

Variante generale al Prg

## **Jesi** Norme Tecniche di Attuazione

Titolo I – Disposizioni e norme generali

Titolo II – Definizioni

Titolo III – Disciplina generale del territorio

Capo I – Territorio urbano edificato

Capo II – Territorio urbano di trasformazione

Capo III – Territorio rurale

Capo IV – Servizi e attrezzature

Capo V – Infrastrutture e attrezzature per la mobilità

Titolo IV – Disciplina delle Situazioni

Allegati

1. Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario
2. Criteri di progettazione urbana eco-compatibile

Testo emendato in CC – art. 38

## Indice delle Nta

### Titolo I – Disposizioni e norme generali

p. 5

- Art. 1 – Oggetto e contenuto del piano
- Art. 2 – Elaborati costitutivi del piano
- Art. 3 – Articolazione della disciplina urbanistica
- Art. 4 – Zone omogenee
- Art. 5 – Elementi di perequazione urbanistica
- Art. 6 – Standard urbanistici, attrezzature e impianti di interesse generale e opere di urbanizzazione
- Art. 7 – Sostenibilità
- Art. 8 – Attuazione del piano
- Art. 9 – Piani attuativi: norme transitorie

### Titolo II – Definizioni

p. 10

- Art. 10 – Superficie territoriale (St)
- Art. 11 – Superficie fondiaria (Sf)
- Art. 12 – Superficie utile lorda (Sul)
- Art. 13 – Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
- Art. 14 – Indice di utilizzazione fondiario (Uf)
- Art. 15 – Superficie coperta (Sc)
- Art. 16 – Rapporto di copertura (Rc)
- Art. 17 – Superficie permeabile (Sp)
- Art. 18 – Indice di permeabilità (Ip)
- Art. 19 – Altezza del fabbricato (H)
- Art. 20 – Distanze
- Art. 21 – Rinvio al Regolamento edilizio
- Art. 22 – Destinazioni d'uso
- Art. 23 – Interventi edilizi

### Titolo III – Disciplina generale del territorio

p. 15

- Art. 24 – Ripartizione del territorio comunale

#### *Capo I – Territorio urbano edificato*

p. 15

- Art. 25 – Territorio urbano edificato TE
- Art. 26 – Città storica TE1
- Art. 27 – Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio

urbano TE1.7

Art. 28 – Spazi aperti della città storica interni ai lotti

Art. 29 – Città consolidata TE2

Art. 30 – Città consolidata con prevalenza di residenza TE2.1

Art. 31 – Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2

Art. 32 – Aree per attività commerciali TE2.2a, direzionali TE2.2b,  
alberghiere TE2.2c

Art. 33 – Città recente TE3

#### *Capo II – Territorio urbano di trasformazione*

p. 20

Art. 34 – Territorio urbano di trasformazione TT

Art. 35 – Ambiti di nuova urbanizzazione TT1

Art. 36 – Ambiti da ristrutturare TT2

Art. 37 – Aree di nuova edificazione TT1.10 e di ristrutturazione TT2.5

Art. 38 – Ambiti in trasformazione TT3

#### *Capo III – Territorio rurale*

p. 30

Art. 39 – Territorio rurale TR

Art. 40 – Aree agricole TR1

Art. 41 – Aree rurali di pregio TR2

Art. 42 – Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio  
rurale TR2.1

Art. 43 – Edifici rurali abbandonati di recupero residenziale

Art. 44 – Sistema delle ville TR2.2

Art. 45 – Aree archeologiche in territorio rurale e urbano

Art. 46 – Paesaggio agrario storico TR2.3

Art. 47 – Patrimonio botanico-vegetazionale

Art. 48 – Aree panoramiche

Art. 49 – Riserva naturale regionale

Art. 50 – Sito di interesse comunitario e Zona a protezione speciale (Sic/Zps)

Art. 51 – Corridoi ecologici TR3

Art. 52 – Crinali

Art. 53 – Versanti

Art. 54 – Emergenze geologiche

Art. 55 – Aree rurali di rischio TR4

Art. 56 – Dissesto TR4.1

Art. 57 – Esondazione TR4.2

Art. 58 – Calanchi TR4.3

Art. 59 – Isole della produzione in territorio rurale TR5

Art. 60 – Aree di frangia TR6

#### *Capo IV – Servizi e attrezzature*

p. 42

Art. 61 – Servizi e attrezzature S

- Art. 62 – Servizi e attrezzature computati a standard S1
- Art. 63 – Servizi di livello locale S1.1
- Art. 64 – Servizi di livello urbano S1.2
- Art. 65 – Fasce ambientali, paesaggistiche e di arredo S2 e corridoi ecologici in ambito urbano
- Art. 66 – Verde privato ecologico S3
- Art. 67 – Attrezzature di pubblico interesse S4
- Art. 68 – Impianti tecnologici e servizi tecnici S5
- Art. 69 – Aree di rispetto dei cimiteri
- Art. 70 – Aree di rispetto dei pozzi d'acqua potabile
- Art. 71 – Distanze di rispetto dagli elettrodotti

*Capo V – Infrastrutture e attrezzature per la mobilità* p. 46

- Art. 72 – Infrastrutture e attrezzature per la mobilità M
- Art. 73 – Strade, piazze e larghi M1
- Art. 74 – Aree di rispetto delle ferrovie
- Art. 75 – Interporto M3.1
- Art. 76 – Parcheggi a standard M3.2
- Art. 77 – Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti M3.5

**Titolo IV – Disciplina delle Situazioni** p. 48

- Art. 78 – Situazioni nel territorio comunale
- Art. 79 – Appennini (1)
- Art. 80 – Ospedale (2)
- Art. 81 – Via Roma (3)
- Art. 82 – Viale della Vittoria (4)
- Art. 83 – Prato-Verziere (5)
- Art. 84 – Smia (6)
- Art. 85 – Asta ferroviaria (7)

**Titolo V – Norme finali** p. 53

- Art. 86 – Situazioni preesistenti in contrasto con il piano
- Art. 87 – Diffformità tra elaborati del piano
- Art. 88 – Disposizioni di legge e vincoli sovraordinati
- Art. 89 – Sorgenti di campi elettromagnetici e ponti radio

## **Allegati**

### **1. Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario**

- Art. 1 – Oggetto
- Art. 2 – Obiettivi
- Art. 3 – Identificazione del patrimonio vegetale
- Art. 4 – Boschi
- Art. 5 – Formazioni ripariali  
(Bosco igrofilo ripariale – Formazione igrofila ripariale del reticolo idrografico minore)
- Art. 6 – Siepi
- Art. 7 – Verde pubblico a funzione estetica e/o ricreativa
- Art. 8 – Individui arborei ad alto fusto
- Art. 9 – Arbusteti
- Art. 10 – Pertinenze coloniche di abitazioni ed edifici rurali nella zona del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale
- Art. 11 – Tutela e sviluppo del verde urbano
- Art. 12 – Elenchi delle specie vegetali

### **2. Criteri di progettazione urbana eco-compatibile**

- Art. 1 – Oggetto
- Art. 2 – Obiettivi
- Art. 3 – Criteri di sostenibilità alla scala urbanistica
- Art. 4 – Criteri di sostenibilità alla scala edilizia

## Titolo I – Disposizioni e norme generali

### Art. 1 – Oggetto e contenuto del piano

Il Prg disciplina, per l'intero territorio comunale, l'uso del suolo e dei fabbricati, la distribuzione delle differenti funzioni e, in genere, l'assetto urbanistico.

### Art. 2 – Elaborati costitutivi del piano

1. Il Prg è formato dal Piano idea e dal Progetto comunale del suolo. Il Piano idea ne costituisce la componente strutturale-strategica.
2. Gli elaborati costitutivi del Prg sono:
  - Relazione integrata (Piano idea e Progetto comunale del suolo), comprensiva di Indirizzi del Piano idea e tavole del Piano idea
  - Norme tecniche di attuazione
  - Tavole di progetto:
    - Tav. 1p, Prescrizioni e vincoli della pianificazione sovralocale (scala 1:10.000)
    - Tav. 2p, La rete ecologica (scala 1:10.000)
    - Tav. 3p, Le reti tecnologiche (rete elettrica, scala 1:10.000; rete idrica, scala 1:10.000; rete del gas metano, scala 1:10.000; rete fognaria, scala 1:2.000)
    - Tav. 4p, La rete della mobilità (scala 1:10.000)
    - Tav. 5p, Ripartizione del territorio comunale (scala 1:5.000; scala 1:2.000)
    - Tav. 6p, Città pubblica, mobilità lenta e situazioni (scala 1:7.500; scala 1:2.000)
    - Tav. 7p, Le aree di rispetto e rischio (scala 1:10.000)
    - Tav. 8p, Città storica ed edifici di valore storico documentale (scala 1:10.000; scala 1:2.000)
    - Tav. 9p, Le aree soggette a strumenti attuativi (scala 1:10.000)
    - Tav. 10p, Le zone omogenee secondo la legge 34/92 (scala 1:10.000)
  - Tavole relative allo stato di fatto:
    - Tav. 1a, Il tessuto urbano esistente e la viabilità (scala 1:10.000)
    - Tav. 2a, Servizi e attrezzature di interesse pubblico (scala 1:10.000; scala 1:2.000)
    - Tav. 3a, Le vulnerabilità, le tutele e i beni culturali (scala 1:10.000; scala 1:2.000)
    - Tav. 4a, L'uso del suolo (scala 1:10.000)
    - Tav. 5a, Il patrimonio botanico-vegetazionale (scala 1:10.000)
    - Tav. 6a, La pericolosità geologica (scala 1:10.000)
  - Dossier, Approfondimenti del Piano idea, Bozza del Progetto comunale del suolo, Studio geologico del territorio, Valutazione di incidenza, Rapporto ambientale, Relazione botanico-vegetazionale.

3. La Relazione integrata illustra e argomenta le scelte del piano e la sua generale impostazione.

Le Tavole di progetto e le Norme tecniche di attuazione (comprehensive dei relativi allegati) conformano il diritto dei suoli.

Le Tavole e gli Indirizzi del Piano idea (parti costituenti della Relazione integrata) e gli Approfondimenti del Piano idea sono documenti programmatici.

Le Tavole relative allo stato di fatto, i Dossier, la Bozza del Progetto comunale del suolo, il Rapporto ambientale e la Relazione botanico-vegetazionale definiscono il quadro di indagini, interpretazioni, esplorazioni progettuali e verifiche che supporta le scelte del piano.

Lo Studio geologico del territorio e la Valutazione di incidenza, a partire da indagini specifiche, completano la disciplina urbanistica del piano.

#### **Art. 3 – Articolazione della disciplina urbanistica**

La disciplina urbanistica delle diverse parti del territorio comunale è definita dalle norme del successivo titolo III “Disciplina generale del territorio”, eventualmente integrate dagli indirizzi e dalle prescrizioni specifiche e progettuali di cui al titolo IV “Disciplina delle Situazioni”, nonché dalle norme contenute negli allegati 1 e 2 alle presenti Nta, dalle prescrizioni derivanti dallo Studio geologico del territorio in merito a pericolosità geologica e vocazionalità edificatoria, dalla Valutazione di incidenza in merito alle componenti naturalistiche.

