
Esse si distinguono in base al grado di edificazione ed ai processi in atto nel modo seguente:
D1, zone sature e consolidate con una regola insediativa riconoscibile;
D2, zone incomplete, ma con una regola insediativa riconoscibile;
D3, zone incomplete, irrisolte o in trasformazione, senza una regola insediativa prevalente;
D4, zone di nuova edificazione;
D5, zone destinate a costruzioni speciali.
Le sottozone **D1**, **D2**, **D3**, e **D4** si articolano in aree.

E - Zone agricole esterne al centro edificato.
La suddivisione in sottozone (E1, E2) indica specifiche modalità di organizzazione del territorio agrario:
E1, aree agricole di collina caratterizzate da una maglia poderale frammentata ed orientata nel senso della pendenza, da complessi edilizi di dimensioni contenute generalmente posti sul crinale vicino alla strada;
E2, aree agricole di pianura caratterizzate dalla considerevole ampiezza dei fondi, dalla articolazione dei complessi edilizi e dalla loro tendenziale collocazione al centro del fondo.
Le sottozone **E1** ed **E2** si articolano in aree.

F - Zone per servizi di interesse generale.
Le sottozone individuano il tipo di servizio:
FC= cimitero;
FH= servizi sanitari e ospedalieri;
FI = servizi per l'istruzione superiore;
FR= servizi per la ricreazione, la cultura e il culto;
FS= servizi sportivi.

S - Zone per servizi di interesse locale.
Le sottozone individuano il tipo di attrezzatura:
SH= servizi socio-sanitari;
SI = servizi per l'istruzione;
SR= servizi per la ricreazione, la cultura e il culto;

SS= servizi per il gioco organizzato e lo sport.

U - Zone non edificate, pavimentate o asfaltate.
Esse si distinguono per la loro forma e per il ruolo che assolvono:
UC= corti e cortili;
UL= larghi;
UP= aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico;
UZ= piazze.

V - Zone piantumate e coltivate.
La suddivisione in sottozone fa riferimento alle modalità di sistemazione e di utilizzo:
VA= alberate;
VC= campi urbani;
VG= giardini di proprietà e d'uso pubblico;
VO= orti urbani;
VP= parchi di proprietà e d'uso pubblico;
VR= aree per il gioco e la sosta;
VS= aiuole spartitraffico e aree di rispetto;
VV= prati e scarpate.

Art.36 - Progetti

Per le zone e sottozone da ristrutturare (B3 e D3) o di nuova edificazione (C e D4) sono stati predisposti altrettanti progetti. Essi sono riportati sulla tav. 4.4. e sono compresi, nelle loro diverse versioni, nel "Repertorio". Gli elementi considerati irrinunciabili per l'attuazione del Prg sono riassunti sulle tavv. 4.1, 4.2, 4.3 e specificati nelle schede e negli schemi di corredo allegati a queste norme.
I progetti sono: Fater (B3.1); Pieralisi (B3.2); S.Giuseppe (B3.3); S.Maria del Piano 1 (B3.4); Sadam (B3.5); S.Maria del piano 2 (B3.6); Colle Paradiso 1 (C1); Colle Paradiso 2 (C2); Colli (C3); Erbarella alta (C4); Tornabrocco (C5); Spina (C6); Minonna (C7); Asse sud-via Roma (C8); Smia 2 (C9); Fornace (D3.1); Sima (D3.2); Asse sud-Consorzio agrario (D3.3); Smia 1 (D3.4); Collegamento pedonale viale della Vittoria-Vallato Pallavicino (D3.5); Collegamento pedonale S.Marco-piazza delle Conce (D3.6); Asse sud-Gallodoro 1 (D4.1); Cartiere vecchie (D4.2); Asse sud-Zipa 2 (D4.3); Asse sud-Zipa 3 (D4.4);Asse sud-Gallodoro 2 (D4.6). Ad essi si aggiunge il progetto per l'area del fiume Esino (VP1).

Titolo V - Disciplina del territorio

La normativa tecnica del P.R.G. vigente relativamente al titolo V (artt da n. 37 al n. 48) è sostituito dalla normativa approvata definitivamente con Del. di C.C. n. 84 del 06/05/2005.
Relativamente agli interventi previsti per il recupero del patrimonio edilizio esistente, gli stessi dovranno essere conformi alle norme prestazionali di cui al titolo V del predetto piano di recupero.

Art.37 - Zone A *(Art. 20 del P.d.R. Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati)*

Il Piano particolareggiato per il centro storico, approvato dalla Regione il 26/3/81 e variato con deliberazione del Consiglio comunale approvata dal Co.re.co il 13/6/86, viene superato dalle prescrizioni del nuovo Prg. vigente e dalle prescrizioni del presente Piano di Recupero Generale

Nelle aree archeologiche individuate sulla tav. 4.5 del P.R.G. vigente devono essere incentivati lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche. Gli interventi che comportano modifiche del suolo non edificato, mediante movimenti del terreno, devono essere autorizzati dalla Soprintendenza archeologica.

Tutte le sottozone A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7 e le aree in cui queste si articolano sono oggetto del presente Piano di Recupero Generale.

Nelle sottozone A7, nelle quali si trovano edifici extraurbani considerati di valore storico-artistico-architettonico, si applicano in particolare, anche le apposite norme di P.P.A.R. di cui al relativo art. 40, secondo il rispetto assoluto delle prescrizioni di base permanenti.

Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente in tutte le sottozone A, da 1 a 7 e nelle aree in cui queste si articolano, ed in tutte le aree individuate come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78, è ammessa la modifica ad uso residenziale, con esclusione dei piani terra degli edifici che si affacciano sugli assi di localizzazione preferenziale del terziario diffuso, senza che ciò costituisca variante al P.R.G..

Nel caso di più usi, fra quelli ammessi nelle singole zone, sottozone ed aree, la proporzione quantitativa tra gli usi è determinata tramite piani attuativi, siano essi particolareggiati e/o di recupero.

Art.38 - Sottozone A1 *(Art. 21 del P.d.R. Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati)*

L'intero nucleo è zona di recupero.

Gli interventi in questa sottozona dovranno conservare l'impianto urbano esistente con particolare attenzione a strade, risalite, passaggi coperti, piazze, aree piantumate e pavimentate.

- **Strade**: conservare il tracciato, i marciapiedi, l'attrezzatura fissa, gli allineamenti e la loro continuità, gli spazi di mediazione pubblico-privato: portici, androni, sistema degli ingressi e delle aperture;
- **Risalite**: mantenere gli scalini e il loro verso;
- **Passaggi coperti**: mantenere il carattere di percorso pubblico o semipubblico.
- **Aree piantumate**: conservare, integrare e rinnovare piante, arbusti e manti erbosi.
- **Corti e cortili**: mantenere e sistemare secondo i criteri indicati all'art. 116 del P.R.G. vigente [i]; mantenere o creare collegamenti là dove sono indicati nelle tavv. 4.3. di Prg.

Le mura con i torrioni sono un elemento caratteristico di questa sottozona. I relativi interventi dovranno essere oggetto di appositi progetti esecutivi redatti secondo le indicazioni fornite dallo "Studio Progettuale di Massima della cinta muraria cittadina" che costituisce parte integrante del presente Piano.

Nella sottozona A1 si distinguono due principali tipi edilizi:

1) tipi specifici che si pongono come oggetti con un valore in sè: emergenze e complessi unitari di carattere monumentale;
2) tipi aggregati a formare un tessuto continuo, significativi in rapporto agli spazi che determinano.

Sulla tav. 4.3c del P. R. G. vigente le aree sulle quali insistono i primi sono contraddistinte dalla sigla A1.1, le aree che comprendono i secondi dalla sigla A1.2.

Art.39 - Aree A1.1 *(Art. 22 del P.d.R. Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati)*

- Palazzo Colocci

Edificio di prevalente proprietà pubblica.
Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Destinazione d'uso: residenze, museo, commercio al dettaglio.
Strumenti d'intervento: Progetto Unitario di Restauro di iniziativa pubblica perequato a Piano di Recupero**;** per la parte privata permessi di costruire. Nel caso di interventi parziali di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo dovrà essere redatto un progetto di massima relativo all'unità edilizia.

- S.Agostino: ex Chiesa

Edificio di proprietà pubblica.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Destinazioni d'uso: servizi e attrezzature collettive.
Strumenti d'intervento: Progetto Unitario di Restauro di iniziativa pubblica perequato a Piano di Recupero**.**

- S. Agostino: complesso dei Chiostri

Complesso di prevalente proprietà privata.
Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Destinazioni d'uso: residenze, artigianato di servizio e artistico, uffici, commercio al dettaglio.

Strumenti d'intervento: permessi di costruire o atti equivalenti per la parte di proprietà pubblica, dichiarazione di inizio attività. In caso di interventi parziali di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo dovrà essere redatto un progetto preliminare relativo all'unità edilizia.

- Palazzo della Signoria

Edificio di proprietà pubblica.
Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Destinazioni d'uso: biblioteca comunale, museo civico.
Strumenti d'intervento: permessi di costruire. In caso di interventi parziali di restauro dovrà essere redatto un progetto preliminare relativo all'unità minima d'intervento. (c.f.r. Tav. 4.3.d del P.R..G. vigente)

- Palazzo Onorati

Edificio di proprietà privata.
Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Destinazioni d'uso: residenze, commercio al dettaglio per il piano terra.
Strumenti d'intervento: permessi di costruire. In caso di interventi parziali di restauro e risanamento conservativo, dovrà essere redatto un progetto preliminare relativo all'unità minima d'intervento. (c.f.r. Tav. 4.3.d del P.R..G. vigente)

- Palazzo Ripanti Valeriano

Edificio di proprietà privata.
Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Destinazioni d'uso: residenze, uffici, attività culturali.
Strumenti d'intervento: permessi di costruire, dichiarazione di inizio attività. In caso di interventi parziali di manutenzione straordinaria e di risanamento

conservativo dovrà essere redatto un progetto preliminare relativo all'unità edilizia. (c.f.r. Tav. 4.3.c del P.R..G. vigente)

- Palazzo Ripanti Emilio

Edificio di proprietà privata.
Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Destinazioni d'uso: scuole, sedi di associazioni, artigianato di servizio per il solo piano terra; residenze e uffici sono destinazioni d'uso consentite ed ammesse rispettivamente ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 37 e dell'art. 30 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.
Strumenti d'intervento: permessi di costruire, dichiarazione di inizio attività. In caso di interventi parziali di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo dovrà essere redatto un progetto preliminare relativo all'unità edilizia. (c.f.r. Tav. 4.3.c del P.R..G. vigente)

- Complesso di S.Floriano

Edificio di proprietà pubblica
Tipi d'intervento previsti: restauro e risanamento conservativo
Destinazioni d'uso: auditorium, scuole e attività culturali.
Strumento d'intervento: Progetto Unitario di Restauro di iniziativa pubblica già approvato.

- Complesso Duomo e Arcivescovado

Edificio di proprietà privata.
Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Destinazioni d'uso: chiesa e residenza arcivescovile.
Strumenti d'intervento: permessi di costruire. In caso di interventi parziali di restauro e risanamento conservativo dovrà essere redatto un progetto preliminare relativo all'unità minima d'intervento. (c.f.r. Tav. 4.3.d del P.R..G. vigente)

- Palazzo Carotti

Edificio di proprietà pubblica.
Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Destinazioni d'uso: uffici pubblici; residenze ed attività culturali sono destinazioni d'uso consentite ed ammesse rispettivamente ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 37 e dell'art. 30 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.
Strumenti d'intervento: Progetto Unitario di Restauro di iniziativa pubblica perequato a Piano di Recupero**.**

- Palazzo Pianetti già Baldassini, (ex carceri).

Edificio di proprietà pubblica.
Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: uffici pubblici e servizi ed attrezzature collettive di interesse locale.
Strumenti d'intervento: Progetto Unitario di Restauro di iniziativa pubblica perequato a Piano di Recupero**.**

- Palazzo Marcelli

Edificio di proprietà privata.
Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Destinazioni d'uso: residenze.
Strumenti d'intervento: permessi di costruire. In caso di interventi parziali di restauro e risanamento conservativo dovrà essere redatto un progetto preliminare relativo all'unità edilizia. (c.f.r. Tav. 4.3.c del P.R..G. vigente)

- Palazzo Franchetti - (Torrione del Montirozzo)

Edificio di proprietà privata.
Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Destinazioni d'uso: residenze, attività culturali e ricreative.
Strumenti d'intervento permessi di costruire. In caso di interventi parziali di restauro e risanamento conservativo dovrà essere redatto un progetto preliminare relativo all'unità edilizia. (c.f.r. Tav. 4.3.c del P.R..G. vigente)

- Complesso di S.Domenico (ex saponeria)

Edificio di proprietà privata.
Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Destinazioni d'uso: residenze, attività culturali.
Strumenti d'intervento: permessi di costruire, dichiarazione di inizio attività. In caso di interventi parziali di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo dovrà essere redatto un progetto preliminare relativo all'unità edilizia. (c.f.r. Tav. 4.3.c del P.R..G. vigente)

- Complesso Palazzo Pianetti: ex chiesa di S. Bernardo

Edificio di proprietà pubblica.
Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Destinazioni d'uso: attività culturali e ricreative, auditorium.
Strumenti d'intervento: Progetto Unitario di Restauro di iniziativa pubblica perequato a Piano di Recupero**.**

- Complesso palazzo Pianetti: ex convento.

Edificio di proprietà pubblica.
Tipi d'intervento previsti: restauro e risanamento conservativo

Destinazioni d'uso: residenze, attività culturali e ricreative.
Strumento d'intervento: Progetto Unitario di Restauro di iniziativa pubblica già approvato.

- Chiesa di S.Pietro

Edificio di proprietà privata
Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Destinazioni d'uso: chiesa
Strumenti d'intervento: permessi di costruire.

- Palazzo Comunale-Palazzo Ricci

Edificio di proprietà pubblica.
Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: uffici pubblici, residenze, pubblici esercizi, attrezzature per lo spettacolo, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, artigianato di produzione, (lavorazioni compatibili con le residenze assentite preventivamente dall'ASL n° 5 competente per territorio), servizi ed attrezzature collettive di interesse locale, sedi di associazioni.
Strumenti di intervento: progetto unitario di restauro di iniziativa pubblica perequato a piano di recupero.

Art.40 - Aree A1.2 *(Art. 23 del P.d.R. Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati)*

Per gli interventi andrà osservata la differenza tra edifici complessi, edifici unici, edifici di testata o liberamente inseriti, edifici seriali. Questi edifici sono individuati sulla tav. 4.3c. rispettivamente con le sigle A1.2a, A1.2b, A1.2c, A1.2d.

A1.2a) Edifici complessi.
Aggregazioni di unità edilizie sorte distintamente e/o in epoche diverse che, a seguito di trasformazioni e/o accorpamenti successivi, presentano caratteri comuni dal punto di vista o strutturale, o architettonico, o distributivo, o funzionale.
Interventi previsti:, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

A1.2b) Edifici unici.
In genere palazzetti, in origine residenze nobiliari, attorno ai quali si organizza il tessuto.
Interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo**.**

A1.2c) Edifici di testata o liberamente inseriti.
Costituiscono la testata o l'angolo di schiere edilizie e risultano autonomi dagli immobili adiacenti.
Interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo**.**
Non sono ammessi accorpamenti funzionali e distributivi con unità immobiliari contigue.

A1.2d) Edifici seriali.
Costituiscono gran parte del tessuto residenziale, prevalentemente cresciuto su lotti posti in senso perpendicolare al tracciato stradale.

Interventi previsti manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Gli eventuali interventi di ristrutturazione edilizia, potranno essere valutati, edificio per edificio, solo a seguito della redazione ed approvazione di singoli Piani di Recupero è prevista per i soli edifici non catalogati dalla Soprintendenza ai monumenti.

Non sono ammessi accorpamenti funzionali e distributivi con unità immobiliari contigue che presuppongano opere diverse dalla sola apertura di porte di comunicazione.

Il presente P.d.R non individua gli edifici, compresi in aree A1.2 (costruiti nel secondo dopoguerra), che siano passibili di interventi di demolizione con ricostruzione ai sensi dell'art. 30 delle NTA del PRG. E' consentita esclusivamente la demolizione (senza ricostruzione) di superfetazioni, cioè di volumi incongrui rispetto all'originario corpo di fabbrica.

Destinazioni d'uso previste: residenze, pubblici esercizi, attrezzature per lo spettacolo, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, artigianato di produzione (lavorazioni compatibili con la residenza assentite preventivamente dalla u.s.l. competente per territorio), servizi e attrezzature collettive di interesse locale e generale, uffici pubblici, sedi di associazioni.

La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 70% della Su complessiva dell'unità edilizia. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità. Sono esclusi dal calcolo i piani terra degli edifici che si affacciano sugli assi di localizzazione preferenziale del terziario diffuso (allegato n. 32 del P.R.G. vigente). Dovranno essere comunque rispettate le caratteristiche tipologiche degli edifici.

Strumenti d'intervento: permessi di costruire, dichiarazione di inizio attività.

Per interventi di , manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo che riguardino la struttura portante e/o che comportino

l'inserimento di servizi igienici, sanitari e tecnici si richiede un progetto di massima relativo all'intera unità edilizia ed un atto sostitutivo di notorietà col quale il concessionario si impegni ad eseguire o a consentire in futuro le opere previste. Nel caso in cui gli interventi interessino più unità edilizie si richiede un piano urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica o privata.
Unità minime di intervento ed unità edilizie di riferimento per i piani urbanistici attuativi e per i progetti di massima sono individuati sulla tav. 4.3d "Unità minime di intervento nel nucleo storico". Qualora si renda necessario, l'Amministrazione comunale potrà aggregare più unità d'intervento e più unità edilizie.

Art.41 - Sottozone A2 *(Art. 24 del P.d.R. Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati)*

L'intera addizione è zona di recupero.

Gli interventi in questa sottozona dovranno conservare il tracciato stradale, la continuità ed il filo della cortina, i passaggi coperti, le piazze, le corti ed i cortili, seguendo le prescrizioni dell'art. 21 comma 2 del presente piano

Nella sottozona A2 si distinguono due principali tipi edilizi:
1) tipi specifici che si pongono come oggetti con un valore in sè: emergenze e complessi unitari di carattere monumentale;
2) tipi aggregati a formare un tessuto continuo, significativi in rapporto agli spazi che determinano.

Sulla tav. 4.3c del P. R. G. vigente le aree sulle quali insistono i primi sono contraddistinte dalla sigla A2.1., le aree che comprendono i secondi dalla sigla A2.2..

Art.42 - Aree A2.1. *(Art. 25 del P.d.R. Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati)*

- Complesso S.Martino

Edificio di proprietà pubblica.
Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Destinazioni d'uso: scuole, servizi collettivi di interesse locale e generale, residenze temporanee e permanenti, uffici pubblici e privati, commercio al dettaglio, artigianato di servizio e pubblici esercizi al piano terra sulla corte interna.
Strumenti d'intervento: Progetto Unitario di Restauro di iniziativa pubblica perequato a Piano di Recupero**.**

- Convento di S.Chiara (ex palazzo dell'Appannaggio).

Edificio di proprietà pubblica.
Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: scuole, commercio al dettaglio e artigianato di servizio al piano terra, attorno alla corte, terziario diffuso.
Strumenti d'intervento: Progetto Unitario di Restauro di iniziativa pubblica perequato a Piano di Recupero.

- Complesso di S.Nicolò

Complesso di proprietà privata.
Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Destinazioni d'uso: attività culturali e connesse, residenze temporanee, alloggio custode, commerciale limitatamente agli articoli oggetto di mostre, corsi residenziali di spiritualità, corsi formativi, convegni sede di attività pastorali, book shoop, spazi internet e sede radio..
Strumenti d'intervento: Piano di Recupero di iniziativa privata.

- Complesso chiesa di S.Anna

Complesso di proprietà privata.
Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Destinazioni d'uso: chiesa, residenze, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, uffici pubblici, sedi di associazioni varie.
Strumenti d'intervento: Piano di Recupero di iniziativa privata.

- Complesso Santuario delle Grazie

Complesso di proprietà privata.
Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Destinazioni d'uso: santuario, uffici.

Strumenti d'intervento: permessi di costruire, dichiarazione di inizio attività. In caso di interventi parziali di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo dovrà essere redatto un progetto preliminare relativo all'unità edilizia. (c.f.r. Tav. 4.3.c del P.R..G. vigente)

- Palazzo Bettini

Edificio di proprietà privata.
Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Destinazioni d'uso: ristorante, bar, negozi, laboratori, uffici pubblici e privati, residenze.
Strumento d'intervento: piano urbanistico preventivo (si vedano la scheda di progetto Collegamento pedonale viale della Vittoria - Vallato Pallavicino, art. 77, e lo schema allegato per gli elementi che interessano il palazzo).

Potrà, inoltre, essere ammesso l'uso residenziale anche al piano terra solo nel caso in cui l'edificio non si affacci su un asse di localizzazione preferenziale del settore terziario.

- Palazzo Pianetti - Tesei

Edificio di prevalente proprietà pubblica e privata.
Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Destinazioni d'uso: attività culturali, pinacoteca, residenza (ammessa ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 30 del P.R.G. vigente, c.f.r. nota 5).
Strumenti d'intervento: Progetto Unitario di Restauro di iniziativa pubblica perequato a Piano di Recupero e piano urbanistico preventivo per la parte privata.

- Complesso S. Nunziata

Edificio di proprietà pubblica.
Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Destinazioni d'uso: scuola media superiore, palazzo dei congressi, attività culturali e ricreative.
Strumenti d'intervento: Progetto Unitario di Restauro di iniziativa pubblica perequato a Piano di Recupero.

- Chiesa S.Giovanni Battista

Edificio di proprietà privata.
Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo
Destinazioni d'uso: chiesa.
Strumenti d'intervento: permessi di costruire.

- Teatro Pergolesi

Edificio di proprietà pubblica.
Tipi d'intervento previsti: restauro, risanamento conservativo e manutenzione ordinaria.
Destinazione d'uso: teatro comunale.
Strumenti d'intervento permessi di costruire ed atti equivalenti.

- Chiesa dell'Adorazione

Edificio di proprietà privata.
Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo
Destinazioni d'uso: chiesa, al piano terra e seminterrato sono consentite le attività di: commercio al dettaglio, artigianato di servizio, magazzini, pubblici esercizi.

Strumenti d'intervento: permessi di costruire.

Per gli edifici A2.1 le destinazioni d'uso previste potranno essere modificate dall'Amministrazione comunale qualora se ne verifichi la necessità; i nuovi usi dovranno comunque essere di interesse pubblico.
In considerazione della particolare rilevanza degli edifici A2.1 sotto il profilo storico-artistico-architettonico, la modifica delle destinazioni d'uso sarà oggetto di apposita variante alla N.T.A. dello strumento in vigore al momento della richiesta di variazione.

Art.43 - Aree A2.2 *(Art. 26 del P.d.R. Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati)*

Per gli interventi andrà osservata la differenza tra edifici complessi, edifici unici, edifici di testata o liberamente inseriti, edifici seriali. Questi edifici sono individuati sulla tav. 4.3c. del P. R. G. vigente rispettivamente con le sigle A2.2a, A2.2b, A2.2c, A2.2d.

Valgono le norme previste per le Aree A1.2 di cui all'art. 23 del presente piano.

Destinazioni d'uso previste: residenze, attrezzature per lo spettacolo, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, artigianato di produzione (lavorazioni compatibili con la residenza assentite preventivamente dalla u.s.l. competente per territorio),servizi e attrezzature di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni. Per il terziario diffuso non sono consentiti aumenti di superficie utile rispetto a quella già destinata a tale uso alla data di adozione del Prg.

Strumenti d'intervento: valgono le norme di cui all'art. 23 del presente piano (Art. 40 delle NTA).

Art.44 - Sottozone A3 *(Art. 27 del P.d.R. Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati)*

Tutte le A3 sono zone di recupero.

Dovranno essere conservati: la continuità della cortina, il filo stradale, la suddivisione dei lotti ed il tipo edilizio.

Le parti non edificate del lotto dovranno essere sistemate a giardino o ad orto.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; eventuali interventi di ristrutturazione edilizia, potranno essere valutati, edificio per edificio, solo a seguito della redazione ed approvazione di singoli Piani di Recupero.

Sono ammessi per gli edifici della sottozona A3 aumenti volumetrici derivanti dalla sopraelevazione della linea di gronda, senza incremento del numero dei piani né planimetrico, finalizzati all'adeguamento delle altezze per usi abitativi e terziari dell'ultimo piano secondo le prescrizioni dell'art. 78 del R.E.C. Tali

sopraelevazioni dovranno essere realizzate nel rispetto degli elementi costruttivi e tipologici dell'edificio e delle norme prestazionali. E' consentito l'aumento di un solo piano esclusivamente in presenza di edifici ad un solo piano, incompleti e con copertura piana, sempre nel rispetto delle norme prestazionali.
Sono ammessi collegamenti distributivi tra non più di due unità immobiliari contigue.

Per gli edifici costruiti nel secondo dopoguerra sono previsti interventi di ampliamento con demolizione e ricostruzione secondo il tipo della classe 1A dell'Abaco residenziale.

Interventi di demolizione e fedele ricostruzione sono eccezionalmente consentiti anche per edifici meno recenti, che abbiano un elevato degrado strutturale e contemporaneamente non siano significativi dal punto di vista architettonico. In questo caso il permesso di costruire è subordinato ad un precedente parere favorevole rilasciato dalla Commissione edilizia, previa redazione di un piano di recupero.

La prevista demolizione e ricostruzione per edifici costruiti nel secondo dopoguerra e' subordinata alla redazione di un piano di recupero. In tali casi il riferimento tipologico e' il tipo 1A dell'abaco del P.R.G. vigente. La successiva richiesta del permesso di costruire dovrà essere corredato di rilievi dell'edificio, di foto sue e del contesto entro il quale si colloca, di perizia tecnica ed architettonica.

Al fine di evitare la generalizzazione delle demolizioni e ricostruzioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti solo sulla base di un preventivo studio complessivo delle aree in cui vengano individuati gli interventi.

Destinazioni d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, artigianato di produzione (lavorazioni compatibili con la residenza assentite preventivamente dalla u.s.l. competente per territorio), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni. La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 70% della Su complessiva dell'unità edilizia. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità.

Sono esclusi dal calcolo i piani terra degli edifici che si affacciano sugli assi di localizzazione preferenziale del terziario diffuso (allegato n. 32 del P.R.G. vigente).

Dovranno essere comunque rispettate le caratteristiche tipologiche degli edifici.

Strumenti d'intervento: permessi di costruire, dichiarazione di inizio attività. Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo che riguardino la struttura portante e/o che comportino l'inserimento di servizi

igienici, sanitari e tecnici si richiede un progetto di massima relativo all'intera unità edilizia ed un atto sostitutivo di notorietà col quale il concessionario si impegni ad eseguire o a consentire in futuro le opere previste. Per interventi di ristrutturazione e per interventi che interessino più edifici si richiede un piano urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica o privata.

Art.45 - Sottozone A4 *(Art. 28 del P.d.R. Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati)*

Tutte le A4 sono zone di recupero.

Dovranno essere conservati i tracciati ed i loro caratteri, la continuità della cortina, il filo stradale, la suddivisione dei lotti e il tipo edilizio.
Gli interventi nei cortili sono regolamentati dall'art. 116 del P.R.G vigente.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; eventuali interventi di ristrutturazione edilizia, potranno essere valutati, edificio per edificio, solo a seguito della redazione ed approvazione di singoli Piani di Recupero.

Sono ammessi per gli edifici della sottozona A4 aumenti volumetrici derivanti dalla sopraelevazione della linea di gronda, senza incremento del numero dei piani nè planimetrico, finalizzati all'adeguamento delle altezze per usi abitativi e terziari dell'ultimo piano secondo le prescrizioni dell'Art. 78 del R.E.C. Tali sopraelevazioni dovranno essere realizzate nel rispetto degli elementi costruttivi e tipologici dell'edificio e delle norme prestazionali.
Sono ammessi collegamenti distributivi tra non più di due unità immobiliari contigue.

Per gli edifici costruiti nel secondo dopoguerra sono previsti anche interventi di demolizione e ricostruzione secondo il tipo della classe 1A dell'Abaco residenziale.

Interventi di demolizione e fedele ricostruzione sono eccezionalmente consentiti anche per edifici meno recenti, che abbiano un elevato degrado strutturale e contemporaneamente non siano significativi dal punto di vista architettonico. In questo caso il permesso di costruire è subordinato ad un precedente parere favorevole rilasciato dalla Commissione edilizia, previa redazione di un piano di recupero..

La prevista demolizione e ricostruzione per edifici costruiti nel secondo dopoguerra e' subordinata alla redazione di un piano di recupero. In tali casi il riferimento tipologico e' il tipo 1A dell'abaco del P.R.G. vigente. La successiva richiesta del permesso di costruire dovrà essere corredato di rilievi dell'edificio, di foto sue e del contesto entro il quale si colloca, di perizia tecnica ed architettonica.

Al fine di evitare la generalizzazione delle demolizioni e ricostruzioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti solo sulla base di un preventivo studio complessivo delle aree in cui vengano individuati gli interventi.

Destinazioni d'uso: residenze, attrezzature per lo spettacolo, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, artigianato di produzione (lavorazioni compatibili con la residenza assentite preventivamente dalla usl competente per territorio), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni. La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 70% della Su complessiva dell'unità edilizia.
Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Sono esclusi dal calcolo i piani terra degli edifici che si affacciano sugli assi di localizzazione preferenziale del terziario diffuso (allegato n. 32 del P.R.G. vigente).

Dovranno essere comunque rispettate le caratteristiche tipologiche degli edifici.

Strumenti d'intervento: permessi di costruire e dichiarazione di inizio attività. Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo che riguardino la struttura portante e/o che comportino l'inserimento di servizi igienici, sanitari e tecnici si richiede un progetto di massima relativo all'intera unità edilizia ed un atto sostitutivo di notorietà col quale il concessionario si impegni ad eseguire o a consentire in futuro le opere previste. Anche per interventi che interessino il cortile si richiede un progetto di massima relativo alla sistemazione dell'intero spazio non edificato accompagnato da un atto sostitutivo di notorietà col quale il concessionario si impegni ad eseguire o a consentire in futuro le opere previste. Per ristrutturazioni e per interventi che interessino più edifici si richiede un piano urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica o privata.

Art.46 - Sottozone A5 *(Art. 29 del P.d.R. Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati)*

A5 è zona di recupero.

Dovranno essere conservati: il sistema degli spazi non edificati e le caratteristiche architettoniche degli edifici.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: residenze. Studi professionali e sedi di associazioni sono ammessi fino ad un massimo del 10% di Su dell'intera sottozona. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di

massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso.

Strumenti d'intervento: permessi di costruire, dichiarazione di inizio attività, piani urbanistici preventivi d'iniziativa pubblica nel caso di un intervento relativo all'intero complesso.

Art.47 - Sottozone A6 *(Art. 30 del P.d.R. Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati)*

Tutte le A6 sono zone di recupero.

Dovranno essere conservati: le relazioni tra gli edifici, i lotti e la strada con particolare attenzione alla sistemazione degli spazi non edificati e all'alberatura ed alle recinzioni; i caratteri architettonici e stilistici degli edifici.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ampliamenti per la realizzazione di garage nella misura consentita dalla legge 122/89. Per altro l'ampliamento potrà' avvenire solo nella parte dell'edificio non prospiciente la viabilità' principale e non dovrà' essere in aderenza al corpo di fabbrica; sarà invece in aderenza al corpo di fabbrica ove non vi siano distanze sufficienti; qualora nell'area di pertinenza sussistano volumi incongrui, dovranno essere demoliti contestualmente alla realizzazione del/dei garage/s.

Gli interventi di ampliamento dovranno comunque essere coerenti con gli obiettivi indicati al comma precedente.

Destinazioni d'uso: residenze, studi professionali e uffici in misura non superiore al 30% della Su complessiva di ciascuna unità edilizia. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità.

Strumenti d'intervento: permessi di costruire, dichiarazione di inizio attività.

Art.48 - Sottozone A7 *(Art. 31 del P.d.R. Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati)*

Tutte le zone A7 sono di recupero.

Tipi di intervento consentiti:
Sono consentiti manutenzione, restauro e risanamento conservativo, demolizione (senza ricostruzione) delle sole superfetazioni incongrue rispetto all’impianto originario.

Non sono consentite demolizioni dei corpi di fabbrica principali.
In caso di documentata irrecuperabilità degli stessi, dovrà essere prevista la loro ricostruzione riproponendo tipologie analoghe alle preesistenti.

Sono consentiti, a seguito dell'approvazione di piano di recupero di iniziativa pubblica, o privata e della stipulazione della relativa convenzione: interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica, con esclusione di qualsiasi incremento del volume esistente e fermo - anche per questi interventi - il divieto di cui al precedente capoverso e del rispetto della volumetria preesistente e fatto salvo, in ogni caso, il rispetto dell'indice fondiario max di 5,00 mc/mq.

Il piano di recupero deve avere ad oggetto il territorio dell'intera sottozona A7, ovvero parti funzionali comprendenti interi complessi immobiliari, a condizione che la residua parte della sottozona sia autonomamente pianificabile.

Il piano medesimo, sulla scorta di puntuali e complete analisi storico - architettoniche degli edifici, con particolare riferimento ai censimenti previsti dalle lettere a, d dell'ottavo comma dell'art.40 N.T.A. del P.P.A.R., deve definire e regolamentare le specifiche categorie di intervento consentite per ogni edificio nonché la possibilità di demolizione di parti con o senza ricostruzione delle stesse, le aree scoperte devono essere sottoposte ad uno studio di dettaglio e a progetti di valorizzazione delle essenze arboree presenti e di incremento delle stesse con previsione di messa a dimora di essenze autoctone.

Il piano di recupero, in presenza di interventi che comportino aumento del carico urbanistico esistente (anche a seguito della sola variazione delle destinazioni d'uso senza opere), deve altresì individuare, oltre alla viabilità qualora necessaria, le aree da destinare a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, computando le stesse, ai fini della determinazione delle quantità minime dovute a norma delle vigenti leggi, in misura doppia rispetto a quella effettiva; ove l'individuazione di dette aree nell'ambito territoriale oggetto del piano di recupero risulti impossibile in tutto o in parte in relazione alle esigenze di attuazione dei diritti edificatori ed al rispetto dei limiti di densità fondiaria max (5,00 mc/mq) e di altezza ossia considerata dall'Amministrazione non opportuna per ragioni ambientali, di conformazione urbana o di sistemi funzionali, l'obbligazione dev'essere adempiuta nei modi e nei termini previsti dall'art.3 dello specifico Regolamento Comunale.

In caso di demolizione con ricostruzione devono essere assicurati gli spazi a parcheggio previsti dall'art. n. 2 L. n. 122/1989 e dalla L.R. n. 26/99 e s.m.i.

Destinazioni d'uso consentite:
Nelle chiese: attività di culto, servizi collettivi di interesse locale e generale.
Nelle ville, nei palazzi e nei complessi rurali: residenze urbane e rurali, residenze temporanee per iniziative didattiche, stazioni agroturistiche, bed & breakfast, ostelli, servizi collettivi di interesse generale e locale.

Negli opifici: artigianato di produzione e industrie, servizi collettivi di interesse generale e locale, residenze permanenti e temporanee.

Il terziario diffuso è previsto solo nelle ville, nei palazzi e negli opifici, quando siano compresi nel tessuto urbano.

Sono fatti salvi i piani attuativi vigenti alla data di adozione della presente norma. Eventuali loro varianti non dovranno prevedere incrementi della volumetria assentita."

Aree A7.1

Nelle Sottozone A7 contraddistinte con il numero 1 (uno), cioè Aree A7.1, sono consentite esclusivamente destinazioni inerenti alla ricerca ed allo sviluppo nel campo sanitario che operano nello sviluppo e nella produzione e nella relativa commercializzazione di kit diagnostici.

Non potranno essere abbattute le essenze protette ed eventuali altre piantumazioni dovranno essere di tipo autoctono.

La tabaccaia ed il fabbricato principale non potranno subire modifiche dei volumi, ma essere oggetto di sole operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Eventuali modifiche dei prospetti dovranno rispettare la tipologia dei fabbricati e la simmetria dell'articolazione delle aperture esistenti.

Tutti i materiali delle finiture esterne dovranno essere di tipo tradizionale locale (tonachino, mattoni recuperati a faccia vista, coppi recuperati nella parte superiore del manto).

Strumenti d'intervento: permessi di costruire, dichiarazioni di inizio attività, e nelle sole zone A7, piani di recupero in caso di ristrutturazioni, demolizioni, ampliamenti.

Art.49 - Zone B

Destinazioni d'uso previste: residenze, pubblici esercizi, attrezzature per lo spettacolo, commercio al dettaglio, commercio all'ingrosso, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, artigianato di produzione (attività compatibili con la residenza assentite preventivamente dall' ASL 5 competente per territorio), servizi e attrezzature collettive di interesse locale e generale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti.

La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della Su complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Per i tipi d'intervento previsti e gli strumenti si vedano le singole sottozone.

Per le aree individuate come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78, si applica quanto previsto all'ultimo capoverso del precedente articolo 37.

Nelle sottozone B1 e B2, nel caso di edifici in aderenza, sono consentiti interventi di ampliamento e/o sopraelevazione, nel rispetto di tutti i parametri previsti dai rispettivi abachi, mantenendo la distanza dai confini pari a ml. 0,00.

Ogni progetto di intervento di ampliamento e/o sopraelevazione dovrà essere corredato da un rilievo dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti, al fine di valutare l'inserimento dell'intervento stesso nel contesto tipologico ad architettonico.

Per favorire un corretto e armonico inserimento di tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e/o ampliamento, sono consentiti unicamente quelli coerenti con l’impianto urbanistico circostante per quanto attiene alle tipologie edilizie, alla dotazione di spazi verdi liberi ed alla sistemazione esterna dell’area.

Nelle aree archeologiche individuate sulla tav. 4.5, devono essere incentivati lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche. Gli interventi che comportino modifiche del suolo non edificato, mediante movimenti del terreno, devono essere autorizzati dalla Soprintendenza archeologica.

Tutte le aree B1.3 e B2.3, sulle quali insistono edifici, sono individuate e classificate zone di recupero ai sensi dell’art. 27 della legge n. 457/78.

Art.50 - Sottozone B1

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, demolizione con e senza ricostruzione, variazioni della destinazione d'uso, nuove costruzioni.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione, ampliamento e demolizione con ricostruzione e nuove costruzioni secondo il tipo edilizio indicato sulle tavv. 4.3b del Prg nel rispetto di tutti i parametri urbanistici e nei limiti di quanto specificato nei singoli punti successivi.

Per il tipo edilizio previsto, le sottozone B1 si distinguono in aree nel modo seguente:
Aree B1.1: classe 1B dell'Abaco dei tipi residenziali: tipo a schiera.
Aree B1.2: classe 2B dell'Abaco dei tipi residenziali: tipo a corte.
Aree B1.3: classe 3 dell'Abaco dei tipi residenziali: tipo su lotto, villa o palazzina.

a) Nelle aree B1.3 sono consentiti i seguenti interventi da realizzarsi mediante attuazione diretta (concessione edilizia, DIA, ecc….):
b) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
c) ristrutturazione dell'esistente senza aumento di volumetria;
d) ampliamento dell'esistente inferiore al 20% della volumetria complessiva;
e) demolizione e ricostruzione senza aumento di volume e con il rispetto della tipologia preesistente;
f) nuova edificazione dei singoli lotti liberi (alla data di adozione della presente variante) con il rispetto dell'abaco dei tipi edilizi 3a (villa).

Per tutti gli altri tipi di intervento (ristrutturazione con aumento di volumetria, ampliamento dell'esistente superiore al 20% della volumetria complessiva, demolizione e ricostruzione con aumento di volume e con modifica della tipologia edilizia, nuova edificazione su lotti edificati o su lotti liberi con l'abaco 3b della palazzina) è obbligatoria l'approvazione di un piano di recupero o di un planovolumetrico in caso di nuove edificazioni su lotti liberi.
In caso di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria e cambio di tipologia o per le nuove costruzioni è comunque obbligatorio il rispetto della tipologia presente, per almeno il 50%, degli edifici ricompresi nell'area delimitata dall'isolato in cui ricade l'intervento.
Per lotto libero si intende la porzione di area che, in presenza o meno di edifici esistenti, possa essere delimitata senza procedere a frazionamenti; i lotti così individuati dovranno consentire, autonomamente, la realizzazione di nuovi edifici oltre al mantenimento di quello esistente, nel rispetto di tutti i parametri edificatori prescritti dall'abaco di riferimento.
Edifici B1.3*: sono individuati con tale simbologia gli edifici di interesse storico ed architettonico meritevoli di particolare tutela e salvaguardia, comunque non sottoposti a specifico vincolo; per essi sono consentiti unicamente gli interventi

di cui al punto precedente Aree B1.3, lettere a), b), e c) nel rispetto dei materiali, colori, tipologie ed elementi architettonici esistenti.
Aree B1.4: classe 4 dell'Abaco dei tipi residenziali: tipo su lotto, condominio.
Aree B1.5: classe 5 dell'Abaco dei tipi residenziali: tipo su lotto, edilizia condominiale alta.
Sono **B1.6** le aree con edifici atipici.
Sono **B1.7** le aree con edifici atipici.

Nel caso di demolizione con ricostruzione, ad eccezione degli edifici esistenti nelle aree B1.3, potrà essere costruito solo il tipo edilizio prescritto per l'area di intervento dall'abaco dei tipi residenziali nel rispetto di tutti i parametri da esso imposti.

I lotti esistenti alla data di adozione del Prg non possono essere frazionati.
I lotti liberi potranno essere edificati nel rispetto dell'abaco dei tipi edilizi relativi, con le modalità e limitazioni di cui ai punti precedenti; andranno comunque mantenuti giardini ed orti individuati sulla Tavola 4.2.

Per tutti gli interventi (ad esclusione della manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro – risanamento conservativo) è obbligatoria la presentazione della documentazione fotografica dell'area e dell'edificio nonché di tutti gli edifici limitrofi e circostanti con relativa localizzazione.

Qualora si riscontrasse all'interno dell'area la presenza di alberature significative (anche non protette) è necessario presentare una relazione botanico-vegetazionale delle essenze presenti e relativa individuazione foto-topografica con progetto di valorizzazione del patrimonio arboreo-vegetazionale esistente.

Strumenti d'intervento: concessioni e autorizzazioni edilizie, DIA e piano di recupero limitatamente a quanto specificato nelle aree B1.3..

Art.51 - Sottozone B2

Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione, sistemazioni del suolo, variazioni della destinazione d'uso.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione, di demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione secondo il tipo edilizio indicato sulle tavv. 4.3b di Prg, nel rispetto di tutti i parametri urbanistici e nei limiti di quanto specificato nei singoli punti.

Per il tipo edilizio previsto, le sottozone B2 si distinguono in aree nel modo seguente:
Aree B2.1: classe 1B dell'Abaco dei tipi residenziali: tipo a schiera.
Aree B2.2: classe 2B dell'Abaco dei tipi residenziali: tipo a corte.

Aree B2.3: classe 3 dell'Abaco dei tipi residenziali: tipo su lotto, villa o palazzina. Sono consentiti tutti gli interventi e le modalità di cui al precedente punto Aree B1.3 dell'art. 50.
Edifici B2.3*: sono individuati con tale simbologia gli edifici di interesse storico ed architettonico meritevoli di particolare tutela e salvaguardia, comunque non sottoposti a specifico vincolo; per essi sono consentiti unicamente gli interventi di cui al punto precedente Aree B1.3, Art. 50, lettere a), b), e c) nel rispetto dei materiali, colori, tipologie ed elementi architettonici esistenti.

Aree B2.4: classe 4 dell'Abaco dei tipi residenziali: tipo su lotto, condominio.

Aree B2.5: classe 5 dell'Abaco dei tipi residenziali: tipo su lotto, edilizia condominiale alta.

In caso di demolizione con ricostruzione e nuova costruzione potrà essere costruito il tipo edilizio prescritto per l'area di intervento dall'abaco dei tipi residenziali relativo e nel rispetto di tutti i parametri da esso imposti, e limitatamente ai casi ricadenti in aree B2.3 nel rispetto ulteriore dei limiti e modi previsti nel precedente art. 50 Aree B1.3.

Per tutti gli interventi (ad esclusione della manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro – risanamento conservativo) è obbligatoria la presentazione della documentazione fotografica dell'area e dell'edificio nonché di tutti gli edifici limitrofi e circostanti con relativa localizzazione.

Qualora si riscontrasse all'interno dell'area la presenza di alberature significative (anche non protette) è necessario presentare una relazione botanico-vegetazionale delle essenze presenti e relativa individuazione foto-topografica con progetto di valorizzazione del patrimonio arboreo-vegetazionale esistente.

Strumenti d'intervento: concessioni e autorizzazioni edilizie, DIA e piano di recupero limitatamente a quanto specificato per l'area B2.3.

Per interventi di nuova costruzione in lotti nuovi, in zone totalmente sprovviste delle opere di urbanizzazione primaria, si richiede un piano urbanistico preventivo. In caso diverso, quando viene previsto il frazionamento al fine di ottenere due o più lotti edificabili, dovrà essere predisposto un progetto che preveda la sistemazione dell'area.In particolare il progetto dovrà riguardare la viabilità e le modalità di accesso ai singoli edifici, e più in generale l'assetto urbanistico dell'area interessata.

Al fine del rispetto degli standards di cui al DM 2-4-68 N.1444, tali aree sono di fatto considerate "C" e non "B"; non può pertanto valere il computo doppio delle aree effettive. Solamente nel caso di aree intercluse e che abbiano le caratteristiche di zone di completamento, così come stabilite dal DM 2-4-68, il dimensionamento delle aree pubbliche potrà essere ridotto del 50%.

Art.52 - Sottozone B3

In sede di progettazione esecutiva dei piani attuativi delle sottozone "B3", sia di iniziativa privata, sia di iniziativa pubblica, dovranno essere rispettate le quantità minime di spazi pubblici, così come definite dal DM. 2-4-68 N. 1444 e dalla Legge Regionale 5-8-92 N. 34, per complessivi mq. 21/ab.
Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica con piani urbanistici preventivi, redatti secondo i criteri prescritti dalle schede e dagli schemi di progetto allegati ed estesi all'intera superficie perimetrata sulle tavv. 4.3b. Il tracciato stradale e le aree per servizi collettivi indicati sulle tavv. 4.2 e 4.3b sono vincolanti.
Le quantità indicate sulle schede di progetto per servizi e spazi collettivi sono riferite all'area di studio e non sono da intendersi come prescrizione degli oneri per i privati

Art.53 - Scheda progetto Fater (B3.1).

Area industriale posta tra la via Gallodoro ed il Vallato Pallavicino.
In caso di cessazione dell'attività delle officine Fater, il progetto ne prevede la demolizione e la sostituzione con un nuovo tessuto residenziale.
- Superficie territoriale = mq. 20.700
- Superficie utile lorda (massimo) = mq. 10.120
- Parcheggi (minimo) = mq. 5.150 (206 posti auto)

Destinazioni d'uso previste: residenze.
Il progetto dovrà prevedere:

- due assi di distribuzione coerenti con l'orditura esistente: il primo, longitudinale, in linea col percorso che scende da Palazzo Bettini (Collegamento pedonale viale della Vittoria - Vallato Pallavicino, art. 77); il secondo, trasversale, parallelo a via Gallodoro;
- un parcheggio nell'attuale piazzale d'accesso alla fabbrica; il nuovo asse trasversale congiungerà questo agli altri parcheggi previsti su via Zannoni;
- una edificazione attestata ai bordi degli isolati in modo da creare due grandi corti attraversate da percorsi pedonali, in particolare:
  - case a schiera di 2 piani (classe 1B dell'Abaco dei tipi residenziali) poste parallelamente al borgo di via Gallodoro ed ai margini del Vallato;
  - condomini di 3 piani (classe 4A dell'Abaco dei tipi residenziali) posti in modo tale da chiudere le corti e segnarne l'ingresso;
  - ville monofamiliari (classe 3A dell'Abaco dei tipi residenziali) all'interno delle corti, attestate lungo il percorso trasversale.

Ulteriori prescrizioni:

- indice di utilizzazione territoriale max. Sul/St = 0.48 (mq.10.120/20.700);
- ulteriori aree a standards da reperire in sede di piano urbanistico preventivo, all'interno dell'area (o nelle sue immediate vicinanze) mq.1.276;
- numero max. di piani fuori terra: n. 3 piani;
- H. max. ml. 10 - (10,30 con tetto piano), indipendentemente da eventuali maggiorazioni consentite dall'abaco anche se i tipi edilizi indicati dalla scheda non sono da ritenersi vincolanti;

- vincolanti l'impianto viario e quello degli spazi liberi (pubblici e privati). In particolare la previsione delle aree scoperte tra i due fronti edificati nonchè l'allineamento lungo gli assi longitudinali dei corpi di fabbrica.

Strumento d'intervento: piano urbanistico preventivo. Qualora continui l'attività industriale, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e di ampliamento indotti da necessità produttive. Il rapporto di copertura massimo resta fissato al 50%.
Schema: allegato n. 5.

Art.54 - Scheda progetto Pieralisi (B3.2).
Area industriale posta tra via Roma, viale Cavallotti, via Staffolo. In caso di cessazione dell'attività, il progetto prevede la demolizione delle officine e la creazione di un nuovo tessuto residenziale.
- Superficie territoriale = mq. 30.800;
- Superficie Utile Lorda (massimo) = mq. 12.650, di cui mq. 1.320 per usi non residenziali;
- Servizi e spazi collettivi (minimo): piazza (mq. 3.800), giardino (mq. 2.250), parco (mq. 10.450).

Destinazioni d'uso previste: residenze, commercio al dettaglio, uffici, servizi collettivi di interesse locale solo nei primi 3 piani dell'edificio posto su via Roma.
L'intervento dovrà garantire:
- la partizione dell'area in quattro grandi isolati organizzati attorno ad una piazza centrale;
- l'edificazione degli isolati con differenti tipi edilizi suggeriti dall'intorno: ville verso viale Cavallotti, palazzine al centro, piccoli condomini su via Staffolo (rispettivamente classe 3A, 3B e 4A dell'Abaco dei tipi residenziali);
- la creazione di un edificio plurifunzionale sull'area attualmente occupata dalle officine, con altezza variabile a seconda del livello del terreno (4 piani su via Roma, 2 piani sulla piazza) e accessi principali sulla piazza;
- l'ampliamento del giardino esistente;
- la creazione di tre percorsi pedonali che colleghino la piazza centrale con viale Cavallotti e via Roma.

Ulteriori prescrizioni:
- indice di utilizzazione territoriale max. Sul/St = 0.41 (mq. 12.650/30.800);
- il piano attuativo dovrà individuare almeno mq. 857 di parcheggi pubblici in aggiunta a quelli privati previsti dalla Legge 122/89;
- tipi edilizi 3A, 3B, 4A (con altezza max. pari a ml. 12,50);
- l'edificio prospiciente via Roma dovrà essere gradonato per evitare un fronte compatto di 4 piani sull'asse viario;
- vincolante la previsione degli spazi scoperti (sedi viarie e piazze);
- in caso di mantenimento dell'attività industriale, eventuali ampliamenti non dovranno avere altezza max. superiore a quella degli edifici esistenti, fermo restando il rapporto di copertura fissato nel 50%.

Strumento d'intervento previsto: piano urbanistico preventivo. Qualora continui l'attività industriale, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e di ampliamento indotti da necessità produttive.
Schema: allegato n. 6.

Art.55 - Scheda progetto S.Giuseppe (B3.3)

Borgo posto lungo via del Setificio e via Garibaldi saldato con il quartiere operaio di S.Giuseppe da un'edificazione disomogenea dal punto di vista funzionale e morfologico.
L'intervento ne prevede la riqualificazione attraverso opere di recupero e di completamento.

- Superficie territoriale = mq. 32.560;
- Sul (Sup. utile lorda) = mq. 15.400;
- Parcheggi (minimo) = mq. 3.450 (138 posti auto);

Destinazioni d'uso previste: residenze.
Il progetto attuativo dovrà garantire:

- la riqualificazione del borgo con interventi di recupero degli edifici e di sistemazione a giardino o ad orto delle parti di lotto non edificate;
- la creazione, dietro la cortina edilizia di via del Setificio, di una fascia di parcheggi pubblici accessibili dalla strada stessa;
- la ricostituzione del tessuto interno mantenendo la maglia stradale esistente, operando sostituzioni e costruendo nuovi edifici: case a corte e condomini (classe 2B e 4A dell'Abaco dei tipi residenziali, con possibili deroghe per quanto riguarda le dimensioni delle corti ed il lotto minimo dei condomini previsti dall'Abaco stesso).

Ulteriori prescrizioni:

- indice di utilizzazione territoriale max. Sul/St = 0,47 (mq. 15.400/32.560)
- ulteriori aree a standards da reperire in sede di piano urbanistico preventivo mq. 1.488, in aggiunta ai parcheggi privati previsti dalla Legge 122/89.
- il numero max. di piani fuori terra è pari a 3 (indipendentemente da eventuali maggiorazioni dell'abaco), con altezza max. pari a ml. 10 (ml. 10,30 per edifici con tetto piano), stante il rapporto percettivo dell'area con il centro storico limitrofo;
- mediante apposita regolamentazione il piano urbanistico preventivo dovrà prevedere soluzioni volumetriche e di trattamento superficiale relativi ai prospetti tergali dell'edilizia seriale (classificata A3), stante il suo legame con la nuova edificazione prevista, al fine di ottenere una omogeneità delle quinte murarie.

Strumento d'intervento: piano urbanistico preventivo. In attesa della predisposizione del piano sono consentiti gli interventi sulle sottozone A3, individuate entro il perimetro dell'area sottoposta a piano urbanistico preventivo, secondo i criteri indicati dall'art. 44 di queste norme.
Schema: allegato n. 7.

Art.56 - Scheda progetto S.Maria del piano 1 (B3.4).

Borgo posto tra via Marconi, via S.Maria ed area ex-Sadam, da riqualificare e da completare con nuova edificazione.
Comprende l'edificio vuoto dell'ex cartiera Albanesi.

- Superficie territoriale = mq. 18.790
- Sul (massimo - esclusa la Cartiera) = mq. 3.300
- Servizi e spazi collettivi (minimo): servizi sportivi (mq. 1.400),
- servizi ricreativi (mq. 1.200), aree per il gioco e la sosta (mq. 6.100)
- Parcheggi (minimo) = mq. 1.100 (44 posti auto)

Destinazioni d'uso previste: residenze e servizi collettivi di interesse locale. Le funzioni della cartiera verranno definite dal piano attuativo: si suggerisce di destinarne una parte a bocciodromo (progetto n. 25 del Repertorio).
L'intervento sull'area dovrà garantire:

- la ristrutturazione edilizia della cartiera, mantenendone i caratteri tipologici distintivi;
- la costruzione del lato sud con un edificio a corte di 2 piani (classe 2B dell'Abaco dei tipi residenziali);
- la creazione di un'area attrezzata per il gioco e la sosta tra la cartiera, il borgo ed il nuovo edificio;
- la realizzazione di servizi sportivi d'interesse locale adiacenti all'esistente campo di calcio;
- la realizzazione di un parcheggio.

Ulteriori prescrizioni:

- indice di utilizzazione territoriale max Sul/st = 0,17 (mq. 3.300 /18.790);
- indipendentemente dalle funzioni che il piano urbanistico preventivo individuerà per la Cartiera Albanesi, la ristrutturazione dovrà contemplare l'integrale conservazione di tutti i prospetti esterni, senza alterazioni di sorta, secondo le tecniche del restauro conservativo;
- dovrà essere mantenuto il camino;
- vincolanti l'impianto stradale e gli spazi pubblici;
- oltre il tipo edilizio 2B è consentito anche il tipo 1B, fermo restando, per entrambi, il numero di piani fissato dalla scheda (2 piani), pari ad un'altezza max. di ml. 7 (ml. 7,30 per edifici con copertura piana);
- nel caso previsto dall'ultimo comma della scheda progetto B3.6 potrà essere redatto un unico piano urbanistico preventivo assieme alla zona B3.6 e/o B3.5;
- strumento d'intervento: piano urbanistico preventivo.

Schema: allegato n. 8.

Art.57 - Scheda progetto Sadam (B3.5).

Area dell'ex zuccherificio Sadam, posta a sud della linea ferroviaria tra la stazione, il borgo di S.Maria del piano, il parco dell'Esino, da recuperare a nuovi modi d'uso attraverso interventi di recupero e di nuova edificazione.
- Superficie territoriale = mq. 48.390;

- Sul (Sup. utile lorda) = mq. 12.100 di cui mq.4.400 per usi non residenziali;
- Servizi e spazi collettivi (minimo): servizi sportivi (mq. 5.200), giardino (mq. 600), aree per il gioco e la sosta (mq. 9.340), servizi culturali e ricreativi di interesse generale (mq. 3.800);
- Parcheggi (minimo) = mq. 7.050 (282 posti auto);

Destinazioni d'uso previste: solo residenze nell'edificio 3; residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio negli edifici 1 e 2 (preferibilmente ai piani terra); servizi culturali e ricreativi di interesse generale nell'edificio 4.

La progettazione dell'area dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

-ristrutturazione di una parte dell'edificio esistente conservando i caratteri architettonici dell'involucro (4). Per la parte restante (3) si prescrive la onservazione dell'involucro dell'edificio ed il recupero dei prospetti secondo le tecniche del restauro conservativo. Non sono consentiti aumenti volumetrici, ma solo di superficie utile;
- costruzione di un nuovo edificio (1) in asse con viale Trieste e con il sottopasso pedonale della stazione ferroviaria. Internamente all'edificio andranno ricavate delle corti o una galleria, su cui si apriranno gli accessi agli esercizi commerciali e professionali, mentre gli accessi alle residenze saranno preferibilmente previsti all'esterno. Altezza massima 3 piani;
- demolizione e ricostruzione dell'edificio 2 (altezza massima 3 piani);
- realizzazione di un parcheggio alberato, accessibile dal nuovo asse stradale previsto;
- sistemazione di aree per il gioco e la sosta, con eventuale recupero degli edifici esistenti;
- disposizione degli accessi ai garages in modo da evitare strade carrabili all'interno dell'area;
- collegamento funzionale e visivo tra l'edificio 4 e l'edificio 1, tra l'intera area ed il parco fluviale adiacente; ciò implicherà l'opportuna definizione dei percorsi, delle recinzioni, dei modi e dei tipi di piantumazione.

Ulteriori prescrizioni integrative:

indice di utilizzazione territoriale max. Sul/St = 0,25 (mq. 12.100/48.390);

altezze max. vincolanti:

- edificio n. 3: ml. 13,50 (altezza min. ml. 7.00; ml. 7,30 con tetto piano);
- edifici n. 1 - 2: ml. 10,50 (altezza min. ml. 7.00; ml. 7,30 con tetto piano);

non sono vincolanti le destinazioni d'uso fissate per ogni edificio, ferma restando la gamma di destinazioni previste dall'art. 57;

nel caso previsto dall'ultimo comma della scheda progetto B3.6 potrà essere redatto un unico piano urbanistico preventivo assieme alla zona B3.6 e/o B3.4;

Strumento d'intervento: piano urbanistico preventivo.

Schema: allegato n. 9.

Art.58 - Scheda progetto S.Maria del piano 2 (B3.6)

Parte cresciuta a ridosso del borgo di S.Maria, posta sotto la ferrovia ad ovest dell'area ex-Sadam, da riqualificare attraverso interventi di demolizione e ricostruzione.
- Superficie territoriale = mq. 9.330;
- Sul (Sup. utile lorda) massima = mq. 4.950;
- Parcheggi (minimo) = mq. 1.100 (44 posti auto);

Destinazioni d'uso previste: residenze.
L'intervento dovrà prevedere due fasce residenziali attestate lungo una strada ed un parcheggio: schiere verso il borgo (classe 1B dell'Abaco dei tipi residenziali), palazzine verso la Sadam (classe 3B dell'Abaco dei tipi residenziali).
Ulteriori prescrizioni integrative:
- indice di utilizzazione territoriale max. Sul/St = 0,53 (mq. 4.950/9.330);
- ulteriori aree a standards per spazi pubblici da reperire in sede di piano urbanistico preventivo mq. 950. Qualora gli standards si dovessero reperire nelle immediate vicinanze, le due sottozone B3.4 e/o B3.5 potranno essere oggetto di un unico piano urbanistico preventivo assieme alla sottozona B3.6.

Strumento d'intervento: piano urbanistico preventivo.
Schema: allegato n. 10.

Art.58 bis - Scheda progetto Smia 1 (B3.7)

Area occupata dagli stabilimenti industriali della Smia, da recuperare all'uso residenziale, commerciale e terziario.
- Superficie territoriale = mq. 46.610
- SUL (massima) = mq. 30.000
- Servizi e spazi collettivi (minimo): verde pubblico (mq. 8.300)
- Parcheggi (minimo) = mq. 7.000

Destinazioni d'uso previste:
Residenza (SUL minima = 60% della SUL complessiva) = mq. 18.000
Terziario diffuso (SUL massima = 40% della SUL complessiva) = mq. 12.000
L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di edifici residenziali secondo i tipi 1B (case a schiera), 2 B (edifici a corte) e 4 (palazzine) dell'Abaco dei tipi residenziali , mantenendo l'impianto stradale ed i suoi caratteri tipologici.
La palazzina uffici esistente (ex Savoia Marchetti) dovrà essere recuperata con le tecniche del restauro conservativo ed essere destinata ad uffici.
In alternativa l'edificio con l'area di pertinenza potrà essere destinato a Servizi Ricreativi e Culturali (SR - art. 98 delle NTA) con le modalità di intervento previste dall'art. 97 delle NTA.
In tale caso la SUL esistente non verrà computata ai fini del calcolo della "SUL" massima consentita e la corrispondente superficie fondiaria potrà essere inserita nel calcolo degli standards urbanistici.
Dovrà essere ceduta tutta l'area ubicata lungo via Ancona destinata ad UP (parcheggi di proprietà ed uso pubblico), stimata in mq. 8.300..
Strumento d'intervento: piano urbanistico preventivo.

Art.59 - Zone C

In sede di progettazione esecutiva dei piani attuativi delle sottozone "C", dovranno essere rispettate le quantità minime di spazi pubblici, così come definite dal D.M. 2-4-68 n. 1444 e dalla Legge Regionale 5-8-92 n. 34 per complessivi mq.21/ab.
Tipi d'intervento previsti: nuova edificazione e sistemazioni del suolo.
Destinazioni d'uso previste: si vedano le singole schede di progetto.
Strumenti d'intervento: piani urbanistici preventivi, redatti secondo i criteri prescritti dalle schede e dagli schemi di progetto allegati ed estesi all'intera superficie perimetrata sulle tavv. 4.3b. Il tracciato stradale e le aree per servizi collettivi indicati sulle tavv. 4.2 e 4.3b sono vincolanti.
Le quantità indicate sulle schede di progetto per servizi e spazi collettivi sono riferite all'area di studio e non sono da intendersi come prescrizione degli oneri per i privati.
Nelle aree archeologiche individuate sulla tav. 4.5, devono essere incentivati lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche. Gli interventi che comportino modifiche del suolo non edificato, mediante movimenti del terreno, devono essere autorizzati dalla Soprintendenza archeologica.

Art.60 - Scheda progetto Colle Paradiso 1 (C1)

Area posta a nord-ovest della città, al limite di una parte in cui l'edificazione è discontinua. L'obiettivo del progetto è di segnare il bordo del centro edificato.

- Superficie territoriale = mq. 13.610;
- Superficie utile lorda (massimo) = mq. 6.050;
- Servizi e spazi collettivi (minimo): piazza (mq. 1.900), giardini (mq. .350);
- Parcheggi (minimo) = mq. 600 (24 posti auto).

Destinazioni d'uso previste: residenze.
L'edificio o gli edifici previsti dovranno segnare il confine del territorio urbanizzato e avere le seguenti caratteristiche:
- continuità con apertura visiva verso la campagna e attestamento sulla linea di confine indicata dallo schema allegato;
-altezza: 2 - 3 piani;
-accessi soltanto sul fronte rivolto verso la città;
-delimitazione, verso gli edifici esistenti, di uno spazio ad uso pubblico piantumato e pavimentato.

Ulteriori prescrizioni:
- indice di utilizzazione territoriale max. Sul/St = 0,44 (mq. 6.050/13.610);
- ulteriori aree a standards da reperire in sede di piano urbanistico preventivo mq. 770 ;
- altezza max. (misurata a valle) per il costruito pari a ml. 10.30 e le coperture a doppia falda inclinata; la fascia semicircolare entro cui dovrà svilupparsi l'edificato; le due aperture visuali (che dovranno interessare l'intero sviluppo dell'edificato) con relativa separazione dei corpi di fabbrica. All'interno dello spazio destinato ad aree e servizi pubblici potranno invece essere realizzati spostamenti e/o accorpamenti delle singole zonizzazioni (UZ, VG, UP).

Strumento d'intervento: concessione edilizia adeguando il piano di lottizzazione esistente.
Schema: allegato n. 11.

Art.61 - Scheda progetto Colle Paradiso 2 (C2)

Scheda progetto sostituita con deliberazione CC. n.944 del 13.12.89 approvata dalla Regione Marche per decorrenza dei tempi ai sensi dell'art.8 comma 4° della Legge Regionale 14/86.

Art.62 - Scheda progetto Colli (C3).

Area posta a nord - est della città. L'obiettivo del progetto è di completare il bordo con nuova edificazione.

- Superficie territoriale = mq. 43.738;
- Superficie Utile Lorda (massimo) = mq. 29.480 di cui mq. 1.650 per usi non residenziali;
- Servizi e spazi collettivi (minimo): servizi per la ricreazione, la cultura e il culto (mq. 1.770), piazze (mq. 1.560);
- Parcheggi (minimo) = mq. 1.125 (45 posti auto).

Destinazioni d'uso previste: residenze; commercio al dettaglio e artigianato di servizio (solo ai piani terra degli edifici che si affacciano sulla piazza principale), studi professionali.
Il piano attuativo dovrà prevedere l'edificazione secondo il tipo su lotto, villa e palazzina (classe 3 dell'Abaco dei tipi residenziali), aggregato in modo da delimitare un sistema di piazze interno al nuovo insediamento, ma aperto verso l'edificazione esistente. In particolare andranno soddisfatte le seguenti condizioni:

- sulle piazze dovranno affacciarsi gli edifici più alti (classe 3B dell'Abaco);
- gli altri edifici potranno essere anche ville (classe 3A dell'Abaco), in una percentuale comunque non superiore al 60% del totale degli edifici previsti;
- per gli edifici posti attorno alle piazze l'accesso principale dovrà essere sulle piazze stesse;
- nei lotti compresi tra due strade, qualora non si preveda il doppio accesso agli edifici, particolare cura dovrà essere posta nella sistemazione dell'area libera verso la strada interna e nella definizione delle facciate; il doppio accesso è consigliato nel caso di edifici con più di un alloggio;
- l'edificio rurale esistente dovrà essere recuperato per servizi di interesse collettivo.

Ulteriori prescrizioni:

- indice di utilizzazione territoriale max Sul/St = 0,67 (mq. 29.480/43.738);
- ulteriori aree a standards da reperire in sede di piano urbanistico preventivo: mq. 13.248 (area da reperire preferibilmente concentrata lungo la fascia VA prevista nelle vicinanze della zona agricola);
- ferma restando l'individuazione delle tre piazze ("luoghi centrali") e dei tipi edilizi previsti dalla scheda potranno apportarsi modifiche all'impianto viario;
- individuazione di una facsia di verde alberato tra le zone UZ (piazze) e le zone UP (parcheggi);

Strumento d'intervento: piano urbanistico preventivo.
Schema: allegato n. 13.

Art.63 - Scheda progetto Erbarella alta (C4)

Area posta a nord-est della città, attestata su via Puccini. L'obiettivo del progetto è di definire e completare il bordo prevedendo un intervento di nuova edificazione.

- Superficie territoriale = mq. 3.120;
- Sup. Utile Lorda (massimo = mq. 3.300);

Destinazioni d'uso previste: residenze.
L'intervento dovrà avere i seguenti requisiti:

-realizzazione di edifici a schiera con fronte largo su via Puccini (classe 1B dell'Abaco dei tipi residenziali);
-altezza degli edifici: 3 piani verso via Puccini, 2 o 3 piani sul retro, seguendo la pendenza del terreno;
-sistemazione ad orto o a giardino della parte di lotto non edificata, senza opere di spianamento del terreno;
-accessi principali e accessi ai garages sul fronte; accessi secondari, esclusivamente pedonali, sul retro risolvendo i dislivelli con gradini.

Ulteriori prescrizioni:

- indice di utilizzazione territoriale max Sul/St = 1,05 (mq. 3.300/3.120);
- ulteriori aree a standerds da reperire, anche nelle immediate vicinanze della sottozona, almeno mq. 1.050 di spazi pubblici;
- sul retro degli edifici sono consentiti due soli piani fuori terra;
- almeno il 50% dei paramenti murali dovrà essere in mattone a faccia vista;
- sono preferibili soluzioni con copertura a doppia falda inclinata.

Strumento d'intervento: piano urbanistico preventivo assumendo come progetto di massima lo schema allegato.
Schema: allegato n. 14.

Art.64 - Scheda progetto Tornabrocco (C5).

Area posta tra il fosso Granita, via del Tornabrocco e viale del Lavoro. L'obiettivo del progetto è di completare con nuova edificazione la cortina che caratterizza viale della Vittoria.

- Superficie territoriale = mq. 18.360;
- Superficie Utile Lorda (massimo) = mq. 7.700;
- Servizi e spazi collettivi (minimo): piazza (mq. 800), servizi sportivi (mq. 7.050);
- Parcheggi (minimo) = mq. 3.600 (144 posti auto).

Destinazioni d'uso previste: residenze, commercio al dettaglio e all'ingrosso, artigianato di servizio, pubblici esercizi, attrezzature collettive di interesse locale.
Il progetto attuativo dovrà assumere i seguenti criteri:

- edifici in linea sul fronte di viale del Lavoro, alti al massimo 4 piani (classe 4B dell'Abaco dei tipi residenziali con rapporto massimo Sul/Sf = 1,5), allineati con quelli già esistenti sul viale della Vittoria;

- realizzazione di due parcheggi a servizio delle residenze ai lati dell'edificato, verso il Granita e via del Tornabrocco;
- realizzazione di un campo sportivo regolamentare (con parcheggio di pertinenza).

Ulteriori prescrizioni:
- indice di utilizzazione territoriale max. Sul/St = 0,41 (mq. 7.700/18.360);
- asse longitudinale di sviluppo dell'edificato parallelo al viale del Lavoro;
- interruzione dell'edificato in almeno due punti (non necessariamente coincidenti con quelli indicati nella scheda) onde realizzare varchi visuali verso il parco del Granita;
- previsione di una fascia VA lungo il lato prospiciente il viale del Lavoro;
- altezza max. ml. 13,50 (4 piani);
- tipo edilizio 4B.

Strumento d'intervento: piano urbanistico preventivo.
Schema: allegato n. 15.

Art.65 - Scheda progetto Spina (C6)

Scheda progetto sostituita con deliberazione CC. n.316 del 20.03.90 approvata dalla Regione Marche per decorrenza dei tempi ai sensi dell'art.8 comma 4° della Legge Regionale 14/86.

Art.66 - Schema progetto Minonna (C7).

Nucleo esterno al perimetro urbano, posto ad ovest della strada statale Jesina n. 362, da completare e riqualificare con nuova edificazione.
- Superficie territoriale = mq. 17.600;
- Superficie Utile Lorda (massimo) = mq. 3.960;
- Servizi e spazi collettivi (minimo): campo sportivo (mq. 10.700);
- Parcheggi (minimo) = mq. 1.550 (62 posti auto).

Destinazioni d'uso previste: residenze, attrezzature collettive d'interesse locale.
L'intervento dovrà consentire:
- la realizzazione di un campo sportivo a sud di via Piandelmedico con parcheggi di pertinenza;
- la costruzione di un edificio a schiera di 2 piani (classe 1B dell'Abaco dei tipi residenziali) tra il campo sportivo e gli edifici esistenti;
- gli accessi agli edifici nuovi dalla strada esistente, opportunamente sistemata (nuova sezione di m. 12, marciapiedi compresi).

Ulteriori prescrizioni:
- indice di utilizzazione territoriale max. Sul/St = 0,22 (mq. 3.960/17.600);
- copertura degli edifici a doppia falda inclinata.

Strumento d'intervento: piano urbanistico preventivo.
Schema: allegato n. 17

Art.67 - Scheda progetto Asse sud - via Roma (C8).

Area posta alla confluenza tra l'Asse sud e via Roma, sulla quale si prevede un intervento di nuova edificazione per segnare l'ingresso alla città.

- Superficie territoriale = mq. 12.320;
- Superficie Utile Lorda (massimo)= mq. 6.270, di cui mq. 2.365 (massimo) per usi non residenziali;
- Servizi e spazi collettivi (minimo): piazza (mq. 1.000), giardino (mq. 1.600), area per il gioco e la sosta (mq. 500), prato (mq. 3.400);
- Parcheggi (minimo) = mq. 1.550 (62 posti auto).

Destinazioni d'uso previste: residenze, commercio, uffici, studi professionali, servizi collettivi di interesse locale.

L'intervento dovrà prevedere:

- la realizzazione ad ovest di un edificio destinato a residenza, attività commerciali e servizi collettivi (classe 4A dell'Abaco dei tipi residenziali, altezza 4 piani). L'edificio dovrà essere costruito ai margini del lotto a filo con le schiere (eventuale pozzo luce all'interno); le attività commerciali ed i servizi andranno collocati sulla piazza;
- la realizzazione di due schiere di 2 piani (classe 1B dell'Abaco dei tipi residenziali) che delimitino un percorso pedonale interno; la schiera posta verso l'Asse potrà avere un primo piano commerciale;
- un sistema di spazi pubblici costituito da una piazza pedonale, alla quota di via Roma, da un percorso pedonale compreso tra le due schiere, da un giardino pubblico presso la casa colonica esistente da recuperare ad usi ricreativi;
- un parcheggio sotto la piazza, utilizzando il dislivello del terreno.

Ulteriori prescrizioni:

- indice di utilizzazione territoriale max. Sul/St = 0,58 (mq. 6.270/12.320);
- asse longitudinale dell'edificato parallelo a via Roma (non sono invece vincolanti la precisa ubicazione della piazza e della fascia UP);
- numero dei piani per le schiere: 2p; altezza ml. 7 - 7,30 con tetto piano;
- recupero dell'edificio colonico (fermo restando che non sono consentiti aumenti volumetrici nè alterazioni dei prospetti);
- edificio di testata di altezza non superiore ai 3 piani fuori terra (ml.10,50), secondo il tipo 4A od anche 2B (sempre di tre piani, ma edificato su 3 lati lungo il filo delle case a schiera e con un lato aperto sulla piazza centrale). Dovrà porsi particolare cura nello studio del prospetto prospiciente la zona VV (essendo questo il primo "segno" nell'ingresso Ovest alla Citta').

Strumento d'intervento: piano urbanistico preventivo.

Schema: allegato n. 18

Art.68 - Scheda progetto Smia 2 (C9).

Scheda progetto sostituita con deliberazione CC. n.1112 del 18-12-1989 approvata con deliberazione GR n. 2030 del 10.05.93

Art.69 - Zone D

In sede di progettazione esecutiva dei piani attuativi dovranno essere rispettate le quantità minime di spazi pubblici, così come previste dal D.M. 2-4-68 n. 1444.
Per i tipi d'intervento, le destinazioni d'uso e gli strumenti d'intervento si vedano le singole sottozone.
In tutte le sottozone D sono previste stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti.
La residenza dei capannoni con casa annessa e con casa isolata (classe 2b e 3b dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali) andrà collocata sulla strada principale.
Per le aree individuate come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78, si applica quanto previsto all'ultimo capoverso del precedente art. 37.

Nelle aree archeologiche individuate sulla tav. 4.5, devono essere incentivati lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche. Gli interventi che comportino modifiche del suolo non edificato, mediante movimenti del terreno, devono essere autorizzati dalla Soprintendenza archeologica.

Art.70 - Sottozone D1

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, demolizione con e senza ricostruzione, variazioni della destinazione d'uso.
Sono consentiti interventi di ristrutturazione e di demolizione con ricostruzione secondo il tipo edilizio indicato sulle tavv. 4.3b. Per il tipo edilizio previsto, le sottozone D1 si distinguono in aree nel modo seguente:

Aree D1.1: classe 1 dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali: tipo produttivo su lotto misto a residenza, casa officina.
Destinazioni d'uso previste: artigianato di produzione e industrie (non inquinanti), residenze e uffici connessi, magazzini, commercio, esposizioni merceologiche.

Aree D1.2: classe 2 dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali: tipo produttivo su lotto misto a residenza, capannone con casa annessa.
Destinazioni d'uso previste: quelle indicate per le aree D1.1.

Aree D1.3: classe 3 dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali: tipo produttivo su lotto misto a residenza, capannone con casa isolata.
Destinazioni d'uso previste: quelle indicate per le aree D1.2.

Aree D1.4: classe 4 dell'Abaco dei Tipi industriali e artigianali: tipo produttivo su lotto, solo capannone.

Destinazioni d'uso previste: artigianato di produzione e industrie, uffici connessi, magazzini, complessi commerciali, esposizioni merceologiche, complessi direzionali.
In caso di demolizione con ricostruzione l'indicazione del tipo 2 e del tipo 3 dell'Abaco sulle tavv. 4.3b è da considerarsi orientativa; per esigenze produttive il tipo 2 potrà essere sostituito dal tipo 3 e viceversa.
Sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti solo entro il perimetro definito dai fili stradali e dalle distanze prescritte dagli edifici confinanti (Abaco dei tipi industriali e artigianali). L'edificio ampliato dovrà comunque essere conforme agli indici fissati dall'Abaco per la classe corrispondente.
Per le aree industriali esistenti poste all'esterno del centro edificato sono consentiti ampliamenti (fermo restando il rispetto delle distanze minime prescritte dai confini interni ed alle strade ed il rapporto di copertura complessivo massimo pari al 45%) solo per esigenze produttive dell'impresa titolare al momento dell'adozione del Prg o di impresa che subentri.purchè venga mantenuta la stessa destinazione d'uso dei manufatti. I lotti esistenti non potranno essere frazionati in caso di vendita per cessazione dell'attività.
La perimetrazione del lotto è riferita all'area di pertinenza delle industrie esistenti indicata dal PRG, non necessariamente all'area di proprietà (anche se talvolta coincidenti).
Strumenti d'intervento: concessioni e autorizzazioni edilizie.

Art.71 - Sottozone D2

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con e senza ricostruzione, nuova costruzione, sistemazioni del suolo, variazioni della destinazione d'uso.
Sono consentiti interventi di ampliamento, di ristrutturazione, di demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione secondo il tipo edilizio indicato sulle tavv. 4.3 del Prg. Per il tipo edilizio previsto, le sottozone D2 si distinguono in aree nel modo seguente:

Aree D2.1: classe 1 dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali: tipo produttivo su lotto misto a residenza, casa officina.
Destinazioni d'uso previste: quelle indicate all'art. 70 per le aree D1.1.

Aree D2.2: classe 2 dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali: tipo produttivo su lotto misto a residenza, capannone con casa annessa.
Destinazioni d'uso previste: quelle indicate per le aree D2.1.

Aree D2.3: classe 3 dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali: tipo produttivo su lotto misto a residenza, capannone con casa isolata.
Destinazioni d'uso previste: quelle indicate per le aree D2.1 e D2.2.

Aree D2.4: classe 4 dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali: tipo produttivo su lotto, solo capannone.
Destinazioni d'uso previste: quelle indicate all'art. 70 per le aree D1.4.

In caso di demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione l'indicazione del tipo 2 e del tipo 3 dell'Abaco sulle tavv. 4.3b è da considerarsi orientativa; per esigenze produttive il tipo 2 potrà essere sostituito da tipo 3 e viceversa.
Strumenti d'intervento: concessioni e autorizzazioni edilizie.
Eventuali modifiche agli schemi di lottizzazione già approvati alla data di adozione del Prg nelle aree aventi una superficie maggiore di mq. 5.000 (modifiche per frazionamento ulteriore dei lotti) e interventi in lotti nuovi di dimensione superiore a mq. 5.000 sono soggetti a piano urbanistico preventivo.

Art.72 - Sottozone D3

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica con piani urbanistici preventivi, redatti secondo i criteri prescritti dalle schede e dagli schemi di progetto allegati ed estesi all'intera superficie perimetrata sulle tavv. 4.3b. Il tracciato stradale e le aree per servizi collettivi indicate sulle tavv. 4.2 e 4.3b sono vincolanti.
Le quantità indicate sulle schede di progetto per servizi e spazi collettivi sono riferite all'area di studio e non sono da intendersi come prescrizione degli oneri per i privati.

Art.73 - Scheda progetto Fornace (D3.1).

Area industriale dismessa posta ad ovest della città, tra il nucleo di Bellavista, il torrente Gorgolungo ed il prolungamento di viale della Vittoria. Si prevede un intervento di ristrutturazione.
- Superficie Territoriale = mq. 58.700;
- Superficie coperta (massimo) = mq. 11.000;
- Servizi e spazi collettivi (minimo): piazza (mq. 1.350), teatro all'aperto (mq. 3.400), prati (mq. 15.850);
- Parcheggi (minimo) = mq. 17.000 (680 posti auto).

Destinazioni d'uso previste: esposizioni merceologiche temporanee e permanenti, pubblici esercizi, attrezzature per lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto.
L'intervento dovrà garantire:
- la creazione di un sistema di spazi destinati a manifestazioni private e pubbliche, collegati fra loro da una trama di percorsi pedonali che prosegua fino all'area del Polisportivo;
- il mantenimento dell'ex forno e della ciminiera; la demolizione e ricostruzione degli altri edifici riproponendo il tracciato e l'articolazione degli spazi esistenti;
- la realizzazione dei nuovi edifici secondo i seguenti criteri: (per le esposizioni) edificio unico (od eventualmente costituito da moduli organizzati da gallerie coperte) su un solo piano, di altezza massima non superiore a m. 6,50, posto verso Bellavista; (per le attività commerciali connesse e per pubblici esercizi) tre edifici su un solo piano di altezza massima non superiore a m. 4,50, collegati al precedente e disposti in modo tale da delimitare una piazza ed una corte, posti verso il Gorgolungo;

- la sistemazione a prato o a piazzale alberato delle aree poste tra l'ex fornace ed il Gorgolungo, destinate ad ospitare le manifestazioni temporanee;
- la creazione di un parcheggio alberato nell'area posta tra via Roma ed il prolungamento di viale della Vittoria;
- la sistemazione di un teatro all'aperto collegato attraverso un percorso pedonale con le aree espositive: la sua individuazione nello schema allegato è solo indicativa.

Ulteriori prescrizioni:
- indice di utilizzazione territoriale max. Sc/St = 0,18 (mq. 11.000/58.700);
- va rispettata la fascia di rispetto inedificabile di ml. 60 (prevista dall'adeguamento al PPAR).

Strumento d'intervento: piano urbanistico preventivo.
Schema: allegato n. 20.

Art.74 - Scheda progetto Sima (D3.2).

Complesso industriale parzialmente dismesso, posto tra il nucleo storico e via C.Battisti, da ristrutturare.
- Superficie territoriale = mq. 21.257(ex SIMA) + mq 9.000 (aree esterne all'area ex SIMA);
- Servizi e spazi collettivi (minimo): piazze (mq. 3.952);
- Parcheggi (minimo) = mq. 4.252;
- Superficie utile lorda massima = mq. 18.150;
- RUa - S.U.L. max = mq. 3.809;
- RUb - S.U.L. max = mq. 5.828;
- RUc - S.U.L. max = mq. 7.261;
- Destinazioni d'uso previste: residenze, uffici, studi professionali, agenzie varie, centro commerciale, commercio all'ingrosso e al dettaglio, artigianato di servizio e pubblici esercizi.

L'intervento dovrà prevedere:
- il mantenimento dell'attuale palazzina per uffici su via Rosselli e la conferma della sua destinazione d'uso;
- la demolizione e ricostruzione degli edifici interni all'area, collegato tra loro longitudinalmente con galleria pedonale coperta, oltre a una piazza galleria coperta che funge da collegamento tra Via Mazzini e Via Cesare Battisti;
- la creazione di un parcheggio pubblico e la realizzazione di un parcheggio interrato idoneo a soddisfare la necessaria dotazione di standards, la legge 122/89 salvo maggiori superfici richieste dalla L.R. n° 17/94.
- la sistemazione dell'area delle Conce a Verde pubblico (VP) e piazza a verde (UZ);
- l'impianto di risalita da Via Castelfidardo a Via Mazzini e da qui a Piazza della Repubblica (opera 1 e opera 2);
- la sistemazione di parte di Via Mazzini e di Costa Mezzalancia.

Ulteriori prescrizioni:
- indice di utilizzazione territoriale max. (escluse aree esterne alla proprietà ex SIMA) Sul/St = 0,85 (mq. 18.150/21.257);

- i nuovi edifici dovranno rispettare l'altezza massima di ml. 10,50; eventuali ulteriori altezze saranno ammesse solamente per la Piazza galleria di uso pubblico; il piano urbanistico preventivo dovrà reperire gli spazi pubblici previsti dall'art. 5.2 del DM. 2-4-68 sulla base della superficie lorda di pavimento risultante (superficie utile), in aggiunta a quelli di cui alla Legge 122/89;
- non sono consentite ristrutturazioni dell'attuale palazzina per uffici su via Rosselli, ma solo opere di manutenzione ordinaria e restauro oltre agli adeguamenti previsti dalla Legge 13/89;
- numero dei piani consentiti per la nuova edificazione n. 3 piani;
- non sono vincolanti: la ubicazione e la suddivisione della nuova edificazione; la localizzazione delle zone UP e UZ; lo sviluppo dei tracciati pedonali;
- è prevista la demolizione dell'edificio posto ad angolo tra Via Cesare Battisti e Via Castelfidardo;
- è prevista la demolizione dell'edificio posto su piazza delle Conce fermo restando il disposto dell'art. 123 delle NTA del PRG.

Limitate variazioni alle sub aree RUa, RUb, RUc sono ammesse in fase di progettazione definitiva, con conseguante parziale ridistribuzione fino ad un massimo del 10% delle quantità edificatorie delle singole sub aree, purchè venga comunque rispettato il limite massimo di mq. 18.150; sono ammesse variazioni in incremento nel rispetto di tale limite esclusivamente per le destinazioni residenziale e direzionale.

Strumento d'intervento: piano urbanistico preventivo.
Schema: allegato n. 21.

Art.75 - Scheda progetto Asse sud - Consorzio agrario (D3.3).

Area posta a nord della ferrovia tra viale Trieste e via XXIVmaggio, occupata dal Consorzio agrario. Il possibile trasferimento del Consorzio pone il problema del recupero funzionale e fisico dell'area.

- Superficie territoriale = mq. 16.400;
- Superficie utile lorda (massimo) = mq. 20.350 di cui mq. 8.250 per usi non residenziali;
- Superficie coperta per stazione autocorriere = mq. 3.000;
- Parcheggi (minimo) = mq. 5.000 (200 posti auto).

Destinazioni d'uso previste: stazione autocorriere, residenze, uffici pubblici e privati, commercio al dettaglio, pubblici esercizi (su via XXIV Maggio, su viale Trieste e sul piazzale della stazione).

- Il piano attuativo potrà prevedere il recupero degli edifici esistenti con interventi di ristrutturazione (ipotesi 1) oppure una parziale demolizione e ricostruzione (ipotesi 2). Nel primo caso andrà attentamente valutata la possibilità di riutilizzare il silos come parcheggio per auto con bar e ristorante e/o albergo;
- gli eventuali nuovi edifici dovranno essere distribuiti in modo da creare delle corti interne, riproponendo i caratteri dell'assetto attuale, con possibilità di percorsi pedonali; l'altezza non potrà superare i 3 piani; il fronte su via XXIV Maggio, viale Trieste e sui piazzale della stazione dovrà essere continuo;

- -la nuova stazione delle autocorriere andrà collocata verso il nuovo asse, con accesso degli autobus sul piazzale della stazione ferroviaria;
- la presenza di una fascia di verde alberato con funzione di filtro attorno ai parcheggi ed ai percorsi delle autocorriere.
- Ulteriori prescrizioni:
- indice di utilizzazione territoriale max. Sul/St = 1,24 (mq. 20.350/16.400);
- il piano urbanistico preventivo dovrà essere redatto secondo l'ipotesi 1 prevista dallo schema allegato n. 22;
- l'edificio in mattoni a faccia vista, prospiciente su via Trieste inserito nell'area del consorzio, viene classificato secondo la categoria di intervento "A3", quindi non potrà essere demolito, ma solo ristrutturato internamente (anche con aumento di superficie utile);
- edificazione continua dei fronti lungo via XXIV Maggio, Viale Trieste e sul piazzale della stazione;
- numero max. dei piani: 3;
- altezza max. ml. 9,80, con copertura a doppia falda inclinata;
- fascia di verde alberato con funzione di filtro attorno ai parcheggi ed ai percorsi delle autocorriere;
- non sono da ritenersi vincolanti: l'ubicazione delle zone UP, UC e VR; lo sviluppo dei percorsi pedonali; la creazione di corte interna.

Strumento d'intervento: piano urbanistico preventivo.
Schema: allegato n. 22.

Art.76 - Scheda progetto Smia 1 (D3.4)

Scheda Progetto sostituita, a seguito dei suggerimenti espressi dalla Regione, con la Scheda Progetto SMIA 1 (B3.7) - Art. 58 bis.

Art.77 - Scheda progetto Collegamento pedonale viale della Vittoria-Vallato Pallavicino (D3.5).

Il percorso, pedonale e meccanizzato, collega viale della Vittoria con il Vallato Pallavicino attraversando il centro storico.

- Superficie territoriale = mq. 12.350;
- Superficie utile lorda = mq. 6.380 di cui mq. 3.960 per usi non residenziali;
- Servizi e spazi collettivi (minimo): piazze (mq. 1.900), giardini (mq. 2.050);
- Parcheggi (minimo) = mq. 7.000 (280 posti auto).

La realizzazione del collegamento prevede i seguenti interventi:

- costruzione dell'area tra viale della Vittoria e via Leopardi con edificazione su via Leopardi (altezza massima 2 piani); creazione di uno spazio interno sul quale convergono i percorsi pedonali; parcheggi all'aperto e interrati (progetto n. 29 del Repertorio).
- Superficie Utile Lorda massima = mq. 3080 di cui mq. 660 per usi non residenziali; giardino (mq.300); parcheggi (mq. 2.000);
- passerella pedonale su viale della Vittoria (opera n. 1 sullo schema allegato);
- costruzione dell'area libera posta tra viale della Vittoria e via Mura Occidentali con un edificio atto ad ospitare funzioni diversificate (risalita meccanizzata, parcheggi pubblici coperti, uffici, commercio, artigianato di servizio); le attuali differenti quote del terreno dovranno essere utilizzate per

articolare un sistema di spazi pubblici inedificati (ad esempio piccole piazze) (progetto n. 28 del Repertorio). Superficie Utile Lorda (massimo) = mq. 3.080 per usi non residenziali ; piazze (mq. 800); parcheggi (mq. 5.000);

- apertura verso via Mura Occidentali della galleria commerciale posta in corrispondenza del vicolo Giorgini, attualmente accessibile solo da Corso Matteotti (opera n. 2);
- creazione di un percorso pubblico attraverso Palazzo Bettini che consenta di uscire su via Mura orientali, sistemando a giardino la corte (mq. 1.750). L'opera (n. 3 sullo schema allegato) potrà collegarsi alla ristrutturazione del Palazzo stesso (art. 42 di queste norme);
- risalita meccanizzata per raggiungere il Vallato Pallavicino (opera n. 4). Superficie Utile Lorda = mq. 220.
- percorso pedonale attraverso il Vallato (opera n. 5).