6

#### **Art. 4 – Zone omogenee**

Le zone omogenee ex art. 2 del Decreto interministeriale n. 1444/1968 sono individuate nella tavola 10p secondo le seguenti corrispondenze rispetto all’articolazione prevista dal titolo III delle presenti norme e rappresentata nella tavola 5p:

TE1, TR2.1, TR2.2 = zona A

TE2, TE3, TT2, TT3, TR5 = zona B

TT1.1-TT1.7, TT1.10 = zona C

TT1.8, TT1.9, M3.1 = zona D

TR1, TR2.3, TR3, TR4, TR6 = zona E

S1.2 = zona F

Le aree a servizi e attrezzature S non riconducibili alle zone F, le aree M3.2 a standard urbanistico (parcheggi pubblici) e le aree M3.5 costituiscono corredo delle diverse zone omogenee cui le aree stesse sono dedicate, come rappresentato nella tavola 10p.

#### **Art. 5 – Elementi di perequazione urbanistica**

1. La perequazione urbanistica si applica negli Ambiti di nuova urbanizzazione (TT1) e negli Ambiti da ristrutturare (TT2) del Territorio urbano di trasformazione e si attua con le modalità definite dagli articoli 35, 36, 37 delle

presenti norme. È la modalità con cui l'Amministrazione persegue l'obiettivo di rendere urbanisticamente sostenibili le trasformazioni, attraverso un loro adeguato corredo urbanizzativo e opere di complemento che migliorino la qualità del contesto urbano nel quale le trasformazioni stesse intervengono.

2. La perequazione urbanistica è realizzata con l'attribuzione dei diritti edificatori alle proprietà comprese negli ambiti TT1 e TT2. I diritti edificatori sono attribuiti indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree comprese all'interno degli ambiti unitari interessati e, per classi di suoli omogenee riconosciute in riferimento alle preesistenti diverse condizioni di fatto e di diritto, in ragione della superficie dell'area di ciascuna proprietà.
3. I diritti edificatori sono espressi in valori assoluti di mq di superficie utile lorda (Sul) realizzabile sull'intera superficie territoriale (St) dell'ambito, sia esso spazialmente continuo o discontinuo.
4. I diritti edificatori sono liberamente commerciabili, fatta salva la loro realizzazione nelle quantità e nei modi previsti nei singoli ambiti. In particolare, essi possono trovare concreta realizzazione solo sulle aree previste come edificabili dal Prg e dal piano attuativo, aree sulle quali i rispettivi proprietari sono tenuti a consentire l'allocazione e l'utilizzazione dei diritti edificatori provenienti anche dalle aree non edificabili, che in quanto destinate a opere di urbanizzazione sono cedute gratuitamente al Comune con la convenzione del rispettivo piano attuativo.
5. La Sul dei fabbricati esistenti compresi all'interno degli ambiti territoriali di trasformazione su cui si applica la perequazione urbanistica e per i quali non è prevista la demolizione senza ricostruzione concorre al computo della Sul complessivamente assegnata all'ambito di trasformazione. L'uso dei diritti edificatori relativi ad aree occupate da fabbricati per i quali è prevista la demolizione senza ricostruzione è condizionato alla previa (o contestuale ma garantita) esecuzione della demolizione stessa.

7

#### **Art. 6 – Standard urbanistici, attrezzature e impianti di interesse generale e opere di urbanizzazione**

1. Sono computate come "standard urbanistici" le aree contrassegnate, sulla tavola 5p, con la sigla S1 (quelle indicate come S1.2 costituiscono la zona F) e con la sigla M3.2.
2. Le aree a standard al servizio del Territorio urbano di trasformazione sono cartograficamente individuate nei diversi ambiti di nuova urbanizzazione, da ristrutturare e in trasformazione, fermo restando quanto disposto per gli ambiti TT1 e TT2 dai successivi artt. 35 e 36.
3. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dalle vigenti disposizioni di legge nazionale e regionale. I singoli piani attuativi assicurano la dotazione – anche superiore alla minima – adeguata rispetto all'entità e alle



caratteristiche degli insediamenti previsti, fermo restando quanto disposto per gli ambiti TT1 e TT2 dai successivi artt. 35 e 36.

4. Non sono computate tra gli standard urbanistici le aree a parcheggio pubblico comprese nella sede stradale (la cui individuazione e disciplina d'uso è soggetta a strumenti e provvedimenti di regolazione del traffico) e le superfici a servizi (pubblici o di uso pubblico o religioso) integrate in edifici in modo tale da non poter essere correttamente distinte ed isolate o dedicate definitivamente all'attuale funzione.

#### **Art. 7 – Sostenibilità**

Principi di sostenibilità ecologico-ambientale orientano la disciplina urbanistica del piano. In particolare, nelle presenti norme essi si esprimono in prescrizioni volte al presidio e alla valorizzazione della rete ecologica in territorio urbano e rurale (di cui alla tavola 2p), alla conservazione e al ripristino di condizioni di permeabilità dei suoli anche negli interventi edilizi diffusi, alla difesa ed all'incremento del patrimonio botanico-vegetazionale (di cui alla tavola 5a e all'allegato 1 alle presenti Nta) anche in contesto urbano.

Prescrizioni progettuali ulteriori perseguono specifici obiettivi circa le prestazioni ambientali da garantirsi negli interventi di nuova costruzione (protezione dal rumore, esposizione, ombreggiamento, risparmio energetico, bio-architettura...), di cui all'allegato 2 alle Nta, "Criteri di progettazione urbana eco-compatibile".

#### **Art. 8 – Attuazione del piano**

1. Il Prg si attua per mezzo di interventi edilizi diretti (attuazione diretta), in subordine al rilascio dei titoli abilitativi previsti dalle leggi vigenti, o tramite la preventiva approvazione di piani urbanistici attuativi (attuazione indiretta).
2. Il Prg individua gli ambiti nei quali è comunque prescritta l'attuazione indiretta con preventivo strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, tra quelli previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.
3. Sono piani urbanistici attuativi:
  - i Piani particolareggiati, di cui alla L. n. 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni;
  - i Piani di lottizzazione, di cui alla L. n. 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni;
  - i Piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla L. n. 167/1962 e successive modifiche e integrazioni;
  - i Piani per insediamenti produttivi, di cui alla L. n. 865/1971 e successive modifiche e integrazioni;
  - i Piani di recupero, di cui alla L. n. 457/1978 e successive modifiche e integrazioni.
4. È facoltà dell'Amministrazione comunale programmare e coordinare le trasformazioni previste dal Prg mediante la predisposizione di Programmi

pluriennali di attuazione, di cui alla L. n. 10/1977 e sue modificazioni ed integrazioni e alla L.R. n. 34/1992.

#### **Art. 9 – Piani attuativi: norme transitorie**

Nelle aree soggette a strumenti attuativi già adottati dal Consiglio comunale alla data di adozione della Variante generale del Prg si applica il regime previsto dallo specifico piano attuativo (con la normativa di riferimento del Prg vigente al tempo della sua adozione) sino alla data di scadenza. Una volta attuati integralmente i piani oppure una volta scaduti i rispettivi termini di efficacia, salve le disposizioni dettate dalle norme dei Capi I e II del Titolo III, le aree incluse entro i relativi perimetri sono soggette: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale alla disciplina della Città consolidata con prevalenza di residenza TE2.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva alla disciplina della Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2; quelle a standard urbanistico alla disciplina dei Servizi e delle attrezzature computati a standard S1 e dei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità alla disciplina delle aree con tale destinazione.

## Titolo II – Definizioni

### Art. 10 – Superficie territoriale (St)

È la superficie territoriale convenzionalmente costituita da tutte le aree perimetrate per un'unica operazione di trasformazione urbanistica, indipendentemente dal concreto uso previsto dal piano attuativo per le aree stesse.

### Art. 11 – Superficie fondiaria (Sf)

È la superficie destinata all'edificazione, comprensiva del sedime e delle pertinenze degli edifici, al netto delle superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero di quelle computate a standard.

### Art. 12 – Superficie utile lorda (Sul)

È la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio comprese entro il perimetro esterno delle murature, escludendo scale e ballatoi condominiali di accesso, vani ascensori. Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale, i piani interrati e seminterrati, le logge e le terrazze, i sottotetti utilizzabili. Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda i porticati pubblici o d'uso pubblico.

10

### Art. 13 – Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

È il rapporto tra la superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile in un determinato ambito e la superficie territoriale (St) dell'ambito stesso. In alternativa all'uso dell'indice di utilizzazione territoriale (Ut), le quantità edificatorie realizzabili possono essere espresse dall'indicazione in valore assoluto della superficie utile lorda realizzabile (Sul) in riferimento ad un ambito territoriale univocamente definito e perimetrato.

### Art. 14 – Indice di utilizzazione fondiario (Uf)

È il rapporto tra la superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile in un'area edificabile e la superficie fondiaria (Sf) dell'area stessa.

### Art. 15 – Superficie coperta (Sc)

È la proiezione orizzontale delle superfici lorde costruite fuori terra.

### Art. 16 – Rapporto di copertura (Rc)

Il rapporto (o indice) di copertura è il rapporto, che può essere espresso in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

**Art. 17 – Superficie permeabile (Sp)**

È la porzione di terreno, lasciata permanentemente libera da costruzioni fuori e dentro terra e non pavimentata, che consente al suolo l'assorbimento delle acque meteoriche senza il ricorso a sistemi di drenaggio e canalizzazioni.

**Art. 18 – Indice di permeabilità (Ip)**

Esprime il rapporto minimo ammissibile, che può essere espresso in percentuale, tra la Superficie permeabile (Sp) e la Superficie territoriale (St) o fondiaria (Sf), assunta a riferimento.

**Art. 19 – Altezza del fabbricato**

1. *Altezza delle fronti (H)*. È l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura, considerando anche eventuali corpi edilizi arretrati.

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

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della 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 di copertura.

2. *Altezza max. degli edifici (H max.)*. È la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio.
3. *Numero dei piani*. Il numero dei piani indicati, quando non vi siano ulteriori specificazioni, è da intendersi comprensivo del piano terreno con esclusione del piano seminterrato.

11

**Art. 20 – 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 ai fini della determinazione della superficie coperta.

**Art. 21 – Rinvio al Regolamento edilizio**

Per i parametri e gli indici non esplicitamente definiti dalle presenti norme valgono le definizioni contenute nel Regolamento edilizio vigente.

**Art. 22 – Destinazioni d'uso**

1. Ai fini dell'ordinato assetto del territorio nelle sue diverse componenti, sono definite le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse nelle differenti parti, ambiti e aree, secondo le disposizioni dei Titoli III "Disciplina generale del territorio" e IV "Disciplina delle Situazioni".
2. Il Prg distingue le seguenti principali destinazioni d'uso e relative articolazioni:
  - a) *abitative*:

- residenze: abitazioni permanenti e temporanee
- abitazioni collettive: collegi, convitti, studentati, conventi, residence

b) *produttive industriali e terziarie:*

- industrie e artigianato di produzione: attività produttive di beni e servizi (compresi i relativi laboratori di sperimentazione e ricerca, uffici tecnici); magazzini, attività di spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione, movimentazione delle merci); depositi a cielo aperto (di materiali, prodotti e merci); attività di recupero e trattamento di materiali di rifiuto e inerti
- artigianato di servizio: attività di prestazione di servizi alla persona e all'impresa
- complessi terziari: centri di attività terziarie-direzionali, complessi fieristici ed esposizioni merceologiche, centri congressuali e di ricerca
- uffici: studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili
- esercizi commerciali costituenti grandi strutture di vendita (con superficie superiore a 2500 mq)
- esercizi commerciali costituenti medie strutture di vendita (con superficie compresa tra 251 e 2500 mq)
- esercizi commerciali di vicinato: negozi per il commercio al dettaglio (con superficie di vendita fino a 250 mq), chioschi, phone center e simili
- centri commerciali: medie o grandi strutture di vendita nelle quali sono inseriti più esercizi commerciali
- esercizi di commercio all'ingrosso
- attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione, il tempo libero: cinema, teatri, discoteche, sale da ballo, centri e sale polivalenti, centri per il fitness e la pratica sportiva
- attività ricettive: alberghi, pensioni, motel (eventualmente integrati da impianti per convegni e attività didattico-formative), campeggi
- pubblici esercizi: esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie)

c) *agricole:*

- attività e attrezzature per la coltivazione dei fondi, la silvicoltura, la zootecnia
- abitazioni agricole
- attività agrituristiche
- turismo rurale (country-houses; centri rurali di ristoro e degustazione; centri sportivi, centri di organizzazione del tempo libero e centri culturali)

d) *di servizio pubblico e di pubblico interesse:*

- servizi e attrezzature collettive di livello locale: scolastici (fino alla media inferiore), socio-sanitari, sportivi, religiosi, culturali e ricreativi (centri sociali compresi), parchi di quartiere e giardini

- servizi e attrezzature collettive di livello urbano: scolastici (università escluse), sanitari e ospedalieri, sportivi (di livello superiore), culturali e ricreativi (centri sociali compresi), parchi urbani
  - uffici pubblici: sedi di enti, istituzioni, agenzie pubbliche o di interesse pubblico e generale, sedi universitarie
  - sedi di associazioni: sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali
  - impianti tecnologici e servizi tecnici urbani: sedi gestionali e impianti tecnologici per acqua, gas, energia elettrica, telefonia, smaltimento e trattamento rifiuti e reflui, cimiteri
  - attrezzature di pubblico interesse: sedi gestionali e impianti militari, di pubblica sicurezza, di protezione civile
- e) *per la mobilità*:
- attrezzature stradali
  - attrezzature ferroviarie
  - autostazioni
  - parcheggi
  - stazioni di servizio e di distribuzione dei carburanti
3. Con la locuzione "terziario diffuso" si definisce la combinazione delle seguenti destinazioni d'uso: pubblici esercizi; esercizi commerciali di vicinato; uffici; artigianato di servizio; uffici pubblici, sedi di associazioni varie.
  4. Il riferimento nelle norme dei Titoli III e IV alle destinazioni principali sottintende la possibilità di prevedere tutte le loro articolazioni.  
Annessi e garage di pertinenza, quando non specificamente considerati, sono da ritenersi compresi. Usi non contemplati nell'elenco di cui al comma 2 potranno essere assimilati per analogia a quelli indicati.
  5. Le variazioni di destinazioni d'uso, comunque in conformità alle previsioni del Prg, sono disciplinate secondo i modi di legge.
  6. Nell'accertamento delle destinazioni d'uso legittimamente in atto, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti o, solo in mancanza di detti titoli, della classificazione catastale dell'immobile, ed eventualmente delle risultanze di accertamenti o di indagini comunque compiuti dalla pubblica autorità o, in via sussidiaria, dalle risultanze di atti privati con data certa o di atti di notorietà.

### **Art. 23 – Interventi edilizi**

Gli interventi edilizi (tipi di intervento) sono quelli definiti dalle vigenti disposizioni di legge nazionale e regionale, in particolare dall'art. 3 del Dpr n. 380/2001, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". In particolare:

- gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente sono interventi di "ristrutturazione edilizia";

- gli interventi consistenti nella totale o parziale demolizione e ricostruzione che, pur senza superare la volumetria dell'edificio preesistente, non ne mantengono la sagoma sono interventi di "nuova costruzione";
- gli interventi di ampliamento sono interventi di "nuova costruzione".

## Titolo III – Disciplina generale del territorio

### Art. 24 – Ripartizione del territorio comunale

1. La tavola 5p individua con apposita simbologia grafica cinque principali componenti del territorio comunale:
  - Territorio urbano edificato TE: parti del territorio comunale interamente o parzialmente interessate da insediamenti urbani da conservare, mantenere, adeguare o consolidare;
  - Territorio urbano di trasformazione TT: parti del territorio comunale interessate da insediamenti urbani da sottoporre a ristrutturazione o destinate a nuovi insediamenti urbani;
  - Territorio rurale TR: parti del territorio comunale esterne al territorio urbano destinate ad agricoltura, silvicoltura e zootecnia e da mantenere in condizione di naturalità;
  - Servizi e attrezzature S: parti del territorio comunale destinate a servizi, attrezzature e impianti di interesse generale;
  - Infrastrutture e attrezzature per la mobilità M: parti del territorio comunale destinate agli spazi e agli impianti per la mobilità e le comunicazioni.

### Capo I – Territorio urbano edificato

15

### Art. 25 – Territorio urbano edificato TE

Il territorio urbano edificato TE si articola in: TE1-Città storica, TE2-Città consolidata, TE3-Città recente.

### Art. 26 – Città storica TE1

1. La Città storica TE1 individua le parti del Territorio urbano edificato nelle quali si riconoscono caratteri fisici di valore architettonico, storico e documentale da preservare.
2. La disciplina urbanistica della Città storica TE1 fa proprie le disposizioni del Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati definitivamente approvate con Deliberazione del Consiglio comunale n. 84 del 6/5/2005.  
Le disposizioni ivi contenute per le zone A sono da intendersi secondo le seguenti corrispondenze rispetto alle sigle di cui alla tavola 5p "Ripartizione del territorio comunale": TE1.1=A1 (Nucleo di origine romana), TE1.2=A2 (Addizione rinascimentale), TE1.3=A3 (Borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche), TE1.4=A4 (Addizione del primo Novecento), TE1.5=A5 (Quartiere di edilizia operaia degli anni Trenta), TE1.6=A6 (Edilizia borghese del primo Novecento).



3. La disciplina urbanistica delle zone A7 di detto Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati è sostituita dalla presente normativa, fatti salvi i piani attuativi su zone A7 già adottati dal Consiglio comunale alla data d'adozione della Variante generale del Prg. Eventuali loro varianti non dovranno prevedere incremento della volumetria assentita.
4. La Città storica TE1 è zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978 e s.m.i.

#### **Art. 27 – Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano TE1.7**

1. Le aree TE1.7 individuano singoli edifici e complessi unitari all'interno del territorio urbano costituenti oggetti detentori in sé di valore storico e documentale, beni in parte già individuati con specifico provvedimento dalla competente autorità.
2. Tipi di intervento consentiti: manutenzione, restauro e risanamento conservativo, demolizione (senza ricostruzione) delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario.
3. Destinazioni d'uso consentite: servizi collettivi di livello locale e urbano, residenze permanenti e temporanee, terziario diffuso, attività ricettive.

#### **Art. 28 – Spazi aperti della città storica interni ai lotti**

Gli spazi aperti interni ai lotti degli edifici facenti parte della Città storica TE1 (corti e cortili, pavimentati e/o trattati a orto o giardino) graficamente individuati sulla tavola 8p non possono essere edificati.

Sono consentiti esclusivamente interventi funzionali alla conservazione delle pavimentazioni e/o degli impianti vegetali e quelli volti alla sistemazione e al recupero da preesistenti condizioni di degrado con rimozione degli eventuali manufatti incongrui.

#### **Art. 29 – Città consolidata TE2**

1. La Città consolidata TE2 individua le parti del territorio urbano completamente o parzialmente edificate e configurate nelle proprie caratteristiche morfologiche e di impianto, con livelli prestazionali di qualità urbana e ambientale tali da non richiedere interventi di trasformazione.
2. Gli interventi nella Città consolidata devono perseguire obiettivi di mantenimento e qualificazione fisica delle dotazioni urbane, di miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, di qualificazione funzionale, di integrazione tra funzione abitativa e attività economiche e sociali con essa compatibili.
3. La Città consolidata TE2 si articola in: Città consolidata con prevalenza di residenza TE2.1; Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2.

**Art. 30 – Città consolidata con prevalenza di residenza TE2.1**

1. Destinazioni d'uso ammesse: residenze e abitazioni collettive, attività ricettive (campeggi esclusi), terziario diffuso, cinema e teatri, artigianato di produzione (limitatamente alle attività compatibili con la residenza assentite in via preventiva dall'Asur competente per territorio), servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti (secondo i criteri definiti dall'articolo 77).
2. La superficie utile lorda destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda 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.
3. Tipi di intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento fino alla Sul complessivamente consentita, nuova costruzione nei lotti liberi individuati sulla tavola 5p.
4. I lotti esistenti alla data del 30 aprile 2006 non possono essere frazionati a scopo edificatorio.
5. Gli interventi devono essere coerenti con l'impianto urbanistico circostante per quanto attiene alle caratteristiche morfotipologiche degli edifici, alle altezze, alla sistemazione esterna dell'area.  
 Ai fini della valutazione dell'intervento nel contesto urbano, ogni progetto di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti.
6. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 40% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto; indice di utilizzazione fondiario ( $S_{ul}/S_f$ ) = 0,50 mq/mq.  
 Negli interventi di ampliamento la superficie utile lorda già eventualmente esistente sul lotto è da intendersi inclusa nella Sul complessivamente realizzabile.
7. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11, "Tutela e sviluppo del verde urbano", delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.
8. Strumenti d'intervento: titoli abilitativi di intervento diretto.

**Art. 31 – Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2**

1. Destinazioni d'uso: industrie e artigianato di produzione, residenze e uffici connessi all'attività produttiva, artigianato di servizio, complessi terziari, uffici, centri commerciali, esercizi commerciali e commercio all'ingrosso, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero, attività ricettive

e pubblici esercizi, servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, uffici pubblici, sedi di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani, attrezzature di pubblico interesse, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti.