Ulteriori prescrizioni:

- indice di utilizzazione territoriale max. Sul/St = 0,51 (mq. 6.380/12.350);
- altezza dell'edificazione su via Leopardi non superiore a ml. 7 (2 piani fuori terra);
- altezza dell'edificazione lungo via Mura Occidentali non superiore a ml. 10,80 (3 piani); il piano terra non dovrà avere altezza superiore a mt. 3,50; la copertura dovrà essere a doppia falda inclinata e, stante la ristretta sezione stradale, dovrà essere previsto un portico al piano terra;
- i prospetti tergali della edificazione, visibili da viale della Vittoria, dovranno essere in mattovi a faccia vista (dato il rapporto prospettico con il Centro Storico); si avrà cura di gradonare i volumi verso viale della Vittoria, sfruttando il forte dislivello esistente, onde evitare soluzioni di eccessivo impatto data la delicatezza del contesto;
- previsione di fasce e spazi alberati nelle zone UP - UZ;
- qualora si realizzi la passerella, essa dovrà essere progettata e costruita secondo soluzioni tecnologiche che, per materiali, dimensioni, rapporti proporzionali, la rendano quanto più leggera e visivamente "trasparente", data la sua pregnanza percettiva a scala urbana;
- non sono vincolanti: il perimetro dell'area edificabile posta tra il viale della Vittoria e via Mura Occidentali (purchè prevalentemente allineata su via Mura Occidentali e disposta secondo uno sviluppo lineare, la edificazione potrà essere diversamente disposta); la ubicazione delle zone UZ e UP nell'area suddetta, come conseguenza di quanto sopra (ad esempio, le due piazze potrebbero essere unificate e la edificazione concentrata tutta, o quasi tutta, lungo via Mura Occidentali, fermo restando il collegamento trasversale all'edificazione).

Strumento d'intervento: concessioni edilizie e intervento diretto dell'Amministrazione per le opere da 1 a 6, assumendo come progetto di massima lo schema allegato e traendo suggerimenti dai progetti del Repertorio.
Schema: allegato n. 24.

Art.78 - Scheda progetto Collegamento pedonale S.Marco-piazza delle Conce (D3.6).

Il percorso, pedonale e meccanizzato, collega l'area per il gioco e la sosta antistante la chiesa di S.Marco con piazza delle Conce, attraversando il nucleo storico.
- Superficie territoriale = mq. 6.300;
- Superficie utile lorda = mq. 1.254 per usi non residenziali;
- Parcheggi (minimo) = mq. 10.000 (400 posti auto);

La realizzazione del collegamento prevede i seguenti interventi:
- una passerella pedonale sul viale della Vittoria all'altezza di piazza Mercantini (opera n. 1 sullo schema allegato);
- la sistemazione di piazza Mercantini e la realizzazione di un parcheggio coperto attraverso la demolizione o il riadattamento degli edifici esistenti (opera n. 2) e di un parcheggio interrato (mq. 10.000 complessivi). Gli edifici su Via Mercantini, sprovvisti attualmente di destinazione, vengono classificati UP, per cui vigono le norme di cui all'art. 118;
- un ascensore per raggiungere via N.Sauro, da ubicarsi nell'edificio del mercato coperto (opera n. 3);
- un ascensore per raggiungere piazza Ghislieri, da ubicarsi nel palazzo Battaglia (opera n. 4) (superficie netta di pavimento massima mq. 140); Sul equivalente = Snp + 10% = 154;
- un ascensore per raggiungere via delle Conce, da ubicarsi nell'attuale albergo Pergolesi che dovrà essere ristrutturato e preferibilmente destinato ad uffici, commercio al dettaglio, attività artigianali e culturali, pubblici esercizi; (opera n. 5).

Ulteriori prescrizioni:
- indice di utilizzazione territoriale max. Sul/St = 0,20 (mq. 1.254/6.300);
- le attività artigianali previste sono quelle di servizio e non di produzione;
- per l'opera n. 1 si richiamano osservazioni e prescrizioni di cui alla scheda D3.5 relative all'edificazione lungo via Mura Occidentali;
- l'edificio su via delle Conce potrà anche essere demolito, ma soggetto a interventi di manutenzione ordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione (senza aumento di volume e di modifiche di prospetto). In caso di demolizione non è consentita la ricostruzione.

Strumento d'intervento: concessioni edilizie e intervento diretto dell'Amministrazione per le opere da 1 a 5, assumendo come progetto di massima lo schema allegato.
Schema: allegato n. 25.

Art.79 - Sottozone D4

Tipi d'intervento previsti: nuova edificazione, sistemazioni del suolo.
Destinazioni d'uso previste: si vedano le singole schede.
Strumenti d'intervento: piani urbanistici preventivi, redatti secondo i criteri prescritti dalle schede e dagli schemi di progetto allegati, estesi all'intera superficie perimetrata sulle tavv. 4.3b. Il tracciato stradale e le aree per servizi collettivi sulle tavv. 4.2 e 4.3b sono vincolanti.

Le quantità indicate sulle schede di progetto per servizi e spazi collettivi indicati sono riferite all'area di studio e non sono da intendersi come prescrizione degli oneri per i privati.

Art.80 - Scheda progetto Asse sud - Gallodoro 1 (D4.1).

Lo strumento attuativo (piano urbanistico preventivo) dovrà prevedere la dotazione minima di standards come sommatoria delle singole dotazioni prescritte per ogni destinazione prevista (industriale, commerciale-direzionale, residenziale).

Area attestata su via Gallodoro, parzialmente edificata e da completare con nuova edificazione.
- Superficie territoriale = mq. 32.300;
- Superficie coperta (massimo) = mq. 12.000;
- Servizi e spazi collettivi (minimo): piazza (mq. 650);
- Parcheggi (minimo) = mq. 2.900 (116 posti auto);

Destinazioni d'uso previste: artigianato di produzione, esposizioni, esercizi commerciali ed uffici privati e pubblici, residenze.
L'edificazione nel grande isolato dovrà organizzarsi per fasce parallele a via Gallodoro, diversificate dal punto di vista morfologico e funzionale:
- 1^ fascia: parcheggi alberati, come nei lotti già edificati;
- 2^ fascia: edifici aggregati in modo lineare (classe 3b dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali);
- 3^ fascia: area di distribuzione;
- 4^ fascia: capannoni modulari (classe 3b dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali).

Nell'isolato posto a nord - est, gli edifici attorno alla piazza ed al parcheggio dovranno avere caratteri tipologici analoghi a quelli previsti nella 2^ fascia dell'isolato grande.

Ulteriori prescrizioni:
- indice di utilizzazione territoriale max. Sc/St = 0,37 (mq. 12.000/32.300);
- non è consentita l'aggiunta di un piano destinato a residenza;
- non sono consentite deroghe all'altezza max. prevista sia per gli edifici produttivi, sia per quelli residenziali, pari a ml. 9,00;
- è consentita la classe 3A, in alternativa alla 3B, in ragione del 50% max. degli edifici previsti dal piano urbanistico preventivo;
- aggregazione lineare di edifici tipo 3B;
- previsione di due fasce alberate (anche parcheggi alberati) lungo via Gallodoro e lungo il lato opposto esposto verso la zona agricola, onde creare veri e propri schermi all'edificazione;
- utilizzo dei tipi edilizi 3A, 3B, 2B;
- lo strumento attuativo dovrà regolamentare soluzioni architettoniche dei prospetti e di arredo urbano unitarie (recinzioni, pavimentazioni, illuminazione, ecc..);
- non sono vincolanti: lo schema viario proposto; la distribuzione dell'edificito secondo fasce lineari (tranne quelle verdi perimetrali) secondo i tipi 3A, 3B,

2B; l'ubicazione delle zone UZ ed UP (tranne le UP previste lungo via Gallodoro).

Strumento d'intervento: piano urbanistico preventivo.
Schema: allegato n. 26.

Art.81 - Scheda progetto Cartiere vecchie (D4.2).

Area posta tra lo scalo merci, la Zipa e il Coapa, sulla quale si prevede un intervento di nuova edificazione.

- Superficie territoriale = mq. 75.610;
- Superficie Utile Lorda (massimo) = mq. 5.940 di cui 440 per usi non residenziali; la S.U.L. destinata a residenza potrà essere ridotta e riutilizzata a destinazione produttiva fermo restando la S.U.L. massima ammessa;
- Superficie coperta per attività industriali e artigianali (massimo) = mq. 22.850 Servizi e spazi collettivi (minimo): piazza (mq. 1.300), parco (mq. 11.600);
- Parcheggi (minimo) = mq. 1.750 (70 posti auto).

Destinazioni d'uso previste: artigianato di produzione, esposizioni ed uffici connessi alla produzione, residenze, commercio, servizi collettivi di interesse locale.

Il piano attuativo dovrà prevedere:

- la chiusura della strada che collega con l'Asse sud attraverso la creazione di una piazza ed un parco;
- la costruzione su tre lati della piazza di edifici atti ad ospitare residenze, commercio, servizi di interesse locale (altezza massima 3 piani);
- capannoni artigianali disposti in doppia fila parallelamente alla strada con uno spazio di distribuzione interno (classe 3b dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali).

Ulteriori prescrizioni:

- indice di utilizzazione territoriale max. Sul/St = 0,078 (mq. 5.940/75.610);
- non sono consentite deroghe all'altezza max. prevista per gli edifici produttivi pari a ml. 9,00. Gli edifici disposti a corte sulla piazza non potranno avere altezza superiore a ml. 12,500;
- è vincolante l'ubicazione delle zone UZ, UP, VP, VS;
- è vincolante la regolamentazione di soluzioni architettoniche dei prospetti e di arredo urbano unitarie (recinzioni, pavimentazioni, illuminazione, ecc..);
- non è vincolante il tipo edilizio 3B (in alternativa potrà essere scelto il 2B);
- non è vincolante l'impianto viario.

Strumento d'intervento: piano urbanistico preventivo.
Schema: allegato n. 27.

Art.82 - Scheda progetto Asse sud-Zipa 2 (D4.3).

Gli standards dovranno essere verificati in sede di redazione dello strumento urbanistico, essendo connessi al numero di unità produttive (un alloggio per ogni unità produttiva).
In ogni caso, una volta dimensionato, il piano urbanistico preventivo dovrà prevedere la dotazione minima di standards come sommatoria delle singole dotazioni prescritte per ogni destinazione prevista (industriale, commerciale-direzionale, residenziale).
Area nella zona industriale Zipa, collocata a cavallo dell'Asse sud, sulla quale si prevedono interventi di nuova edificazione.
- Superficie territoriale = mq. 256.650;
- Superficie coperta (massimo) = mq. 77.600;
- Servizi e spazi collettivi (minimo): prati (mq. 18.800), parco (mq. 44.750);
- Parcheggi (minimo) = mq. 13.000 (520 posti auto).

Destinazioni d'uso previste: industrie e artigianato di produzione, residenze connesse, magazzini, uffici e complessi commerciali e direzionali negli isolati prospicienti l'asse, fino ad occuparne un massimo del 50%.
La progettazione del piano attuativo dovrà osservare i seguenti criteri:
- costruzione di nuovi capannoni industriali, preferibilmente organizzati per moduli accorpati longitudinalmente, in modo da costituire una cortina sui fronti (classe 2, 3 e 4 dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali);
- allineamenti degli edifici alle distanze fissate sullo schema allegato;
- collocazione di eventuali edifici per uffici negli isolati adiacenti alla rotatoria;
- altezza massima 3 piani;
- sistemazione dei parcheggi di pertinenza lungo le strade perimetrali;
- possibilità di raccordi con i capannoni esistenti nell'area D1.4 limitrofa al comparto, posta a sud dell'Asse;
- creazione di un'area piantumata verso villa Fontedamo con essenze arboree analoghe a quelle esistenti nel parco della villa.

Ulteriori prescrizioni:
- indice di utilizzazione territoriale max. Sc/St = 0,30 (mq. 77.600/256.650);
- vincolanti l'impianto viario, l'ubicazione delle zone VA, VP, VV, UP;
- vincolante l'altezza max. degli edifici direzionali in prossimità della rotatoria pari a ml. 12,50 (nel caso di edificio a tre piani);
- vincolanti gli allineamenti degli edifici lungo i fili fissi segnati sullo schema;
- non è da ritenersi vincolante il tipo edilizio segnato in corrispondenza delle zone edificabili (ferma restando la gamma consentita, tipi 1, 2, 3, 4).

Strumento d'intervento: piano urbanistico preventivo.
Schema: allegato n. 28.

Art.83 - Scheda progetto Asse sud-Zipa 3 (D4.4).

Area nella zona industriale Zipa, collocata lungo l'Asse sud, sulla quale si prevedono interventi di nuova edificazione.
Ai fini della determinazione degli standards valgono le stesse prescrizioni fatte per le schede D4.1 e D4.3.

- Superficie territoriale = mq. 248.800;
- Superficie coperta (massimo) = mq. 89.400;
- Servizi e spazi collettivi (minimo): parco (mq. 11.900);
- Parcheggi (minimo) = mq. 14.700 (588 posti auto).

Destinazioni d'uso previste: industrie e artigianato di produzione, residenze connesse, magazzini, uffici, complessi commerciali e direzionali sull'Asse, negli isolati in prossimità della rotatoria, fino ad occuparne un massimo del 50%.

La progettazione del piano attuativo dovrà osservare i seguenti criteri:
- costruzione di nuovi capannoni industriali, preferibilmente organizzati per moduli accorpati longitudinalmente, in modo da costituire una cortina sui fronti stradali (classe 2, 3 e 4 dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali);
- allineamenti degli edifici alle distanze fissate sullo schema allegato;
- collocazione di un edificio per uffici nell'isolato 1 che si affaccia sull'Asse, adiacente alla rotatoria; altezza massima 3 piani;
- parcheggi di pertinenza collocati tra gli isolati;
- strade del tipo 5 dell'Abaco (la partizione degli isolati è indicativa: per insediamenti di grande dimensione è prevedibile un loro accorpamento);
- creazione di un'area piantumata attorno al fosso che attraversa l'asse incrementando l'alberatura esistente;
- creazione di un accesso all'azienda agricola confinante.

Ulteriori prescrizioni:
- indice di utilizzazione territoriale max. Sc/St = 0,35 (mq. 89.400/248.800);
- è vincolante l'altezza massima degli edifici direzionali in prossimità della rotatoria pari a ml. 12,50 (nel caso di edifici a tre piani);
- è vincolante l'impianto viario (ad eccezione degli assi trasversali che potranno essere modificati in seguito alla necessità di accorpare isolati per attività produttive di grande dimensione);
- è vincolante l'ubicazione delle zone VA perimetrali e le zone UP lungo gli assi longitudinali;
- non è vincolante il tipo edilizio segnato in corrispondenza delle zone edificabili, ferma restando la gamma consentita.

Strumento d'intervento: piano urbanistico preventivo.
Schema: allegato n. 29.

Art.84 - Scheda progetto Interporto (D4.5).

Scheda progetto sostituita con deliberazione CC. n.365 del 21.04.89 approvata dalla Regione Marche n. del

Art.85 - Scheda progetto Asse sud-Gallodoro 2 (D4.6).

Gli standards devono essere verificati in sede di redazione dello strumento urbanistico, essendo connessi al numero delle unità produttive (un alloggio per ogni unità produttiva).
In ogni caso, una volta dimensionato, il piano urbanistico preventivo dovrà prevedere la dotazione minima di standards come sommatoria delle singole dotazioni prescritte per ogni destinazione prevista (industriale, commerciale, direzionale, residenziale).
Area attestata su via Gallodoro, all'ingresso della città, sulla quale si prevede un intervento di nuova edificazione.
- Superficie territoriale = mq. 33.528;
- Superficie coperta (massimo) = mq. 14.500;
- Servizi e spazi collettivi (minimo): piazza (mq. 900);

Destinazioni d'uso previste: artigianato di produzione, esposizioni ed uffici connessi alla produzione, residenze, complesso commerciale e direzionale.
L'edificazione nei due isolati più grandi dovrà organizzarsi per fasce parallele, diversificate dal punto di vista morfologico e funzionale:
- 1^ fascia: parcheggi alberati;
- 2^ fascia: edifici aggregati in modo lineare di 2 o 3 piani (classe 3b dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali);
- 3^ fascia: area di distribuzione;
- 4^ fascia: capannoni modulari (classe 3b dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali).

Attorno alla piazza dovranno prevedersi edifici atti ad ospitare attività commerciali e direzionali (altezza massima 3 piani).

Ulteriori prescrizioni:
- indice di utilizzazione territoriale max. Sc/St = 0,43 (mq. 14.500/33.528);
- è vincolante l'aggregazione lineare degli edifici 3B;
- è vincolante la previsione di 2 fasce alberate (anche parcheggi alberati) lungo via Gallodoro e lungo il lato opposto esposto verso la zona agricola, onde creare veri e propri schermi all'edificazione;
- è vincolante la regolamentazione di soluzioni architettoniche dei prospetti e di arredo urbano unitari (recinzioni, pavimentazioni, illuminazione, ecc.);
- è vincolante l'altezza degli edifici attorno alla piazza, non superiore a ml. 9,80;
- non sono vincolanti: il tipo edilizio 3B (in alternativa potrà essere realizzato il tipo 2B); lo schema viario proposto; la posizione della piazza UZ; la distribuzione dell'edificato secondo fasce lineari (tranne quelle verdi perimetrali).

Strumento d'intervento: piano urbanistico preventivo, da presentare anche per stralci funzionali.
Schema: allegato n. 30.

Art. 86 Sottozone D5

Destinazioni d'uso previste: complessi commerciali di tipo M1/ A-E di cui all'art. 28 delle presenti NTA, complessi alberghieri, pubblici esercizi, esposizioni merceologiche, complessi direzionali, depositi a cielo aperto, attrezzature per lo spettacolo, attrezzature e servizi tecnici urbani, attrezzature militari, impianti ferroviari, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti.
Sulle tavv. 4.3 sono contrassegnate con asterisco (*) le sottozone D5 destinate ad usi che implicano prevalentemente opere al suolo e comunque indici di densità fondiaria molto bassi.
Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione, variazioni della destinazione d'uso.
Gli edifici non sono vincolati ad un tipo, ma riferiti alle esigenze funzionali.
Gli interventi di demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione dovranno osservare le norme seguenti:
Norme comuni per tutte le tipologie

- Ds = distanza dalle strade: 10 ml.;
- Dc = distanza dai confini: 1/2 h/max.- min.5 ml. (Dc = h/max. se il lotto è confinante con zone pubbliche: verde, attrezzature collettive, ecc..).
- Per h si intende l'altezza max.
- Df = distanza fra fabbricati: rispetto dell'art. 9 D.M. 2-4- 68;
- applicazione delle norme relative agli spazi pubblici contenuti nell'art. 5 del D.M. 2-4-68 punti 1 e 2 (escluse stazioni di rifornimento e distribuzione carburante);
- lungo i confini interni e quelli stradali delle aree di pertinenza degli edifici D5 dovranno essere poste a dimora piante sempreverdi preferibilmente d'alto fusto;
- le specifiche diciture riportate sulle tavole 4.3B per ogni sottozona D5 sono da considerarsi indicative e non vincolanti, ferme restando la destinazione generale di zona;
- per le sottozone D5 ubicate in prossimità del centro storico o comunque, anche se non limitrofe, poste in rapporto visuale con esso, si impone una particolare cura in sede di progettazione (rapporti volumetrici, soluzioni formali, materiale, ecc..); in particolare dovranno essere prodotte sezioni prospettiche ed assonometrie ai fini di una compiuta verifica di impatto visuale in sede di rilascio della concessione.

<u>NORME SPECIFICHE</u>

- ♦
- ♦ **complessi commerciali** di tipo M1/ A-E e terziario diffuso: rapporto di copertura massimo = 50%; altezza massima = m.9; 1 mq. di area a parcheggio per 1 mq. di superficie utile;

- ♦ **complessi alberghieri e terziario diffuso**: densità fondiaria massima = 3 mc./mq.; 1 mq. di area a parcheggio per 1 mq. di superficie utile; H max. 10,50 ml.; all'interno dell'area di pertinenza 1/3 dell'area dovrà essere destinato a verde attrezzato, piantumato per il riposo e lo svago;

- **esposizioni merceologiche**: rapporto di copertura massimo = 50%; altezza massima = m.9; 1 mq. di area a parcheggio per 1 mq. di superficie utile;

- **complessi direzionali e terziario diffuso**: densità fondiaria massima = 3 mc./mq.; 1 mq. di area a parcheggio per 1 mq. di superficie utile; h max. ≤ 10,50 ml.;

- **depositi a cielo aperto**: rapporto di copertura massimo = 10%; altezza massima = m. 9;

- **attrezzature per lo spettacolo**: rapporto di copertura massimo = 50%; altezza massima = m. 9; 1 mq. di area a parcheggio per 1 mq. di superficie utile;

- **attrezzature e servizi tecnici urbani e attrezzature militari**: rapporto di copertura massimo = 30%; altezza massima = m. 9;

- **stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti**: indice di utilizzazione fondiaria If = 0,30 mc/mq.; h = 3 ml;
  Per le altre norme si rinvia alle prescrizioni del piano dei carburanti. Le aree attualmente destinate a questo uso che si rendessero libere in seguito all'attuazione del piano suddetto, potranno essere destinate a parcheggio oppure essere piantumate.

- **terziario diffuso:** per le destinazioni ricomprese nel terziario diffuso, definite dall'art. 28 delle NTA, saranno applicati gli indici definiti ai punti precedenti per le varie destinazioni.

Le altezze sopra indicate, per le varie categorie di destinazione d'uso, possono essere superate in caso di presentazione di un progetto planovolumetrico preventivo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.
Strumenti d'intervento: concessioni e autorizzazioni edilizie.

Art.86/bis - impianto per il trattamento delle acque reflue (D5.1)

Destinazioni d'uso previste: impianti per il trattamento delle acque reflue.

Tipi di intervento previsti: la ristrutturazione edilizia senza demolizione del manufatto colonico principale; la demolizione e ricostruzione degli altri manufatti colonici nei limiti della vvolumetria preesistente; realizzazione di volumetrie strettamente connesse con l'impianto di depurazione con un limite massimo del 10% di incremento rispetto alla volumetria esistente.
Ulteriori prescrizioni:

- gli interventi debbono essere attuati salvaguardando le falde con idonei accorgimenti ed adottando un sistema di monitoraggio sia della qualità degli affluenti in entrata ed in uscita sia della qualità della falda idrica sottostante;

- l'intervento deve essere comprensivo della sistemazione a verde dell'intero complesso sulla base di una specifica progettazione che preveda in particolare dense piantumazioni per le parti più esposte ai venti;

- la localizzazione e la fattibilità di tutte le opere comprese tra quelle previste dall'art. 45 delle NTA del PPAR deve essere comunque subordinata alla dichiarazione di compatibilità ambientale ed alle eventuali prescrizioni in essa contenute;

- ogni intervento sull'area deve garantire la conservazione delle emergenze geomorfologiche;

- prima di procedere alla realizzazione del progetto debbono essere valutati, mediante studi specifici, i rischi di esondazione del fiume ed adottate tutte le misure di sicurezza volte ad evitare danni alle persone ed all'ambiente, fra cui quelle di protezione spondale degli argini fluviali;

- dovanno essere rispettate tutte le altre prescrizioni eventualmente impartite degli Enti competenti (Servizio Decentrato OO.PP. e difesa del suolo di Ancona ecc…) o dall'Amm.ne Com.le in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle singole opere.

  Strumento di intervento: concessione ed autorizzazione edilizia.

ART.87 - ZONE E

1 - Le zone agricole sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

2 - Sono consentiti solo interventi atti a favorire il mantenimento, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche, comunque non in contrasto con l'equilibrio ambientale.

3 - Non sono ammessi interventi che modifichino rilevati, avvallamenti, corsi delle acque, in particolare nuovi impianti di cave (se non previste dall'apposito piano), discariche e colmate, salvo quanto previsto dal successivo punto 5.

4 - I movimenti di terra che dovessero apparire giustificati per l'uso agricolo dei suoli, interessanti estese porzioni di territorio, dovranno essere autorizzati dal Sindaco su parere della commissione edilizia, fatte salve comunque le norme del PPAR vigente, nonchè eventuali disposizioni più restrittive del PRG.

5 - Per le cave abbandonate dovranno essere predisposti appositi piani di recupero, destinando quelle umide alla nidificazione dell'avifauna e favorendo con una opportuna sistemazione attività di osservazione e di studio, privilegiando il ripristino dell'attività agricola, prevedendo il rimboschimento nei casi di forte pendenza.

Per quanto concerne in particolare le cave, la relativa attività dovrà rispettare la vigente legislazione regionale e segnatamente le limitazioni imposte dal PPAR attualmente in vigore.

6 - E' vietata la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'art. 15, punti 3 e 5, delle NTA del PPAR, individuabili sulla base della cartografia IGM 1892 - 95, salvo verifica puntuale del bene, del suo attuale carattere extraurbano e della sua persistenza, verifica da effettuare all'interno del censimento previsto dall'art. 15 della L.R. 13/90.

7 - L'Amministrazione provvederà al censimento, di cui all'art. 15 della L.R. 13/90, di tutti gli edifici in zona E, alla classificazione, alla valutazione, alla compilazione dell'elenco degli edifici che rivestono valore storico ed architettonico e alla determinazione degli interventi possibili con priorità per le aree diverse dalle E1.8 Paesaggio agrario-storico, E1.4 - E2.1a - E2.2 - E2.3 - E2.4.

8 - Nelle aree E1.4, E1.8, E2.2, E2.1a, E2.3, E2.4 fino all'espletamento del censimento, della classificazione, della valutazione, della compilazione dell'elenco dei beni storico-architettonici, di cui all'art. 15 comma 2° L.R. 13/90 e dell'identificazione dei tipi di intervento compatibili con le singole costruzioni, con gli indirizzi e le prescrizioni delle relative aree, è possibile autorizzare i soli interventi di manutenzione ordinaria, risanamento conservativo e restauro. E' consentito l'intervento di "ristrutturazione" edilizia prima del censimento generale a condizione che venga effettuato il censimento parziale sulle singole domande inoltrate all'Amministrazione Comunale.

9 - Per le case coloniche con bigattiera centrale a crociera (Allegato 33) sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, risanamento conservativo, restauro.

10 - Nelle aree E1.1 - E1.2 - E1.3 - E1.4 - E1.5 - E1.6 - E1.7 - E1.7a - E1.8 - E2.1 - E2.1a - E2.2 - E2.3 - E2.4 nonchè negli ambiti degli altri corsi d'acqua, delle aree panoramiche, delle emergenze geomorfologiche e delle aree archeologiche non sono ammessi: il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate di servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti per l'attività agro-silvo-pastorale; l'allestimento di impianti, di percorsi, di tracciati per l'attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati; l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale, la segnaletica per l'individuazione di percorsi pedonali e ciclabili nonchè quella turistica di cui alla circolare ministeriale LL.PP. n. 400 del 9.2.1979; la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio dell'attività agro-silvo-pastorale.

11 - Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di tutela paesistico-ambientale e di incentivare le iniziative pubbliche e private comprese nelle zone E1.4, E1.8 e scheda progetto Parco dell'Esino, agli interventi da effettuare in tali aree è

riconosciuta la priorità nella concessione di contributi regionali previsti nei settori della agricoltura, forestazione, difesa idrogeologica, dell'inquinamento del suolo, dell'aria e dell'acqua, della tutela faunistica, dell'edilizia rurale, del turismo.

12 - Strade, corsi d'acqua, filari e alberate sono considerati elementi strutturanti il territorio rurale. Gli interventi, pertanto, dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

STRADE

Mantenimento delle dimensioni e dell'andamento originari, di eventuali pavimentazioni ed arredi particolari. Sono consentiti adeguamenti solo se ritenuti necessari per motivi di sicurezza viaria.

CORSI D'ACQUA

1 - I corsi d'acqua sono individuati sulla tav. 4.0 "Elementi strutturanti il territorio".

2 - Gli ambiti definitivi dei corsi d'acqua Esino e Musone sono cartograficamente delimitati sulle Tavv. 4.3a. All'interno di tali ambiti sono state individuate aree contraddistinte con le sigle E2.2 -Alveo, E2.1a -Aree di esondazione, E2.3, E2.4 -Ambiti del fiume per le quali sono dettati specifici indirizzi e norme.

3 - Per gli altri corsi d'acqua (appartenenti alle classi 2^ e 3^ del PPAR), all'esterno delle aree urbanizzate e all'interno del perimetro di queste in corrispondenza di apposita individuazione cartografica è stabilito un ambito di tutela, a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine, di ml. 60 per i corsi d'acqua della 2^ classe (Cesola, Cifaroni, Fosso del Lupo, Gorgolungo, Granita, Guardengo, Mazzangrugno, Piandelmedico, Tabano) e di ml. 40 per quelli della 3^ classe.

4 - All'interno degli ambiti di tutela, di tutti i corsi d'acqua a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine si applicano le prescrizioni di base permanenti del PPAR art. 29 lett. a) e b) con le seguenti ulteriori precisazioni e prescrizioni al punto b): la fascia di rispetto inedificabile è di ml. 100 per i fiumi Esino e Musone; per i restanti corsi d'acqua indicati nella tav. 4.0, la fascia inedificabile è fissata in ml. 60 e ml. 40 rispettivamente per quelli della 2^ classe e della 3^ classe; i lagoni di accumulo per fini irrigui sono ammessi soltanto all'interno degli ambiti e fasce di tutela dei corsi d'acqua della 3^ classe.

5 - Per gli ambiti di tutela relativi ai corsi d'acqua di cui al comma 3° che precede, valgono le seguenti ulteriori prescrizioni ed indirizzi:

a) E' vietata l'aratura, il dissodamento della fascia di ml. 10 contigua al corso d'acqua a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine.

b) Sono vietati gli impianti tecnologici fuori terra, salve per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle

acque reflue nonchè le opere necessarie all'attraversamento, sia viarie che impiantistiche purchè assoggettate a procedura di compatibilità paesistico-ambientale, di cui agli artt. 63 bis e ter delle NTA del PPAR vigente.

c) Non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, l'ampiezza e l'andamento degli alvei.

d) Le essenze arboree esistenti al bordo dei fondi (alberate, filari, querce camporili, ecc.) vanno mantenute, sostituite con essenze analoghe in caso di morte od abbattimento, incrementate secondo le prescrizioni della tav. 4.1.

e) E' ammessa, per scopi ricreativi, qualora non siano utilizzabili quelli già esistenti (strade poderali, capezzagne, sentieri, ecc..) e purchè compatibili con la presenza di colture, la realizzazione di percorsi pedonali, non bitumati, di ampiezza non superiore a ml. 2,50, anche attrezzati con piazzole per la sosta e per le attività ginniche di superficie non superiore a mq. 25, nel rispetto della vegetazione ripariale esistente.

f) Sono sempre ammesse le opere relative a progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.

g) Sulle costruzioni esistenti, interne agli ambiti definitivi di tutela, sono possibili i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro, variazione d'uso, ristrutturazione senza modificazione delle caratteristiche planovolumetriche, secondo i disposti dell'art. 6 della L.R.13/90. Non è consentita la demolizione fino alla compilazione dell'elenco di cui all'art. 15 comma 2° della L.R. 13/90.

h) Per una fascia di ml. 150 è prevista la procedura di cui all'art. 7 della Legge 29-6-39 n. 1497, ai sensi dell'art. 1 comma 5° lettera "C" della Legge 8-8-85 n. 431.

Nota: Art. 29 lett. a) - b) Prescrizioni di base permanenti del PPAR

a) Nella fascia contigua di mt. 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm. 50. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche. I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

b) Per i corsi d'acqua, nei tratti esterni alle aree urbanizzate, di cui all'art. 27, è fissata una zona di rispetto inedificabile per lato, avente i seguenti valori (ml):

- ml. 100 per i fiumi Esino e Musone
- ml. 35 per i restanti corsi d'acqua dove sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale, di cui all'art. 57 (del PPAR), nonchè l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2^ e 3^ classe.

- **FILARI E ALBERATE NON DA PRODUZIONE**

1 - Mantenimento, incremento e sostituzione di alberi in caso di morte lungo le strade comunali ed i corsi d'acqua, mantenimento delle siepi vive lungo le scarpate. Sulla tav. 4.1 sono individuate le piantumazioni esistenti da conservare e quelle nuove da realizzare, la fascia alberata va collocata ad una distanza di ml. 1 dal confine stradale e sul bordo estremo della scarpata.

2 - Le specie da utilizzare sono: pioppi (Populus alba, Populus nigra e Populus tremula); olmo campestre (Ulmus campestris); salici (Salix alba, salix purpurea e Salix eleagnos) per le fasce limitrofe ai corsi d'acqua; acero campestre (acer campestre); gelso (Morus alba); querce (Quercus pubescens, Quercus robur, Quercus petraea).

AREE PANORAMICHE

1 - Le aree panoramiche sono cartograficamente delimitate ed individuate sulla tav. 4.3a - 2.33.

2 - All'interno delle aree panoramiche sono presenti le strade ed i punti panoramici.

3 - Lungo le strade è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopi, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni, ai sensi della circolare n. 400/79.

4 - Le fasce di rispetto stradale inedificabili indicate nel DM 1 aprile 1968 n. 1404 sono aumentate del 50%, mentre per le strade non classificate ai sensi del citato DM si applica una fascia di rispetto minima di ml. 20.

5 - E' fatto salvo il disposto della Legge Reg.le n. 34/75.

6 - I tipi di intervento relativi a coltivazioni, abitazioni e annessi rurali, sono quelli regolamentati dalle "Sottozone" e dalle "Aree" su cui insistono.

7 - Nelle aree si applica pure quanto previsto all'art. 93 bis (aree E1.6 Crinali) commi 2° e 4°.

8 - Sono incentivate e realizzate con priorità le opere finalizzate al miglioramento delle aperture visuali e quelle volte all'incremento o alla sostituzione di filari ed alberate non da produzione secondo quanto indicato all'art. 87 capoverso "Filari ed alberate" e sulla Tav. 4.1. (...)

AREE DI TUTELA DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI STORICI EXTRAURBANI (AREE EMSE)

1 - Gli edifici storici extraurbani ed i relativi ambiti di tutela sono cartograficamente individuati, delimitati ed elencati sulle tavv. 2.33 e 4.3a, all'interno dei quali si applica la tutela integrale di cui agli artt. 26 E 27 delle NTA del PPAR.

2 - All'interno degli ambiti non sono ammesse le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'art. 45 del PPAR, nonchè i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.

3 - Sugli edifici sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria che non comporti alterazione alcuna ai prospetti edilizi, risanamento conservativo e restauro. Per gli edifici storici extraurbani gli interventi non dovranno comportare alterazione alcuna ai prospetti edilizi.

4 - Sono ammessi gli interventi di riqualificazione produttiva agro-silvo-pastorale dei fondi, la piantata di filari e di alberate, siepi vive, volti alla ridefinizione dei caratteri paesistico-ambientali. Gli interventi sono assoggettati alla procedura di verifica di compatibilità paesistico-ambientale di cui all'art. 63 bis e ter del PPAR.

AREE ARCHEOLOGICHE

1 - Le aree archeologiche sono cartograficamente individuate e delimitate sulla Tav. 4.3a. All'interno di tali aree vige la normativa relativa alle Sottozone ed alle Aree su cui insistono.

2 - Sono vietati gli interventi di nuova edificazione o di trasformazione dei luoghi.

3 - E' ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, salvo che ogni scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore a cm. 50 deve essere autorizzato dalla Soprintendenza Archeologica; è ammessa ogni attività inerente lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche.

EMERGENZE GEOMORFOLOGICHE

1 - Le emergenze geomorfologiche sono cartograficamente individuate e delimitate sulla Tav. 4.3a. All'interno di tali aree vige la normativa relativa alle Sottozone ed alle Aree su cui insistono. E' vietato qualunque intervento che possa alterare i caratteri delle emergenze individuate.

2 - Nell'ambito dei progetti di recupero ambientale delle cave esistenti, dismesse o attive, devono essere salvaguardate aree - campione delle singolarità geologiche emerse: stratificazioni tipiche, forme strutturali, fossili e simili, comunque nel rispetto delle direttive di cui all'art.50 e successive regolamentazioni (circolari, ecc..) emanate dalla Regione Marche.

COLTURE

E' ammesso il cambiamento delle colture in atto e l'introduzione di nuove colture, purchè queste non alterino gli elementi strutturanti il territorio (strade, corsi d'acqua, filari, siepe e alberati) individuate nella tavola 4.0. Qualora alterino gli elementi strutturanti il territorio (strade, corsi d'acqua, filari e alberate) è richiesta la procedura di compatibilità ambientale art. 63 bis e ter del PPAR.

13 - COSTRUZIONI

Sono previste le seguenti costruzioni:

a) abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;

b) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;

c) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;

d) edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale; lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;

e) serre;

f) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;

g) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.

h) edifici per industrie forestali (art. 3 comma 1° lett. "g" deaal Legge Regionale 13/90.

Per qualsiasi tipo di intervento, l'Amministrazione Comunale dovrà preventivamente accertate le condizioni dei suoli indicate sulle tavv. 2.22, 2.23, 2.25, 2.27, rispettivamente: "zonazione sismica", "carta geo-morfologica", "edificabilità di massima", "carta idrogeologica della falda di subalveo" tav. 2.30; "carta della vulnerabilità della falda" tav. 2.31; "carta delle pericolosità geologiche" tav 2.32 in particolare nella carta delle pericolosità geologiche sono individuate le se guenti aree:

- aree interessate da movimenti gravitativi di scivolamento (frane o dissesti) individuate sulla tav. 4.3a (Aree E1.3 di cui al successivo art. 91):

- aree con spessori di materiali eluvio-colluviali caratterizzate da deformazioni superficiali e di instabilità (soliflussi): per queste aree è richiesto un approfondimento delle indagini al fine di valutare tutte le caratteristiche

geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche per la determinazione della stabilità generale.

ABITAZIONI E ANNESSI PER LA CONDUZIONE DEL FONDO

1 - Tipi d'intervento previsti:

a) Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione dell'edificio senza aumento di volume.

a1) - Gli interventi di cui al punto a) possono essere autorizzati e concessi anche su edifici di dimensioni superiori a quella indicata nell'abaco dei tipi rurali; e purchè la eventuale ristrutturazione avvenga senza previa demolizione.

b) Ampliamenti dell'edificio al solo fine di adeguarlo alle esigenze abitative del nucleo familiare, fino ad un massimo di densità fondiaria di 0,03 mc/mq. Sono fatti salvi i disposti dell'art. 6/5° comma della L.R. 13/90 e quelli della L.R. n. 34/75. Gli ampliamenti suddetti potranno avvenire solo attraverso aggiunte in aderenza ai corpi di fabbrica (vedi abaco dei tipi rurali). Il volume dell'intero complesso abitativo non dovrà comunque superare mc. 1.000 nelle sottozone E1 (mc. 800 nel caso di edifici contigui); mc. 1.000 nelle sottozone E2 e potranno non osservare le distanze minime di ml. 20 dai confini interni.

c) Demolizione con e senza ricostruzione di annessi agricoli, senza aumento di volume.

d) Costruzione di nuovi annessi agricoli. L'annesso dovrà essere disposto in relazione agli altri edifici esistenti come da abaco dei tipi rurali, secondo quanto disposto dall'art. 8 della Legge Regionale 13/90.

e) Demolizione con ricostruzione di singoli manufatti o dell'intero complesso edilizio compresa la casa colonica, secondo quanto disposto dall'art. 5 comma 1° della L.R. 13/90, tranne per gli edifici compresi nell'elenco di cui all'art. 15 comma 2° della L.R. 13/90, al fine esclusivo di garantire lo sviluppo dell'azienda e soddisfacenti condizioni abitative al nucleo familiare che conduce il fondo nel rispetto dell'indice fondiario (0,03 mc/mq) e con il limite massimo di mc. 1.000.

f) Costruzione di nuove abitazioni sui fondi senza casa frazionati da almeno 5 anni alla data di richiesta della concessione.
- La costruzione è consentita nel rispetto dell'indice fondiario (0,03 mc/mq) con riferimento alla situazione della proprietà esistente 20 anni prima della richiesta di concessione.

2 - Gli edifici e le parti di edificio ricostruiti o costruiti ex-novo ampliati o ristrutturati dovranno essere del tipo indicato dall'abaco per la sottozona interessata ed essere disposti in modo tale da assecondare la pendenza del terreno.

3 - Per gli edifici di nuova costruzione, per gli edifici ricostruiti e per gli ampliamenti che abbiano un volume complessivamente superiore a mc. 300 e/o un'altezza superiore a ml. 3,00, viene richiesta la valutazione dei caratteri visuali dell'intervento proposto riferiti alla specifica unità di paesaggio, al bacino spaziale di percezione, ai caratteri paesistico-ambientali-insediativi presenti.

4 - Quando il fondo sia tagliato da una strada o da un corso d'acqua, per il computo della superficie fondiaria si farà riferimento all'intera superficie, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 13/90.

ABITAZIONI SENZA FONDO

Per le abitazioni di tipo urbano (costruzioni con caratteristiche urbane del secondo dopoguerra) esistenti in zone rurali, senza fondo da almeno 10 anni, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. In caso di demolizione non è prevista la ricostruzione.

ZONE AGRICOLE SPECIALI

Nelle sottozone agricole, comunque non interessate da alcun vincolo di carattere paesistico-ambientale previsto dalla legislazione nazionale-regionale, e/o da ambiti di tutela definitivi del PPAR e/o da altri vincoli individuati dal vigente piano, è possibile la realizzazione di accessori agricoli necessari allo svolgimento dell''attività agricola.
In dette zone è consentita la costruzione di manufatti con la SUL massima di mq. 50,00, con altezza massima di mq. 3,00 e nel rispetto dell' indice fondiario pari a mc. 0,03/mq.
Tali costruzioni dovranno avere una distanza minima dai fabbricati esistenti pari a mt. 10,00, dai confini pari a mt. 5,00 e dalle strade in conformità a quelle previste dal Codice della Strada.
Le concessioni edilizie saranno rilasciate previa presentazione del vincolo di destinazione decennale prescritto dall'art. 14 della Legge Regionale 13/90.
Le costruzioni dovranno essere realizzate con struttura in muratura, intonacate e tinteggiate con colori tenui, con copertura in coppi ed infissi in legno.
E' vietata la realizzazione del piano interrato.
La realizzazione di accessori agricoli non è comunque consentita nelle sottozone E1.1, E1.2, E1.3, E1.4, E1.5, E1.6, E1.7a, E1.8, E2.1, E2.1a, E2.2, E2.3, E2.4, nonché negli ambiti degli altri corsi d'acqua, delle aree panoramiche, delle emergenze geomorfologiche e delle aree archeologiche.

EDIFICI ABBANDONATI

1. Gli edifici rurali abbandonati possono essere recuperati senza vincolo del mantenimento dell'attività agricola e destinati ad uso abitativo, eventualmente mediante locazione a terzi anche a fini turistici.

2 - In caso di cambiamento della destinazione ad uso agricolo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. . Per interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 30 lettera e) delle Nta del PRG (senza la completa demolizione) o di demolizione e fedele ricostruzione dell'organismo preesistente, è richiesto un progetto generale che precisi anche le modalità di sistemazione dell'area non edificata.

3 - E' consentita la demolizione con ricostruzione riferita all'abaco dei tipi rurali per la sottozona interessata solo in caso di comprovate necessità tecnico-statiche preventivamente accertate dall'ufficio tecnico comunale e salvo che la costruzione non sia inserita nell'elenco degli edifici di valore storico e architettonico.

3 bis - Per tutti gli interventi ammessi ai commi 2 - 3 del presente capoverso, è richiesto un Piano di recupero che precisi anche le modalità di sistemazione dell'area non edificata.

4 - Il rilascio di concessioni ed autorizzazioni e l'approvazione del piano di recupero sono subordinati alla presentazione di un certificato rilasciato dall'ufficio di polizia urbana attestante che l'intero complesso rurale non è abitato da almeno 5 anni dalla data di richiesta del certificato stesso.

COSTRUZIONI PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INDUSTRIALE E LAGONI DI ACCUMULO; COSTRUZIONI PER LA LAVORAZIONE, CONSERVAZIONE, TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI.

1 - Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo.

- Le nuove costruzioni sono ammesse purchè coerenti con gli obiettivi di sviluppo del piano zonale agricolo di cui alla L.R. 6 febbraio 1978 n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi della legge 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni ed integrazioni.

- Le costruzioni per allevamenti devono avere le seguenti caratteristiche:

a) essere protette da una zona circostante, con recinzioni ed opportune alberature, di superficie pari a quella degli edifici da realizzare, moltiplicata per 5;

b) rispettare le seguenti distanze minime: dai confini di ml. 40; dal perimetro dei centri abitati e dalle zone tutelate individuate sulla tavola 4.5 "vincoli" di ml. 500, estesa a ml. 1.000 per gli allevamenti di suini; dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale di ml. 100;

c) svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 4,50 misurata a valle per i terreni in declivio; sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;

d) avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,5 mc/mq.

- I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a ml. 100 dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno della zona di protezione di cui alla lettera a).

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

2 - Costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per industrie forestali.

- Le nuove costruzioni sono ammesse a condizione che esse siano al servizio di imprese agricole, singole o associate, o di cooperative agricole locali, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.

- Le costruzioni devono essere in armonia con i piani zonali agricoli di cui alla LR 6 febbraio 1978 n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla Regione.

- Le costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) avere un volume non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 1 mc/mq;

b) osservare le distanze minime dai confini di ml. 20 e dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale di ml. 10.

3 - La localizzazione delle costruzioni per le attività di cui al presente capoverso è subordinata ad una delibera del consiglio comunale attestante l'idoneità dell'area alla destinazione d'uso prevista. Ai fini della decisione andranno valutati i rischi di inquinamento connessi all'insediamento.
Il progetto dovrà in ogni caso indicare adeguate misure di depurazione degli scarichi ed essere corredato di una verifica di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 63 bis e ter delle NTA del PPAR.

4 - Per le caratteristiche dei manufatti edilizi si fa riferimento alla classe 4 dell'abaco dei tipi industriali e artigianali.

14 - SERRE

1 - Sono considerate serre gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, e destinati esclusivamente a colture specializzate.

2 - Le serre si distinguono in:

a) serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e, pertanto, con copertura solo stagionale;

b) serre destinate a colture protette normalmente con condizioni climatiche artificiali e pertanto con coperture stabili.

3 - La realizzazione delle serre è subordinata ad autorizzazione edilizia.

4 - Le serre di cui alla precedente lettera b), possono essere realizzate in base a concessione rilasciata dal Sindaco ai sensi della legislazione vigente e dietro impegno del richiedente a non modificare la destinazione del manufatto.

5 - Le serre con copertura stabile devono altresì rispettare un indice massimo di utilizzazione fondiaria di 0,5 mc/mq.

6 - Entrambi i tipi di serre devono avere le seguenti caratteristiche:

a) distanze minime non inferiori a ml. 5 dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo
e a ml. 10 da tutte le altre abitazioni;

b) distanze minime non inferiori a ml. 5 dal confine di proprietà. (...)

15 - STRUMENTI DI INTERVENTO

- Concessioni ed autorizzazioni edilizie
- Vincoli di inedificabilità e destinazione
- Norme comuni

Concessioni edilizie

1 - Le concessioni e le autorizzazioni per la realizzazione di edifici in zone agricole sono rilasciate ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto della LR 13/90 e della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e alle seguenti condizioni:

a) per quanto attiene agli interventi di cui alle lettere a) - b) del capoverso "Costruzioni" e alle lettere b) - c) del capoverso "Abitazioni e annessi per la costruzione del fondo" che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore a titolo principale singolo o associato, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia;

b) per quanto attiene agli interventi di cui alle lettere c), d), e), f) del capoverso "Costruzioni", che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola dell'imprenditore singolo o associato con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

2 - Le concessioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui ai capoversi "Abitazioni senza fondo" "Edifici abbandonati" sono rilasciate al proprietario o a chi abbia titolo per richiederlo.

3 - Tutte le concessioni edilizie relative agli interventi di cui alla Legge Regionale 13/90, sono rilasciate previo accertamento dell'esistenza delle infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o, infine, dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente agli edifici.

4 - I requisiti di cui alla lettera a) che precede sono provati da un certificato attestante la qualifica di coltivatore del richiedente (imprenditore a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 153/75 o anche di pensionato ex-coltivatore nel solo caso di interventi di ampliamento; i requisiti di cui alla lettera b) che precede sono provati da un certificato attestante la appartenenza a cooperativa e associazione di imprenditori, colono o mezzadro ai sensi dell'art. 13 della Legge suddetta.

5 - Per la verifica dei requisiti di cui alle lettere a) - b) del comma 1, nonchè della conformità dell'intervento ai piani agricoli o ai piani aziendali o interaziendali, ove richiesta dalla legge Regionale 13/90, ci si avvale dei servizi decentrati agricoltura, foreste e alimentazione competenti per territorio.

VINCOLI DI INEDIFICABILITA' E DESTINAZIONE

1 - Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi di cui alle lettere a) - b) del capoverso "Costruzioni" è subordinato alla istituzione di un vincolo a "non aedificandi" su tutte le aree dell'azienda, anche ricadenti in comuni diversi ai sensi dell'articolo 2 della L.R. 13/90 utilizzate a fini edificatori con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetti della concessione ed alla presentazione di un certificato della conservatoria delle ipoteche o di una dichiarazione notarile attestante l'assenza, sull'area di proprietà, di vincoli di inedificabilità.

2 - Il comune dovrà dotarsi di un registro fondiario con annessa planimetria sulla quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi del precedente comma.

3 - Il rilascio delle concessioni edilizie per le costruzioni di cui alle lettere c), d), e), f) del capoverso "Costruzioni" è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza del vincolo stesso.

4 - I vincoli di cui al presente articolo sono trascritti a cura della Amministrazione Comunale e, a spese del concessionario, nei registri delle proprietà immobiliari.

5 - E' consentito il mutamento di destinazione d'uso:

a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;

b) nei casi di abbandono, imposto da espropriazione per pubblica utilità o da altre cause di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;

c) nei casi in cui il concessionario versi nell'ipotesi di cui agli articoli 33 e seguenti della L.R. 28 ottobre 1977, n. 42.

6 - Non comporta, in ogni caso, mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa, la prosecuzione dell'utilizzazione degli edifici da parte dei familiari del concessionario nell'ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e suoi familiari nelle ipotesi di cui alle lettere b) - c) del comma 5).

16 - NORME COMUNI

1 - La necessità e la destinazione delle nuove costruzioni di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), h) del capoverso "Costruzioni" devono risultare da un piano aziendale o interaziendale ai sensi della legislazione regionale vigente da allegare alla domanda di concessione edilizia dal quale risulti anche il quadro economico relativo ai 3 anni precedenti la richiesta con l'indicazione del tipo e della estensione delle coltivazioni praticate sul fondo.

2 - Sono esonerati dalla presentazione del piano aziendale, e devono presentare una semplice relazione illustrativa, i soggetti che, pur non risultando imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi della legislazione vigente, esercitano le attività di cui alle lettere d), e), f), h) del capoverso "Costruzioni".

3 - Il piano di sviluppo aziendale e la relazione illustrativa, presentata dai soggetti, che pur non risultando imprenditori a titolo principale, esercitano le attività di allevamento zootecnico industriali, coltivazioni in serra, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli sono approvati dalla commissione consultiva per le zone agricole nominata dal Consiglio Comunale e sono vincolanti per almeno 5 anni dalla data del rilascio del certificato di abitabilità.

4 - Tutte le costruzioni da realizzare in zona agricola dovranno rispettare le distanze dalle strade stabilite dal Decreto Ministro dei LL.PP. 1-4-1968, in relazione all'importanza delle stesse salvo l'ipotesi di cui alla lett. a) comma 2° della L.R. 8-3-1990 n. 13 e i casi previsti dalla L.R. 21-5-75 n. 34. sono comunque fatte salve norme più restrittive del PRG rispetto al DM 1-4-68 n. 1404.

5 - Ai fini di prevenzione sismica per le altezze e le distanze tra i fabbricati si osservano le norme più restrittive eventualmente stabilite dalla Legislazione vigente.

Art. 87 BIS

Al fine di emanare norme specifiche per un corretto utilizzo e la valorizzazione del patrimonio agricolo-ambientale, è stato promosso un censimento con mappatura e catalogazione di tutte le industrie insalubri, le attività produttive, i capannoni per l'allevamento, nonché per l'individuazione di aree parzialmente compromesse, in zona agricola.
Pertanto fino all'adozione di dette norme di maggior dettaglio: non possono essere localizzate nelle zone E, e nelle relative sottozone: le attività e/o le lavorazioni che possano costituire pericolo per la salute dell'uomo e pregiudizio per l'ambiente esistente; quindi sono vietate nelle zone E: le industrie insalubri ed impianti per lo smaltimento, il recupero, lo stoccaggio e la raccolta dei rifiuti. In particolare tutte quelle che: ai sensi dell'art. 216 del Regio Decreto n. 1265 del 27.07.1934, risultano essere incluse in quelle di prima classe negli appositi elenchi di cui al Decreto Ministeriale del 05.09.1994 e successive modifiche ed integrazioni; e tutte quelle elencate nell'allegato B e nell'allegato C del decreto legislativo del 05.02.1997 n. 22, e successive modifiche ed integrazioni.
E' inoltre vietato qualsiasi cambio di destinazione d'uso dei manufatti esistenti, destinati ad allevamento del bestiame e/o ad altre attività produttive, ivi compreso l'agriturismo, anche se abbandonati o dismessi.

ART.88 - SOTTOZONE E1

Nelle sottozone E1 gli interventi sono regolamentati dalle norme dell'art. 87 e dalle seguenti:
- Coltivazioni con prevalenza di seminativo e seminativo arborato (minimo 50% della superficie complessiva del fondo): superficie minima aziendale dei nuovi fondi per la costruzione dell'abitazione ha 4; densità fondiaria: 0,03 mc/mq.
- Coltivazioni con prevalenza di vigneto, oliveto e frutteto (minimo 50% della superficie complessiva del fondo): superficie minima aziendale dei nuovi fondi per la costruzione dell'abitazione ha 2; densità fondiaria: 0,03 mc/mq.
- Coltivazioni con prevalenza di orti (minimo 50% della superficie complessiva del fondo) superficie minima aziendale dei nuovi fondi per la costruzione dell'abitazione ha 1; densità fondiaria: 0,03 mc/mq.

Per le caratteristiche di tutti i manufatti edilizi si fa riferimento alla classe 1 dell'abaco dei tipi rurali. La superficie coperta degli annessi agricoli non potrà superare un rapporto di copertura pari al 1,2% (più 0,4% in caso di costruzione della stalla); con il limite max di mq.200 di superficie coperta, salvo maggiori esigenze documentate nel piano o nel programma aziendale, di cui all'art. 87 - Norme comuni. Per fondi di estensione inferiore o uguale a mq. 5.000 non potrà essere superata la superficie coperta di mq. 30.

Per le case coloniche con bigattiera centrale a crociera (allegato n. 33) si prevedono solo interventi di manutenzione ordinaria, risanamento conservativo e restauro.
Entro questa sottozona si distinguono con E1.1 calanchi, con E1.2 area di rispetto del cimitero, con E1.3 aree di dissesto in atto o potenziale; con E1.4 aree limitrofe ai torrenti Gorgolungo, Granita; con E1.5 "sistema" costituito dall'ex seminario, dalle ville Honorati e Roccetti e dai rispettivi parchi; con E1.6 crinali; con E1.7 versanti con acclività compresa tra 15° e 18°; con E1.7a versanti con acclività superiore a 18°; con E1.8 paesaggio agrario storico.

ART.89 - AREE E1.1 - CALANCHI

Non sono consentiti interventi di edificazione ad una distanza dalla perimetrazione cartografica del calanco inferiore a ml. 100. Le coltivazioni a seminativo devono arrestarsi ad almeno ml.20 dalla perimetrazione cartografica.
Entro la fascia dei 20 metri dovranno essere realizzate opere di controllo e di regimazione delle acque (fossi di guardia, ecc.) e dovrà essere messa a dimora vegetazione cespugliosa e d'alto fusto idonea ad esercitare, attraverso l'apparato radicale, un'azione di contenimento e di consolidamento del terreno.

ART.90 - AREA E1.2 DI RISPETTO DEL CIMITERO

Sono consentite solo le coltivazioni. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria che non comporti alterazione alcuna ai prospetti edilizi, restando e risanamento conservativo.

ART.91 - AREE E1.3 DI DISSESTO IN ATTO O POTENZIALE

Non è ammesso alcun tipo di edificazione. Per gli edifici esistenti sono previsti solo interventi di consolidamento strutturale e di emergenza. Le coltivazioni dovranno consentire il riassetto idrogeologico.

ART.92 - AREE E1.4 LIMITROFE AI TORRENTI GORGOLUNGO E GRANITA

Tutte le specie arboree esistenti lungo le strade comunali, i corsi d'acqua, le strade poderali ed all'interno dei fondi (alberate, filari, siepi, querce camporili, ecc.) vanno conservate e sostituite con specie analoghe in caso di morte.
Le specie arboree da produzione vanno conservate e sostituite con specie analoghe o altre specie produttive in caso di morte e abbattimenti.
Scarpate e capezzagne devono essere piantumate.
E' ammessa, per scopi ricreativi, qualora non siano utilizzabili quelli esistenti (strade poderali, capezzagne, sentieri, ecc..) e purché compatibili con la presenza di colture, la realizzazione di percorsi pedonali, non bitumati, di ampiezza non superiore a ml. 2,50, anche attrezzati con piazzole per la sosta e le attività ginniche di superficie non superiore a mq. 25. La loro realizzazione è subordinata ad un progetto dell'amministrazione comunale che dovrà verificare i tracciati individuati sulla tav. 4.1 affinché questi si mantengano lungo i confini dei fondi coltivati, insistano sulle strade poderali e le capezzagne.

Tipi d'intervento previsti sull'edificato quelli indicati ai punti a), a1), b), c), d) (superficie coperta massima dei nuovi annessi mq. 50), e) dell'art. 87, capoverso "Abitazioni e annessi per la conduzione del fondo". Relativamente alle "abitazioni senza fondo" ed agli "edifici abbandonati" vigono le norme di cui ai relativi capoversi nel citato art.87.

ART.93 - AREE E1.5 - "SISTEMA" COSTITUITO DALL'EX SEMINARIO, DALLE VILLE HONORATI E ROCCETTI E DAI RISPETTIVI PARCHI

Area proposta per l'apposizione di un vincolo ai sensi della legge 1497/39 (si veda la tav. 4.5) non è ammesso alcun tipo di edificazione. Per gli interventi sulle ville valgono le norme dell'art. 48 relative alle sottozone A7. Per gli altri edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e, se privi di valore storico-architettonico, anche la ristrutturazione edilizia senza modifica dei prospetti esterni, limitatamente quindi al solo volume interno, anche con aumento della superficie utile.
In caso di demolizione non è prevista la ricostruzione.

ART.93 bis - AREE 1.6 - CRINALI

1 - I crinali, i pianori significativi ed i relativi ambiti di tutela sono cartograficamente individuati e delimitati sulla Tav. 4.3a.

2 - All'interno degli ambiti sono vietati:
a - gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
b - i silos e depositi agricoli superiori a mc. 300 e/o di altezza superiore a ml. 300;
c - gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
d - le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'art. 57 del PPAR. Per le cave esistenti in atto o dismesse sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui agli artt. 57 e 63 BIS, con le procedure di cui agli artt. 27 e 63 ter delle NTA del PPAR.
e - il decespugliamento nella fascia appenninica per un dislivello di ml. 20 per lato.
f - le discariche per rifiuti solidi e fanghi.

3 - I tipi di intervento relativi a coltivazioni, abitazioni e annessi rurali sono regolamentati dall'art. 88 - sottozona E1.

4 - Sono ammessi gli interventi di riqualificazione produttiva agro-silvo-pastorali dei fondi e la piantata di filari, di alberate, di siepi vive, lungo le strade, le scarpate, i corsi d'acqua volti alla ridefinizione dei caratteri paesistico-ambientali.

5 - Tutte le opere di trasformazione del territorio, di cui alle definizioni dell'art. 45 delle NTA del PPAR interne, e/o di attraversamento degli ambiti di tutela dei

crinali sono assoggettati a verifica di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 63 bis e ter del PPAR.

6 - Sono ammessi gli interventi connessi a progetti di valorizzazione e recupero ambientale.

ART.93 ter - AREE E1.7 - VERSANTI (15° - 18°)

1 - Sono vietati gli interventi che impediscono il deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

2 - Per gli edifici esistenti sono previsti solo gli interventi di cui alle lettere a), a1), b), c) dell'art. 87 capoverso"Abitazioni ed annessi per la conduzione del fondo". Relativamente alle "Abitazioni senza fondo" e agli "Edifici abbandonati", vigono le norme di cui ai relativi capoversi nel citato art. 87. Per tali interventi sono richieste indagini geologiche e geotecniche atte a determinare le caratteristiche dei terreni per valutare la stabilità generale dell'area.

3 - Le coltivazioni dovranno consentire il riassetto idrogeologico.

4 - Sono ammessi gli interventi di riqualificazione produttiva agro-silvo-pastorale dei fondi e la piantata di filari e di alberate di siepi vive lungo le strade, le scarpate ed i corsi d'acqua volti alla ridefinizione dei caratteri paesistico-ambientali.

5 - Sono vietate nuove costruzioni.

6 - Ove sussistano le condizioni di cui all'art. 31 comma 2° delle NTA del PPAR, si applicano le relative prescrizioni permanenti.

ART.93 quater - Aree E1.7a - VERSANTI (>18°)

1 - Sono vietati gli interventi edilizi, nonchè i riporti ed i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, gli impedimenti al deflusso delle acque, l'aratura profonda.

2 - Per gli edifici esistenti son previsti solo interventi di consolidamento strutturale e di emergenza.

3 - Le coltivazioni dovranno consentire il riassetto idrogeologico.

4 - Sono ammessi gli interventi di riqualificazione produttiva agro-silvo-pastorale dei fondi e le piantate di filari, di alberate, di siepi vive, lungo le strade, le scarpate, i corsi d'acqua, volti alla ridefinizione dei caratteri paesistico-ambientali. Sono ammessi gli interventi connessi a progetti di valorizzazione e recupero ambientale, ai sensi dell'art. 57 delle NTA del PPAR.

5 - Sono vietate nuove costruzioni.

6 - Sussistendo le condizioni di cui all'art. 31 comma 2° delle NTA del PPAR, si applicano le relative prescrizioni permanenti.

ART.93 quinquies - AREE E1.8 - PAESAGGIO AGRARIO-STORICO

1 - E' prevista la conservazione della maglia poderale, della testimonianza di particolari tecniche agricolo-produttive e storiche, degli insiemi colturali tradizionali.

2 - E' vietato:
a - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente comprese le testimonianze di particolari tecniche agricolo-produttive e storiche tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo industriale.
Resta salvo quanto regolamentato dalle Leggi Regionali n. 8/87 e n.34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché normative silvo-colturali vigenti;
b - l'inizio di nuove attività estrattive. Per le cave esistenti. in atto o dismesse, sono ammessi interventi di recupero ambientale di cui agli artt. 57 e 63 bis e con le procedure di cui agli artt. 27 e 63 ter delle NTA del PPAR;
c - la realizzazione di depositi e di stoccaggio di materiali non agricoli;
d - i movimenti di terra, che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.

3 - Tipi di interventi previsti sull'edificato: quelli individuati ai punti a), a1), b), c), d) dell'art. 87, capoverso "Abitazioni e annessi per la conduzione del fondo".
Relativamente alle "Abitazioni senza fondo" e agli "Edifici abbandonati", vigono le norme di cui ai relativi capoversi nel citato art. 87.

4 - Per tutti gli interventi edilizi è richiesta una valutazione dei caratteri visuali riferiti all'unità di paesaggio, al bacino spaziale di percezione, alla caratteristiche planovolumetriche dell'intervento ai materiali da costruzione, ai caratteri paesistico-ambientali-insediativi presenti.

5 - Per le autorizzazioni degli interventi vigono le clausole sospensive di cui ai commi 6), 7), 8) dell'art. 87.

6 - Sono vietati tipi di intervento e costruzioni diverse da quelle ammesse.

ART.94 - SOTTOZONE E2

Nelle sottozone E2 gli interventi sono regolamentati dalle norme dell'art. 87 e dalle seguenti:
- Coltivazioni con prevalenza di seminativo e seminativo arborato (minimo 50% della superficie complessiva del fondo) superficie minima aziendale dei nuovi fondi per la costruzione dell'abitazione ha 5; densità fondiaria: 0,03 mc/mq.
- Coltivazioni con prevalenza di frutteto, vigneto e oliveto (minimo 50% della superficie complessiva del fondo): superficie minima aziendale dei nuovi fondi per la costruzione dell'abitazione ha 3; densità fondiaria: 0,03 mc/mq.

- Coltivazioni con prevalenza di orti o vivai (minimo 50% della superficie complessiva del fondo) superficie minima aziendale dei nuovi fondi per la costruzione dell'abitazione ha 1; densità fondiaria: 0,03 mc/mq.
Per le caratteristiche di tutti i manufatti edilizi si fa riferimento alla classe 2 dell'abaco dei tipi rurali. La superficie coperta degli annessi agricoli non potrà superare un rapporto di copertura pari a 1,2% (più 0,4% in caso di costruzione della stalla); con il limite max di mq. 200 di superficie coperta, salvo maggiori esigenze documentate nel piano o nel programma aziendale di cui all'art. 87 delle norme comuni. Per fondi di estensione inferiore o uguale a mq. 5.000 non potrà essere superata la superficie coperta di mq. 30.
Per le case coloniche con bigattiera centrale a crociera (allegato n. 33) si prevedono interventi di manutenzione ordinaria, risanamento conservativo e restauro.
Nelle sottozone E2, il simbolo E2.1 contraddistingue i pozzi destinati all'approvvigionamento idrico, E2.1a - le aree di esondazione; E2.2 - l'alveo; E2.3 - E2.4 - gli ambiti del fiume.

ART.95 - AREE E2.1

Area di rispetto dei pozzi di approvvigionamento idrico.

Nella fascia dei 50 metri non sono consentite attività agricole, zootecniche e comunque tali da arrecare danno alla falda acquifera; nella fascia dei 200 metri sono vietati:
- cimiteri;
- cave ;
- discariche di qualsiasi tipo, anche controllate; depuratori e aree di trattamento dei rifiuti;
- aree di stoccaggio di rifiuti industriali;
- condotte e serbatoi per prodotti chimici;
- aree di demolizione degli autoveicoli;
- pozzi perdenti e inutilizzati;
- accumuli di concimi organici;
- dispersione di fanghi e liquidati, anche depurati; di acque bianche provenienti da strade e piazzali;
- le costruzioni di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g) edifici per industrie forestali, del capoverso "Costruzioni".

ART.95 bis - AREE E2.1a - AREE DI ESONDAZIONE

1 - Sono ammessi gli interventi di riqualificazione produttiva agro-silvo-pastorale volti alla ridefinizione dell'immagine dell'ambiente fluviale e vallivo nel rispetto dei caratteri insediativi presenti.

2 - Sulle costruzioni esistenti sono possibili gli interventi indicati alle lettere a), a1), c) dell'art. 87 - capoverso "Abitazione e annessi per la conduzione del fondo".

Relativamente alle "Abitazioni senza fondo" e agli "Edifici abbandonati", vigono le norme di cui ai relativi capoversi nel citato art. 87. La ristrutturazione dell'abitazione deve conservare la planovolumetria dell'edificio.

3 - Sono vietate le nuove costruzioni.

ART.96 - AREE E2.2 - Alveo; E2.3; E2.4 - Ambiti del fiume.

E2.2 - ALVEO

1 - All'interno del corpo idrico si applicano le prescrizioni di base permanenti di cui all'art. 29 comma nono punto a) delle NTA del PPAR (V. Nota).

2 - Le opere rivolte al ripristino ambientale delle caratteristiche della morfologia fluviale e riferite alla difesa del suolo, alla messa a dimora di vegetazione propria dei luoghi, alla ricostituzione del patrimonio faunistico, alla riqualificazione di aree degradate; le opere di attraversamento, viarie ed/o impiantistiche, andranno sottoposte alla verifica di compatibilità paesistico-ambientale di cui all'art. 63 bis del PPAR.

3 - E' vietata l'aratura (il dissodamento) della fascia di ml. 3 contigua al corso d'acqua a partire dalla sponda o dal piede esterno dell'argine.

NOTA:

Nella fascia contigua di ml. 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm. 50. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche. I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

E2.3 - AMBITO DEL FIUME

1 - Sono ammessi gli interventi di riqualificazione agro-silvo-pastorale volti alla ridefinizione dell'immagine dell'ambiente fluviale e vallivo nel rispetto dei caratteri paesistico-ambientali presenti.

2 - Tutte le specie arboree esistenti, comprese quelle all'interno dei fondi (alberato, filari, siepi, querce camporili ecc.), devono essere mantenute e

sostituite con specie analoghe in caso di morte, incrementate secondo le prescrizioni della tav. 4.1.
Le specie arboree da produzione andranno mantenute e sostituite con specie analoghe od altre specie produttive in caso di morte o di abbattimento, secondo le prescrizioni della tav. 4.1

3 - Sono ammessi solo gli interventi sulle costruzioni esistenti indicati alle lettere a), a1), b), c), d) (con un massimo di mq. 50), e) dell'art. 87 capoverso "Abitazione e annessi per la conduzione del fondo". relativamente alle "Abitazioni senza fondo" e agli "Edifici abbandonati" vigono le norme di cui ai relativi capoversi del citato art. 87 ed attuati con le modalità previste dall'abaco dei tipi rurali.

4 - E' fatta salva la fascia inedificabile di cui all'art. 87, comma 12, capoverso "corsi d'acqua" punto 4.

E2.4 - AMBITO DEL FIUME

1 - Sono ammessi gli interventi di riqualificazione agro-silvo-pastorale volti alla ridefinizione dell'immagine dell'ambiente fluviale e vallivo, nel rispetto dei caratteri paesistico-ambientali e delle colture presenti.

2 - Sono ammessi, sulle costruzioni esistenti, gli interventi di cui al comma 3) delle aree E2.3.

3 - Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere f) del capoverso "Abitazioni e annessi per la conduzione del fondo" e le serre, solo stagionali, di cui alla lettera e) del capoverso "Costruzioni" nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 94. Per gli interventi è richiesta la valutazione dei caratteri visuali dell'intervento proposto riferiti alla specifica unità di paesaggio, al bacino spaziale di percezione (significativo) ai caratteri paesistico-ambientali-insediativi presenti.

4 - E' fatta salva la fascia inedificabile di cui all'art.87, comma 12, capoverso "corsi d'acqua" punto 4.

Art.97 - Zone F

Sono consentiti solo impianti e costruzioni necessari all'uso cui le aree sono destinate.
- distanza delle costruzioni dal confine stradale Ds = ml.10;
- distanza delle costruzioni dai confini interni Dc = 1/2 h con minimo di ml. 5;
- distanza tra fabbricati Df = rispetto dell'art. 9 del DM 2-4-68 (escluse le zone cimiteriali FC)
FC: 1 mq. di aree a parcheggio per ogni 10 mq. di superficie d'intervento;
FH: densità fondiaria massima 3 mc./mq.; 1 mq. di aree a parcheggio ogni 2 mq. di superficie utile;
FI: densità fondiaria massima 3 mc./mq.; 1 mq. di aree a parcheggio per ogni 4 mq. di superficie utile;

FR: densità fondiaria massima 3 mc./mq.; 8 mq. di aree a parcheggio ogni 10 mq. di superficie utile;
FS: le aree non occupate da attrezzature sportive dovranno essere piantumate. Impianti coperti e palloni pressostatici sono previsti nelle sottozone FS non contrassegnate sulle tavv. 4.3 da asterisco (*). In questi casi il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 50%.

Per i servizi compresi nelle zone soggette a piano urbanistico preventivo restano ferme le prescrizioni contenute nelle schede di progetto relative.

Quando si tratti del recupero di edifici di interesse storico si dovranno osservare le norme relative alle zone A entro le quali tali edifici ricadono.

Per le scuole rurali dismesse non possono essere ammessi ampliamenti volumetrici, è consentita la modifica della destinazione d'uso.

Per la ristrutturazione dell'edificio che ospita attualmente l'ospedale, in seguito all'attivazione della nuova sede, si richiede un Piano di recupero. Oltre a servizi collettivi d'interesse locale e generale potrà prevedersi anche una quota di residenza.

Intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione Comunale o di privati sulla base di una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.

Nelle aree archeologiche individuate sulla tav. 4.5 devono essere incentivati lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche. Gli interventi che comportino modifiche del suolo non edificato, mediante movimenti di terreno, devono essere autorizzati dalla Soprintendenza archeologica.

Art.98 - Zone S

Sono consentiti solo impianti e costruzioni necessari all'uso cui le aree sono destinate.

- distanza delle costruzioni dal confine stradale Ds = ml.10;
- distanza delle costruzioni dai confini interni Dc = 1/2 h con minimo di ml. 5;
- distanza tra fabbricati Df = rispetto dell'art. 9 del DM 2-4-68 (escluse le zone cimiteriali FC)

SH: densità fondiaria massima 3 mc./mq.; 1 mq. di aree a parcheggio ogni 4 mq. di superficie utile;
SI: densità fondiaria massima 3 mc./mq.; 1 mq. di aree a parcheggio per ogni 8 mq. di superficie utile;
SR: densità fondiaria massima 3 mc./mq.; 1 mq. di aree a parcheggio ogni 4 mq. di superficie utile;
SS: le aree non occupate da attrezzature sportive dovranno essere piantumate. Impianti coperti e palloni pressostatici sono previsti nelle sottozone SS non

contrassegnate sulle tavv. 4.3 da asterisco (*). In questi casi il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 50%.
Per i servizi compresi nelle zone soggette a piano urbanistico preventivo restano ferme le prescrizioni contenute nelle relative schede di progetto.
Quando si tratti del recupero di edifici di interesse storico si dovranno osservare le norme relative alle zone A entro le quali tali edifici ricadono.

Per le scuole rurali dismesse non sono ammessi ampliamenti volumetrici, è consentita la modifica della destinazione d'uso autorizzata dal Sindaco sentita la Commissione edilizia a seguito di verifica di compatibilità.

Strumenti d'intervento: valgono le norme dell'art.97, relative alle zone F.

Nelle aree archeologiche individuate sulla tav. 4.5 devono essere incentivati lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche. Gli interventi che comportino modifiche del suolo non edificato, mediante movimenti di terreno, devono essere autorizzati dalla Soprintendenza archeologica.

Art.99 - Zone V

L'alberatura indicata sulle tavv. 4.1 e 4.2 va conservata, quando esistente, e altrimenti realizzata.
Le aree verdi di pertinenza delle singole costruzioni (residenze, attività economiche, servizi) sono incluse nella perimetrazione delle rispettive zone.
I progetti per interventi attraverso concessione edilizia dovranno rispettare le piante d'alto fusto esistenti sul lotto, anche prevedendo gli scavi necessari per le opere edilizie ad una adeguata distanza dalla base del tronco. L'abbattimento di una pianta d'alto fusto dovrà essere motivato ed autorizzato; comporterà in ogni caso il rimpiazzo.
Nelle aree archeologiche individuate sulla tav. 4.5 devono essere incentivati lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche. Gli interventi che comportino modifiche del suolo non edificato, mediante movimenti di terreno, devono essere autorizzati dalla Soprintendenza archeologica.

Art.100 - Sottozone VA

Le fasce alberate lungo i fossi non dovranno avere una profondità inferiore a ml. 10.
La sistemazione dell'area può avvenire con intervento diretto da parte della Amministrazione comunale oppure da parte del privato.

Art.101 - Sottozone VC

E' previsto il mantenimento delle attività agricole.
Si applicano le norme delle zone "E2" di pianura, salvi i divieti di cui ai commi successivi.
Non è ammessa nuova edificazione.
Sono consentiti gli interventi indicati nell'art. 87 di queste norme, con le seguenti eccezioni:
- non sono ammessi allevamenti industriali, impianti tecnologici, industrie agricole;
- per le abitazioni sono esclusi gli interventi di demolizione con ricostruzione;
- in seguito ad eventuali ampliamenti il volume dell'intero complesso abitativo non dovrà superare mc. 1.000.

Strumenti d'intervento: concessioni ed autorizzazioni edilizie.

Art.102 - Sottozone VG

Prevalente piantumazione a raso o con vegetazione a basso fusto.
Non sono previste attrezzature per il gioco, ma solo per la sosta.
Strumenti d'intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale o di privati sulla base di una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area.

Art.103 - Sottozone VO

Nelle zone destinate a orti urbani è prevista la sola costruzione dei manufatti adibiti al deposito di attrezzi secondo i seguenti criteri:
- altezza massima = ml. 3
- superficie utile massima = mq. 12
- distanza minima dalle strade carrabili = ml. 10
- distanza minima dai corsi d'acqua, misurata dal ciglio superiore della sponda = ml. 15
- altezza massima delle staccionate = ml. 1

Per la sistemazione di aree destinate ad orti urbani di superficie superiore a 1 ha si richiede un progetto di sistemazione generale approvato dalla Commissione edilizia.

Art.104 - Sottozone VP

Sono previste le sole attrezzature per la sosta ed il ristoro, costituite da piccoli chioschi e servizi igienici di ridotte dimensioni, mediante anche l'utilizzo di edifici già esistenti.
Rilevati e avvallamenti del terreno dovranno essere valorizzati dai progetti di realizzazione onde evitare movimenti di terra.
Particolare attenzione dovrà essere prestata al collegamento dei percorsi pedonali interni al parco con quelli ad esso prossimi.
Strumenti d'intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale o di privati sulla base di una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area.

ART.105 - SCHEDA PROGETTO ESINO (VP1)

1 - Fascia di pianura attraversata dal fiume Esino
- Superficie territoriale = mq. 13.700.000
- Parcheggi (minimo) = mq. 7.500 (300 posti auto)

2 - Destinazione d'uso: parco fluviale

3 - Il progetto attuativo dovrà prevedere:
- Il risanamento degli elementi che alterano l'ecosistema fluviale ed il paesaggio agrario (cave, discariche, ecc.);
- il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio e delle emergenze paesaggistiche;
- la creazione di un sistema di percorsi e di luoghi di sosta per scopi ricreativi, coerente con gli obiettivi precedentemente indicati.

4 - Strumento d'intervento: Piano urbanistico preventivo.

5 - Fino alla data di approvazione del Piano urbanistico preventivo, salve le condizioni sospensive connesse al censimento dei fabbricati rurali sono consentiti solo gli interventi previsti da progetti di recupero ambientale e quelli

previsti per le Aree E2.2, Aree E2.1a, Aree E2.3, Aree E2.4. Nelle aree E2.4 fino all'approvazione del Piano urbanistico preventivo sono esclusi gli interventi di nuove costruzioni.

6 - Per le sottozone esterne alla scheda progetto deve essere incentivato il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio e delle emergenze paesaggistiche, in particolare quelle individuate sulla tav. 2.33.

Art.106 - Sottozone VR

Sono previste attrezzature per il gioco e lo svago con il recupero eventuale di edifici esistenti. Sono esclusi nuovi interventi edilizi. Sono ammessi chioschi e servizi igienici di ridotte dimensioni. Le superfici non occupate dovranno essere piantumate.
Strumenti d'intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale o di privati sulla base di una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area.

Art.107 - Sottozone VS

Sono ammessi solo gli interventi previsti dalla Circolare del Ministero LL.PP. 30-12-70 n. 5980 (paragrafo 7) di seguito elencati:
- parcheggi scoperti, sempreché non comportino la costruzione di edifici;
- distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- reti idriche;
- reti fognanti;
- canalizzazioni irrigue;
- pozzi, metanodotti, gasdotti ecc...;
- recinzioni in muratura, in rete metallica, nonché siepi a delimitazione del confine di proprietà, in conformità alle disposizioni vigenti prescritte dal codice della strada;
- strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto stradale ;
- strade di raccordo dei vari sbocchi viari;
- strade a servizio delle opere consentite in detta fascia.

Art.108 - Sottozone VV

Sono ammesse stazioni di servizio e di distribuzione dei carburanti, tranne che nelle aree a scarpata, al fine di evitare movimenti di terreno.
Sono escluse alberature, a meno di specifiche indicazioni sulla tav. 4.2, e le quinte arboree attorno a stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti.

Art.109 - Sistemi di spazi collettivi

Il Prg prevede la creazione di alcuni sistemi di spazi collettivi che comprendono zone F, S, U, V esistenti e nuove. Ciò comporta l'eliminazione di barriere, la realizzazione di percorsi pedonali e di recinzioni che non compromettano la continuità visiva tra le diverse aree. Questi requisiti dovranno essere soddisfatti nei singoli progetti esecutivi. All'interno di detti sistemi è ammessa la realizzazione di chioschi e servizi igienici di ridotte dimensioni.
I sistemi e gli episodi che li costituiscono sono:

1) Colle Paradiso - Piccitù
- giardino, alberata, orti, percorso pedonale lungo il fosso Piccitù;
- alberata, parco, verde ricreativo lungo via Schweitzer (progetto n. 32 del Repertorio);
- giardino, scuole, alberata con percorso pedonale lungo via Aldo Moro;
- parco, servizi sportivi (progetto n. 32 del Repertorio), scuola materna lungo via Crivelli.

2) Colli - Erbarella
- alberata, parco fino a via Puccini;
- giardino, orti e parco sopra via Puccini;
- verde ricreativo, parco, orti oltre il nucleo di via Erbarella;
- giardino, verde ricreativo, alberata fra il nucleo di via Erbarella e gli edifici sul Viale della Vittoria.

3) Viale M. Luther King - viale Papa Giovanni XXIII
- verde ricreativo, alberate, scuole, servizi sportivi lungo viale M.Luther King, fra questa e via A.Moro;
- parchi, palazzetto della schema, scuole, verde ricreativo lungo viale Verdi;
- parchi, verde ricreativo, servizi sportivi, alberate lungo via Papa Giovanni XXIII;

4) via Coppi - Monte Tabor - Borgo Cartiera
- alberata e verde ricreativo dietro via Coppi;
- piazza belvedere, alberata, verde ricreativo a Monte Tabor;
- alberata a borgo Cartiera;

5) Fascia sud
- orti, verde ricreativo e alberata, servizi sportivi, parco, servizi ricreativi tra borgo Cartiera e via Contadini;
- alberate, servizi sportivi, orti, verde ricreativo lungo il canale Pallavicino;
- prati, piazza alberata, scuole, verde ricreativo, servizi sportivi e ricreativi dalle mura fino al Granita;
- parco dei divertimenti.

Art.110 - Strade

La tav. 4.2 individua i tracciati stradali e le loro caratteristiche dimensionali, le alberature ed i parcheggi connessi. Le tavv. 4.3 individuano le sezioni disegnate nell'Abaco dei tipi stradali.

Il Prg prevede la ristrutturazione di alcune strade esistenti, ridefinendone il carattere tipologico in base al nuovo sistema di relazioni che esse stabiliscono tra le parti di città e di territorio.
La realizzazione delle opere di sistemazione del suolo previste avviene con riferimento alle prescrizioni contenute nell'Abaco dei tipi stradali, attraverso intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale.

Il Prg individua alcune strade come assi di localizzazione preferenziale del terziario diffuso. Esse sono indicate nell'allegato 32.
Localizzazione preferenziale significa che, attraverso il rilascio di autorizzazioni e licenze, l'Amministrazione comunale dovrà favorire la relativa concentrazione di queste attività.

Art.111 - Sottopasso di via Marconi

Con la realizzazione del sottopasso e la chiusura di via Marconi in corrispondenza dell'attuale passaggio a livello si renderà necessaria la sistemazione degli spazi residui ai lati della ferrovia. Si prevede a tale scopo la creazione di due piccole piazze con funzioni di sosta e di parcheggio temporaneo (progetto n. 35 del Repertorio).

Art.112 - Asse sud

L'Asse sud attraversa la città in senso est-ovest. Ad esso si attribuisce la funzione di riqualificare parti di Jesi caratterizzate da regole insediative diverse, degradate e in via di trasformazione e di legarle ad altre di nuova formazione, diventando elemento di raccordo di numerosi episodi d'interesse urbano previsti dal Prg. Una serie di interventi sulle sezioni delle diverse tratte stradali esistenti che lo costituiscono consentono di ottenere un tracciato di carreggiata costante (m. 14) avente in tutti i punti un analogo grado di percorribilità.
Per queste caratteristiche l'Asse sud diventa un'alternativa all'attuale asse di attraversamento di Jesi costituito dalla ss n. 76 e dal viale della Vittoria.
Per il tipo di sezione, le modalità d'innesto delle trasversali, le caratteristiche morfologiche e funzionali delle parti di città che l'Asse attraversa, si distinguono 4 tratte:
a) dalla ss n. 76 a via Don Battistoni tipo 1 dell'Abaco; innesti principali attraverso rotatorie;
b) da via Don Battistoni al Granita tipo 2 dell'Abaco; innesto principale con rotatoria;
c) dal Granita a via del Mulino tipo 3 dell'Abaco; innesti principali semaforizzati;
d) da via del Mulino a via Zara tipo 4 dell'Abaco; innesti senza segnalazione luminosa.

Art.113 - Viale della Vittoria

Il viale segna il margine tra la città vecchia e la nuova espansione. L'alleggerimento del traffico di attraversamento in seguito all'attivazione dell'Asse sud, la realizzazione di parcheggi e di risalite al centro storico consentiranno di valorizzarne i caratteri di strada urbana di "cerniera". A tale scopo gli interventi sul viale dovranno osservare i seguenti indirizzi:
- mantenere le sezioni stradali con la progressiva riduzione degli spazi di parcheggio che attualmente occupano i marciapiedi;
- mantenere l'alberatura;
- mantenere la compresenza di palazzine residenziali, di case officina e di case di borgo;
- favorire la coesistenza di attività commerciali ed artigianali, riducendo il peso percentuale di attività a servizio dell'auto;
- ricostituire la cortina edilizia all'incrocio con via del Setificio dopo la realizzazione dello sbocco previsto e la conseguente demolizione di una parte del borgo.

Art.114 - Strade di distribuzione

All'interno delle zone per le quali il Prg prevede un piano urbanistico attuativo, le strade disegnate sulle tavv. 4.2 e 4.3 hanno un valore vincolante per quanto riguarda il tracciato.
Per le strade delle sottozone A1 e A2 si vedano gli artt. 37 e 38, per le strade rurali l'art. 87 di queste norme.

Art.115 - Percorsi pedonali

Sulle tavv. 4.2 e 4.3 sono riportati i percorsi pedonali che strutturano il sistema degli spazi collettivi; il loro tracciato è indicativo.

Art.116 - Sottozone UC

Si definiscono corti gli spazi aperti compresi entro un unico edificio.
Si definiscono cortili gli spazi aperti compresi tra più edifici.
Corti e cortili individuati sulle tavv. 4.3 non possono essere edificati.
E' prescritta la conservazione della piantumazione e/o della pavimentazione esistente e, nel caso in cui le corti fossero arrangiate in modo precario, la loro sistemazione.
Non sono ammessi depositi, scarichi, coperture provvisorie e tutto quanto possa provocare uno stato di degrado.
Nei cortili sono consentiti orti, giardini, piccole attrezzature per il gioco e la sosta.
Strumenti d'intervento: concessioni e autorizzazioni edilizie.

Art.117 - Sottozone UL

I retri degli edifici che delimitano i larghi dovranno essere sistemati ed interessati quando necessario da interventi di manutenzione.

Per la sistemazione dei larghi (aiuole spartitraffico, aree di parcheggio e sosta, pavimetazioni, alberature) si richiede un progetto predisposto all'Amministrazione comunale.

Art.118 - Sottozone UP

Le aree UP non comprendono i parcheggi di pertinenza delle singole costruzioni. Tali parcheggi, non individuati sulle tavole di Prg, dovranno essere previsti in ciascun piano o singolo progetto di attuazione.
Le aree per parcheggi pubblici dovranno essere progettate assieme alle strade quando queste siano di nuova realizzazione o soggette ad interventi di sistemazione. Parte della superficie destinata a parcheggio dovrà essere piantumata con alberi ad alto fusto nella misura del 30% per parcheggi d'autoveicoli leggeri e del 50% per parcheggi d'autoveicoli pesanti.
Benchè prevalentemente non edificate, le zone UP possono ospitare parcheggi interrati e/o multipiano fuori terra.
L'altezza max. è prevista in ml. 9 fuori terra e sono ammesse attività terziarie pari al 25% della volumetria complessiva del parcheggio.
Nel caso di parcheggi multipiano fuori terra, da realizzare su aree attualmente libere, l'indice fondiario non potrà superare i mc/mq. 2,5.
In caso di parcheggi multipiano previsti in aree già occupate da volumi edilizi, potrà essere utilizzata la volumetria esistente, fatto salvo in ogni caso il rispetto del limite di densità edilizia imposto dal DM 2-4-68 pari a 5 mc/mq.
Distanza dalle strade Ds = ml. 10;
distanza dai confini Dc = ml. 1/2 h, minimo ml. 5;
distanza tra i fabbricati Df = ml. 10.
Sono ammesse stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti.
Strumento d'intervento: piano urbanistico preventivo (comprensivo di planovolumetrico e sezioni prospettiche dello stato di fatto e di progetto, comprensive delle strade lungo cui verranno realizzati gli interventi).
Si precisa che, qualora all'interno delle UP ricadessero edifici costruiti oltre 40 anni fa aventi valore storico-documentario, questi non potranno essere demoliti, ma dovranno essere recuperati (è consentita solo la ristrutturazione interna senza modifica dei prospetti, anche con aumento si superficie utile).
Nelle aree archeologiche individuate sulla tav. 4.5 devono essere incentivati lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche. Gli interventi che comportino modifiche del suolo non edificato, mediante movimenti di terreno, devono essere autorizzati dalla Soprintendenza archeologica.

Art.119 - Sottozone UZ

Gli interventi sugli edifici prospicienti le piazze dovranno tenere conto del particolare contesto: le richieste di concessioni edilizie (con la sola eccezione di quelle relative ad interventi di manutenzione ordinaria) dovranno essere corredate da prospetti generali utili a valutare i risultati delle opere previste.
La sistemazione delle nuove piazze previste e le modifiche relative a quelle esistenti, con particolare riferimento a pavimentazioni, piantumazioni, illuminazione, dovranno essere inserite in un progetto predisposto

dall'Amministrazione comunale. I progetti dovranno tendere ad una progressiva eliminazione delle aree di parcheggio interne alle piazze.
Nelle aree archeologiche individuate sulla tav. 4.5 devono essere incentivati lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche. Gli interventi che comportino modifiche del suolo non edificato, mediante movimenti di terreno, devono essere autorizzati dalla Soprintendenza archeologica.

Art.120 - Calcolo degli standards

Ai sensi dell'art. 3 del DM n. 1444/68 potranno essere computate tutte le zone:
SI: istruzione;
SR: culto e ricreazione;
SS: gioco organizzato e sport;
SH: attrezzature socio-sanitarie;
VG e **VP**: giardini e parchi;
UP: parcheggi;
VR: verde per il ristoro e la sosta;
UZ: piazze (solo se attrezzate);
VV: prati e scarpate;
Per quanto concerne l'art. 4 del DM 2-4-68:
FH: servizi sanitari e ospedalieri;
FI: servizi istruzione superiore;
VP: parchi (non di quartiere);
FR: ricreazione, cultura e culto;
FS: servizi sportivi.
Sono escluse dal calcolo le sottozone VA, VS, VC, VO, FC.
Attrezzature di uso e di interesse pubblico sono anche collocate in edifici prevalentemente destinati ad altre funzioni o in monumenti che sulla cartografia di piano risultano perimetrati e siglati con altri simboli. Ai fini del calcolo degli standard queste ultime non sono state incluse.