2. La superficie utile lorda destinata ad attività produttive industriali e terziarie non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda 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.
3. La destinazione a complessi commerciali dovrà essere verificata con la specifica programmazione di settore e rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale).  
La destinazione a complessi direzionali, ricettivi e per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero dovrà essere verificata dall'Amministrazione comunale rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale).
4. Tipi d'intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento fino alla Sul complessivamente consentita, nuova costruzione nei lotti liberi individuati sulla tavola 5p.
5. I lotti esistenti alla data del 30 aprile 2006 non possono essere frazionati a scopo edificatorio.
6. Ai fini della valutazione dell'intervento nel contesto urbano, ogni progetto di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti.
7. Strumenti d'intervento: titoli abilitativi di intervento diretto.
8. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 45% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto; H massima = ml. 9.
9. Il suolo nei depositi a cielo aperto dovrà avere un trattamento di superficie uniforme ed essere precisamente delimitato, fatte salve le prescrizioni di cui al comma precedente.
10. Per i nuovi complessi direzionali e ricettivi eventualmente assentiti, non si applicano i limiti di altezza di cui al comma 8, fatti salvi gli altri indici urbanistici ivi espressi. La Sul massima realizzabile è determinata in 0,8 mq per mq di superficie fondiaria.
11. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11, "Tutela e sviluppo del verde urbano", delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

**Art. 32 – Aree per attività economiche commerciali TE2.2a, direzionali TE2.2b e alberghiere TE2.2c**

1. Con la sigla TE2.2a sono individuate aree specificamente dedicate a complessi commerciali e per lo spettacolo, la ricreazione, il tempo libero.  
Destinazioni d'uso ammesse: centri commerciali, esercizi commerciali in strutture con superficie di vendita media e grande; esposizioni merceologiche; attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione, il tempo libero. Sono destinazioni d'uso complementari ammesse: pubblici esercizi.
2. Con la sigla TE2.2b sono individuate aree specificamente dedicate a complessi direzionali.  
Destinazioni d'uso ammesse: centri di attività terziarie-direzionali; centri congressuali e di ricerca. Sono destinazioni d'uso complementari ammesse: pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato.
3. Con la sigla TE2.2c sono individuate aree specificamente dedicate a complessi ricettivi.  
Destinazioni d'uso ammesse: alberghi. Sono destinazioni d'uso complementari ammesse: pubblici esercizi; centri congressuali; centri per il fitness e la pratica sportiva.
4. Tipi di intervento ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.
5. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 45% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto; indice di utilizzazione fondiario ( $S_{ul}/S_f$ ) = 0,8 mq/mq.
6. Strumenti di intervento: titoli abilitativi di intervento diretto.
7. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11, "Tutela e sviluppo del verde urbano", delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

19

**Art. 33 – Città recente TE3**

1. Con la sigla TE3 sono individuate le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione.
2. Sulle aree TE3 fino alla scadenza della validità dei rispettivi piani attuativi valgono le norme da essi definite. Allo scadere dei termini di validità di detti piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE2.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

La Sul realizzabile non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti.

## **Capo II – Territorio urbano di trasformazione**

### **Art. 34 – Territorio urbano di trasformazione TT**

Il territorio urbano di trasformazione TT si articola in TT1-Ambiti di nuova urbanizzazione, TT2-Ambiti da ristrutturare, TT3-Ambiti in trasformazione.

### **Art. 35 – Ambiti di nuova urbanizzazione TT1**

1. Gli ambiti (spazialmente continui o discontinui) destinati a nuovi complessi insediativi, individuati sulla tavola 5p con specifici perimetri e sigle (da TT1.1 a TT1.10) e qui di seguito elencati, sono interessati da interventi di nuova urbanizzazione edilizia:

TT1.1 – Appennini alta 2-Piccitù (ambito discontinuo)

TT1.2 – Ospedale-via Togliatti (ambito discontinuo)

TT1.3 – Verziere

TT1.4 – Fontedamo 1

TT1.5 – Fontedamo 2 (ambito discontinuo)

TT1.6 – Minonna

TT1.7 – Pantiere

TT1.8 – Cartiere vecchie

TT1.9 – Zipa verde

TT1.10 – Aree di nuova edificazione

Gli ambiti TT1.1, TT1.2, TT1.3, TT1.4, TT1.5, TT1.6, TT1.7, TT1.8, TT1.9 sono disciplinati dai commi 2-9 del presente articolo, le aree di nuova edificazione TT1.10 sono disciplinate dal successivo articolo 37.

2. Ognuno dei suddetti ambiti territoriali deve costituire oggetto di un unico piano attuativo che preveda l'applicazione della perequazione urbanistica sull'intera superficie territoriale.
3. La capacità edificatoria (Sul complessiva) realizzabile per ciascun ambito territoriale considerato e perimetrato si concentra sulle aree specificamente individuate, non campite come sede stradale o come standard urbanistici.
4. Gli ambiti di nuova urbanizzazione TT1 sono disciplinati secondo quattro modelli operativi:
  - un primo modello, nel quale ad un ambito territoriale unitario costituito da aree contigue è assegnata una capacità edificatoria complessiva, definita in valore assoluto di Sul, da realizzare sulle aree non campite dal Prg come sede stradale o come standard urbanistici, dimensionati questi ultimi in quantità sufficiente a integrare il corredo urbanizzativo prescritto dalle disposizioni vigenti e indicato dall'Amministrazione comunale come minimo necessario per l'urbanizzazione indotta dagli insediamenti previsti;

- un secondo modello, nel quale l'ambito territoriale è costituito da più subambiti non contigui cui è assegnata una capacità edificatoria complessiva (per l'intero ambito) definita in valore assoluto di Sul, da realizzare sulle parti di uno o più dei subambiti non campite dal Prg come sede stradale o come standard urbanistici, dimensionati questi ultimi in quantità sufficiente a integrare il corredo urbanizzativo prescritto dalle disposizioni vigenti e indicato dall'Amministrazione comunale come minimo necessario per l'urbanizzazione indotta dagli insediamenti previsti;
  - un terzo modello, identico al primo (ambito territoriale unitario costituito da aree contigue), ma con una previsione di standard urbanistici non sufficienti a integrare il corredo urbanizzativo prescritto dalle vigenti disposizioni e indicato dall'Amministrazione comunale come minimo necessario per l'urbanizzazione indotta dagli insediamenti previsti, corredo che risulterà completo con l'individuazione, all'esterno dell'ambito territoriale, di altre aree da destinare a standard urbanistici o di opere da realizzare, specificate al comma 8 del presente articolo.
  - un quarto modello, identico al secondo (ambito territoriale costituito da più subambiti non contigui), ma con una previsione di aree per standard urbanistici non sufficienti a integrare il corredo urbanizzativo prescritto dalle vigenti disposizioni e indicato dall'Amministrazione comunale come minimo necessario per l'urbanizzazione indotta dagli insediamenti previsti, corredo che risulterà completo con l'individuazione, all'esterno dell'ambito territoriale, di altre aree da destinare a servizi e attrezzature collettive o di opere da realizzare, specificate al comma 8 del presente articolo.
5. Gli ambiti TT1.6, TT1.7, TT1.8 sono disciplinati con il primo modello, gli ambiti TT1.1, TT1.2 con il secondo modello, gli ambiti TT1.3, TT1.4, TT1.9 con il terzo modello, l'ambito TT1.5 con il quarto di cui al precedente comma 4.
6. Per ciascuna operazione disciplinata da piano attuativo le prestazioni dovute dagli operatori privati: a) quanto alla cessione di aree per infrastrutture stradali e, più in generale, per infrastrutture a rete, sono definite in relazione allo specifico fabbisogno accertato con riferimento alle esigenze di allacciamento, di adeguamento e di potenziamento delle reti esistenti; b) quanto alla cessione delle aree per standard urbanistici, sono definite in conformità a quanto disposto dalla vigente legislazione (con riferimento sia alle aree a standard di livello locale -21 mq/ab- sia alle aree a standard di livello generale -17,5 mq/ab-), dal Prg e, in relazione al fabbisogno specifico eventualmente maggiore, dal piano attuativo; c) quanto all'esecuzione di opere, sono definite in relazione al peculiare fabbisogno accertato sia per l'urbanizzazione primaria e secondaria del singolo ambito sia per la realizzazione delle infrastrutture viarie e dei servizi che, sebbene esterni all'ambito, costituiscono complemento necessario per la corretta integrazione dei nuovi insediamenti nel sistema urbano.

- Comunque la prestazione per contributi di urbanizzazione non può essere inferiore a quella dovuta per interventi diretti (non soggetti a piano attuativo).
7. L'eventuale frazionamento di un ambito di pianificazione attuativa, individuato come unitario, è consentito solo a seguito di una favorevole valutazione di utilità effettuata dal Consiglio comunale sulla base di un progetto preliminare e di una verifica di fattibilità economica riferiti all'intero ambito nella sua nuova sottoarticolazione.
  8. Quantità e Situazioni
 

TT1.1 – Appennini alta 2-Piccitù: Sul complessiva 7.000 mq, residenziale.  
I diritti edificatori sono ripartiti come segue: 5.500 mq di Sul sono uniformemente attribuiti alle proprietà comprese nel subambito Appennini alta 2; 1.500 mq di Sul sono uniformemente attribuiti alle proprietà comprese nel subambito Piccitù.

L'intera quota di edificazione (Sul) attribuita all'ambito TT1.1 si deve concentrare nel subambito Appennini Alta 2.

5.799 mq di standard urbanistici devono essere reperiti nel subambito Appennini Alta 2 come indicato sulla tavola 5p; l'intero subambito Piccitù è destinato a parco (opera di complemento essenziale all'operazione di trasformazione urbanistica) e costituisce area di cessione all'Amministrazione per effetto del trasferimento dei relativi diritti edificatori.

Indirizzi, prescrizioni specifiche e progettuali: Situazione "Appennini" (art. 79 e tavola 6p).

TT1.2 – Ospedale-via Togliatti: Sul complessiva 9.500 mq, residenziale.

Le aree non destinate all'edificazione, cartograficamente individuate sulla tavola 5p, sono cedute all'Amministrazione per la realizzazione del parco dell'ospedale e delle connesse attrezzature in quanto opere di complemento essenziali all'operazione di trasformazione urbanistica.

Indirizzi, prescrizioni specifiche e progettuali: Situazione "Ospedale" (art. 80 e tavola 6p).

TT1.3 – Verziere: Sul complessiva 15.600 mq, residenziale.

L'edificazione (Sul) attribuita all'ambito TT1.3 dovrà essere così ripartita: 9.200 mq nel settore a nord dell'attuale via del Verziere, 6.400 mq nel settore a sud.

8.190 mq di standard urbanistici devono essere reperiti all'interno dell'ambito come cartograficamente indicato nella tavola 5p. La realizzazione del nuovo tratto stradale del Verziere costituisce opera di complemento essenziale all'operazione di trasformazione urbanistica.

Indirizzi, prescrizioni specifiche e progettuali: Situazione "Prato-Verziere" (art. 83 e tavola 6p).

TT1.4 – Fontedamo 1: Sul complessiva 41.500 mq, di cui 26.000 mq terziario-direzionale e 15.500 mq residenziale.

8.148 mq di standard urbanistici devono essere reperiti all'interno dell'ambito come cartograficamente indicato nella tavola 5p. La realizzazione del nodo

stradale all'intersezione delle vie Ghislieri e Fontedamo su via Ancona costituisce opera di complemento essenziale all'operazione di trasformazione urbanistica.

TT1.5 – Fontedamo 2: Sul complessiva 2.500 mq, residenziale.

L'intera quota di edificazione (Sul) attribuita all'ambito TT1.5 si deve concentrare nel subambito a est della via Ghislieri.

1.302 mq di standard urbanistici devono essere reperiti all'interno dell'ambito come cartograficamente indicato nella tavola 5p. La realizzazione del nodo stradale all'intersezione delle vie Ghislieri e Fontedamo su via Ancona costituisce opera di complemento essenziale all'operazione di trasformazione urbanistica.

TT1.6 – Minonna: Sul complessiva 1.800 mq, residenziale.

Gli standard urbanistici, per complessivi 1.694 mq, sono reperiti all'interno dell'ambito come cartograficamente indicato nella tavola 5p.

TT1.7 – Pantiere: Sul complessiva 6.200 mq, residenziale.

Gli standard urbanistici, per complessivi 5.967 mq, sono reperiti all'interno dell'ambito come cartograficamente indicato nella tavola 5p.