Titolo VI - Norme transitorie e finali

Art.121 - Altri vincoli

Indipendentemente dalle prescrizioni del Prg, il territorio comunale è assoggettato ai vincoli imposti dalle Leggi nazionali e regionali, individuati sulla tav. 4.5.

Art.122 - Realizzazioni in aree soggette a piani attuativi approvati

L'edificazione nelle aree dichiarate edificabili dal nuovo PRG e soggette a piani di attuazione della precedente Variante generale, vigenti alla data di adozione del nuovo PRG ed a suo tempo adottati, sarà completata con le modificazioni inserite nel nuovo PRG per quanto riguarda la sistemazione di strade e spazi collettivi ed in generale l'assetto urbanistico. Sono fatte salve le norme tecniche di attuazione dei piani suddetti, in particolare il metodo di calcolo della volumetria, fino a completa realizzazione, con l'eccezione delle aree comprese

nelle schede di progetto. Nelle zone contraddistinte con le sigle C10, D4.7,Q1 si applica quanto indicato nei due commi che precedono.
Nella zona D4.7 è consentita la possibilità di utilizzo del commerciale al piano terra senza alcuna limitazione, come già previsto per tutte le altre zone D.

Art.123 - Situazioni esistenti difformi da quelle previste

Quando non sia specificato nei singoli articoli, si intende che gli edifici esistenti non conformi ai tipi ed alle destinazioni d'uso previste dal PRG possano essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo potranno essere consentiti previo nulla osta dell'Amministrazione Comunale e, nelle aree suscettibili di esproprio, previa dichiarazione di insussistenza di interesse pubblico all'acquisizione. Per tutti gli altri tipi d'intervento è necessario l'adeguamento alle prescrizioni del PRG.

Art.124 - Aree agricole interessate da opere stradali

Qualora la realizzazione delle opere stradali connesse al raddoppio della linea ferroviaria Ancona - Falconara - Roma ed alla soppressione dei passaggi a livello, previsti dalle FF.SS, comporti la demolizione o danni tali da implicare la demolizione di edifici, annessi agricoli, accessori e volumi in genere, il Comune provvederà con apposita/e variante/i, ad individuare e a delimitare parti del territorio agricolo soggette e normativa diversificata in cui sia consentita la possibilità di ricostruire volumi e superfici uguali o inferiori a quelli demoliti con analoga destinazione d'uso, secondo parametri urbanistico-edilizi anche difformi rispetto a quelli fissati dagli articoli 87, 88 e 94 di queste norme.

Art. 125 – Localizzazione delle sorgenti C.E.M. e ponti radio

ARTICOLO NON ANCORA DEFINITIVAMENTE APPROVATO. NELLE AREE INTERESSATE SI APPLICANO LE MISURE DI SALVAGUARDIA

Le presenti disposizioni si applicano a tutti i tipi di sorgenti dei Campi elettromagnetici di cui al punto 1 all'art. 2 della L. R. n°25 del 13.11.2001 e precisamente a tutti gli impianti operanti nell'intervallo di frequenza compresa fra 100 KHz e 300 GHz, compresi gli impianti a microcelle, gli impianti mobili su carrato, i ponti radio e gli impianti provvisori.
Rimangono esclusi dalla presente norma gli apparati di radioamatori e gli impianti di cui al comma 4 dell'art. 2 della LR 25/22001.

Per quanto concerne gli impianti di **radiodiffusione**, è vietata l'installazione:

- sugli edifici destinati ad abitazione, a luoghi di lavoro o ad attività diverse da quelle specificatamente connesse all'esercizio degli impianti stessi;
- nelle zone e sottozone omogenee di PRG di tipo: **A1** (ART. 38 delle presenti NTA), **A2** (art. 41 delle presenti NTA), **V** (artt. nn° 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108 delle presenti NTA), **S** (art. n° 98 delle presenti NTA**), F** (art. n° 97 delle presenti NTA), **UC** (art. n° 116 delle presenti NTA), **UL** (art. n° 117 delle presenti NTA), **UP** (art. n° 118 delle presenti NTA) e **UZ** (art. n° 119 delle presenti NTA);

ARTICOLO NON ANCORA DEFINITIVAMENTE APPROVATO. NELLE AREE INTERESSATE SI APPLICANO LE MISURE DI SALVAGUARDIA

- nelle aree sottoposte a vincolo di tutela o classificate come siti di interesse paesaggistico-ambientale, artistico, storico, architettonico, monumentale e archeologico dal PRG Comunale, ovvero tutte le aree individuate nella tavola dei vincoli n° 4.5. del presente PRG.

Per quanto riguarda gli impianti di **telefonia mobile**, è vietata l'installazione:

- sugli immobili vincolati ai sensi del Titolo I° del D.lgs. 29 ottobre 1990, n°490 o individuati nell'art.39 delle NTA come edifici di pregio;
- nelle zone e sottozone omogenee di PRG di tipo: A1 (ART. 38 delle presenti NTA), A2 (art. 41 delle presenti NTA), V (artt. nn° 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108 delle presenti NTA), S (art. n° 98 delle presenti NTA), F (art. n° 97 delle presenti NTA), UC (art. n° 116 delle presenti NTA), UL (art. n° 117 delle presenti NTA), UP (art. n° 118 delle presenti NTA) e UZ (art. n° 119 delle presenti NTA).

Per quanto riguarda i **ponti radio**, è vietata l'installazione:

- sugli immobili vincolati ai sensi del Titolo I° del D.lgs. 29 ottobre 1990, n°490 o individuati nell'art.39 delle NTA come edifici di pregio;
- nelle sottozone di PRG di tipo**: A1** (art. 38 della presenti NTA) e **A2** (art. 41 delle presenti NTA)

Per tutti gli impianti di cui ai commi precedenti, compresi i ponti radio, **è comunque vietata**, limitatamente alle **zone A e B**, l'installazione a terra in tutti i casi e sulle coperture degli edifici, qualora l'altezza complessiva della struttura superi m. 2,**5** rispetto al colmo del tetto o dell'estradosso dell'ultimo solaio.

Nelle zone ove è consentita l'installazione a terra, gli stessi impianti di cui al comma precedente non possono comunque essere collocati a distanza inferiore a 100 m. dagli edifici esistenti, mentre per quelli di cui è prevista la localizzazione sulla copertura degli immobili, è fissata una distanza minima di 50 m. dagli edifici di altezza superiore.

In osservanza delle precedenti disposizioni, la localizzazione è comunque vietata nelle seguenti fasce di rispetto:

- distanza minima di 100 ml dagli edifici vincolati ai sensi del titolo 1° del decreto legislativo 29/10/1990, n. 490 o individuati nell'art. 39 delle NTA come edifici di pregio, indistintamente per tutti gli impianti (radiodiffusione, telefonia mobile e ponti radio);
- ambito minimo di 100 ml da tutte le aree ricomprese nelle zone omogenee di PRG di tipo: A1 (ART. 38 delle presenti NTA), A2 (Art. 41 delle presenti NTA), V (artt. nn° 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108 delle presenti NTA), S (art. n° 98 delle presenti NTA), F (art. n° 97 delle presenti NTA) e sottozone di tipo: UC (art. n° 116 delle presenti NTA), UL (art. n° 117 delle presenti NTA), UP (art. n° 118 delle presenti NTA) e UZ (art. n° 119 delle presenti NTA) per gli impianti di radiodiffusione e telefonia mobile;
- ambito minimo di 100 ml da tutte le aree ricomprese nelle zone A1 (art. 30 delle presenti NTA) e A2 (art. 41 delle presenti NTA) per i ponti radio.

Per ogni altra disposizione non compresa nel presente articolo si fa riferimento alla succitata L. R. n°25 del 13.11.2001, nonché alla legge quadro 36/2001, al D.M. 381/1998, al REC e ad altri regolamenti, Comunali e non, specifici in materia.

Comune di Jesi - Piano regolatore generale

Abachi allegati alle Norme Tecniche di Attuazione

Norma comune a tutti gli abachi

I tipi edilizi previsti dagli abachi dei tipi residenziali, dei tipi industriali e artigianali, inseriti nei piani urbanistici preventivi, dovranno rispettare quanto disposto dal 2° comma dell'art. 9 del DM 2-4-68, a meno della previsione di soluzioni planovolumetriche estese all'intera area di intervento e quanto stabilito dalla Legge 122/89 per ciò che concerne i parcheggi privati.
Nel caso di interventi su edifici ricompresi su lotti esistenti e cartograficamente già definiti ed individuati univocamente dal PRG vigente ed aventi dimensioni inferiori a quelle minime ammesse, è permesso l'ampliamento e/o la nuova edificazione nel rispetto di tutti gli altri parametri previsti dai rispettivi abachi.

Allegato 1: Abaco dei tipi residenziali

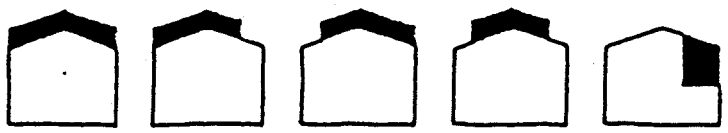
I disegni degli abachi residenziali sono degli "esempi". Ciò significa che:
- le misure non sono in scala, esse indicano solo i rapporti di massima tra le grandezze delle parti che costituiscono gli edifici;
- piante, prospetti e sezioni suggeriscono delle possibili soluzioni, non le prescrivono.
Sono vincolanti invece i "criteri" che presiedono alle modalità di aggregazione degli edifici ed alla loro collocazione nel lotto, nonchè gli indici numerici che corredano i disegni stessi ad eccezione del numero massimo e/o minimo degli alloggi che deve intendersi indicativo e non prescrittivo (vedi artt. 10 - 27 delle NTA).
Per le definizioni e per la misurazione di Sf, Sc, Rc, Sul, Sul/Sf, H, L, V, distanze, si vedano rispettivamente gli articoli 12, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 25 di queste norme.

Classe 1A dell'Abaco dei tipi residenziali: edilizia seriale di borgo

- H massima = 3 piani (ml. 10)
- Profondità massima del corpo di fabbrica = ml. 10
- V massimo per ciascuna unità edilizia = mc. 1.000
- Numero massimo di alloggi = 2
- Edificazione ai margini della strada; distanza minima dagli edifici confinanti = ml. 0,00

Indice fondiario massimo = mc. 5,00/mq.

Sono consentiti gli ampliamenti dell'esistente senza superare il volume max di mc. 1.000 consentito per ciascuna unità edilizia, attraverso:
- sopralzi, fino a raggiungere l'altezza massima consentita;
- aggiunte in aderenza, fino a raggiungere la profondità massima consentita del corpo di fabbrica.



Tetti a falda con il colmo in direzione parallela alla strada e pendenza del 30 - 32%, comunque analoga a quella dei tetti circostanti.

Sono ammessi bar, negozi, botteghe artigianali, studi professionali, uffici in misura non superiore al 30% della Su complessiva.

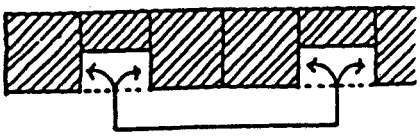
Classe 1B dell'Abaco dei tipi residenziali: case a schiera

- Aggregazione minima di 6 unità residenziali
- L minima del fronte di ciascuna unità = ml. 5; L massima = ml. 10
- Rapporto Sul/Sf massimo = 1,1 (il rapporto si calcola sulla intera aggregazione)
- Sul massima per ciascuna unità = mq. 330
- H massima 3 piani (ml. 10 con tetto a falda; ml. 10,30 con tetto piano); H minima 2 piani
- Distanza minima dalla strada = ml. 3 (è ammesso l'allineamento sul fronte stradale).

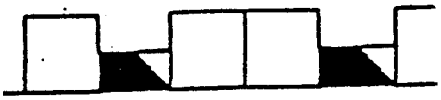
E' obbligatorio 1 posto macchina per alloggio.

Si prescrive l'allineamento su un unico filo. Sono sconsigliate soluzioni del tipo

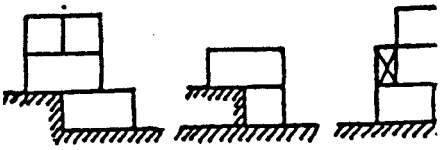
Sono ammessi arretramenti al fine di formare una piccola corte nel caso in cui si vogliano ubicare diversamente i garages (ai lati) ed ottenere un diverso taglio degli alloggi.



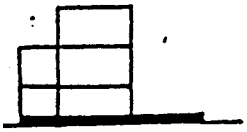
E' ammesso il frazionamento del volume in altezza.



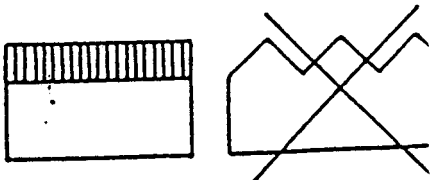
E' ammesso lo scorrimento dei piani in sezione per adeguarsi al terreno e per ottenere logge e porticati.



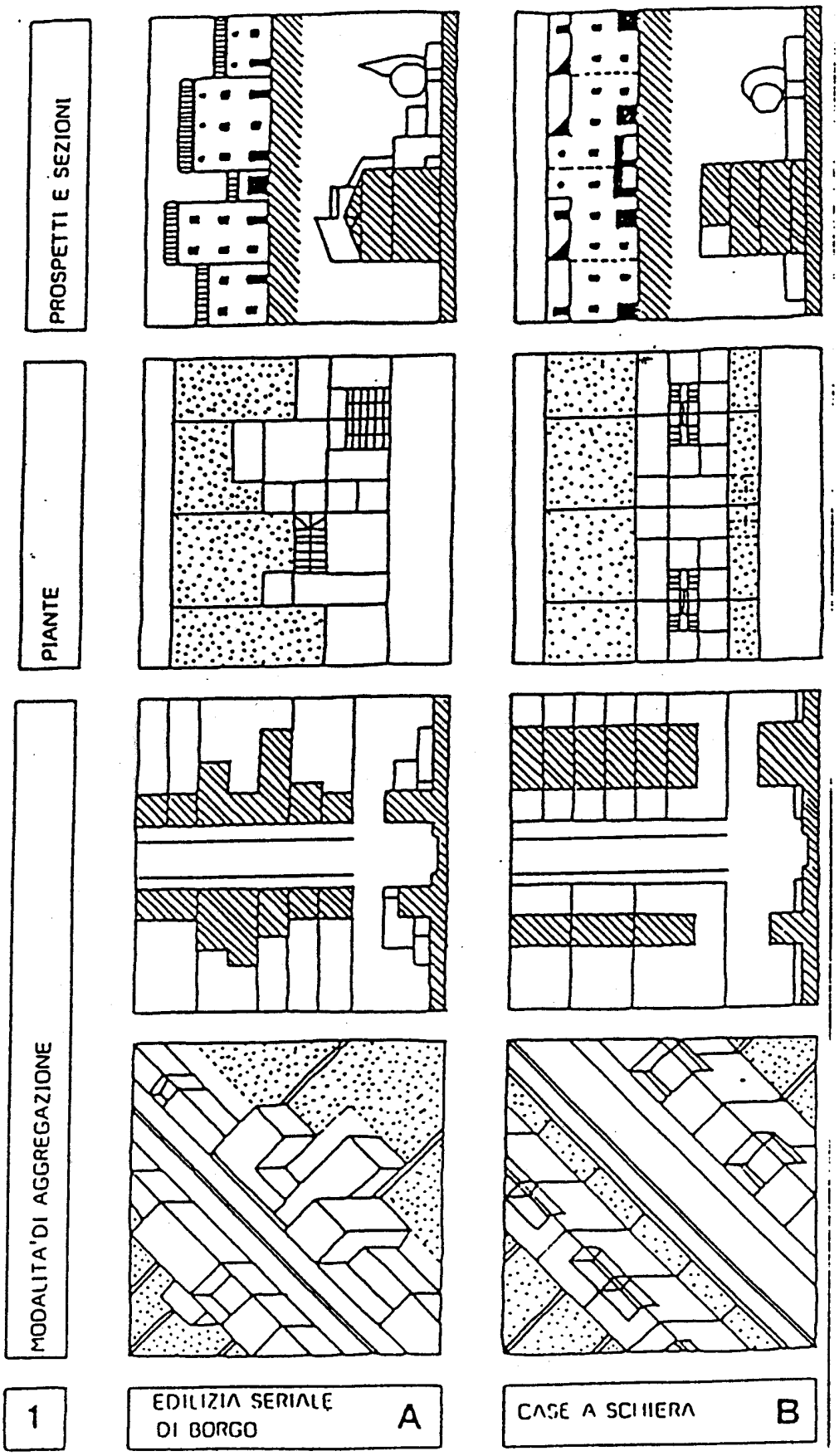
E' ammesso un piano terra rialzato.



Nel caso di coperture a falda la pendenza (30-32%) deve essere in direzione del fronte lungo. Non sono previste mansarde e sottotetti abitabili.



Il perimetro massimo di eventuali interrati dovrà coincidere con quello dell'edificio, ad eccezione degli interventi effettuati ai sensi della legge 122/89.
Non sono ammessi usi diversi da quello residenziale a meno di specifica indicazione nelle schede di progetto.
La parte non edificata del lotto va sistemata a giardino o ad orto.


PROSPETTI E SEZIONI
PIANTE
MODALITA'DI AGGREGAZIONE
1
EDILIZIA SERIALE DI BORGO
A
CASE A SCHIERA
B

Classe 2A dell'Abaco dei tipi residenziali: edilizia aggregata a formare isolati

- H massima = 3 piani (ml. 11);
- Profondità massima del corpo di fabbrica = ml. 10;
- V massimo per ciascuna unità edilizia = mc. 1.200;
- Numero massimo di alloggi = 3;
- Edificazione ai margini della strada; distanza minima dagli edifici confinanti =ml. 0,00;
- Indice fondiario massimo = mc. 5,00/mq.

Sono consentiti gli ampliamenti dell'esistente senza superare il volume max di mc. 1.200 consentito per ciascuna unità edilizia, attraverso:
- sopralzi, fino a raggiungere l'altezza massima consentita;
- aggiunte in aderenza, purchè non occupino la parte ancora libera del lotto.

Tetti a falda con il colmo in direzione parallela alla strada e pendenza del 30 - 32%, comunque analoga a quella dei tetti circostanti.

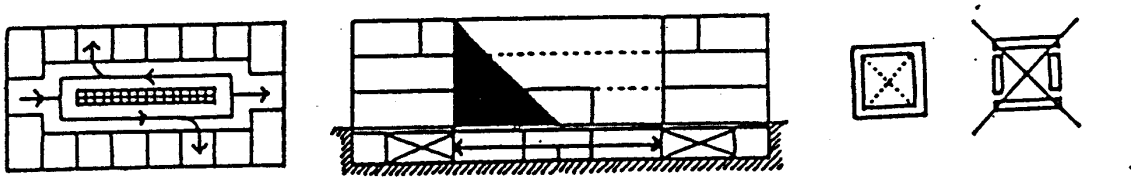
Sono ammessi bar, negozi, botteghe artigianali, studi professionali, uffici in misura non superiore al 30% della Su complessiva.

Classe 2B dell'Abaco dei tipi residenziali: edifici a corte

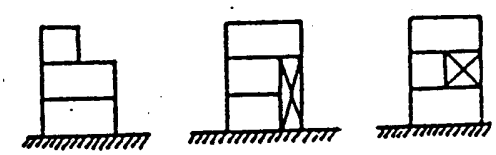
Edificio costruito ai margini dell'isolato in modo da chiuderlo almeno su tre lati.

- Rapporto Sul/Sf massimo = 1,65 (il rapporto si calcola sull'intero lotto isolato)
- H massima = 4 piani (ml. 13,50); H minima = 2 piani
- Distanza minima dal confine del lotto - isolato = ml.1/2 H, con minimo di ml. 5 (è ammesso l'allineamento sul confine)
- Rapporto minimo larghezza della corte/altezza degli edifici = 2.
- Numero minimo di alloggi = 6
- Nei punti in cui l'edificio isolato risulta interrotto, la distanza tra le fronti di testa dovrà in ogni caso essere fissata in ml. 10.

E' obbligatorio 1 posto macchina per ogni alloggio.
Si consigliano garages seminterrati, collocati sotto la corte centrale, con risalite pedonali al piano della corte.

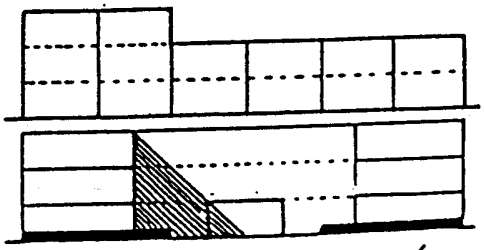


Gli angoli dell'edificio devono essere continui.



E' ammesso lo scorrimento dei piani in sezione per ottenere terrazze, logge, porticati.

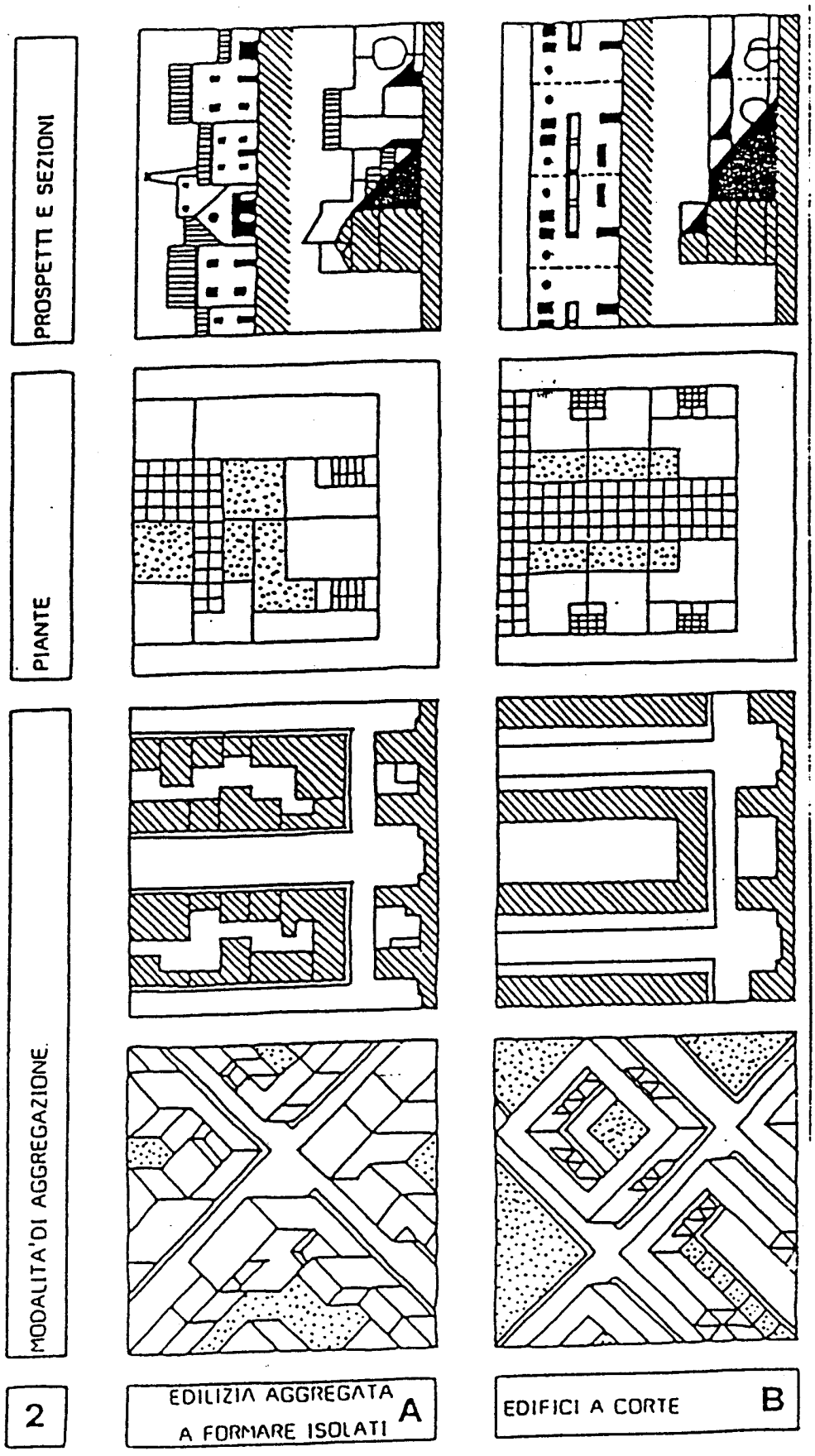
E' ammesso il frazionamento del volume in altezza



Sono ammessi piani terra rialzati e piccoli giardini privati (preferibilmente all'interno).
Eventuali coperture a falda (pendenza 30-32%) dovranno essere sistemate nel modo seguente.
Non sono previste mansarde e sottotetti abitabili.

Il perimetro massimo di eventuali interrati dovrà coincidere con quello dell'edificio ad accezione degli interventi effettuati ai sensi della Legge 122/89.
Sono ammessi bar, negozi, botteghe artigianali, studi professionali, uffici in misura non superiore al 25% della Su complessiva.

La corte interna, piantumata o pavimentata, può essere occupata da giardini, orti, piccole attrezzature per il gioco e la sosta.


PROSPETTI E SEZIONI
PIANTE
MODALITA' DI AGGREGAZIONE
2
EDILIZIA AGGREGATA A FORMARE ISOLATI A
EDIFICI A CORTE B

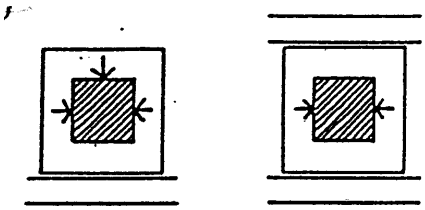
Classe 3A dell'Abaco dei tipi residenziali: ville

- Lotto minimo = mq. 400;
- Rapporto Sul/Sf = 0,55;
- Sul massima = mq. 880;
- H massima = 2 piani (ml. 7 con tetto a falda; ml. 7,30 con tetto piano);
- Distanza minima dalla strada = art. 9, Dm 1444 del 2/4/1968, mantenendo comunque l'allineamento esistente; dai confini interni del lotto = H/2, ma mai inferiore a ml. 5 (queste distanze possono essere modificate a ml. 0,00 solo in presenza di piani attuativi con soluzioni planovolumetriche estese all'intera area di intervento per una percentuale massima del 30% della SUL massima edificabile, per gruppi di edifici che si affacciano su piazze, parcheggi pubblici od altre aree pubbliche. La possibilità di deroga dovrà essere preventivamente valutata dall'Amministrazione Comunale previo esame di un progetto di massima con soluzioni planovolumetriche).

- Numero massimo di alloggi = 2

E' obbligatorio un posto macchina per alloggio.

Gli accessi ai garages andranno collocati preferibilmente sui fronti secondari.



Il perimetro massimo di eventuali interrati dovrà coincidere con quello dell'edificio, ad eccezione degli interventi effettuati ai sensi della Legge n.122/89.

Non sono previsti: mansarde, sottotetti abitabili, attività commerciali ed artigianali. Eventuali studi professionali ed uffici non potranno occupare più del 25% della Su complessiva.

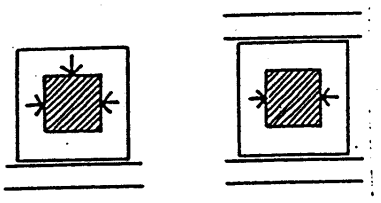
Nel caso di coperture a falda la pendenza deve essere del 30-32%.

Classe 3B dell'Abaco dei tipi residenziali: palazzine

- Lotto minimo = mq. 500;
- Rapporto Sul/Sf massimo = 0,77;
- Sul massima = mq. 880;
- H massima = 3 piani (ml. 10,50); H minima = 2 piani;
- Distanza minima dalla strada = art. 9, Dm 1444 del 2/4/1968, mantenendo comunque l'allineamento esistente; dai confini interni del lotto = H/2, ma mai inferiore a ml. 5 (queste distanze possono essere modificate a ml. 0,00 solo in presenza di piani attuativi con soluzioni planovolumetriche estese all'intera area di intervento per una percentuale massima del 30% della SUL massima edificabile, per gruppi di edifici che si affacciano su piazze, parcheggi pubblici od altre aree pubbliche. La possibilità di deroga dovrà essere preventivamente valutata dall'Amministrazione Comunale previo esame di un progetto di massima con soluzioni planovolumetriche).

- Numero massimo di alloggi = 4; numero minimo = 3

E' obbligatorio un posto macchina per alloggio.
Gli accessi ai garages andranno collocati preferibilmente sui fronti secondari.
Non sono previsti mansarde e sottotetti abitabili.



Il perimetro massimo di eventuali interrati dovrà coincidere con quello dell'edificio, ad eccezione degli interventi effettuati ai sensi della Legge n.122/89.

Eventuali negozi, laboratori artigianali, studi professionali ed uffici non potranno occupare più del 25% della Su complessiva.

Nel caso di copertura a falda la pendenza deve essere del 30-32%.

PROSPETTI E SEZIONI
PIANTE
MODALITA' DI AGGREGAZIONE
3
VILLE
A
PALAZZINE
B

Classe 4 dell'Abaco dei tipi residenziali: edilizia condominiale

- Lotto minimo = mq. 600
- Rapporto Sul/Sf massimo = 1,1
- H massima = 5 piani (m. 16,50); H minima = 3 piani
- Distanza minima dalla strada = art. 9, Dm 1444 del 2-4-1968, mantenendo comunque l'allineamento esistente; dai confini interni del lotto = H/2, ma mai inferiore a ml. 5 (queste distanze possono essere modificate a mt. 0,00 solo in presenza di piani attuativi con soluzioni planovolumetriche estese all'intera area di intervento per una percentuale massima del 30 % dalla SUL massima edificabile, per gruppi di edifici che si affacciano su piazze, parcheggi pubblici ed altre aree pubbliche).
- La possibilità di deroga dovrà essere preventivamente valutata dall'Amministrazione Comunale previo esame di un progetto di massima con soluzioni planovolumetriche.

- Numero minimo di alloggi = 5

E' obbligatorio un posto macchina per alloggio.

Non sono previsti mansarde e sottotetti abitabili.

Sono ammessi pozzi luce all'interno del fabbricato.

Il perimetro massimo di eventuali interrati dovrà coincidere con quello dell'edificio, ad eccezione degli interventi effettuati ai sensi della legge 122/89.

Eventuali negozi, laboratori artigianali, studi professionali ed uffici non potranno occupare più del 25% della Su complessiva.

Nel caso di copertura a falda la pendenza deve essere del 30-32%.

PROSPETTI E SEZIONI
PIANTE
MODALITA' DI AGGREGAZIONE
4
A
EDILIZIA CONDOMINIALE
B

Classe 5 dell'Abaco dei tipi residenziali: edilizia condominiale alta

Il Prg non prevede nuovi edifici di questo tipo. In caso di ristrutturazione o di demolizione con ricostruzione di quelli esistenti e confermati nelle aree B1.5, andranno mantenuti il volume e l'altezza dell'edificio esistente. Si prescrive il rispetto dell'art. 9 del Dm 1444 del 2-4-68.

5
MODALITA' DI AGGREGAZIONE
PIANTE
PROSPETTI E SEZIONI
A
EDILIZIA CONDOMINIALE ALTA
B

Allegato 2: Abaco dei tipi industriali e artigianali

I disegni degli abachi industriali e artigianali sono degli "esempi". Ciò significa che:
- le misure non sono in scala, esse indicano solo i rapporti di massima tra le grandezze delle parti che costituiscono gli edifici;
- piante, prospetti e sezioni suggeriscono delle possibili soluzioni, non le prescrivono.

Sono vincolanti invece i "criteri" che presiedono alle modalità di aggregazione degli edifici ed alla loro collocazione nel lotto, nonchè gli indici numerici che corredano i disegni stessi.

Per le definizioni e per la misurazione di Sf, Sc, Rc, Sul, Sul/Sf, H, L, V, distanze, si vedano rispettivamente gli articoli 12, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 25 di queste norme.

- Per le classi 1, 2, 3 è consentito un solo alloggio per unità produttiva purchè di pertinenza del proprietario o del custode della stessa unità (o del titolare che eventualmente subentri all'attività produttiva) al fine di evitare che si crei un tessuto residenziale autonomo non funzionalmente connesso a quello produttivo.

L'alloggio è da considerarsi unità immobiliare separata da quella adibita a funzioni produttive, fermo restando la suddetta prescrizione.

Per unità produttiva si intende l'unità edilizia destinata all'attività produttiva.

Il rispetto degli standards urbanistici per tutti gli interventi di carattere residenziale-produttivo-commerciale-direzionale dovrà risultare dal combinato disposto dai punti 1e 2 dell'art. 5 del D.M. 2-4-68 n. 1444, integrato dalle aliquote di standards relative alle volumetrie residenziali di cui all'art. 3 del citato D.M.

Classe 1 dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali: case officina

Gli edifici possono essere isolati (1a) oppure accorpati a schiera (1b).

- Lotto minimo = mq. 800
- Rc massimo = 45%
- Piani consentiti: interrato, terra, primo
- H massima = ml. 9
- Distanza minima dalla strada = art. 9, Dm 1444 del 2/4/68, mantenendo comunque l'allineamento esistente; dai confini interni del lotto = H/2, ma mai inferiore a ml. 5 (queste distanze possono essere modificate a ml. 0,00 solo in presenza di piani attuativi con soluzioni planovolumetriche estese alla intera area di intervento, per una percentuale massima del 30% della SUL massima edificabile, per gruppi di edifici che si affacciano su piazze, parcheggi pubblici ed altre aree pubbliche. La possibilità di deroga dovrà essere preventivamente valutata dall'Amm.ne Com.le previo esame di un progetto di massima su soluzioni planoaltimetriche).

Il piano interrato è destinato a depositi.
Il piano terra è destinato ad attività artigianali, uffici, commercio, spazi espositivi.
Il primo piano è destinato a residenza (1 solo alloggio per ogni unità produttiva).

- Sul residenziale massima = mq. 132 (per edifici con Sc inferiore a mq. 200 la superficie residenziale è = 60% Sc)
- Sul massima per uffici = mq. 66. Tale limite potrà essere superato esclusivamente per particolari e specifiche esigenze produttive legate alla evoluzione dei processi produttivi. Tale circostanza dovrà essere debitamente comprovata in sede di richiesta di concessione edilizia. Gli uffici dovranno essere strettamente correlati e connessi alla attività e non potranno avere autonomo utilizzo. Nel caso di variazioni delle lavorazioni o subentro, la SUL degli uffici dovrà essere ricondotta nel limite previsto qualora non permangono i requisiti descritti in precedenza.

- Sul massima per esposizioni = 50% della Sul per attività artigianali

Gli ingressi agli uffici ed agli spazi espositivi, all'interno dell'edificio, dovranno essere separati da quelli della residenza.

Il garage di pertinenza dell'alloggio potrà essere ubicato al piano interrato o al piano terra.

Sono preferibili coperture piane.

L'alloggio è da considerarsi unità separata da quella adibita a funzioni produttive.

PROSPETTI E SEZIONI
PIANTE
MODALITA'DI AGGREGAZIONE
1
a
CASE/OFFICINA
b

Classe 2 dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali: capannoni con casa annessa

Gli edifici possono essere isolati (2a) oppure accorpati a schiera (2b). L'accorpamento prevede la possibilità di creare delle corti.

- Lotto minimo = mq. 2.500
- Rc massimo = 45%
- Piani consentiti: interrato, terra, primo
- H massima = ml. 9
- Distanza minima dai confini stradali = ml. 15 (fissa sulla viabilità principale) e = ml. 10 dai confini interni (queste distanze possono essere modificate a mt. 0,00 solo in presenza di piani attuativi con soluzioni planovolumetriche estese all'intera area di intervento, per una percentuale massima del 30% della SUL massima edificabile, per gruppi di edifici che si affacciano su piazze, strade, parcheggi pubblici od altre aree pubbliche. La possibilità di deroga dovrà essere preventivamente valutata dall'Amministrazione Comunale previo esame di un progetto di massima con soluzioni planovolumetriche o nel caso di ampliamento di complessi esistenti, comunque non inferiori agli allineamenti preesistenti).

Il piano interrato è destinato a depositi.
Il piano terra è destinato ad attività industriali, artigianali, uffici, commercio, spazi espositivi.
Il primo piano è destinato a spazi espositivi, commerciale e residenza (1 solo alloggio per ogni unità produttiva).

- Sul residenziale massima = mq. 132 (per edifici con Sc inferiore a mq. 600 la superficie residenziale è = 20% Sc)
- Sul massima per uffici = mq. 11% Sc (per edifici con Sc inferiore a mq. 600 la superficie massima per uffici è = mq. 66).Tale limite potrà essere superato esclusivamente per particolari e specifiche esigenze produttive legate alla evoluzione dei processi produttivi. Tale circostanza dovrà essere debitamente comprovata in sede di richiesta della concessione edilizia. Gli uffici dovranno essere strettamente correlati e connessi alla attività e non potranno avere autonomo utilizzo. Nel caso di variazioni delle lavorazioni o subentro, la SUL degli uffici dovrà essere ricondotta nel limite previsto (11%) qualora non permangano i requisiti descritti in precedenza.
- Sul massima per esposizioni = 50% della Sul per attività industriali ed artigianali;
- Superficie minima per parcheggi = 10% Sf . I parcheggi, così come le aree verdi, dovranno essere alberati e le pavimentazioni degli spazi di sosta dovranno essere realizzate con elementi permeabili.

Gli ingressi agli uffici ed agli spazi espositivi, all'interno dell'edificio, dovranno essere separati da quelli della residenza.

Gli impianti tecnologici speciali sono esclusi dalle tipologie 2b.

Il garage di pertinenza dell'alloggio potrà essere ubicato al piano interrato o al piano terra.

Sono preferibili coperture piane.
L'alloggio è da considerarsi unità separata da quella adibita a funzioni produttive.

Per particolari e comprovate esigenze tecnico - produttive è consentita la costruzione di impianti tecnologici speciali indispensabili per la specifica produzione aziendale, fermo restando il rapporto di copertura fissato, con altezza max. di ml. 15 e con Sc pari al 20% della Sc complessiva dell'edificio.

La distanza dai confini interni degli impianti sarà pari all'altezza dei medesimi, in ogni caso non superiore a ml.15, con H calcolata all'estradosso della copertura.

PROSPETTI E SEZIONI
PIANTE
MODALITA' DI AGGREGAZIONE
2
a
CAPANNONI CON CASA ANNESSA
b

Classe 3 dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali: capannoni con casa isolata

Sia gli edifici produttivi, sia gli edifici residenziali possono essere isolati (3a) oppure accorpati a schiera (3b). Le residenze prospettano sulla stessa strada.

- Lotto minimo = mq. 800
- Sc minima dell'edificio produttivo = mq. 300
- Rc complessivo massimo = 45%
- Piani consentiti per gli edifici produttivi e per gli edifici residenziali: interrato, terra, primo
- H massima edificio produttivo = ml. 9; H massima edifico residenziale = ml. 9
- Distanza minima dai confini stradali = ml. 10 (fissa sulla viabilità principale) e = ml. 5 dai confini interni (queste distanze possono essere modificate a mt. 0,00 solo in presenza di piani attuativi con soluzioni planovolumetriche estese all'intera area di intervento, per una percentuale massima del 30% della SUL massima edificabile, per gruppi di edifici che si affacciano su piazze, strade, parcheggi pubblici od altre aree pubbliche. La possibilità di deroga dovrà essere preventivamente valutata dall'Amministrazione Comunale previo esame di un progetto di massima con soluzioni planovolumetriche o nel caso di ampliamento di complessi esistenti, comunque non inferiori agli allineamenti preesistenti).
- Distanza minima tra edificio produttivo ed edificio residenziale = ml. 10, comunque non inferiore ad H dell'edificio più alto, con H misurata all'estradosso della copertura.
- 1 solo alloggio per ogni unità produttiva

Il piano interrato dell'unità produttiva è destinato a depositi. Il piano terra ed il primo piano sono destinati ad attività artigianali, uffici, spazi espositivi. Il piano terra dell'edificio residenziale è destinato ad uffici, spazi espositivi, pertinenze dell'unità produttiva, commercio. Il primo piano a residenza.
- Sul residenziale massima per unità produttiva = mq. 132
- Sul massima per uffici = mq. 11% Sc di ogni unità produttiva (per unità con Sc inferiore a mq. 600, Sul per uffici = mq. 66). Tale limite potrà essere superato esclusivamente per particolari e specifiche esigenze produttive legate alla evoluzione dei processi produttivi. Tale circostanza dovrà essere debitamente comprovata in sede di richiesta della concessione edilizia. Gli uffici dovranno essere strettamente correlati e connessi alla attività e non potranno avere autonomo utilizzo. Nel caso di variazioni delle lavorazioni o subentro, la SUL degli uffici dovrà essere ricondotta nel limite previsto (11%) qualora non permangano i requisiti descritti in precedenza.
- Sul massima per esposizioni nell'unità produttiva = 55% della Sul complessiva;
  Sul massima per esposizioni nell'edificio residenziale = mq. 66
- Superficie minima per parcheggi = 10% Sf. I parcheggi, così come le aree verdi, dovranno essere alberati e le pavimentazioni degli spazi di sosta dovranno essere realizzate con elementi permeabili.

Gli ingressi agli uffici ed agli spazi espositivi, all'interno dell'edificio, dovranno essere separati da quelli della residenza.

Il garage di pertinenza dell'alloggio potrà essere ubicato al piano interrato o al piano terra.
La superficie minima per i parcheggi privati dovrà essere pari a quanto previsto dalla Legge 122/89.
L'alloggio è da considerarsi unità separata da quella adibita a funzioni produttive.
Per particolari e comprovate esigenze tecnico - produttive (...) è consentita la costruzione di impianti tecnologici speciali indispensabili per la specifica produzione aziendale, fermo restando il rapporto di copertura fissato, con altezza max. di ml. 15 e con Sc pari al 20% della Sc complessiva dell'edificio.
La distanza dai confini int1erni degli impianti sarà pari all'altezza dei medesimi, in ogni caso non superiore a ml.15, con H calcolata all'estradosso della copertura.

PROSPETTI E SEZIONI
PIANTE
3
a
CAPANNONI CON CASA ISOLATA
b

Classe 4. dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali: capannoni

Gli edifici possono essere isolati (4a) oppure accorpati a schiera (4b). L'accorpamento prevede la possibilità di creare delle corti.

- Lotto minimo = mq. 2.500;
- - Rc massimo = 45%;
- Piani consentiti: interrato, terra, primo;
- H massima = m. 9;

- Distanza minima dai confini stradali = ml. 15 (fissa sulla viabilità principale) e = ml. 10 dai confini interni (queste distanze possono essere modificate a mt. 0,00 solo in presenza di piani attuativi con soluzioni planovolumetriche estese all'intera area di intervento, per una percentuale massima del 30% della SUL massima edificabile, per gruppi di edifici che si affacciano su piazze, strade, parcheggi pubblici od altre aree pubbliche. La possibilità di deroga dovrà essere preventivamente valutata dall'Amministrazione Comunale previo esame di un progetto di massima con soluzioni planovolumetriche o nel caso di ampliamento di complessi esistenti, comunque non inferiori agli allineamenti preesistenti).

Il piano interrato è destinato a depositi.
Il piano terra ed il primo piano sono destinati ad attività industriali ed artigianali, uffici, spazi espositivi.

- Sul massima per uffici = mq. 11% Sc (per edifici con Sc inferiore a mq. 600 la superficie massima per uffici è = mq. 66). Tale limite potrà essere superato esclusivamente per particolari e specifiche esigenze produttive legate alla evoluzione dei processi produttivi. Tale circostanza dovrà essere debitamente comprovata in sede di richiesta della concessione edilizia. Gli uffici dovranno essere strettamente correlati e connessi alla attività e non potranno avere autonomo utilizzo. Nel caso di variazioni delle lavorazioni o subentro, la SUL degli uffici dovrà essere ricondotta nel limite previsto (11%) qualora non permangano i requisiti descritti in precedenza.
- Sul massima per esposizioni = 55% della Sul per attività industriali ed artigianali
- Sul massima per ristoro custode = mq. 33 per ogni capannone
- Superficie minima per parcheggi = 10% Sf . I parcheggi, così come le aree verdi, dovranno essere alberati e le pavimentazioni degli spazi di sosta dovranno essere realizzate con elementi permeabili.

Il garage di pertinenza del custode potrà essere ubicato al piano interrato o al piano terra.

Per particolari e comprovate esigenze tecnico - produttive è consentita la costruzione di impianti tecnologici speciali indispensabili per la specifica produzione aziendale, fermo restando il rapporto di copertura fissato, con altezza max. di ml. 15 e con Sc pari al 20% della Sc complessiva dell'edificio.

La distanza dai confini interni degli impianti sarà pari all'altezza dei medesimi, in ogni caso non superiore a ml.15, con H calcolata all'estradosso della copertura.

PROSPETTI E SEZIONI
PIANTE
MODALITA' DI AGGREGAZIONE
4
a
CAPANNONI
b

Allegato 3: Abaco dei tipi rurali

I disegni degli abachi rurali sono degli "esempi". Ciò significa che:
- le misure non sono in scala, esse indicano solo i rapporti di massima tra le grandezze delle parti che costituiscono gli edifici;
- piante, prospetti e sezioni suggeriscono delle possibili soluzioni, non le prescrivono.

Sono vincolanti invece i "criteri" che presiedono alle modalità di aggregazione degli edifici ed alla loro collocazione nel lotto, nonchè gli indici numerici che corredano i disegni stessi.

Per le definizioni e per la misurazione di Sf, Sc, Rc, Sul, Sul/Sf, H, L, V, distanze, si vedano rispettivamente gli articoli 12, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 25 di queste norme.

Classe 1. dell'Abaco dei tipi rurali: case rurali di collina

L'edificio è costituito da corpi di fabbrica aggregati .
Eventuali annessi agricoli sono uniti all'abitazione o disposti in modo da formare una corte.
Esso è collocato ai margini della strada.

- V complessivo massimo = mc. 1.000 (fuori terra); ogni corpo di fabbrica non potrà superare mc. 500;
- H massima del corpo di fabbrica principale (misurata a valle nei terreni in declivio) = ml. 7,50; l'altezza dei corpi secondari (annessi) uniti all'abitazione dovrà essere inferiore od uguale ad H/2; H massima degli annessi agricoli = ml. 4,50;
- Numero massimo di alloggi = 3;
- Distanza minima dalla strada comunale = ml. 20; dalla strada vicinale = ml.10; dai confini interni = ml. 20 (ai sensi della L.R. n. 13/90 art. 5 comma 1°, potranno essere autorizzati ampliamenti con distanza dai confini interni minore di ml. 20);
- Distanza minima degli accessori dal fabbricato abitativo = ml. 10;
- I tetti sono a falda; pendenza massima del 35%;
- Non sono previsti balconi e seminterrati.

Classe 2. dell'Abaco dei tipi rurali: case rurali di pianura

L'edificio è costituito da corpi di fabbrica aggregati.
Eventuali annessi agricoli sono uniti all'abitazione oppure disposti in modo da formare una corte.
Esso è collocato in posizione arretrata rispetto alla strada.

- V complessivo massimo = mc. 1.000 (fuori terra); ogni corpo di fabbrica non potrà superare mc. 400;
- H massima del corpo di fabbrica principale (misurata a valle nei terreni in declivio) = ml. 7,50; H massima degli annessi agricoli = ml. 4,50;
- - Numero massimo di alloggi = 3;
- Distanza minima dalla strada comunale o vicinale = ml. 40; dai confini interni = ml. 20 (ai sensi della L.R. n. 13/90 art. 5 comma 1°, potranno essere autorizzati ampliamenti con distanza dai confini interni minore di ml. 20);
- Distanza minima degli accessori dal fabbricato abitativo = ml. 10;
- I tetti sono a falda; pendenza massima del 35%;
- Non sono previsti balconi e seminterrati.

1
CASE RURALI DI COLLINA
CARATTERI DEL TERRITORIO
MODALITA' DI AGGREGAZIONE
PIANTE
PROSPETTI E SEZIONI

2
CASE RURALI DI PIANURA
CARATTERI DEL TERRITORIO
MODALITA' DI AGGREGAZIONE
PIANTE
PROSPETTI E SEZIONI

Allegato 4: Abaco dei tipi stradali

Il numero che contraddistingue ciascun tipo di sezione e pianta stradale corrisponde a quello indicato sulle tavole 4.3b "Modalità di intervento per parti: il territorio urbano".

Uno stesso numero può riferirsi a più strade.

Sezione e pianta individuano il tratto stradale più significativo.

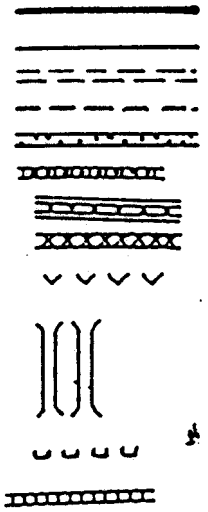
Allegati 5-31: Schemi direttori per la progettazione esecutiva

I disegni allegati alle schede di progetto sono degli schemi direttori per la progettazione esecutiva, ovvero strumenti di indirizzo per la redazione di piani attuativi che dettaglino le previsioni del Prg.
Essi aggiungono alle prescrizioni delle tavole 4.3, "Modalità di intervento per parti", indicazioni riferite al carattere dei percorsi, alle funzioni, ai tipi edilizi, agli accessi, agli allineamenti, alle parti da recuperare.
Per questo loro carattere orientativo i disegni vanno utilizzati tenendo conto delle seguenti precisazioni.
a) Le misure non sono rigorosamente in scala ed indicano solo i rapporti di massima tra le aree libere e quelle edificate.
b) Hanno valore prescrittivo:
- i tracciati delle strade e le aree destinate a servizi e attrezzature di interesse collettivo disegnati sulle tavole "Modalità di intervento per parti";
- i limiti della superficie che può essere coperta (salvo comprovate esigenze tecniche). Il perimetro dell'area indicata come edificabile non va considerato perimetro del corpo di fabbrica;
- i tipi edilizi. Quando non vi siano ulteriori specificazioni sono da intendersi validi a tutti gli effetti gli abachi.
- il rapporto Sul/St (superificie utile lorda/superficie territoriale valore numerico espresso in mq/mq)
- il rapporto Sc/St (superficie coperta/superficie territoriale valore numerico espresso mq/mq)
- lo standard di mq. 21/ab per le sottozone C e le sottozone B3 che prevedano totale demolizione del tessuto esistente. Qualora le zone B3.1 - B3.6 siano riconducibili alle zone "B" del D.M. 2-4-68 il computo delle aree destinate a spazi pubblici potrà considerarle doppie rispetto a quelle effettive.
- lo standard del 10% della superficie territoriale per le sottozone D3, D4. Per le sottozone D3.2, D3.3 potrà valere il computo doppio delle aree pubbliche se ricorrono le condizioni già richiamate al punto che precede.
- la dotazione complessiva di aree a standards sarà determinata in base alla somma degli standards relativi alle diverse destinazioni d'uso.
- dovrà essere rispettata la quota di parcheggi privati previsti dalla Legge 122/89.
- le piazze "UZ" potranno contribuire al calcolo degli standards qualora esse vengano effettivamente "attrezzate" e "piantumate".
- la distanza tra i fabbricati dovrà essere conforme all'art. 9 del D.M. 2-4-68 n. 1444 fatti salvi i casi previsti ai commi quinto e sesto dell'art.21 della Legge Regionale n. 34 del 5-8-92.

c) I valori riferiti alle aree da destinarsi a servizi e attrezzature di interesse collettivo sono dei minimi; quelli riferiti alle destinazioni d'uso sono orientativi e potranno in fase attuativa subire modificazioni dell'ordine del 5% in aumento o in diminuzione.
c) I tracciati dei percorsi pedonali sono indicativi.

Eventuali successive modifiche all'assetto morfologico distributivo (diverso impianto viario, diversa localizzazione degli spazi pubblici, diversa localizzazione e/o sviluppo dell'edificato) previsto dalla scheda sono da intendersi varianti al PRG.

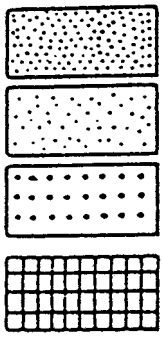
Legenda schemi direttori per la progettazione esecutiva



perimetro zona di zona di progetto
perimetri stradali e di area
strade che sottopassano edifici
allineamenti
percorsi pedonali
percorsi pedonali coperti
passerelle pedonali
risalite meccaniche
accessi

aperture visuali

fronti commerciali
complessi direzionali

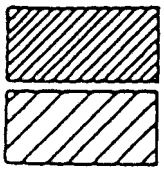


alberate (VA) e aiuole spartitraffico (VS)

aree per il gioco e la sosta (VR) e prati (VV)

giardini (VG) e parchi (VP)

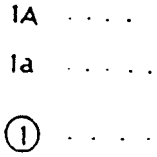
edifici da recuperare



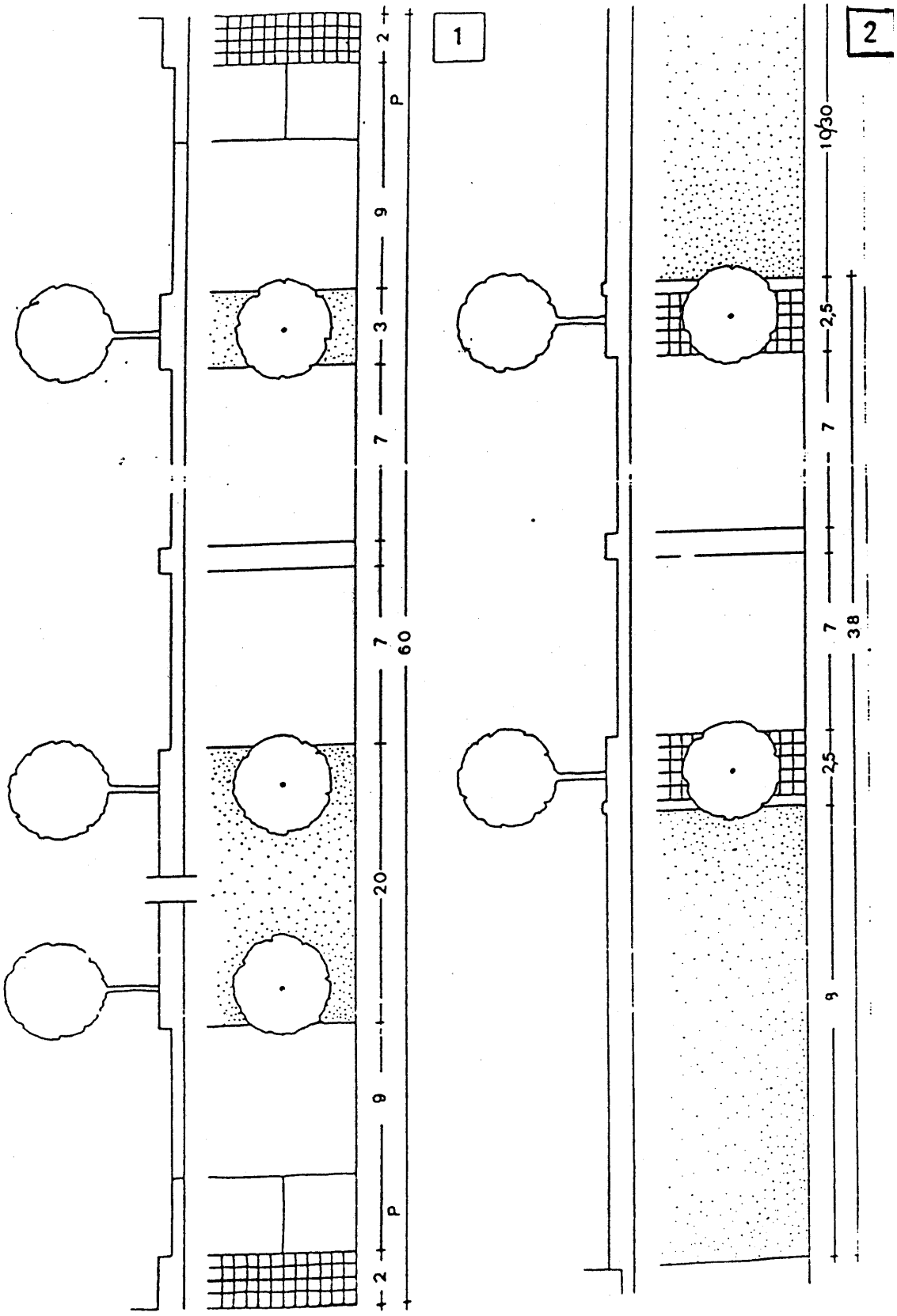
nuova edificazione (prevalentemente residenziale)

nuova edificazione (prevalentemente industriale artigianale)

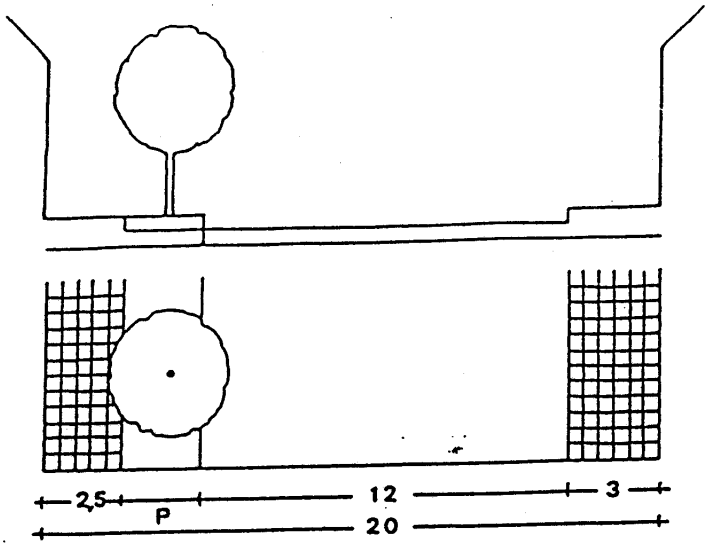
classe dell'Abaco residenziale
classe dell'Abaco industriale e artigianale