TT1.8 – Cartiere vecchie: Sul complessiva 20.000 mq, di cui 15.000 mq industriale-artigianale, 5.000 residenziale.

Gli standard urbanistici, per complessivi 8.180 mq, sono reperiti all'interno dell'ambito come cartograficamente indicato nella tavola 5p.

Indirizzi, prescrizioni specifiche e progettuali: Situazione "Asta ferroviaria" (art. 85 e tavola 6p).

TT1.9 – Zipa verde: Sul complessiva 143.000 mq, industriale-terziaria.

La realizzazione dell'Asse sud e dell'area sportivo-ricreativa cartograficamente individuata sulla tavola 5p sono opere di complemento essenziali all'operazione di trasformazione urbanistica.

#### 9. Permeabilità dei suoli

Negli ambiti di nuova urbanizzazione TT1.1, TT1.2, TT1.3, TT1.4, TT1.5, TT1.6, TT1.7, TT1.8, TT1.9 l'indice minimo di permeabilità dei suoli è fissato in ragione del 40% è fissato in ragione del 40% della superficie complessiva destinata all'edificazione (superficie fondiaria).

#### 10. Destinazioni d'uso ammesse

##### *TT1.1. – Appennini alta 2-Piccitù*

Appennini alta 2: residenze, esercizi commerciali di vicinato, servizi e attrezzature collettive di livello locale.

Piccitù: parco urbano.

##### *TT1.2 – Ospedale-via Togliatti*

Ospedale: servizi e attrezzature sanitarie e ospedaliere, parco urbano, parcheggi, residenze.

Via Togliatti: parco urbano, parcheggi, residenze.

##### *TT1.3 – Verziere*



Residenze, esercizi commerciali di vicinato, servizi e attrezzature collettive di livello locale, parcheggi.

*TT1.4 – Fontedamo 1*

Complesso terziario, residenze, servizi e attrezzature collettive di livello locale, parcheggi.

*TT1.5 – Fontedamo 2*

Residenze, servizi e attrezzature collettive di livello locale.

*TT1.6 – Minonna*

Residenze, servizi e attrezzature collettive di livello locale, terziario diffuso, parcheggi.

*TT1.7 – Pantiere*

Residenze, servizi e attrezzature collettive di livello locale, parcheggi.

*TT1.8 – Cartiere vecchie*

Industrie e artigianato di produzione, residenze, servizi e attrezzature collettive di livello locale, parcheggi.

*TT1.9 – Zipa verde*

Industrie e artigianato di produzione (compatibili con l'eco-distretto), complessi terziari, servizi e attrezzature collettive di livello urbano, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione, il tempo libero, parcheggi.

11. Prescrizioni particolari

*TT1.3 – Verziere*

Nell'ambito di trasformazione TT1.3-Verziere sul fronte sud del nuovo insediamento dovranno realizzarsi fasce arboree di rispetto che costituiscano un'adeguata barriera di protezione sia dalla nuova strada prevista dal Prg sia dalle aree a destinazione agricola, in modo da minimizzare i rischi derivanti dall'esposizione a prodotti fitosanitari eventualmente utilizzati per la coltivazione.

*TT1.4 – Fontedamo 1*

Nell'attuazione dell'ambito di trasformazione TT1.4-Fontedamo 1, per il suo spiccato carattere residenziale, dovranno adottarsi criteri costruttivi e opere di mitigazione (tra cui l'utilizzo di tecniche e materiali di abbattimento acustico e risparmio energetico) e l'insediamento dovrà dotarsi di ampi spazi di verde pubblico e privato, atti a ridurre gli effetti del traffico veicolare e dei fattori inquinanti.

Ai fini della mitigazione degli impatti la fascia riservata al corridoio ecologico del Fosso Fonte Albino è ampliata a metri 30 per lato, da destinarsi a vegetazione arboreo-arbustiva anche rada, come rinforzo della fascia ripariale.

*TT1.5 – Fontedamo 2*

Nell'attuazione dell'ambito di trasformazione TT1.5-Fontedamo 2, per il suo spiccato carattere residenziale, dovranno adottarsi criteri costruttivi e opere di mitigazione (tra cui l'utilizzo di tecniche e materiali di abbattimento acustico e risparmio energetico) e l'insediamento dovrà dotarsi di ampi spazi di verde

pubblico e privato, atti a ridurre gli effetti del traffico veicolare e dei fattori inquinanti.

Ai fini della mitigazione degli impatti la fascia riservata al corridoio ecologico del Fosso Fonte Albino è ampliata a metri 30 per lato, da destinarsi a vegetazione arboreo-arbustiva anche rada, come rinforzo della fascia ripariale.

#### *TT1.7 – Pantiere*

Nella fase attuativa della zona TT1.7-Pantiere, le analisi geotematiche dovranno contenere lo schema della circolazione idrica sotterranea, nonché definire l'eventuale interferenza tra le possibili oscillazioni piezometriche e le eventuali strutture interrate, per gli opportuni correttivi alle modalità d'intervento.

Ai fini della mitigazione degli impatti, entro la fascia del corridoio ecologico del Fosso del Lupo e del Vallato il suolo ammette unicamente usi che lo mantengano in condizioni di completa permeabilità.

#### *TT1.8 – Cartiere vecchie*

Per l'attuazione delle zone TT1.8-Cartiere vecchie e S5-via Cartiere vecchie, oltre all'obbligatorio rispetto della vigente normativa in materia di tutela delle acque, si prescrive di adottare i più opportuni accorgimenti atti a impedire l'inquinamento, anche accidentale, dei corpi idrici recettori. A tal fine, nelle suddette zone, dovrà prevedersi la posa in opera di piezometri e la realizzazione di pozzi per il controllo periodico della qualità delle acque.

#### *TT1.9 – Zipa verde*

Per l'attuazione della zona TT1.9-Zipa Verde, oltre all'obbligatorio rispetto della vigente normativa in materia di tutela delle acque, si prescrive di adottare i più opportuni accorgimenti atti a impedire l'inquinamento, anche accidentale, dei corpi idrici recettori. A tal fine, nelle suddette zone, dovrà prevedersi la posa in opera di piezometri e la realizzazione di pozzi per il controllo periodico della qualità delle acque.

In riferimento all'area contraddistinta con sigla S1.2 nell'ambito di trasformazione TT1.9-Zipa Verde, qualora destinata in sede di pianificazione attuativa ad ospitare anche manifestazioni culturali e/o spettacoli all'aperto, tali manifestazioni e spettacoli dovranno essere di volta in volta autorizzati previo parere degli enti competenti in ragione delle possibili ricadute sull'oasi "Ripa Bianca".

Ai fini della mitigazione degli impatti, in sede di pianificazione attuativa la fascia del corridoio ecologico del Fosso Fonte Albino dovrà essere oggetto di riqualificazione e ulteriore protezione, prevedendo nella aree limitrofe usi che mantengano il suolo completamente permeabile, con ricca vegetazione. Nelle aree destinate alla ricreazione si suggerisce in particolare la riproposizione di ambienti umidi e igrofilo, per mantenere una connessione con l'ambiente principale del Fiume Esino.

**Art. 36 – Ambiti da ristrutturare TT2**

1. Gli ambiti (spazialmente continui o discontinui) da ristrutturare TT2, individuati sulla tavola 5p con specifici perimetri e sigle e qui di seguito elencati, sono zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978 e s.m.i.:

TT2.1 – Consorzio agrario

TT2.2 – Cascamificio

TT2.3 – Via Campania-via Don Minzoni (ambito discontinuo)

TT2.4 – Via Guerri

TT2.5 – Aree di ristrutturazione

Gli ambiti TT2.1, TT2.2, TT2.3, TT2.4 sono disciplinati dai commi 2-9 del presente articolo, le aree di ristrutturazione TT2.5 sono disciplinate dal successivo articolo 37.

2. Gli ambiti TT2.1, TT2.2, TT2.3, TT2.4 devono costituire oggetto di un'unica operazione urbanistica disciplinata da un unico piano attuativo che preveda l'applicazione della perequazione urbanistica sull'intera superficie territoriale. Sono consentiti, a seguito dell'approvazione del piano attuativo, interventi di demolizione con ricostruzione (ferme restando le disposizioni per le aree TE1 della Città storica eventualmente ricomprese all'interno del perimetro dell'ambito da ristrutturare).
3. La capacità edificatoria (Sul complessiva) realizzabile per ciascun ambito territoriale considerato e perimetrato si concentra sulle aree specificamente individuate, non campite come sede stradale o per standard urbanistici. Quando all'interno dell'ambito siano identificate e perimate aree con sigla TE1 (Città storica), la Sul complessiva include anche quella degli edifici in esse compresi. Gli edifici esistenti (non costituenti parte della Città storica) ricompresi in aree S2 e S3 nell'operazione di ristrutturazione urbanistica andranno demoliti e non ricostruiti per realizzare orti e giardini e garantire condizioni di continuità ambientale ed ecologica.
4. Gli ambiti da ristrutturare TT2 sono disciplinati secondo tre modelli operativi:
  - un primo modello, nel quale ad un ambito territoriale unitario costituito da aree contigue è assegnata una capacità edificatoria complessiva, definita in valore assoluto di Sul, da realizzare sulle aree non campite dal Prg come sede stradale o per standard urbanistici, dimensionati questi ultimi in quantità sufficiente a integrare il corredo urbanizzativo prescritto dalle disposizioni vigenti e indicato dall'Amministrazione comunale come minimo necessario per l'urbanizzazione indotta dagli insediamenti previsti;
  - un secondo modello, identico al primo (ambito territoriale unitario costituito da aree contigue), ma con una previsione di aree per standard urbanistici non sufficiente a integrare il corredo urbanizzativo prescritto dalle vigenti disposizioni e indicato dall'Amministrazione comunale come

minimo necessario per l'urbanizzazione indotta, corrodo che risulterà completo con l'individuazione, all'esterno dell'ambito territoriale, di altre aree da destinare a standard urbanistici o di opere da realizzare, specificate al comma 8 del presente articolo;

- un terzo modello, nel quale l'ambito territoriale è costituito da più subambiti non contigui cui è assegnata una capacità edificatoria complessiva (per l'intero ambito), definita in valore assoluto di Sul, da realizzare sulle parti di uno o più dei subambiti non campite dal Prg come sede stradale o per standard urbanistici, dimensionati questi ultimi in quantità sufficiente a integrare il corrodo urbanizzativo prescritto dalle vigenti disposizioni e indicato dall'Amministrazione comunale come minimo necessario per l'urbanizzazione indotta.
5. L'ambito TT2.1 è disciplinato con il primo modello, gli ambiti TT2.2 e TT2.4 con il secondo modello, l'ambito TT2.3 con il terzo modello di cui al precedente comma 4.
  6. Per ciascuna operazione disciplinata da piano attuativo le prestazioni dovute dagli operatori privati: a) quanto alla cessione di aree per infrastrutture stradali e per infrastrutture a rete, sono definite in relazione allo specifico fabbisogno accertato con riferimento anche alle esigenze di allacciamento, di adeguamento e di potenziamento delle reti esistenti; b) quanto alla cessione delle aree per standard urbanistici, sono definite in conformità a quanto disposto dalla vigente legislazione (con riferimento sia alle aree a standard di livello locale -21 mq/ab- sia alle aree a standard di livello generale -17,5 mq/ab-), dal presente Prg e, in relazione al fabbisogno specifico eventualmente maggiore, dal piano attuativo; c) quanto all'esecuzione di opere, sono definite in relazione al peculiare fabbisogno accertato sia per l'urbanizzazione primaria e secondaria del singolo ambito sia per la realizzazione delle infrastrutture viarie e dei servizi che, sebbene esterni all'ambito, costituiscono complemento necessario per la corretta integrazione dei nuovi insediamenti nel sistema urbano.  
Comunque la prestazione per contributi di urbanizzazione non può essere inferiore a quella dovuta per interventi diretti (non soggetti a pianificazione attuativa).
  7. L'eventuale frazionamento di un ambito di pianificazione attuativa, individuato come unitario, è consentito solo a seguito di una favorevole valutazione di utilità effettuata dal Consiglio comunale sulla base di un progetto preliminare e di una verifica di fattibilità economica riferiti all'intero ambito nella sua nuova sottoarticolazione.
  8. Quantità e Situazioni  
TT2.1 – Consorzio agrario: Sul complessiva 12.500 mq, di cui 7.800 mq residenziale e 4.700 mq mista.  
Gli standard urbanistici, per complessivi 12.174 mq, sono reperiti all'interno dell'ambito come cartograficamente indicato nella tavola 5p.

Indirizzi, prescrizioni specifiche e progettuali: Situazione "Asta ferroviaria" (art. 85 e tavola 6p).

TT2.2 – Cascamificio: Sul complessiva 7.500 mq, di cui 3.750 mq residenziale e 3.750 mq mista.

5.795 mq di standard urbanistici devono essere reperiti all'interno dell'ambito come cartograficamente indicato nella tavola 5p. La realizzazione del prolungamento di via Latini costituisce opera di complemento essenziale all'operazione di trasformazione urbanistica.

Indirizzi, prescrizioni specifiche e progettuali: Situazione "Asta ferroviaria" (art. 85 e tavola 6p).

TT2.3 – Via Campania-via Don Minzoni: Sul complessiva 24.000 mq, di cui 20.000 mq residenziale e 4.000 commerciale.

13.740 mq di standard urbanistici devono essere reperiti all'interno dell'ambito come cartograficamente indicato nella tavola 5p. La realizzazione di un edificio scolastico e le sistemazioni stradali entro la Situazione "Smia" costituiscono opere di complemento essenziali all'operazione di trasformazione urbanistica.

Indirizzi, prescrizioni specifiche e progettuali: Situazione "Smia" (art. 84 e tavola 6p).

TT2.4 – Via Guerri: Sul complessiva 14.000 mq, di cui 2.800 mq residenziale e 11.200 mq mista.

11.767 mq di standard urbanistici devono essere reperiti all'interno dell'ambito come cartograficamente indicato nella tavola 5p. La realizzazione di un sottopasso ferroviario costituisce opera di complemento essenziale all'operazione di trasformazione urbanistica.

Indirizzi, prescrizioni specifiche e progettuali: Situazione "Prato-Verziere" (art. 83 e tavola 6p).

#### 9. Permeabilità dei suoli

Negli ambiti da ristrutturare TT2.1, TT2.2, TT2.3, TT2.4 l'indice minimo di permeabilità dei suoli è fissato in ragione del 40% della superficie complessiva destinata all'edificazione (superficie fondiaria).

Destinazioni d'uso ammesse

*TT2.1 – Consorzio agrario*

Residenze, attività ricettive, terziario diffuso, servizi e attrezzature collettive di livello locale, parcheggi.

*TT2.2 – Cascamificio*

Residenze, attività ricettive, terziario diffuso, servizi e attrezzature di livello locale, parcheggi.

*TT2.3 – Via Campania-via Don Minzoni*

Residenze, esercizi commerciali ed esposizioni merceologiche, servizi e attrezzature collettive di livello locale, parcheggi.

*TT2.4 – Via Guerri*

Residenze, pubblici esercizi, uffici, attrezzature di tipo commerciale per la ricreazione e il tempo libero, servizi e attrezzature collettive di livello locale, parcheggi.

**Art. 37 - Aree di nuova edificazione TT1.10 e di ristrutturazione TT2.5**

1. Nelle Aree di nuova edificazione TT1.10 sono ammessi interventi di nuova costruzione a seguito dell'approvazione di piano attuativo.  
Nelle Aree di ristrutturazione TT2.5, oltre a interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, demolizione (senza ricostruzione) delle superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario (sempre ammessi con intervento diretto), sono consentiti, a seguito dell'approvazione di piano di recupero, interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione (ferme restando le disposizioni per le aree TE1 della Città storica eventualmente ricomprese all'interno del perimetro dell'area TT2.5).
2. Ognuna delle aree contraddistinte con sigla TT1.10 e TT2.5 deve costituire oggetto di un unico piano attuativo che preveda l'applicazione della perequazione urbanistica sull'intera superficie territoriale dell'area stessa. Nel piano medesimo le aree scoperte devono essere sottoposte ad uno studio di dettaglio e ad interventi di valorizzazione delle essenze arboree eventualmente presenti e di incremento delle stesse con previsione di messa a dimora di essenze autoctone, secondo le disposizioni dell'articolo 11, "Tutela e sviluppo del verde urbano", delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione. Nelle aree TT2.5 il piano attuativo deve definire e regolamentare le specifiche categorie di intervento consentite per ogni edificio.
3. Per ciascuna operazione disciplinata da piano attuativo le prestazioni dovute dagli operatori privati sono disciplinate come da comma 6 dell'art. 35.  
Ove l'individuazione delle aree per standard urbanistici nell'ambito territoriale oggetto del piano attuativo risulti impossibile o sia considerata dall'Amministrazione non opportuna per ragioni ambientali, di conformazione urbana o funzionali, l'obbligazione dev'essere adempiuta contribuendo, per un valore analogo, all'acquisizione delle aree previste in zone limitrofe e/o alle opere necessarie alla loro funzione non ancora realizzate.
4. Destinazioni d'uso consentite: residenze (permanenti e temporanee), artigianato di servizio, terziario diffuso, servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, industrie e artigianato di produzione (limitatamente alle attività compatibili con le condizioni di contesto).
5. Indice di utilizzazione territoriale massimo: nelle aree TT1.10 0,20 mq di Sul per metro quadrato di St; nelle aree TT2.5 0,40 mq di Sul per metro quadrato di St. Gli edifici eventualmente esistenti che non siano oggetto di demolizione concorrono al computo della Sul complessiva.

Indice minimo di permeabilità: nelle aree TT1.10 e nelle aree TT2.5 40% della superficie complessiva destinata all'edificazione (superficie fondiaria).

6. Per l'attuazione della zona TT1.10-area di nuova edificazione su via del Verziere, oltre all'obbligatorio rispetto della vigente normativa in materia di tutela delle acque, si prescrive di adottare i più opportuni accorgimenti atti a impedire l'inquinamento, anche accidentale, dei corpi idrici recettori. A tal fine, nelle suddette zone, dovrà prevedersi la posa in opera di piezometri e la realizzazione di pozzi per il controllo periodico della qualità delle acque.

#### **Art. 38 – Ambiti in trasformazione TT3**

1. Gli ambiti in trasformazione TT3, compresi nell'elenco seguente, interessati da interventi di nuova urbanizzazione e ristrutturazione urbanistica, sono, alla data d'adozione della presente normativa, oggetto di varianti parziali specifiche al Prg e/o di piani attuativi approvati o in corso di approvazione:
  - TT3.1 – Appennini alta 1
  - TT3.2 – Appennini bassa
  - TT3.3 – Grotte di Frasassi
  - TT3.4 – Foro Boario
  - TT3.5 – Fater
  - TT3.6 – S. Maria del Piano 1
  - TT3.7 – Pieralisi
  - TT3.8 – Cartiera Ripanti
  - TT3.9 – Vecchio Ospedale
  - TT3.10 – Freddi
  - TT3.11 – S. Maria del Piano 2
  - TT3.12 – Asse sud-Gallodoro 2
2. Gli ambiti TT3 restano disciplinati dai medesimi indici e parametri urbanistici, destinazioni d'uso e tipi d'intervento edilizio disposti dai piani medesimi.

30

### **Capo III – Territorio rurale**

#### **Art. 39 – Territorio rurale TR**

1. Il territorio rurale si articola in: Aree agricole TR1, Aree rurali di pregio TR2, Corridoi ecologici TR3, Aree rurali di rischio TR4, Isole della produzione in territorio rurale TR5, Aree di frangia TR6.
2. Le norme generali per il territorio rurale TR di cui al presente articolo sono dettagliate con le integrazioni e limitazioni di cui ai successivi articoli del titolo III.
3. Le nuove costruzioni e il recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale sono disciplinati dalle disposizioni della Lr. 13/1990 e s.m.i., con le limitazioni di cui ai successivi articoli.

La costruzione di nuove abitazioni rurali su fondi privi di casa colonica di cui all'art. 4 della Lr 13/1990 è comunque subordinata alle condizioni: a) che il fondo privo di abitazione risulti da frazionamento avvenuto da almeno 5 anni alla data della richiesta del titolo abilitativo; b) che sia rispettato l'indice fondiario massimo di densità di 0,03 mc/mq, assumendo a riferimento la situazione della proprietà esistente 20 anni prima della richiesta del titolo abilitativo.

4. I cambi di destinazione d'uso degli edifici non più utilizzati per l'attività agricola, di cui all'art. 6, comma 3 della Lr 13/1990, sono consentiti con le limitazioni prescritte dall'art. 43 "Edifici rurali abbandonati di recupero residenziale".
5. Non sono ammessi cambi di destinazione di edifici ad uso agricolo nei Corridoi ecologici TR3 e nelle Aree rurali di rischio TR4.
6. Nello svolgimento dell'attività agricola, il cambio delle colture in atto è comunque consentito, purché questo non distrugga o alteri elementi e caratteri paesistico-ambientali sottoposti a tutela e salvaguardia.
7. Nel territorio rurale TR, ove ammesso, l'insediamento di attività industriali agricole (allevamenti zootecnici di tipo industriale; industrie forestali; lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli) è comunque subordinato a una delibera del Consiglio comunale che attesti l'idoneità della destinazione d'uso, valutandone esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale e le eventuali opere di mitigazione richieste.
8. Ai fini della tutela delle risorse vegetali, in tutto il Territorio rurale TR vigono le prescrizioni di cui alle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", allegato costituente parte integrante delle presenti Nta.
9. Il Prg, recependo le indicazioni del Piano paesistico ambientale regionale vigente, non ammette la possibilità di aprire nuove cave nelle Aree rurali di pregio TR2, nei Corridoi ecologici TR3, nelle Aree rurali di rischio TR4. Le eventuali disposizioni di settore sovraordinate alla pianificazione comunale dovranno comunque comporsi in una programmazione delle attività estrattive che garantisca i requisiti di sostenibilità paesistico-ambientale affermati dal Ppar stesso e definisca tempi e modi di recupero dopo la cessazione delle attività estrattive.
10. Quali elementi strutturanti del paesaggio, per le strade rurali si prescrive il mantenimento delle dimensioni e dell'andamento originari, e delle eventuali pavimentazioni e arredi particolari, fatti salvi gli interventi di adeguamento per motivi di sicurezza viaria.
11. Nei fondi agricoli prospicienti le scarpate stradali le arature dovranno essere interrotte ad una distanza di almeno 2 metri dal piede della scarpata e, in caso di terreno acclive, comunque orientando l'aratura sempre verso monte,



onde evitare di compromettere nel tempo la stabilità delle scarpate stesse e conseguentemente del corpo stradale.