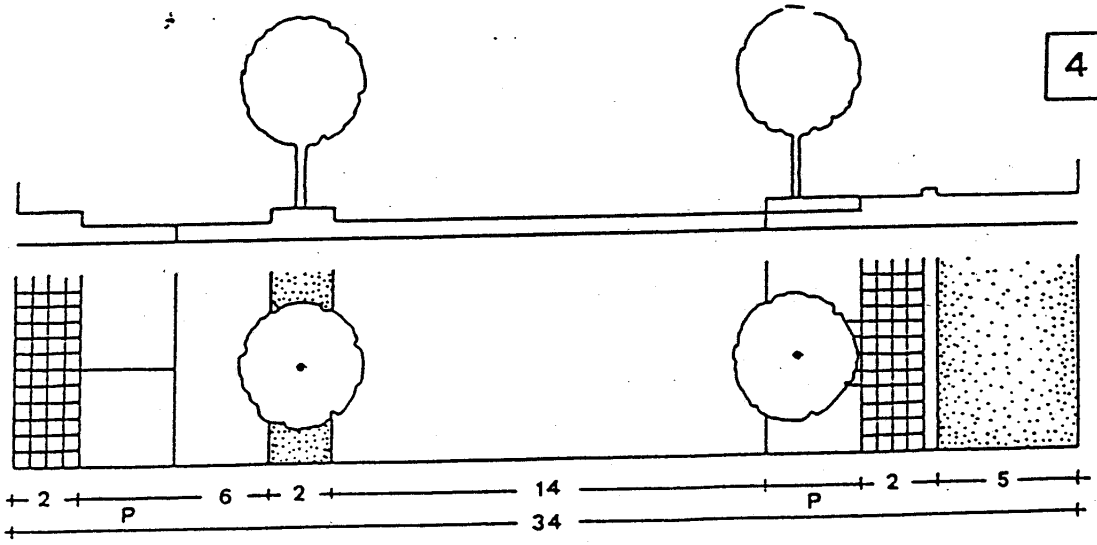
opere pubbliche


1
2
2
P
9
3
7
7
60
20
9
P
2
2
19,30
2,5
7
38
7
25
9

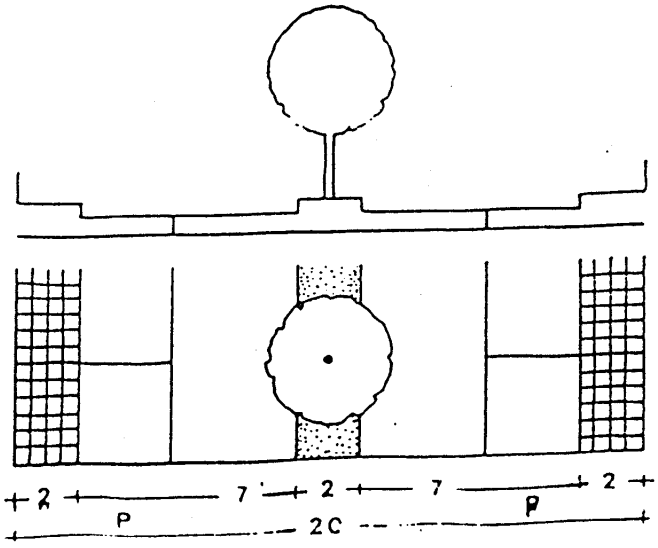
3



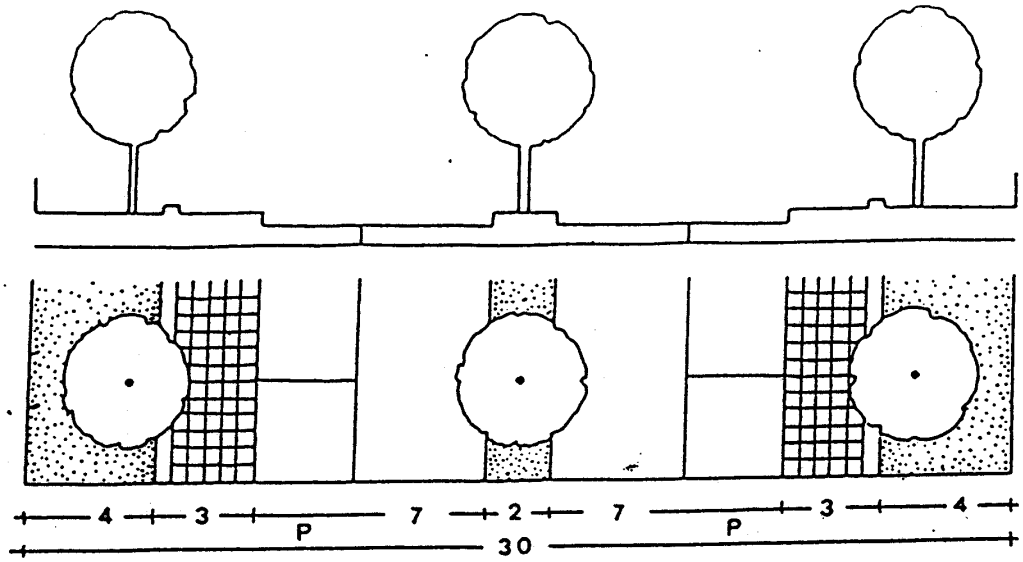
4



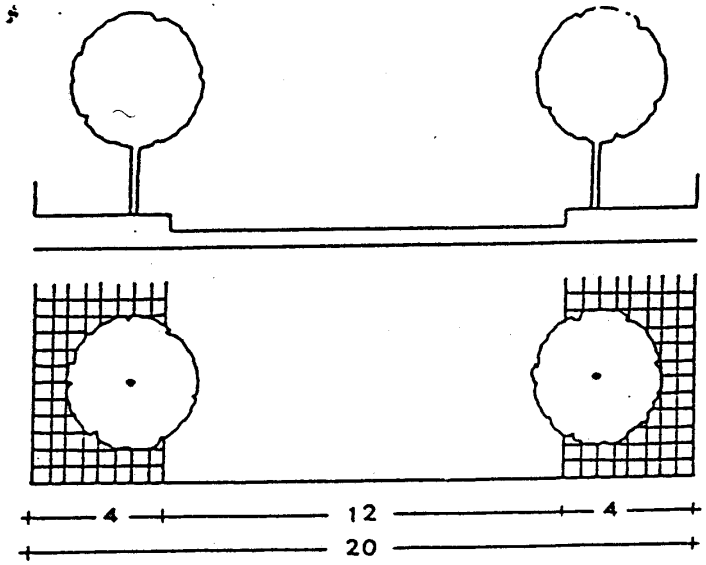
5



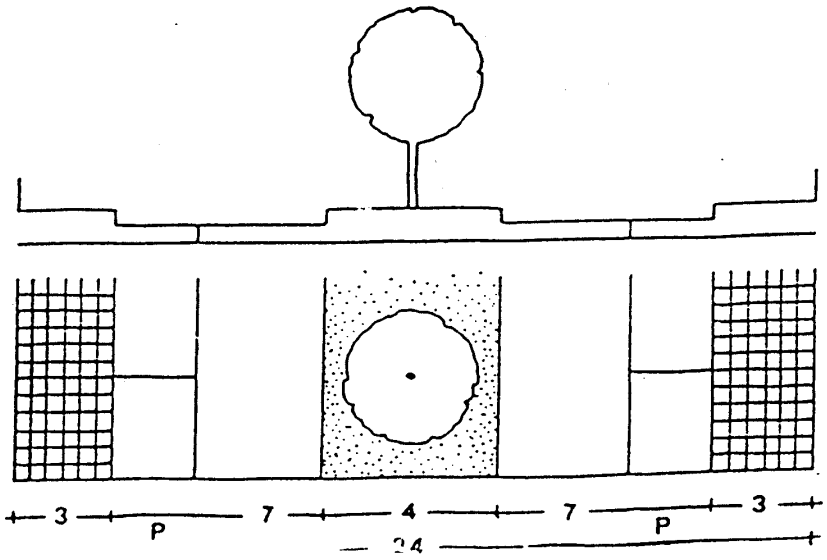
6



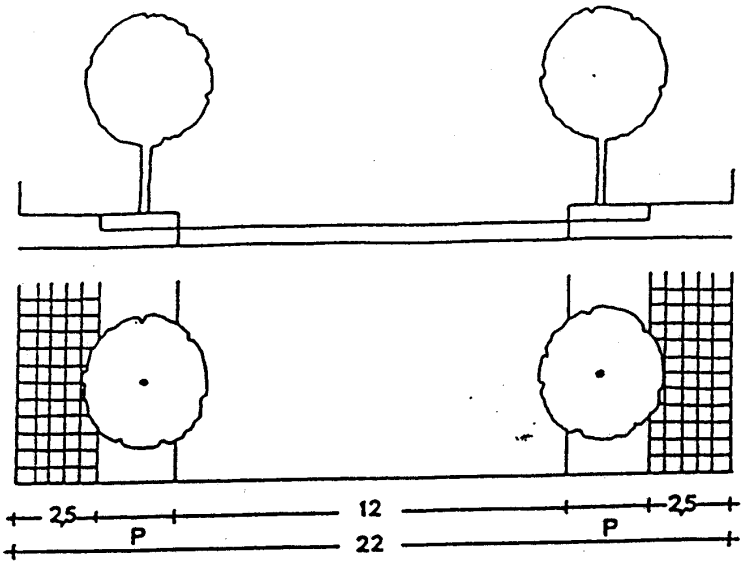
7



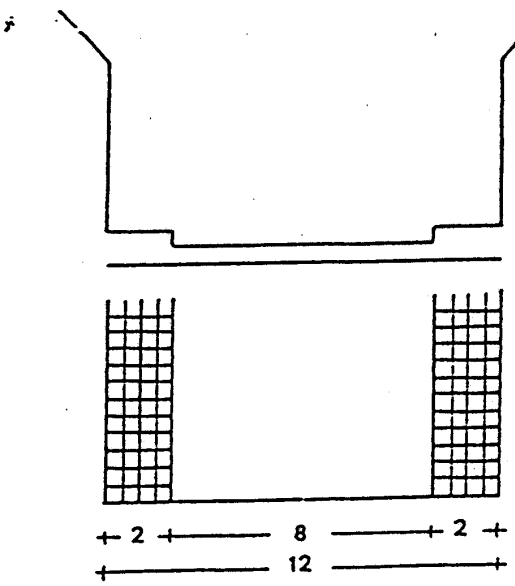
8



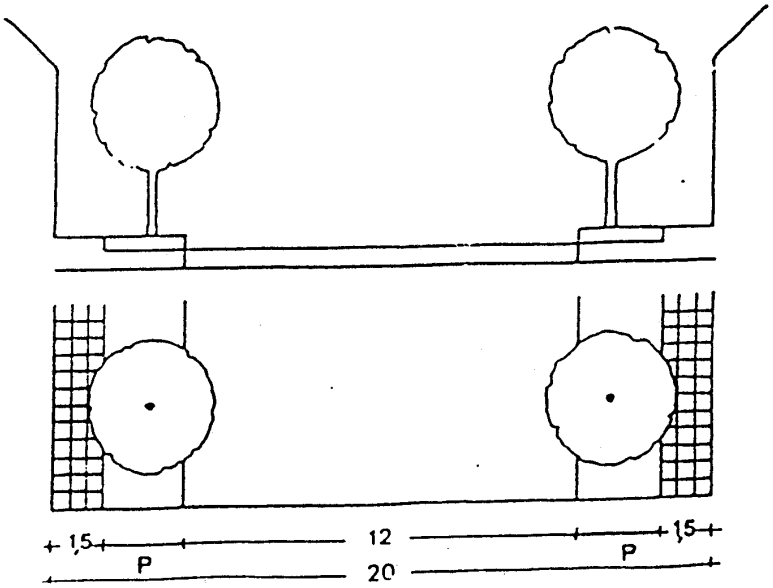
9



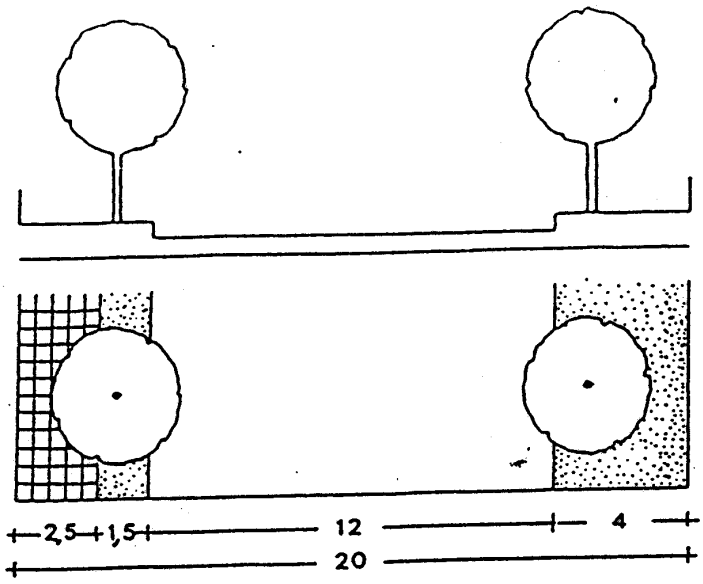
10



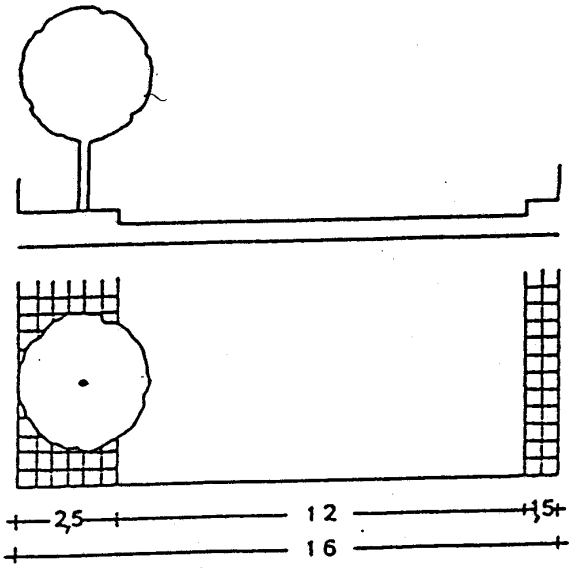
11



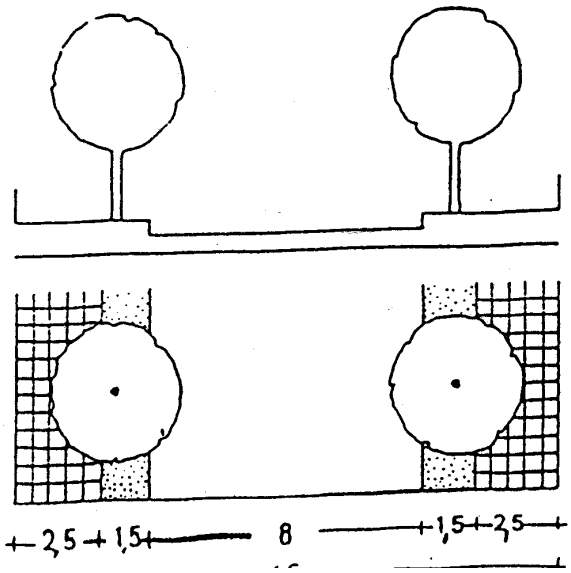
12

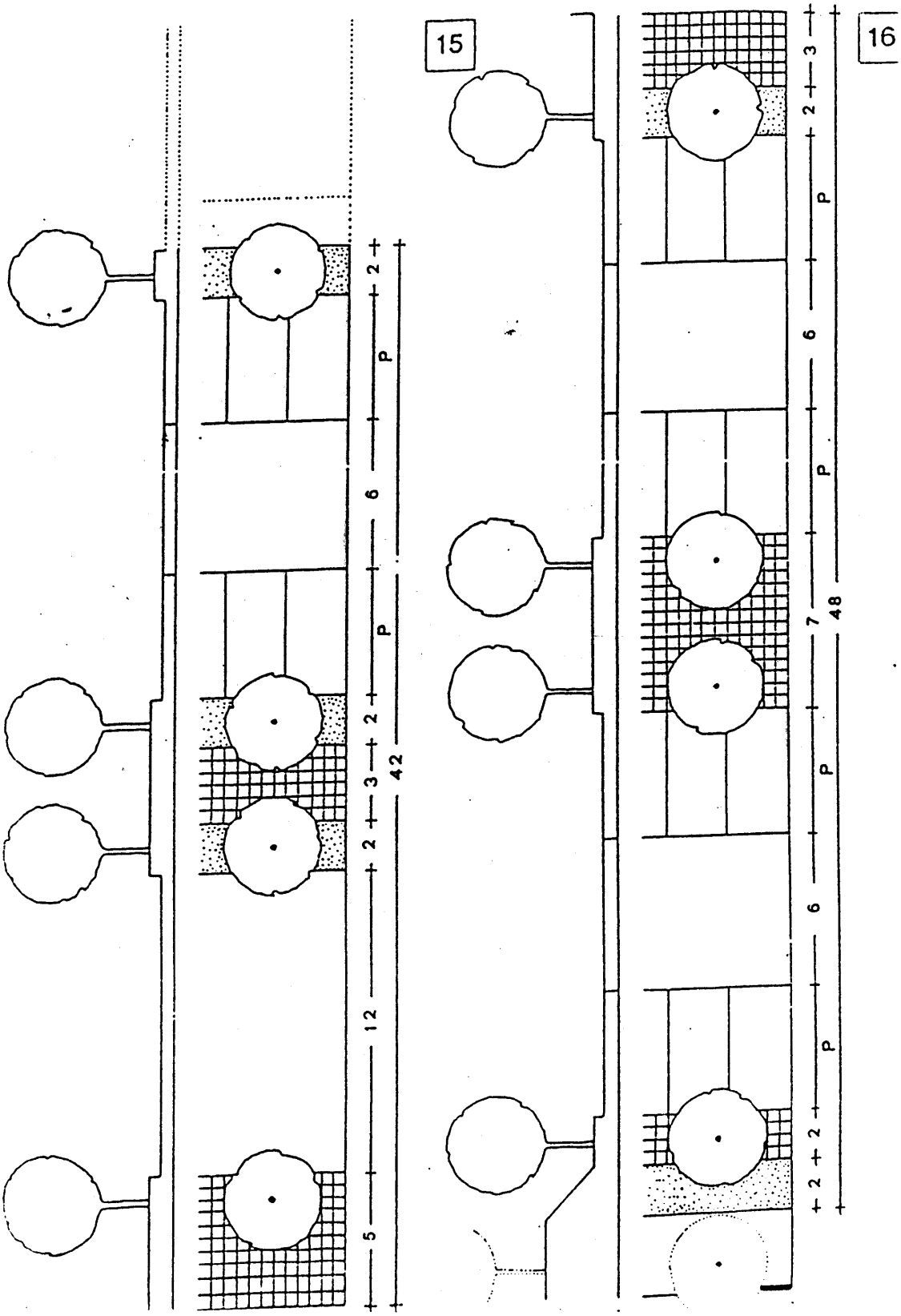


13

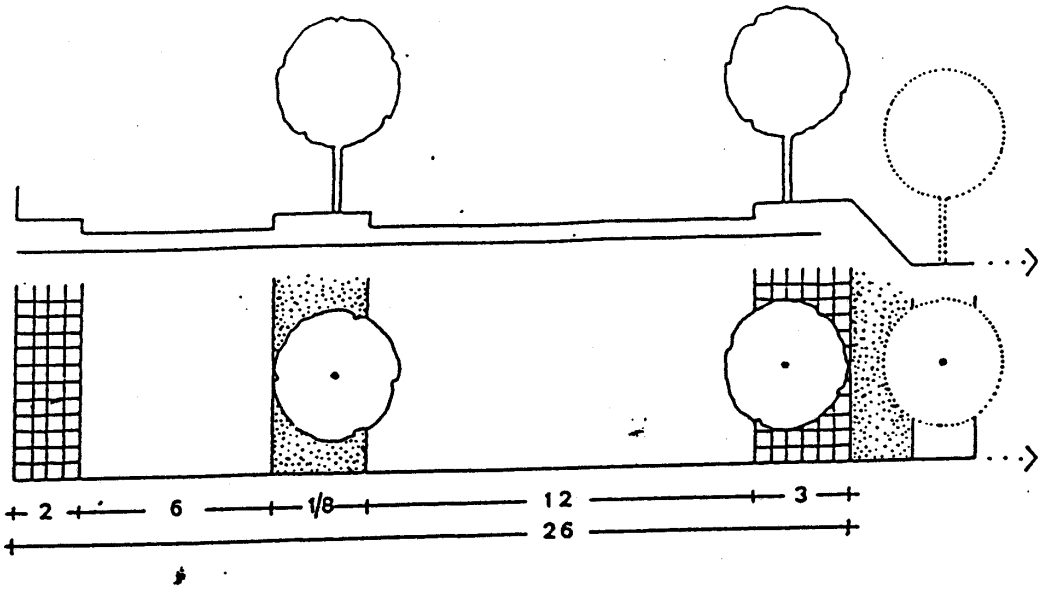


14

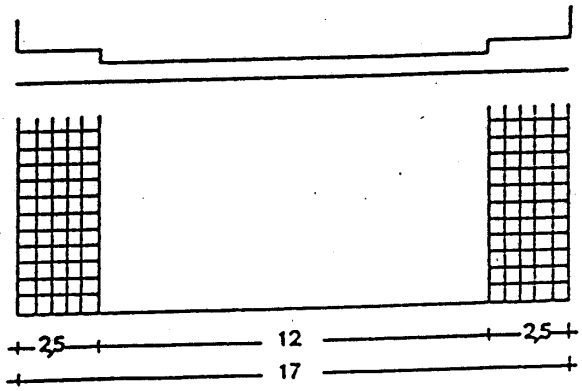



15
16
5
12
2
3
2
2
6
P
2
42
2
2
3
6
P
7
P
6
P
2
2
48

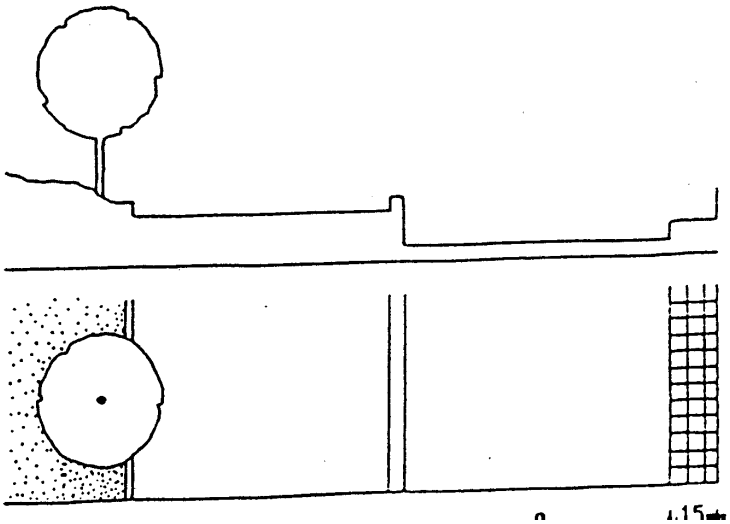
16



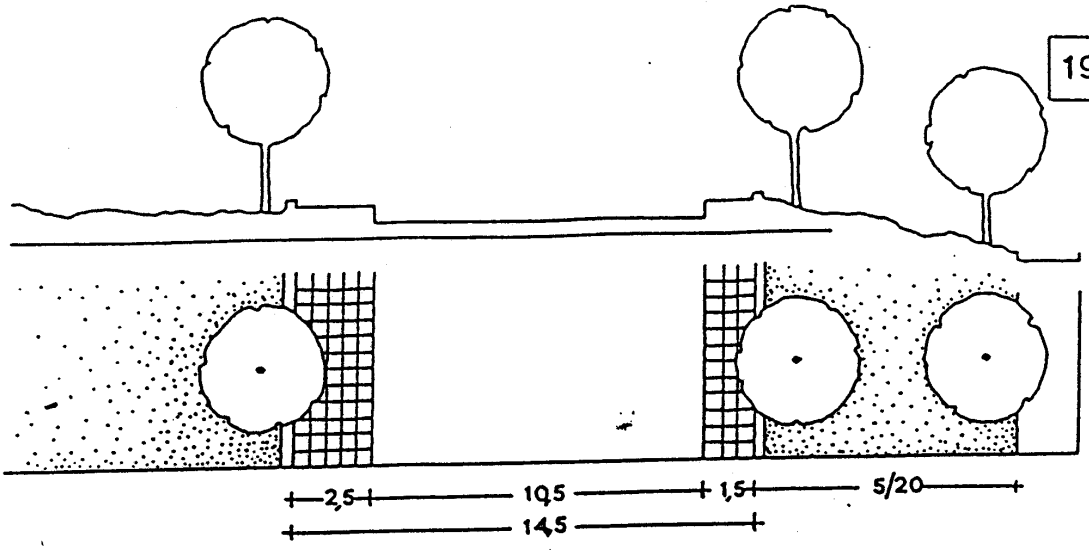
17



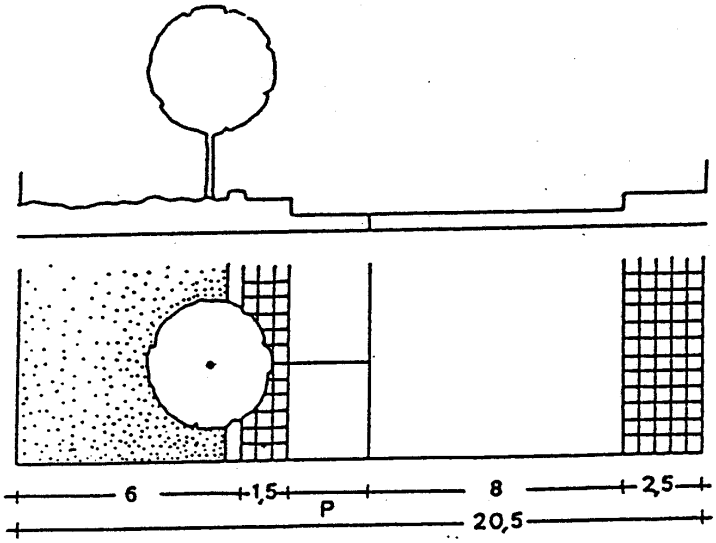
18



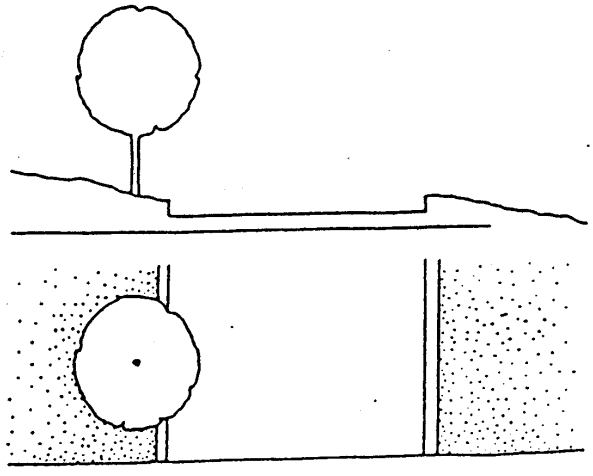
19



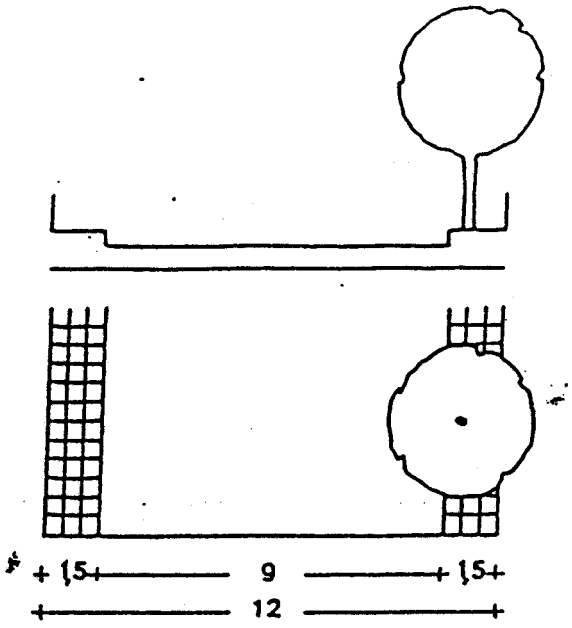
20



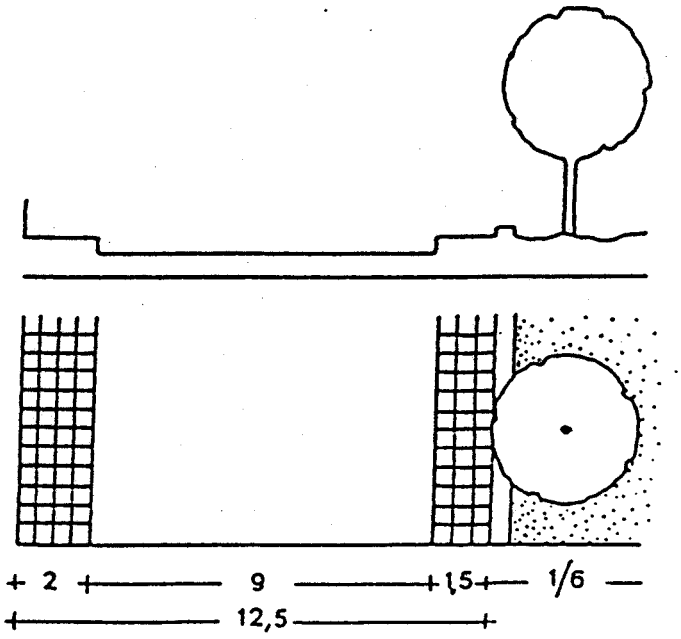
21



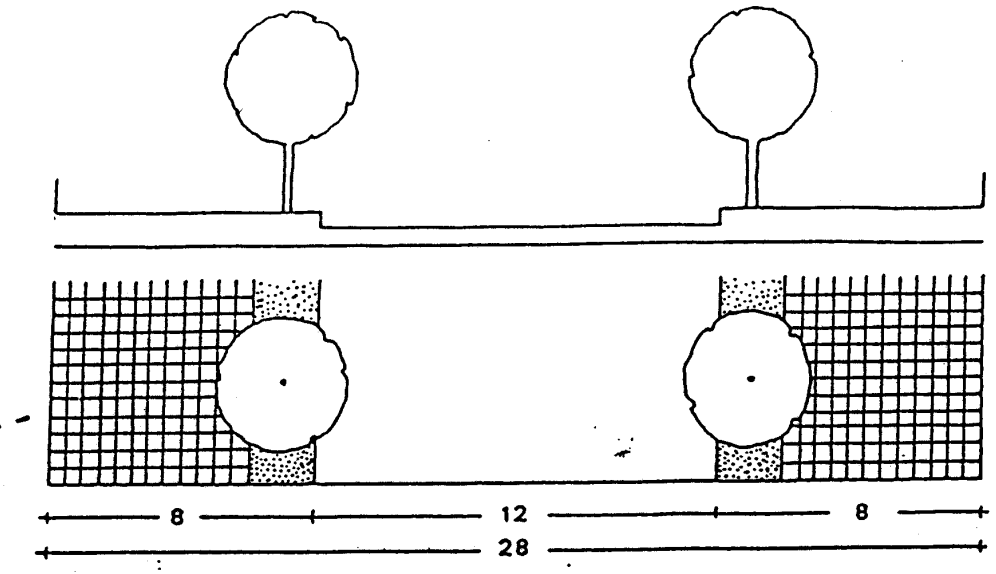
22



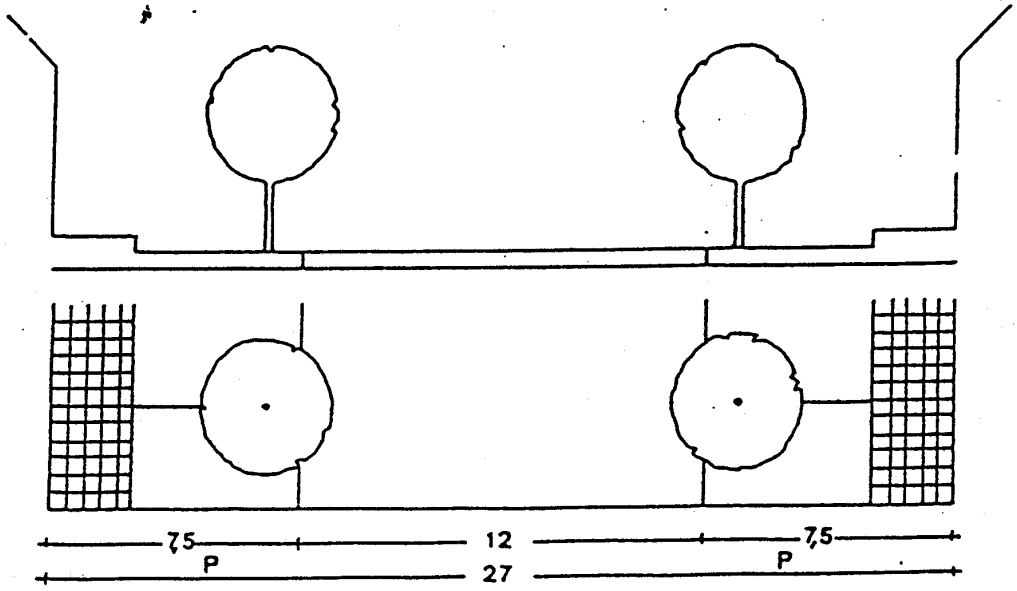
23



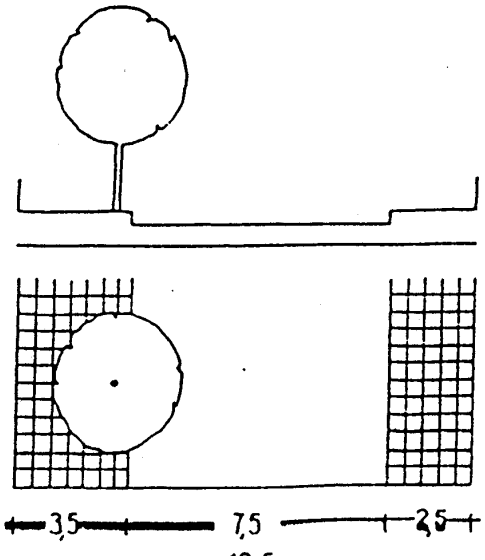
24



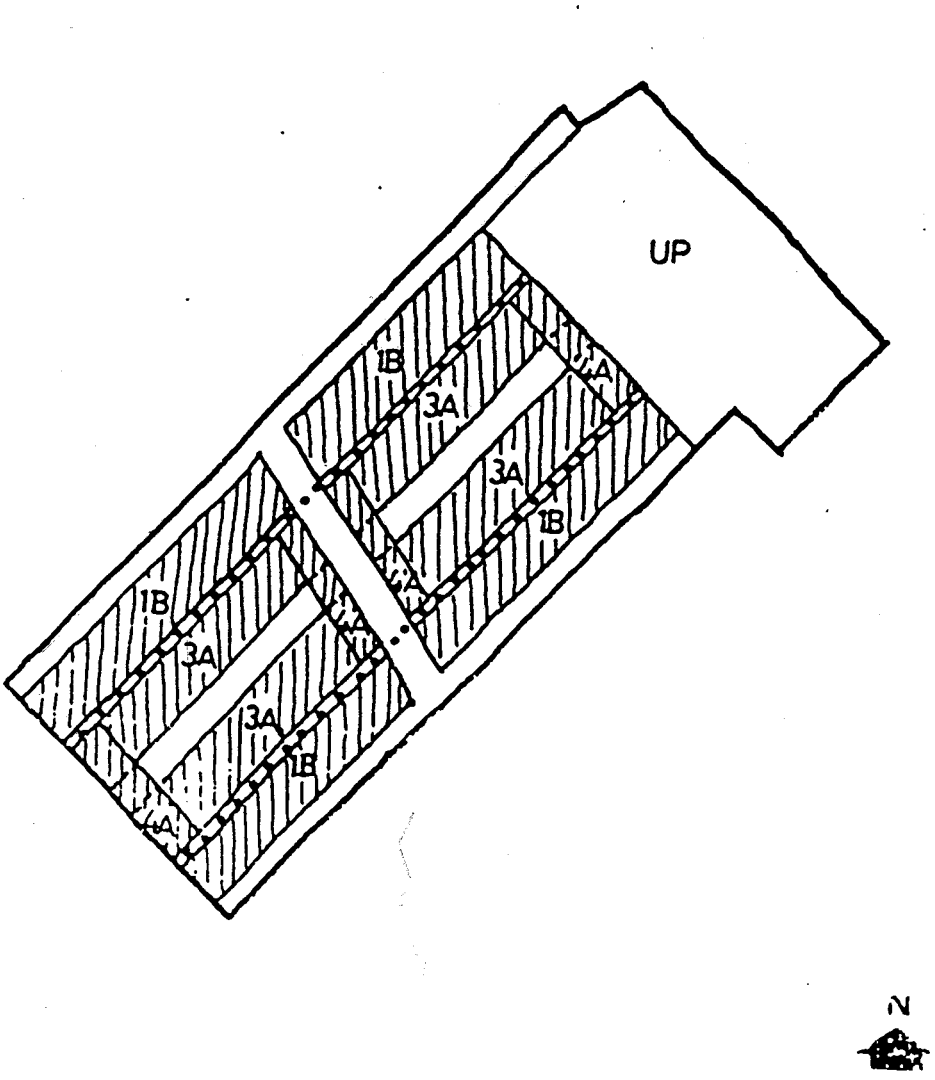
25



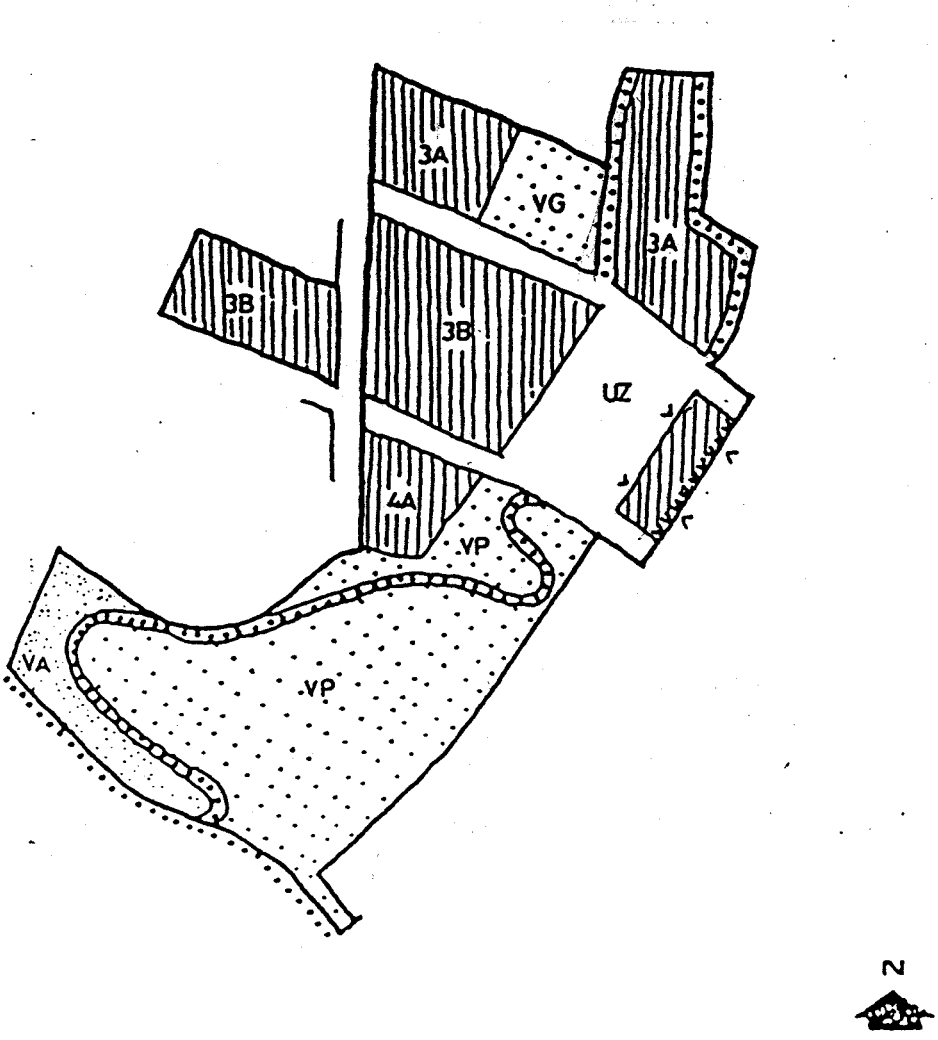
26



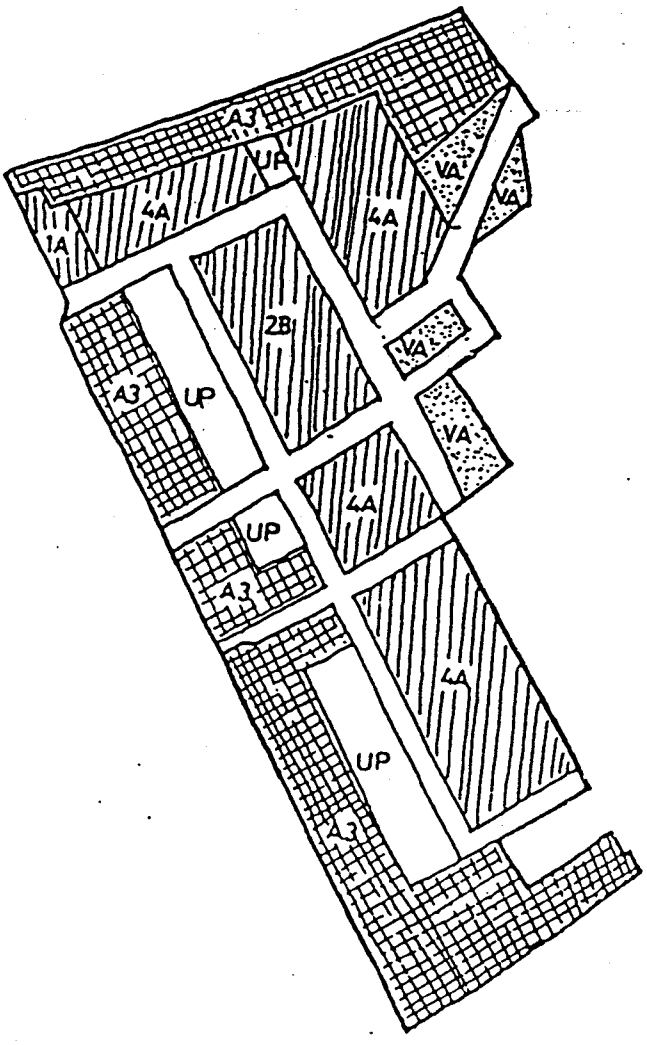
Allegato 5: Schema progetto Fater (B3.1)



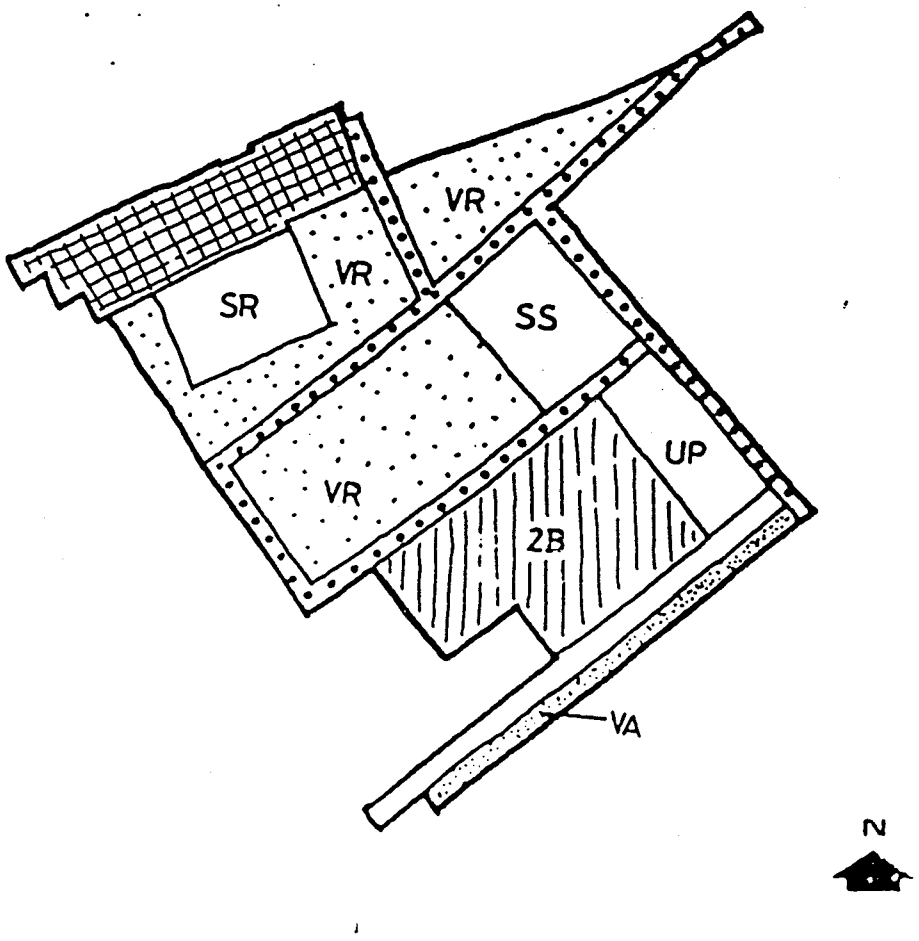
Allegato 6: Schema progetto Pieralisi (B3.2)



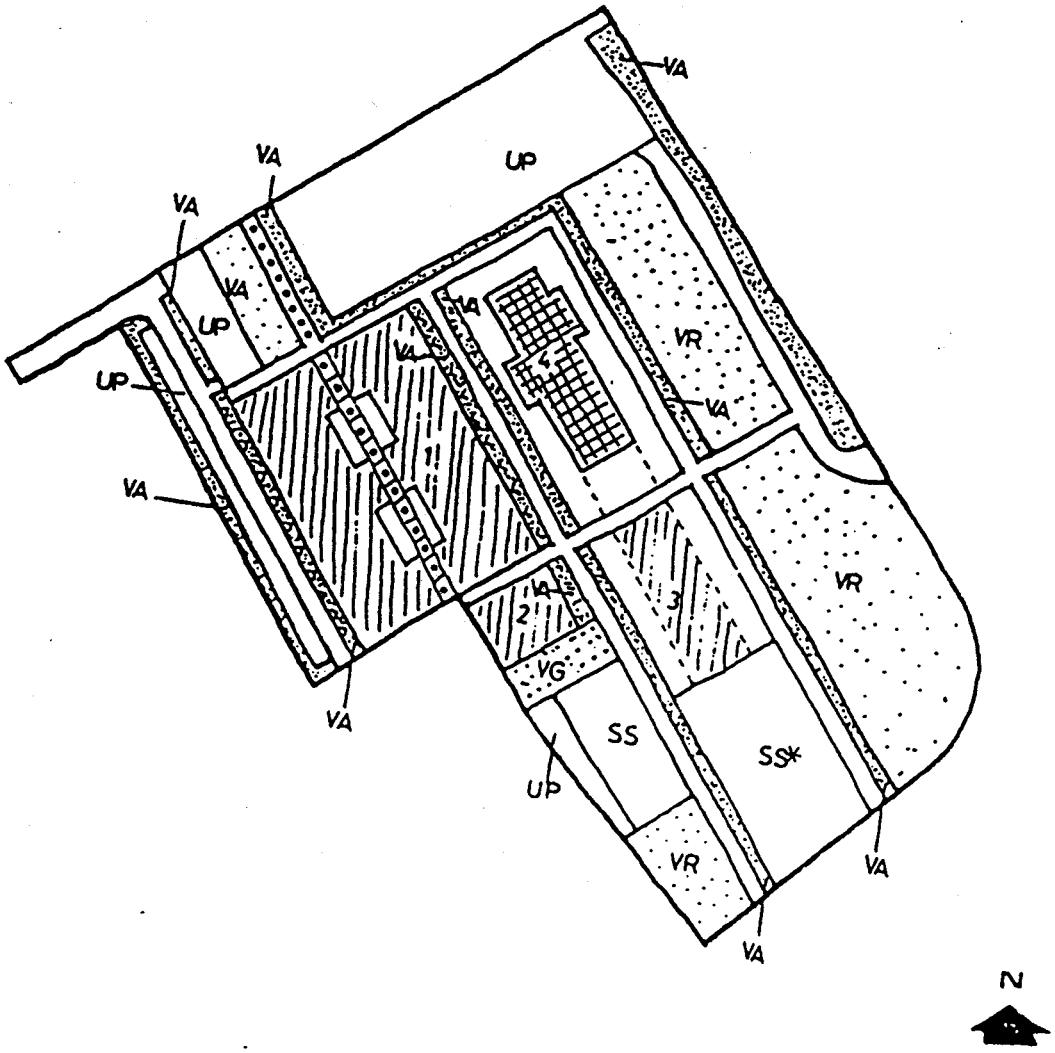
Allegato 7: Schema progetto S. Giuseppe (B3.3)



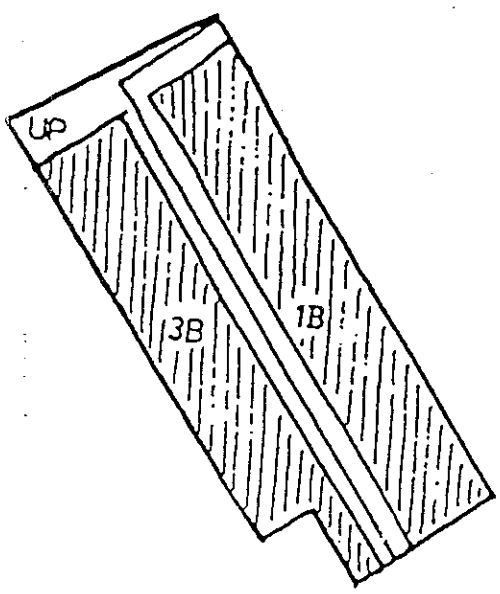
Allegato 8: Schema progetto S.Maria del Piano 1 (B3.4)



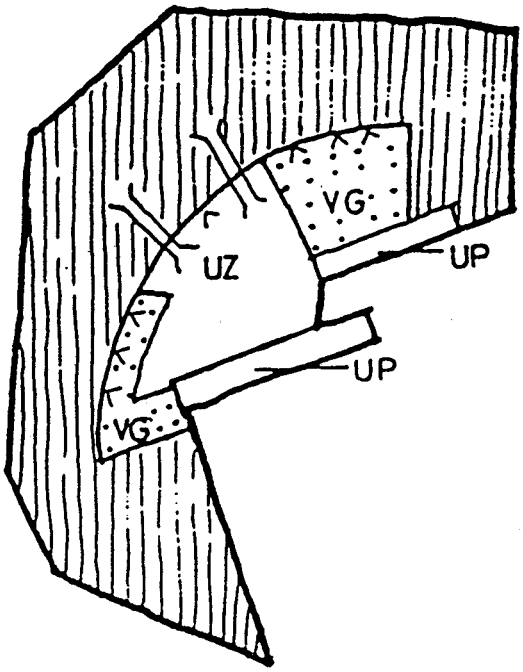
Allegato 9: Schema progetto Sadam (B3.5)



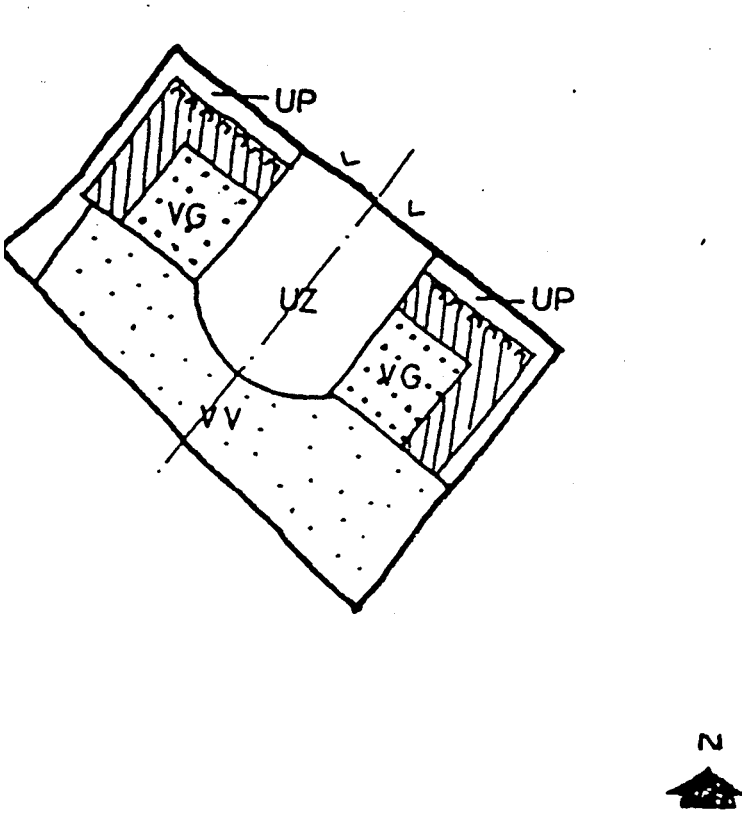
Allegato 10: Schema progetto S.Maria del Piano 2 (B3.6)



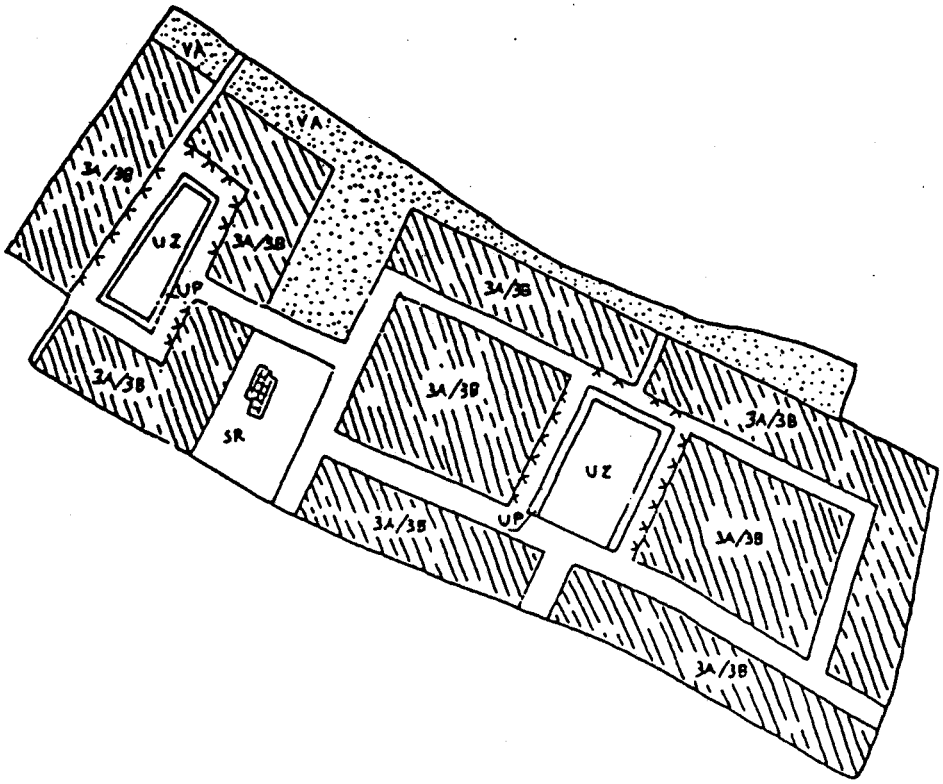
Allegato 11: Schema progetto Colle Paradiso 1 (C1)



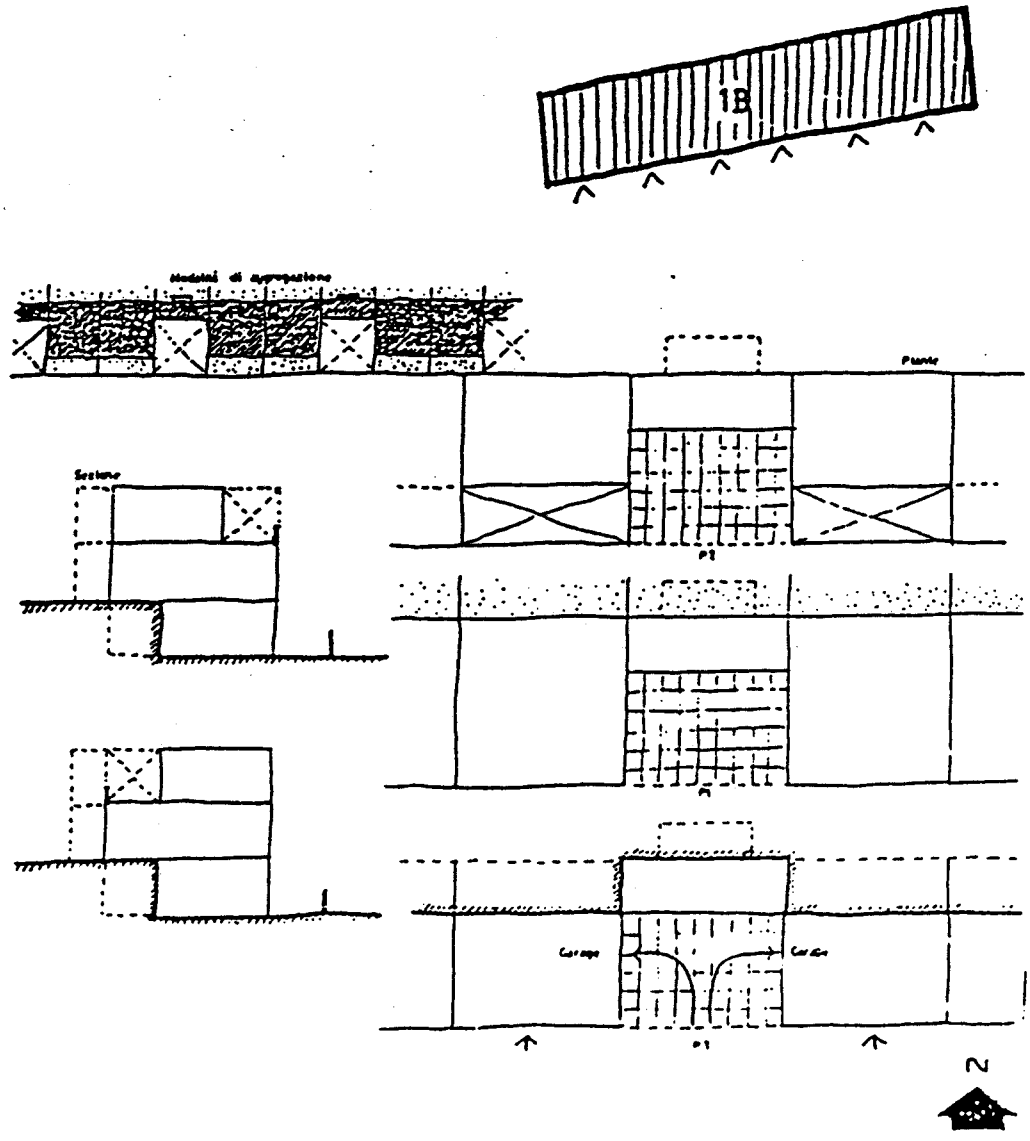
Allegato 12: Schema progetto Colle Paradiso 2 (C2)



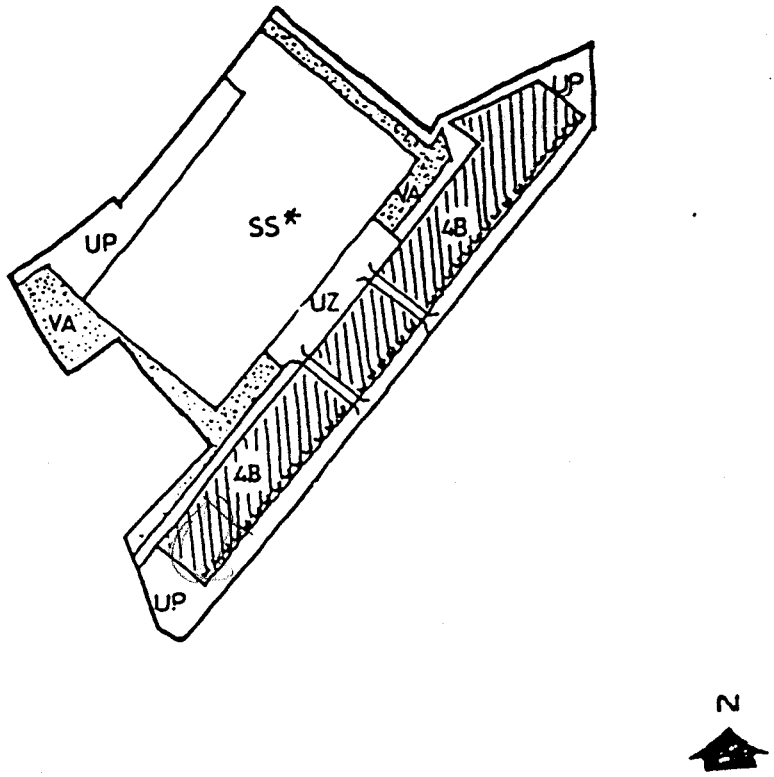
Allegato 13: Schema progetto Colli (C3)



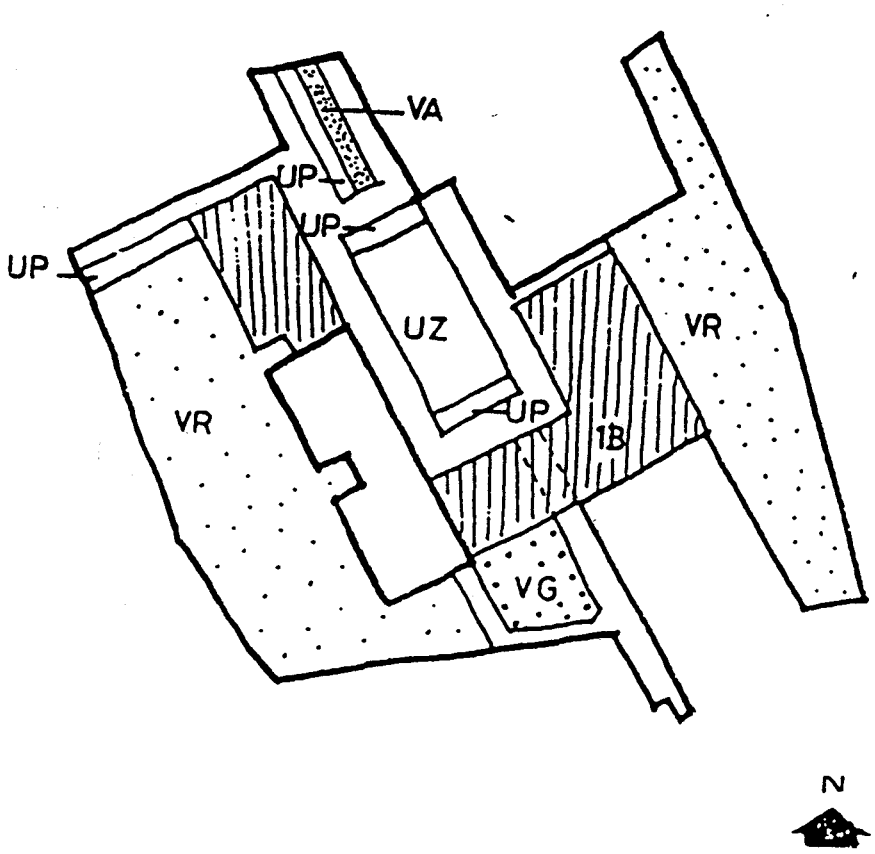
Allegato 14: Schema progetto Erbarella alta (C4)



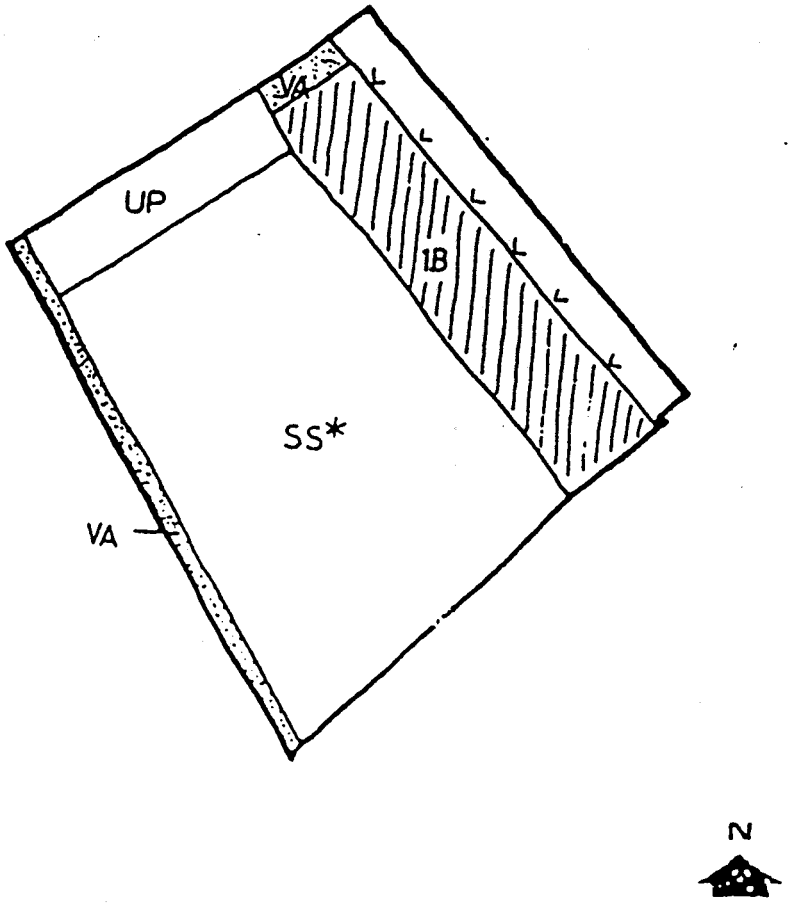
Allegato 15: Schema progetto Tornabrocco (C5)



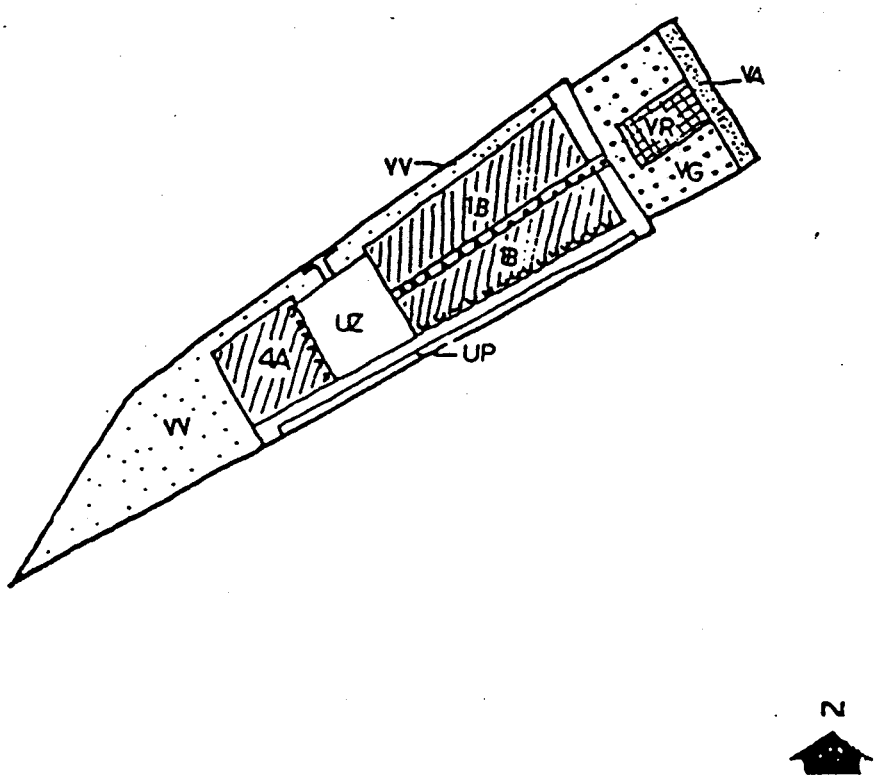
Allegato 16: Schema progetto Spina (C6)



Allegato 17: Schema progetto Minonna (C7)



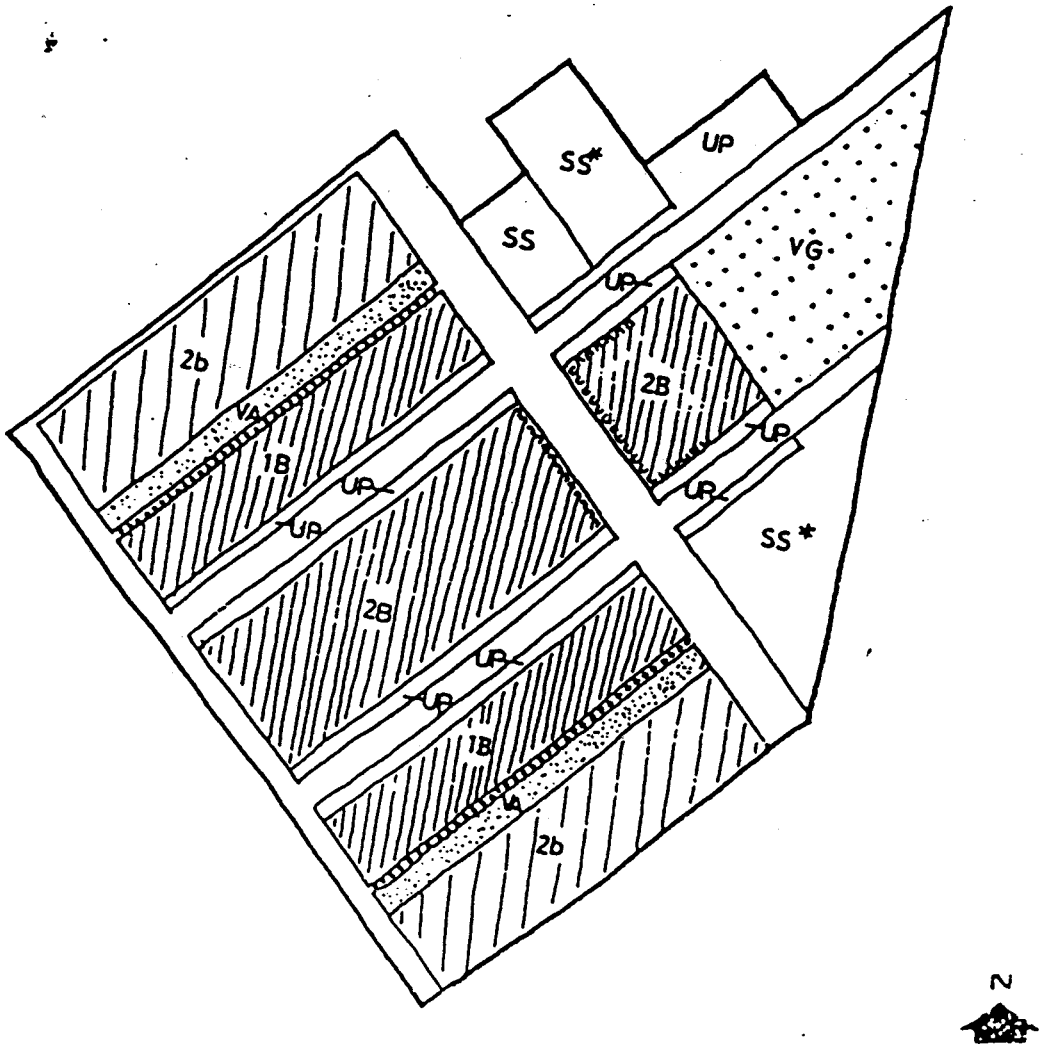
Allegato 18: Schema progetto Asse sud - via Roma (C8)



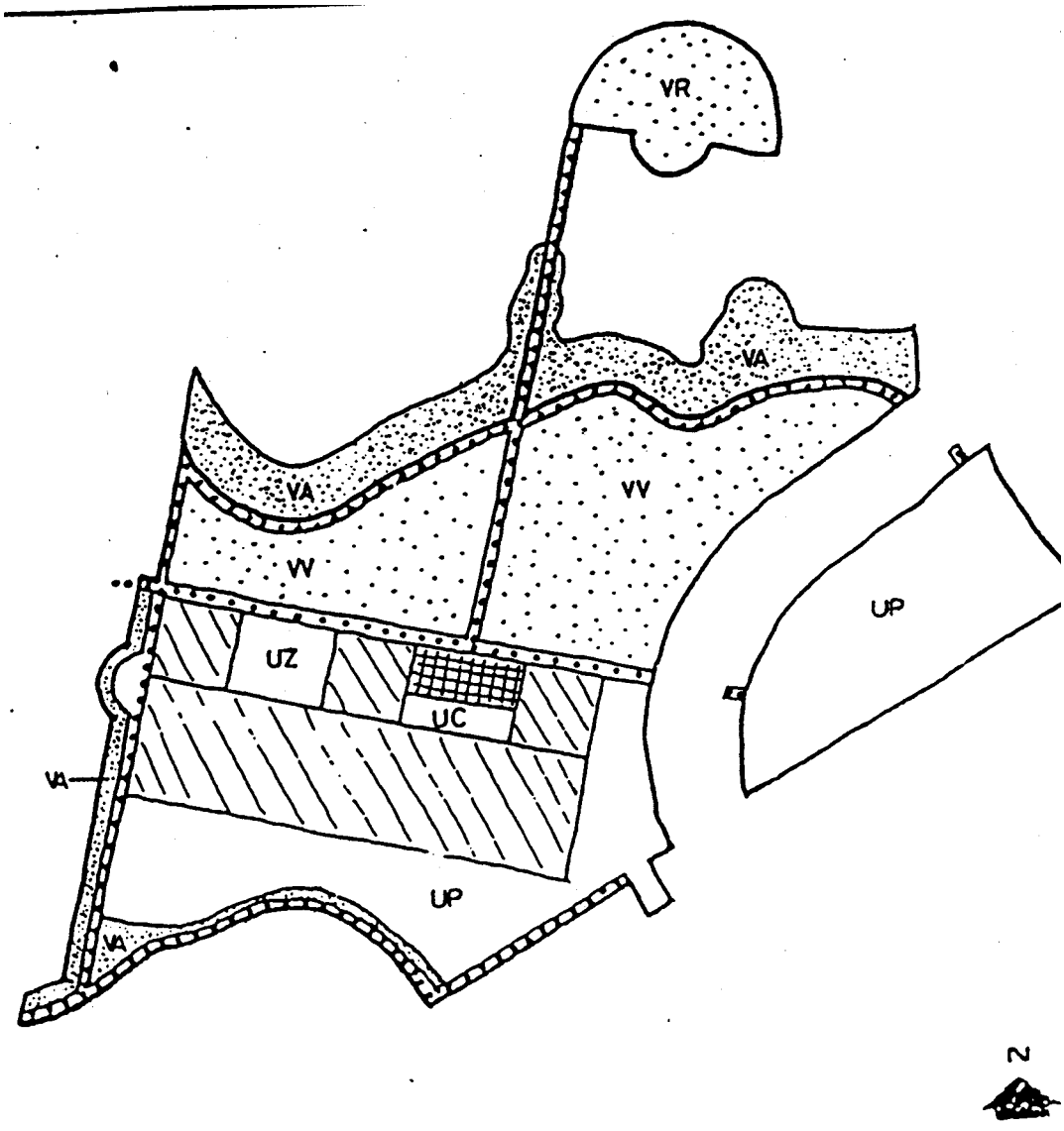
Norme tecniche di attuazione

Allegato 19: Schema progetto Smia 2 (C9)