#### **Art. 40 – Aree agricole TR1**

1. Sono le aree del territorio rurale a piena vocazione agricola: vi sono consentite le attività di cui all'art. 1, comma 2 della Lr n. 13/1990, compresi l'agriturismo e il turismo rurale, di cui alla Lr n. 27/1999, e le attività per servizi collettivi che non distruggano o alterino elementi e caratteri paesistico-ambientali sottoposti a tutela e salvaguardia.
2. Sono disciplinate dalle norme di cui al precedente articolo 39.

#### **Art. 41 – Aree rurali di pregio TR2**

1. Costituiscono elementi di pregio del territorio rurale gli Edifici di valore storico documentale in territorio rurale TR2.1, il Sistema delle ville TR2.2, il Paesaggio agrario storico TR2.3, così come le Aree archeologiche (art. 45), le risorse del Patrimonio botanico-vegetazione (art. 47), le Aree panoramiche (art. 48), la Riserva naturale regionale (art. 49), il Sito di interesse comunitario e Zona a protezione speciale (art. 50), i Crinali (art. 52) i Versanti (art. 53), le Emergenze geologiche (art. 54). Costituiscono altresì risorse territoriali da valorizzare ai fini del presidio attivo del territorio rurale gli Edifici rurali abbandonati di recupero residenziale (art. 43).
2. Nelle aree TR2 è consentita solo l'attività agricola con le limitazioni e integrazioni disposte dai successivi articoli specifici.

32

#### **Art. 42 – Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio rurale TR2.1**

1. Al fine di garantirne la necessaria tutela e valorizzazione, sulla tavola 5p con la sigla TR2.1 si individuano singoli edifici e complessi unitari costituenti oggetti detentori in sé di valori storici, architettonici, paesaggistici e documentali.
2. Le aree TR2.1 sono comprensive dei beni culturali e paesaggistici vincolati di cui al Decreto legislativo n. 42/2004, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", degli ambiti di tutela degli edifici e dei manufatti storici extraurbani di cui all'articolo 40 del Ppar vigente, nonché dei fabbricati rurali di valore storico e architettonico riconosciuti ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale 13/1990 e del relativo censimento.
3. Nelle aree TR2.1 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria che non comporti alterazione alcuna ai prospetti edilizi, restauro e risanamento conservativo, demolizione (senza ricostruzione) delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario.

Sono destinazioni d'uso consentite: attività per la coltivazione dei fondi, la silvicoltura, la zootecnia; abitazioni agricole; attività agrituristiche; turismo rurale; servizi e attrezzature collettive.

4. Nelle aree TR2.1 si applicano le norme di tutela integrale di cui agli articoli 26 e 27 delle Nta del Ppar vigente. Non sono ammesse le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'art. 45 del Ppar, nonché i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.

Sono ammessi gli interventi di riqualificazione produttiva agro-silvo-pastorale dei fondi, la piantata di filari e di alberate, siepi vive, volti al recupero dei caratteri paesistico-ambientali.

5. Il prescritto censimento dei fabbricati rurali (art. 15, comma 1, Lr 13/1990) ha portato all'individuazione di tre categorie di edifici:
  - a) edifici di valore storico e architettonico, di cui al comma 2 del presente articolo (tra cui quelli caratterizzati dalla presenza di bigattiera centrale o laterale);
  - b) edifici con elementi di pregio, individuati con simbologia puntiforme sulla tavola 5p (caratterizzati dalla presenza di elementi morfotipologici di qualche interesse);
  - c) edifici per i quali non sono previste particolari prescrizioni e che restano disciplinati dalle norme generali per le costruzioni in territorio rurale, con le specifiche limitazioni e integrazioni relative agli ambiti entro cui essi ricadono.
6. Sugli edifici con elementi di pregio di cui al comma 5, lettera b (edifici che possono ricadere in qualunque sottoripartizione del territorio rurale TR):
  - a) sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con le eventuali limitazioni previste per l'ambito del territorio rurale di cui sono parte;
  - b) il titolo abilitativo è subordinato alla presentazione e alla preventiva valutazione da parte dell'Amministrazione comunale di un progetto preliminare corredato di esauriente documentazione, anche fotografica di dettaglio, del manufatto edilizio esistente e degli elementi caratteristici che l'intervento si impegna a salvaguardare, valorizzare e/o riproporre.

33

#### **Art. 43 – Edifici rurali abbandonati di recupero residenziale**

1. Ai fini del presidio attivo del patrimonio edilizio rurale, nelle sole parti del territorio rurale classificate come Aree agricole TR1 o come Aree rurali di pregio TR2, gli edifici abbandonati e graficamente individuati con apposita simbologia sulla tavola 5p e i relativi annessi originali (purché consistenti in edifici in muratura chiusi su tutti i lati) possono costituire oggetto di variazione della destinazione d'uso alle seguenti condizioni:

- a) che sia confermata, a mezzo di specifica documentazione, la circostanza che gli edifici stessi non fossero, neppure alla data del 30 aprile 2006, più utilizzati per la conduzione del fondo od al servizio di azienda agricola;
  - b) che la variazione sia realizzata a mezzo di interventi di restauro, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, fatte salve le limitazioni relative agli edifici di cui al precedente articolo 42;
  - c) che le destinazioni d'uso siano le seguenti: residenze, servizi e attrezzature collettive, agriturismo e turismo rurale;
  - d) che l'edificio oggetto della variazione della destinazione d'uso si trovi in prossimità di strada pubblica asfaltata (a non più di 50 metri) e della rete idrica (a non più di 150 metri).
2. L'individuazione cartografica di cui al comma 1 è periodicamente aggiornata in concomitanza della revisione, con cadenza biennale, del censimento degli edifici rurali abbandonati.

#### **Art. 44 – Sistema delle ville TR2.2**

1. L'ambito TR2.2 individua un sistema di aree di valore paesaggistico costituenti inviluppo di un complesso di ville e rispettivi parchi, proposto per l'apposizione di un vincolo ai sensi del DI 42/2004.
2. In questo ambito, indipendentemente dal perimetro definitivo eventualmente stabilito dalla competente autorità, non è ammesso alcun tipo di nuova edificazione, se non ad esclusivo uso agricolo. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
3. In caso di dismissione integrale o parziale delle attività produttive già insediate alla data del 30 aprile 2006, le aree liberate debbono essere recuperate all'attività agricola. Sono destinazioni d'uso ammesse: servizi collettivi, residenze temporanee.

#### **Art. 45 – Aree archeologiche in territorio rurale e urbano**

1. Nelle aree archeologiche cartograficamente individuate sulla tavola 5p non sono ammessi interventi di nuova edificazione o di trasformazione dei luoghi e devono essere incentivati lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche, soprassuolo e sottosuolo.
2. Nelle aree archeologiche:
  - gli interventi che comportano modifiche del suolo non edificato, mediante movimenti di terreno, sono subordinati alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza archeologica;
  - in territorio rurale è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, fatto salvo che gli scavi o le arature con profondità superiore a cm. 50 devono essere autorizzati dalla Soprintendenza archeologica.

**Art. 46 – Paesaggio agrario storico TR2.3**

1. Peculiarità della maglia poderale, elementi e tracce di particolari tecniche agricole storiche e di insiemi colturali tradizionali, diffusi manufatti agricoli e presenze vegetazionali caratteristiche definiscono forme del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale che il Prg individua, ai sensi dell'art. 38 delle Nta del Ppar vigente, nelle aree TR2.3.
2. Nelle aree TR2.3 è vietato:
  - a) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, comprese le testimonianze di particolari tecniche agricolo-produttive storiche, escluse le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalle Lr n. 6/2005 e n. 7/2003 e successive modifiche e integrazioni, nonché dalle 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 con le modalità previste dal Ppar vigente;
  - 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. Sugli edifici sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti di edifici esistenti fino a 0,03 mc/mq nei limiti previsti dalla legge.

Il rilascio del titolo abilitativo per interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento è subordinato alla presentazione e alla preventiva valutazione da parte dell'Amministrazione comunale di un progetto preliminare corredato di esauriente documentazione, anche fotografica di dettaglio, del manufatto edilizio esistente e degli elementi caratteristici che (anche nella scelta dei materiali da costruzione) l'intervento si impegna a salvaguardare, valorizzare e/o riproporre, in relazione ai caratteri visuali riferiti all'unità di paesaggio, al bacino spaziale di percezione, ai caratteri paesistico-ambientali-insediativi presenti.

**Art. 47 – Patrimonio botanico-vegetazionale**

In riferimento alla tavola 5a, il Prg definisce un complesso di norme specifiche finalizzate alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario. Tali norme sono raccolte nell'allegato "Norme per la salvaguardia del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", che costituisce parte integrante del presente articolato normativo.

**Art. 48 – Aree panoramiche**

1. Le aree panoramiche, comprensive dei punti panoramici e delle strade panoramiche di cui all'articolo 43 delle Nta del Ppar vigente, individuate e

cartografate nella tavola 5p, sono soggette alle prescrizioni di base permanenti ivi disposte.

2. All'interno delle aree panoramiche sono vietati:

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b) i silos e i depositi agricoli superiori a mc. 300 e/o di altezza superiore a metri 3;
- c) gli edifici e impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- d) le nuove attività estrattive, i depositi e gli stoccaggi di materiali non agricoli;
- e) le discariche per rifiuti solidi e fanghi.

3. All'interno delle aree panoramiche sono ammesse le piantate di filari, di alberate, di siepi vive lungo le strade, le scarpate, i corsi d'acqua, volte al recupero dei caratteri paesistico-ambientali, comunque salvaguardando e valorizzando le aperture visuali.

#### **Art. 49 – Riserva naturale regionale**

- 1. La Riserva naturale regionale orientata "Ripa Bianca di Jesi", istituita con deliberazione del Consiglio regionale n. 85 del 22 gennaio 2003, è delimitata con specifica grafia sulla tavola 5p.
- 2. L'ambito della riserva, fino all'entrata in vigore della specifica regolamentazione di tutela, è soggetta alle norme di salvaguardia di cui ai successivi commi 3 e 4.
- 3. Nelle aree TR2.4 sono ammessi solo interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici.
- 4. Sono ammessi esclusivamente usi agricoli.

#### **Art. 50 – Sito di interesse comunitario e Zona a protezione speciale (Sic/Zps)**

- 1. L'ambito del Sito di interesse comunitario e della Zona a protezione speciale (istituiti rispettivamente con Dgr n. 1709 del 30 giugno 1997 e n. 1701 del 1 agosto 2000) è delimitato con specifica grafia sulla Tav. 5p.
- 2. L'ambito è soggetto a specifica regolamentazione di tutela.
- 3. Nell'ambito Sic-Zps sono ammessi solo interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici.
- 4. Sono ammessi esclusivamente usi agricoli.