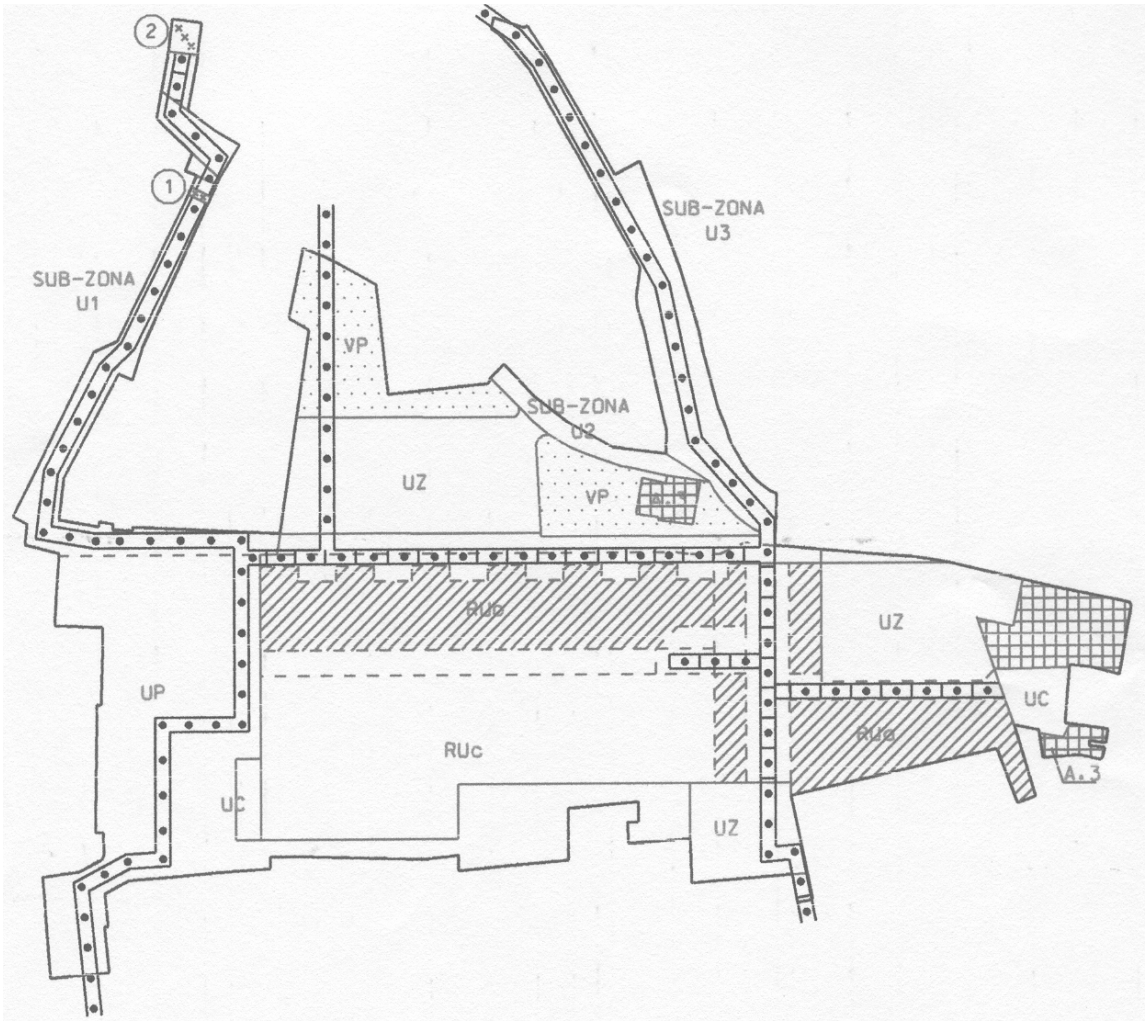
Vedere P.E.E.P. SMIA



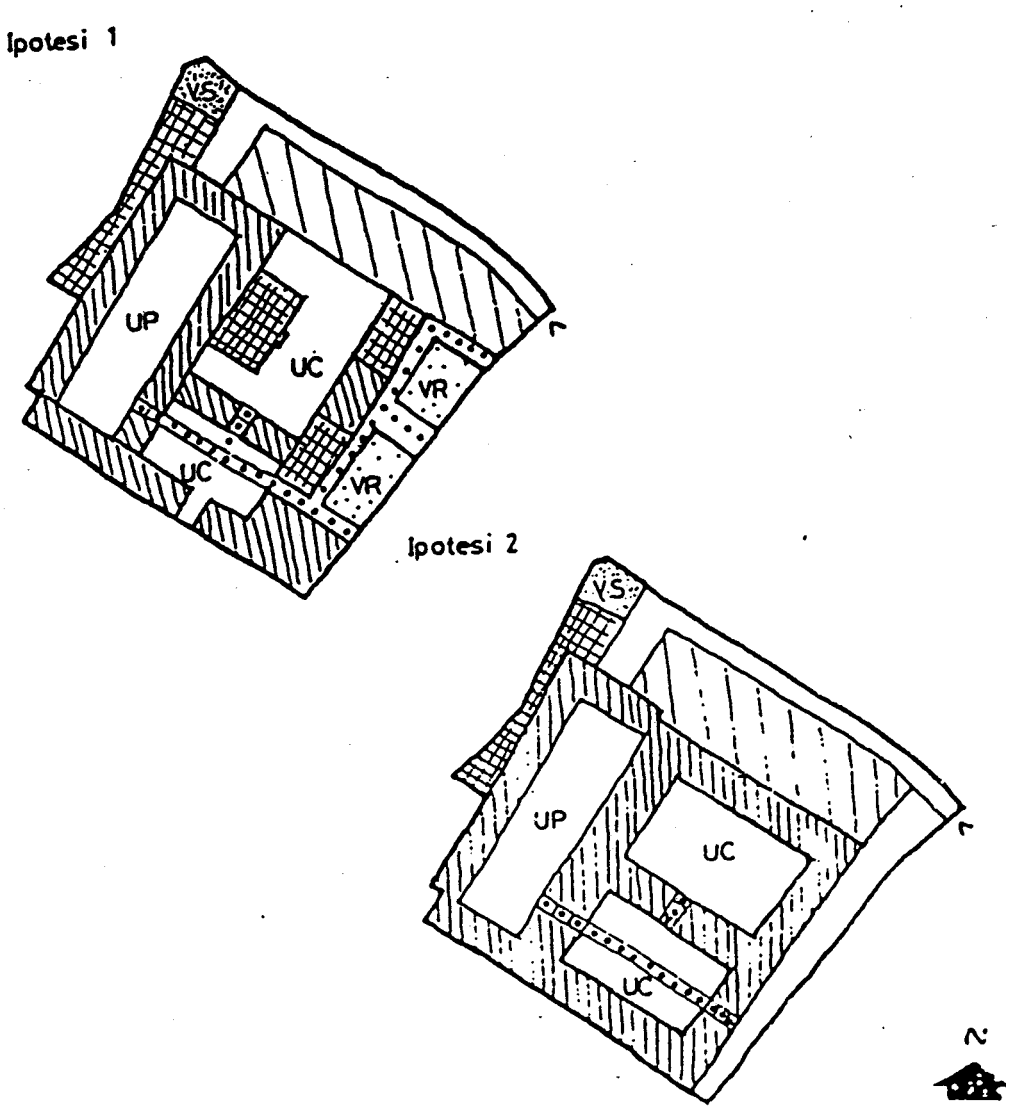
Allegato 20: Schema progetto Fornace (D3.1)



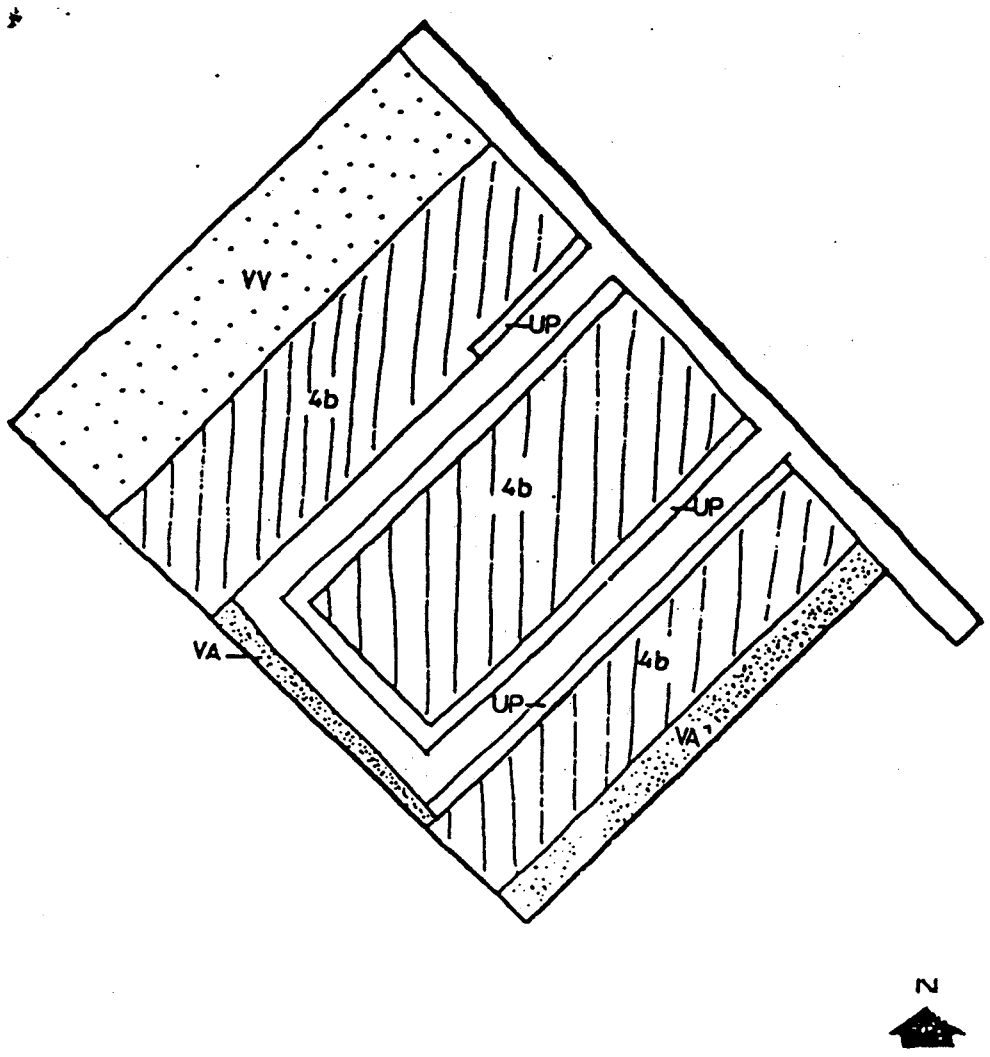
Allegato 21: Schema progetto Sima (D3.2)



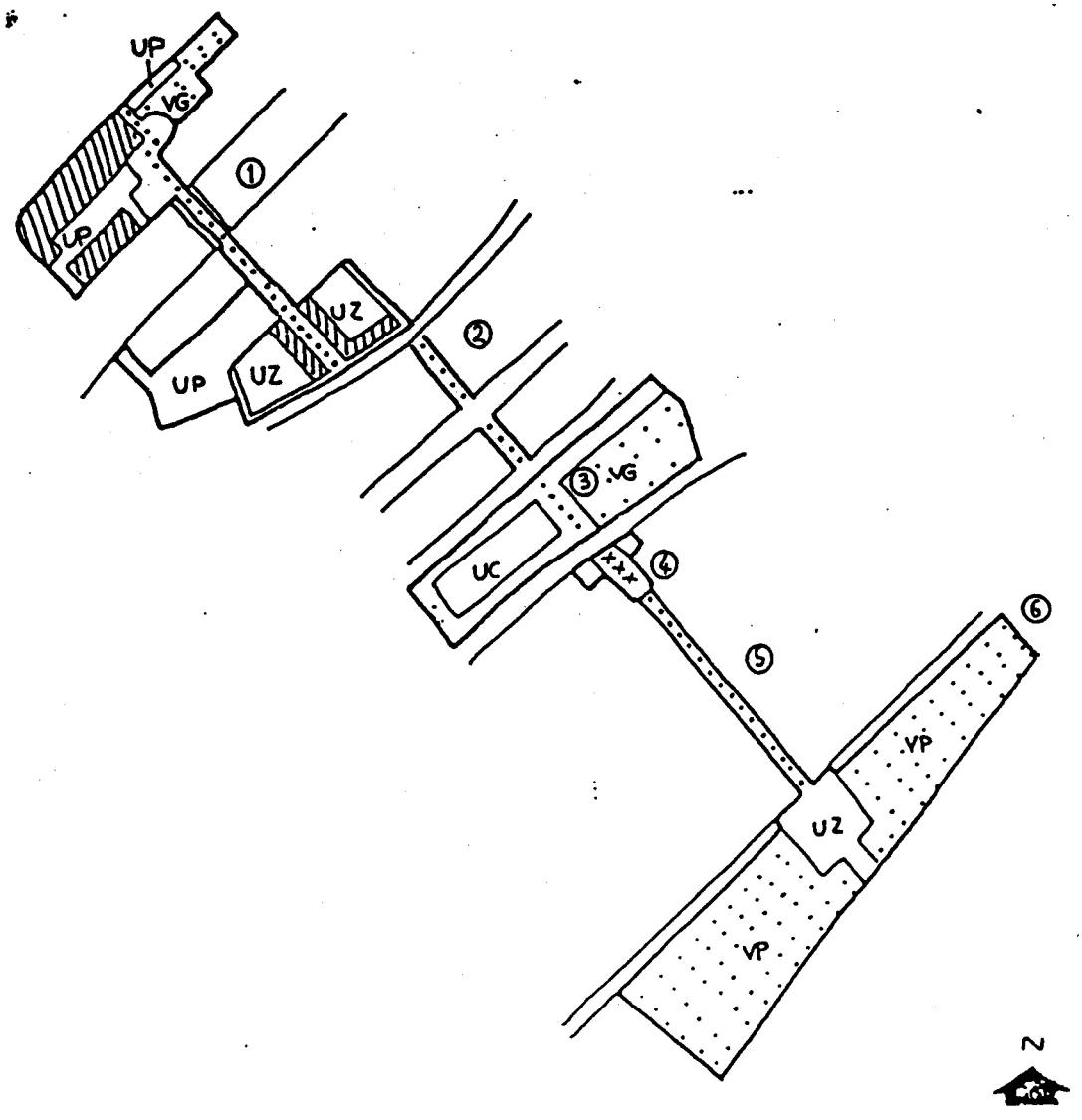
Allegato 22: Schema progetto Asse sud-Consorzio agrario (D3.3)



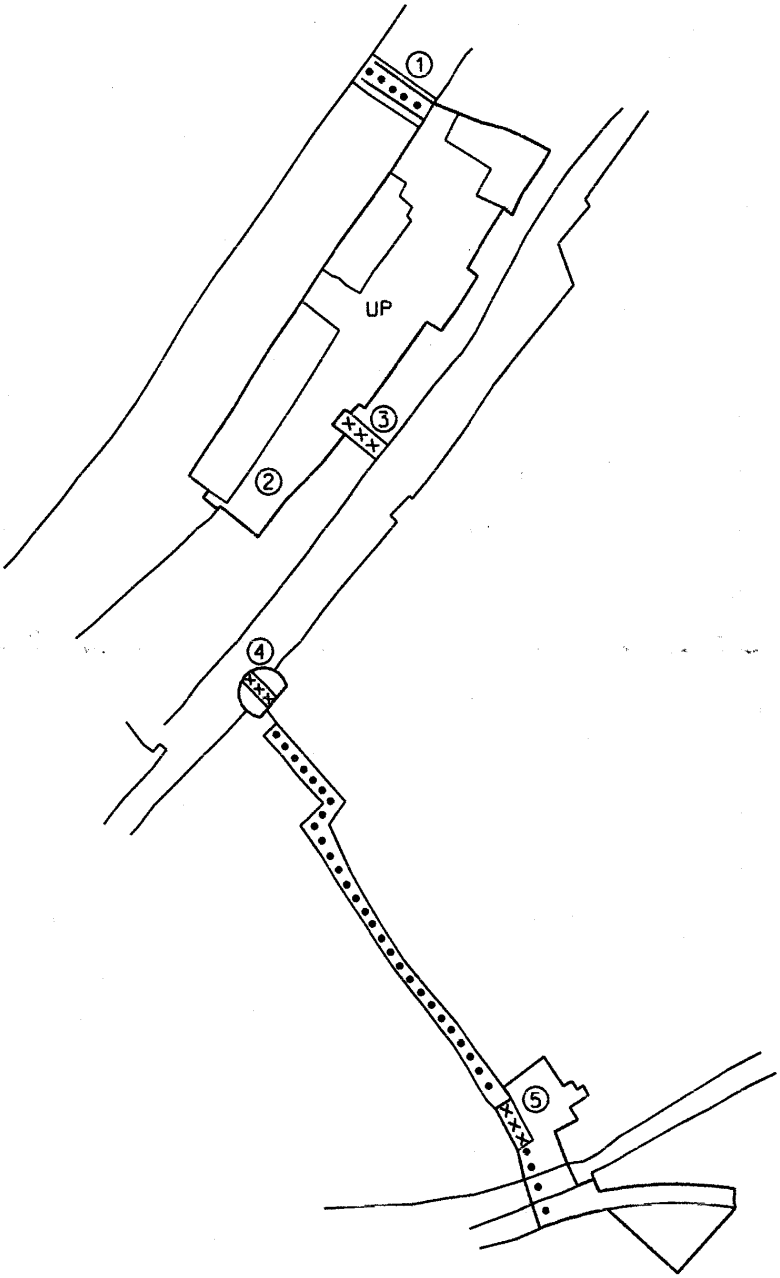
Allegato 23: Schema progetto Smia 1 (D3.4)



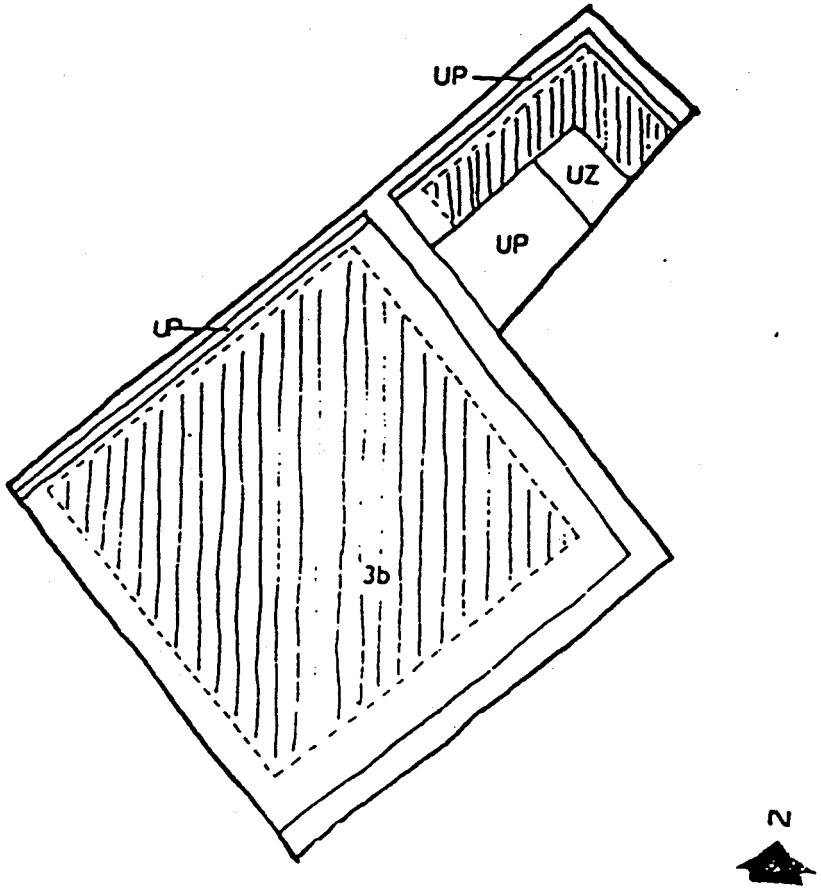
Allegato 24: Schema progetto Collegamento pedonale vialedella Vittoria - Vallato Pallavicino (D3.5)



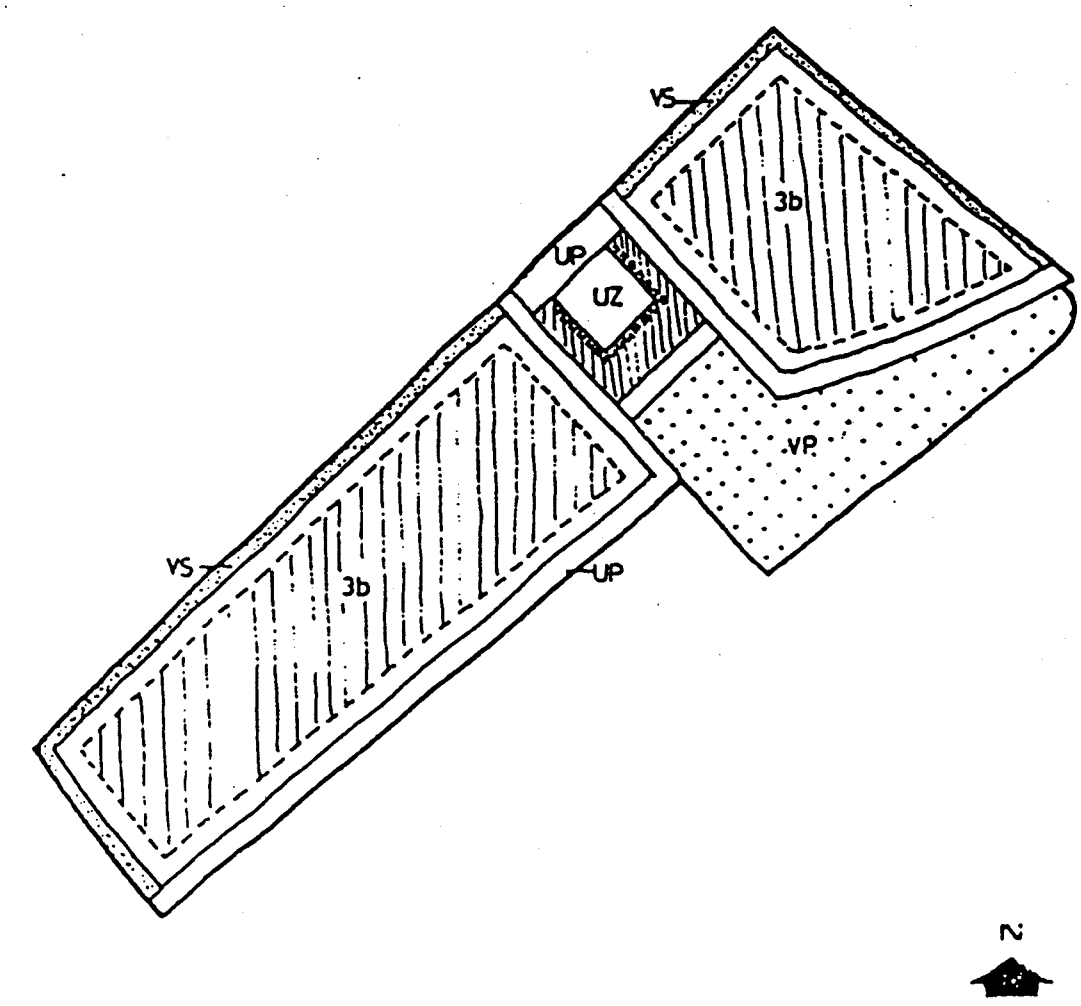
Allegato 25: Schema progetto Collegamento pedonale S.Marco - piazza delle Conce (D3.6)



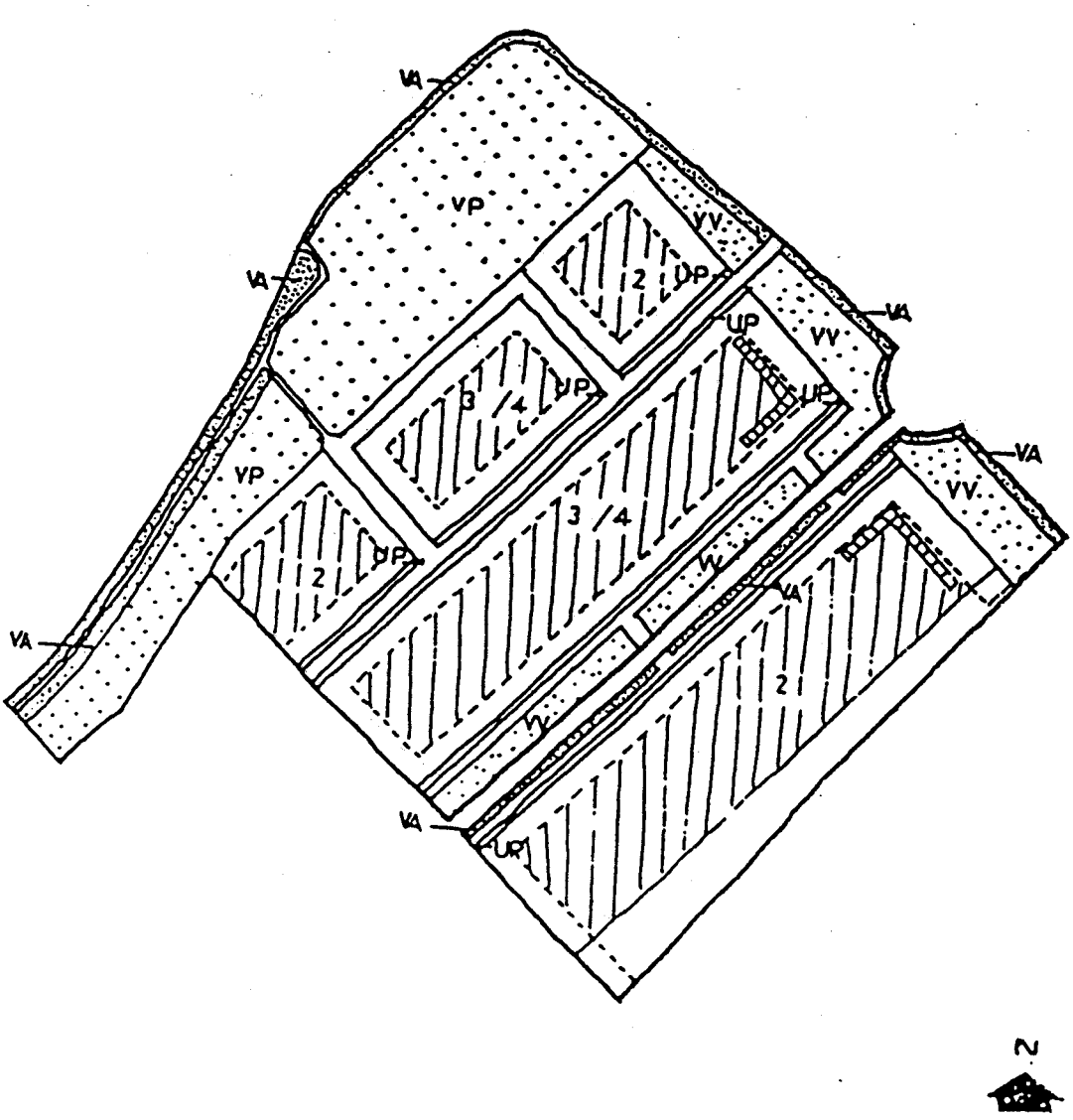
Allegato 26: Schema progetto Asse sud-Gallodoro 1 (D4.1)



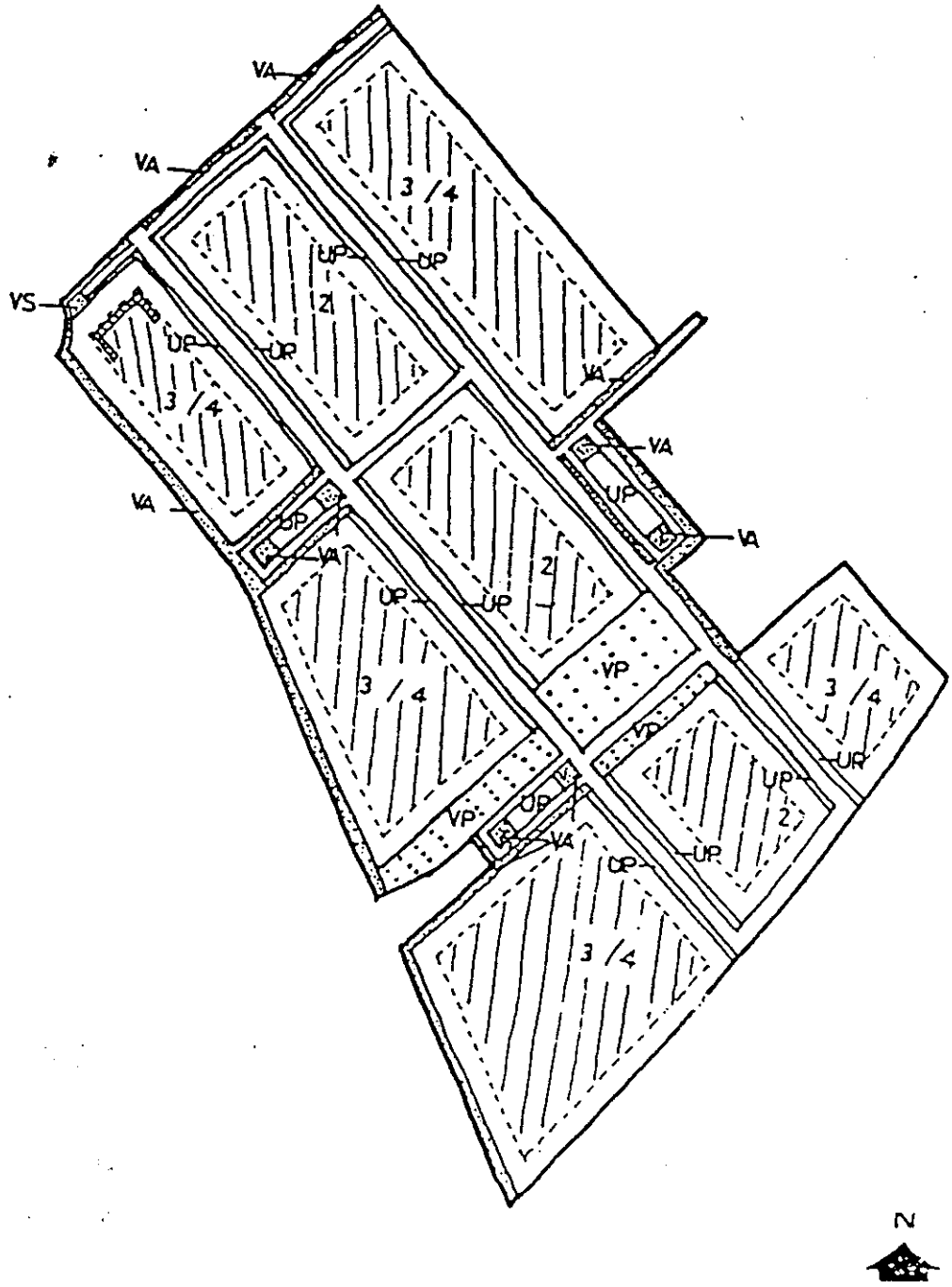
Allegato 27: Schema progetto Cartiere vecchie (D4.2)



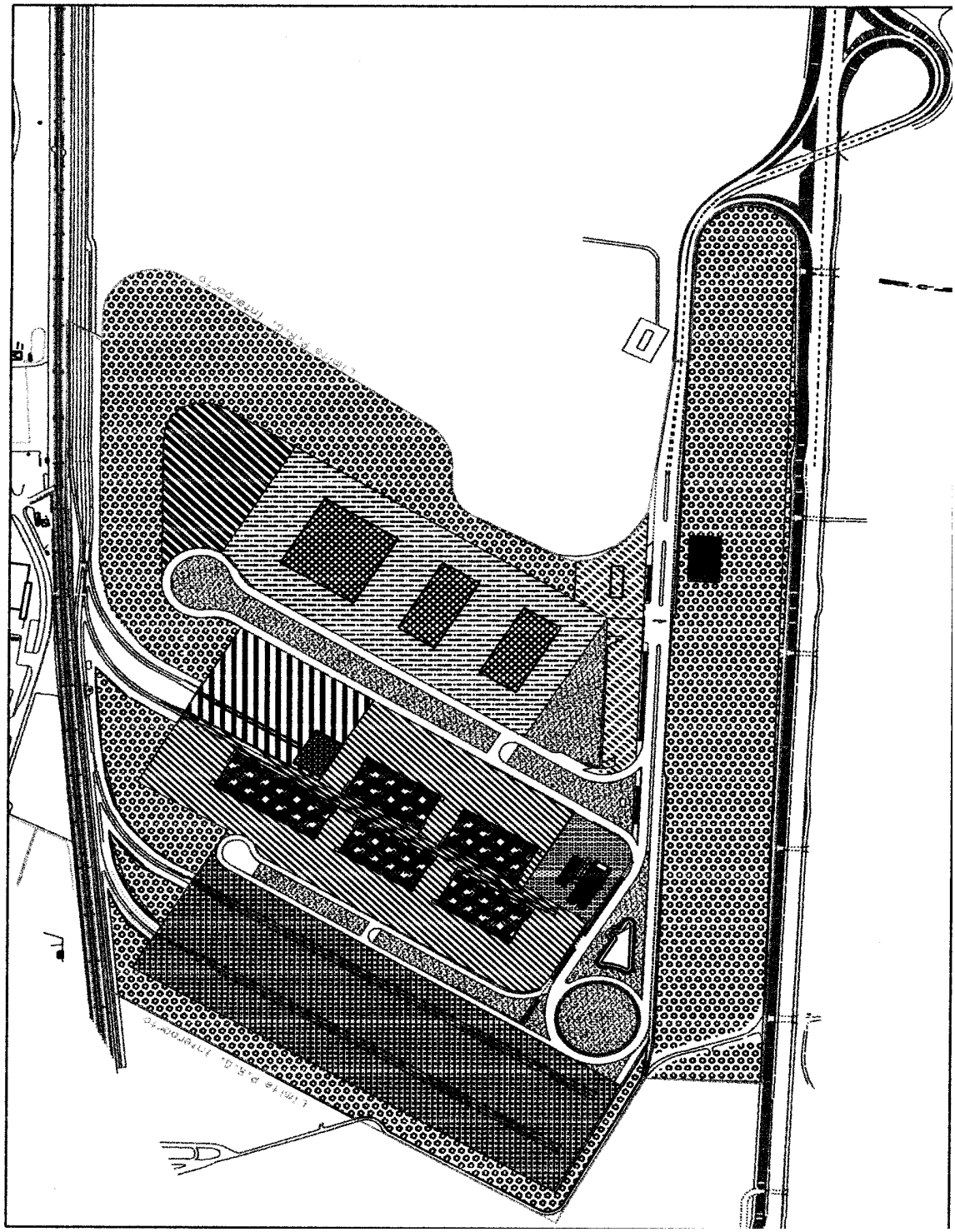
Allegato 28: Schema progetto Asse sud-Zipa 1 (D4.3)



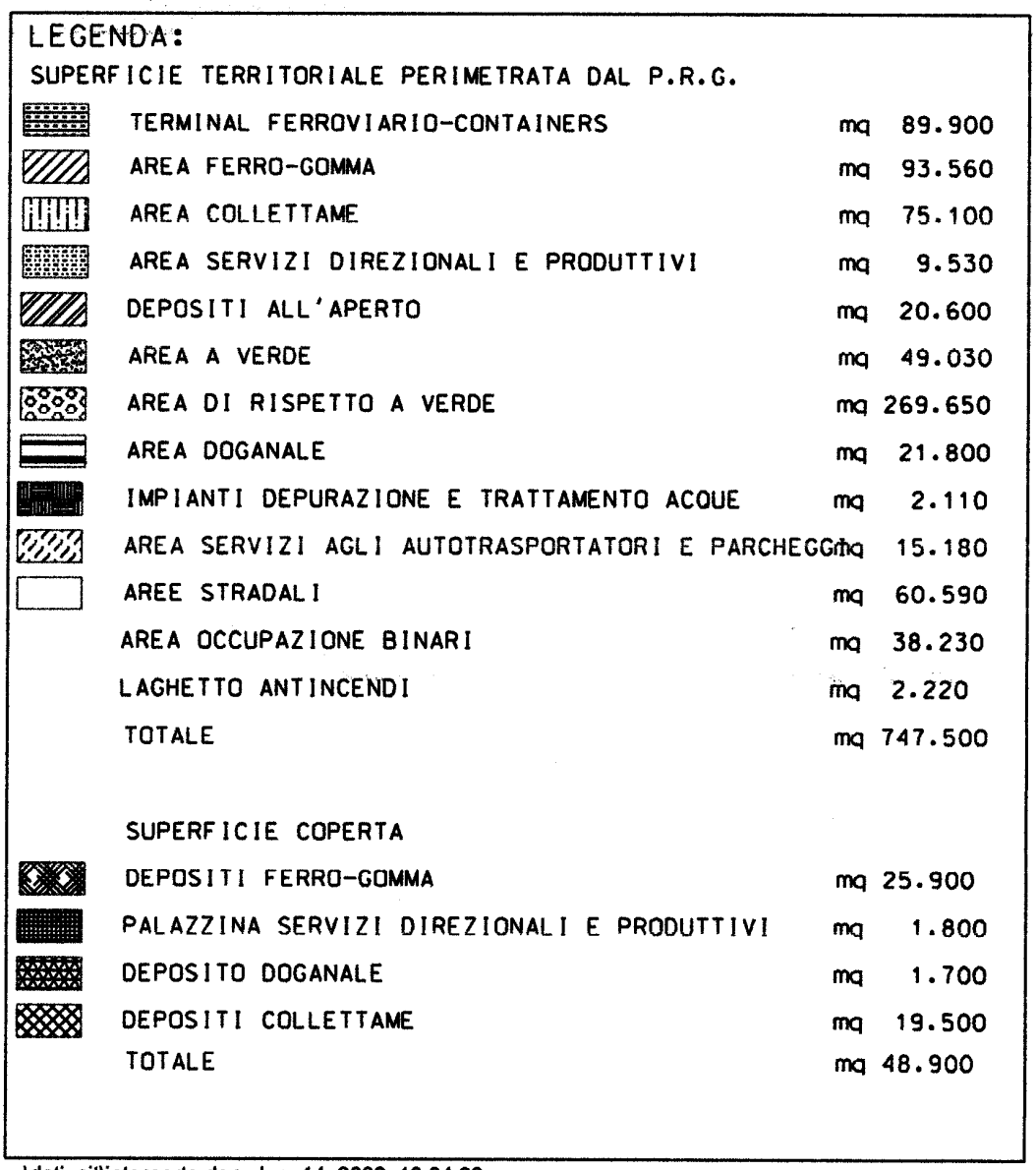
Allegato 29: Schema progetto Asse sud-Zipa 2 (D4.4)



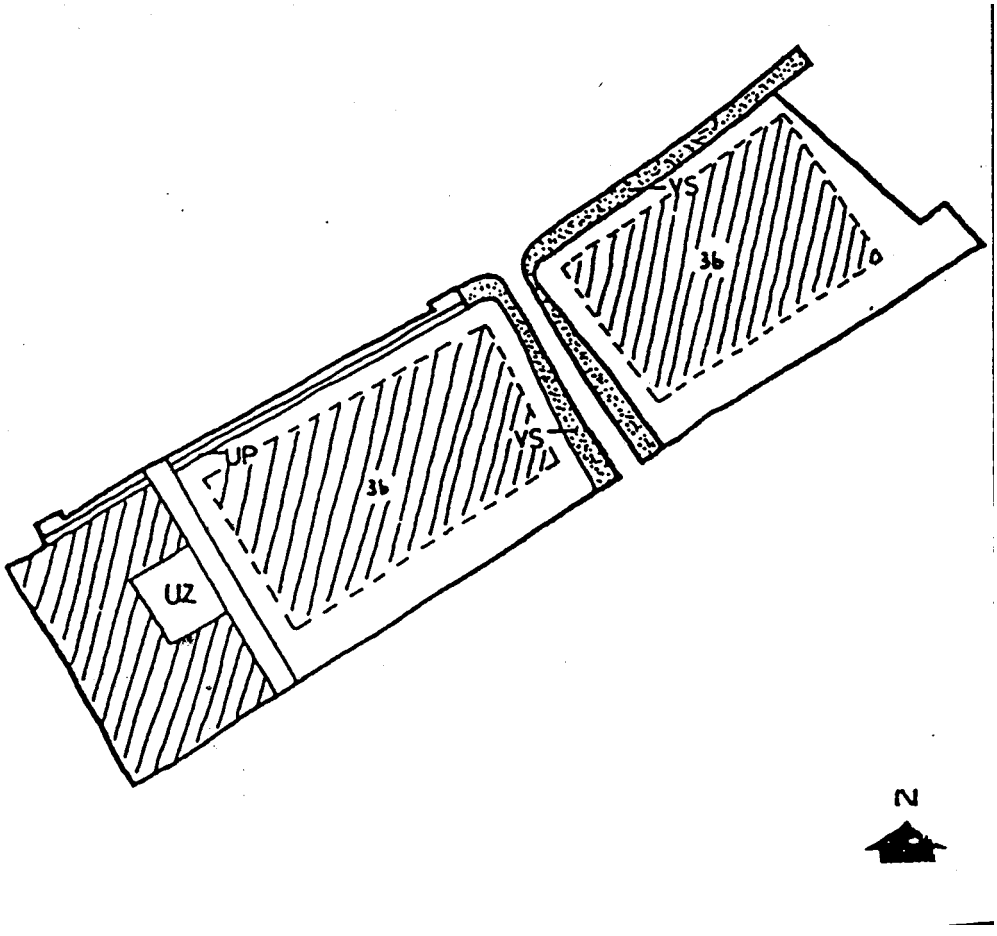
Allegato 29/bis : Schema progetto Interporto (D4.5)



SEGUE LEGENDA DELLE ZONE


LEGENDA:
SUPERFICIE TERRITORIALE PERIMETRATA DAL P.R.G.
TERMINAL FERROVIARIO-CONTAINERS mq 89.900
AREA FERRO-GOMMA mq 93.560
AREA COLLETTAME mq 75.100
AREA SERVIZI DIREZIONALI E PRODUTTIVI mq 9.530
DEPOSITI ALL'APERTO mq 20.600
AREA A VERDE mq 49.030
AREA DI RISPETTO A VERDE mq 269.650
AREA DOGANALE mq 21.800
IMPIANTI DEPURAZIONE E TRATTAMENTO ACQUE mq 2.110
AREA SERVIZI AGLI AUTOTRASPORTATORI E PARCHEGGI mq 15.180
AREE STRADALI mq 60.590
AREA OCCUPAZIONE BINARI mq 38.230
LAGHETTO ANTINCENDI mq 2.220
TOTALE mq 747.500
SUPERFICIE COPERTA
DEPOSITI FERRO-GOMMA mq 25.900
PALAZZINA SERVIZI DIREZIONALI E PRODUTTIVI mq 1.800
DEPOSITO DOGANALE mq 1.700
DEPOSITI COLLETTAME mq 19.500
TOTALE mq 48.900
...\dati_sit\interporto.dgn Jun. 14, 2002 13:04:08

Allegato 30: Schema progetto Asse sud-Gallodoro 2 (D4.6)



Allegato 31: Schema progetto Esino (VP1)

viabilità di supporto e di attraversamento

percorsi

aree edificate

UP parcheggi

centri di interesse - aree di sosta

1 Moreggio (area di interesse naturalistico)

2 campeggio

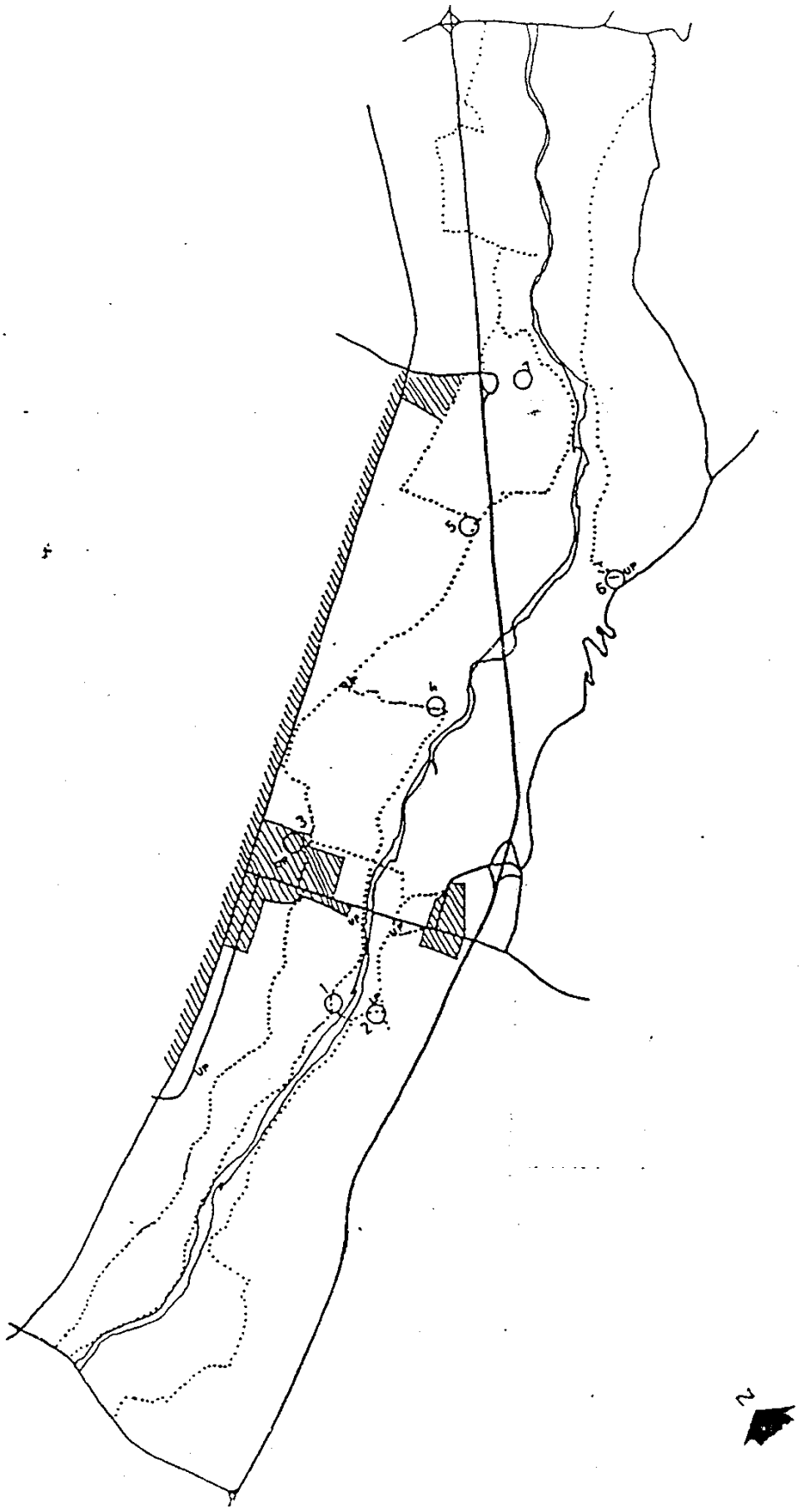
3 ex Sadam (centro sportivo)

4 pesca sportiva

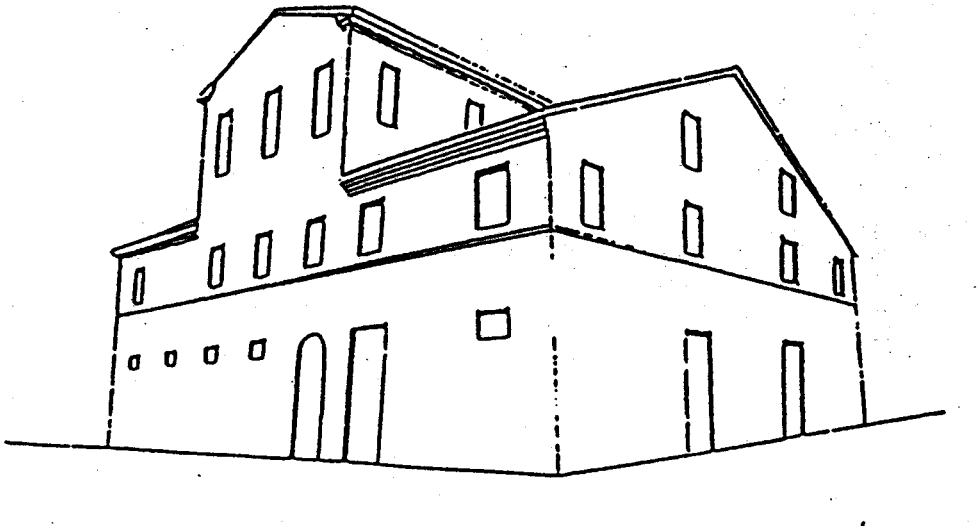
5 ex centralina Enel (struttura ricettiva)

6 ex discarica comunale (struttura ricettiva - belvedere)

7 area d'interesse naturalistico-bird watching



Allegato 32: Assi localizzazione preferenziale del terziario diffuso

Norme tecniche di attuazione

Allegato 33: Schema casa colonica con bigattiera