#### **Art. 51 – Corridoi ecologici TR3**

- 1. I corridoi ecologici TR3 sono ambiti territoriali con sviluppo lineare che seguono i tracciati del reticolo idrografico. La loro estensione è definita in fasce di 40, 60 e 100 metri su ciascuno dei lati della risorsa idrica, a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine, in ragione della classe d'appartenenza di ciascun corso d'acqua (di cui all'art. 29 delle Nta del Ppar),

comunque ricomprendendo le formazioni vegetali naturaliformi ripariali e i laghi di cava. A tali criteri è uniformato il trattamento anche delle risorse idriche eventualmente non iscritte nei relativi elenchi.

2. I corridoi ecologici TR3 costruiscono le fondamentali condizioni di continuità tra ambiti territoriali di rilevanza ecologico-ambientale sottoposti a disciplina differenziata (aree tutelate, aree da rinaturalizzare, aree verdi di connessione, ecc.), al fine di realizzare e salvaguardare la rete ecologica di cui alla tavola 2p, facilitando il “transito specie specifico”.
3. I corridoi ecologici, per adempiere compiutamente alla loro funzione di garanzia della continuità e diversità biologica, sono inedificabili.  
Sugli edifici esistenti alla data del 30 aprile 2006 sono consentiti i soli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione.
4. Ai sensi delle prescrizioni di base permanenti del Piano paesistico ambientale regionale (art. 29):
  - a) nella fascia contigua di metri 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 ripariale, 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) nei corridoi ecologici sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale (di cui all'art. 57 delle Nta del Ppar), nonché l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i laghi d'accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe.
5. Nei corridoi ecologici è ammessa la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali per scopi ricreativi, non bitumati e di ampiezza non superiore a metri 2,50, nel rispetto della vegetazione ripariale esistente.

#### **Art. 52 – Crinali**

1. I crinali, i pianori significativi ed i relativi ambiti di tutela (di cui all'art. 30 delle Nta del Ppar vigente) sono cartograficamente individuati e delimitati sulla tavola 5p.
2. All'interno degli ambiti di crinale sono vietati:

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
  - b) i silos e i depositi agricoli con volume superiore a mc. 300 e/o di altezza superiore a metri 3;
  - c) gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
  - d) le nuove attività estrattive, i depositi e gli stoccaggi di materiali non agricoli;
  - e) le discariche per rifiuti solidi e fanghi.
3. Sono ammessi gli interventi di valorizzazione e recupero ambientale, di cui all'art. 57 delle Nta del Ppar (anche con la piantata di filari, di alberate, di siepi vive lungo le strade, le scarpate, i corsi d'acqua) e gli interventi di riqualificazione produttiva agro-silvo-pastorale dei fondi.

#### **Art. 53 – Versanti**

1. Le aree di versante con pendenza superiore a 15° sono cartograficamente individuate sulla tavola 5p.
2. Ai sensi dell'art. 31 delle Nta del Ppar vigente, nelle aree di versante sono vietati:
  - a) interventi edilizi di nuova costruzione;
  - b) interventi che producano qualsiasi impedimento al deflusso delle acque;
  - c) i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno;
  - d) le attività estrattive.
3. Sugli edifici esistenti sono ammessi i soli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo (in cui sono da intendersi ricompresi gli eventuali interventi di consolidamento strutturale e di emergenza).
4. Sono ammessi gli interventi di valorizzazione e di recupero ambientale, di cui all'art. 57 delle Nta del Ppar (anche con la piantata di filari, di alberate, di siepi vive lungo le strade, le scarpate, i corsi d'acqua) e gli interventi di riqualificazione produttiva agro-silvo-pastorale dei fondi.
5. Nelle aree di versante è obbligo per i conduttori di attività agricole di provvedere alla regimazione delle acque superficiali, tramite apposite canalette di scolo, da sottoporre a regolare e periodica manutenzione.
6. Per evitare fenomeni di dilavamento e degradazione dei terreni di versante è sconsigliata l'aratura a rittochino (secondo le linee di massima pendenza).

#### **Art. 54 – Emergenze geologiche**

Le aree interessate da emergenze geologiche di cui all'art. 28 del Ppar, cartograficamente individuate sulla tavola 5p, sono soggette alla disciplina di tutela integrale di cui agli articoli 26 e 27 e alle prescrizioni di base permanenti dell'art. 28 del Ppar.

È comunque vietato qualunque intervento che possa alterare i caratteri delle emergenze individuate.

**Art. 55 – Aree rurali di rischio TR4**

1. Sono aree rurali di rischio le aree di Dissesto TR4.1, le aree di Esondazione TR4.2, le aree interessate da Calanchi TR4.3.
2. Nelle aree rurali di rischio TR4 è consentita solo l'attività agricola con le limitazioni di cui ai successivi articoli.

**Art. 56 – Dissesto TR4.1**

1. Le aree di dissesto in atto e potenziale TR4.1, individuate in ragione dei diversi livelli di pericolosità (tav. 6a) e conseguente vocazionalità edificatoria dei suoli, si articolano in aree a edificazione inibita TR4.1a, aree a edificazione condizionata TR4.1b, aree a edificazione consentita TR4.1c.
2. Nelle aree TR4.1a (a pericolosità alta e molto alta) non è consentito alcun intervento di nuova edificazione. Per gli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione (compresi gli interventi di consolidamento e di emergenza) con obbligo di verifica e monitoraggio della stabilità dei suoli in un arco di tempo significativo per mezzo di adeguata strumentazione geotecnica.
3. Nelle aree TR4.1b (a pericolosità media) gli interventi edilizi consentiti (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) e qualunque trasformazione del territorio sono subordinati alla preventiva esecuzione di adeguate e approfondite indagini geologiche nel rispetto del Dm Lpp 11 marzo 1988 e delle vigenti normative nazionali e regionali.

Per le opere pubbliche, per gli edifici ad uso pubblico e comunque per tutte le opere di trasformazione urbanistica del territorio, la stabilità dei suoli dovrà essere verificata con adeguata strumentazione e controllata in un arco di tempo significativo.

Nelle aree di confine con aree di pericolosità maggiore, si dovranno estendere le indagini a un intorno geomorfologicamente significativo, la cui ampiezza sarà valutata dal tecnico incaricato.

4. Nelle aree TR4.1c (a pericolosità bassa e molto bassa) gli interventi edilizi di nuova edificazione, ampliamento, ristrutturazione edilizia dovranno essere corredati da relazioni geologiche contenenti valutazioni approfondite sulla situazione idraulica ed idrogeologica delle aree e delle zone circostanti.

Nelle aree di confine con aree di pericolosità maggiore, si dovranno estendere le indagini a un intorno geomorfologicamente significativo, la cui ampiezza sarà valutata dal tecnico incaricato.

5. Per inibire fenomeni di dilavamento e degradazione dei terreni, nelle aree agricole collinari caratterizzate da pericolosità geologica molto alta, alta e media (TR4.1a e TR4.1b) si dovrà provvedere alla regimazione delle acque superficiali tramite apposite canalette di scolo, da sottoporre a regolare periodica manutenzione; i corsi d'acqua eventualmente cancellati dalla attività agricole, o per altre finalità, dovranno essere ripristinati. Dove l'acclività e il tipo di coltivazione lo consentano, dovrà essere evitata l'aratura a rittochino



(secondo le linee di massima pendenza), a favore di arature con andamento perpendicolare rispetto alla pendenza del versante.

#### **Art. 57 – Esondazione e ambito fluviale TR4.2**

1. Le aree di esondazione e ambito fluviale sono comprensive dell'emergenza idrogeologica costituita dall'ambito del fiume Esino (di cui agli artt. 28 e 29 del Ppar vigente), delle aree a pericolosità molto elevata ed elevata all'interno della fascia di territorio inondabile assimilabile a piene con tempi di ritorno fino a 200 anni (di cui all'art. 7 delle Nta del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico della Regione Marche, 2004), di ulteriori aree di recente alluvionamento (individuate dall'indagine geologica specificamente finalizzata alla redazione del presente Prg).
2. Nelle aree TR4.2 sono vietati interventi di nuova edificazione. Sugli edifici esistenti sono consentiti i soli interventi di manutenzione.
3. Ai sensi delle prescrizioni di base permanenti del Piano paesistico ambientale regionale (art. 29):
  - a) nella fascia contigua di metri 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 ripariale, 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) sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale (di cui all'art. 57 delle Nta del Ppar), nonché l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali; non è ammessa la realizzazione di lagoni d'accumulo a fini irrigui.
4. È ammessa la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali per scopi ricreativi, non bitumati e di ampiezza non superiore a metri 2,50, nel rispetto della vegetazione ripariale esistente.

#### **Art. 58 – Calanchi TR4.3**

1. Le aree calanchive TR4.3 non sono edificabili.
2. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione ad una distanza dalla perimetrazione cartografica dell'area calanchiva inferiore a metri 100.

3. Non sono consentite coltivazioni a seminativo ad una distanza dalla perimetrazione cartografica dell'area calanchiva inferiore a metri 20.
4. Entro la fascia di 20 metri dalla perimetrazione cartografica dell'area calanchiva dovranno essere realizzate opere di controllo e 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 consolidamento del terreno.

#### **Art. 59 – Isole della produzione TR5**

1. Con sigla TR5 sono individuate aree produttive che costituiscono presenze isolate in parti del territorio dominate da caratteri di ruralità.
2. Le aree TR5, in ragione della loro localizzazione, pongono problemi di sostenibilità e compatibilità col territorio rurale in cui sono immerse.
3. Nelle aree TR5 sono ammesse le destinazioni di tipo agricolo, di cui alla Lr n. 13/1990, comprese le attività agrituristiche e di turismo rurale.
4. Le industrie esistenti alla data d'adozione del piano non costituenti attività agricola sono ammesse sino al perdurare dell'attività produttiva: in caso di dismissione totale delle suddette attività dovrà essere favorito il recupero all'attività agricola.
5. L'indice fondiario massimo di utilizzazione è fissato in 0,1 mq di Sul per metro quadrato. La superficie permeabile minima è fissata nella misura del 60% della superficie fondiaria.
6. In territorio rurale TR non è consentita la localizzazione di industrie classificate come insalubri di I e II classe negli appositi elenchi ministeriali. Tali attività (compresi gli impianti di stoccaggio e recupero di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi) dovranno collocarsi nelle aree a destinazione produttiva in territorio urbano edificato TE e territorio urbano di trasformazione TT, verificatane la compatibilità con le attività circostanti e previo parere dei competenti uffici. La localizzazione è subordinata a uno studio geolitologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio comunale che attesti l'idoneità della destinazione d'uso, ne valuti esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste e i requisiti tecnologici da garantirsi.

41

#### **Art. 60 – Aree di frangia TR6**

1. Con la sigla TR6 sono individuate sulla tavola 5p aree di frangia esterne al territorio urbano edificato che si caratterizzano per la presenza assolutamente prevalente di edifici ad uso non agricolo in contesto rurale e di abitazioni di tipo rurale prive di fondo agricolo.
2. Nelle aree TR6:
  - per gli edifici rurali con fondo agricolo eventualmente esistenti nonché per gli interventi volti ad attribuire destinazione agricola ai fabbricati esistenti

ed alle relative aree di pertinenza si applica la disciplina stabilita per le aree TR1;

- per le aree libere non costituenti, alla data del 30 aprile 2006, pertinenza di fabbricati non agricoli esistenti né parte di fondi agricoli in esercizio non sono consentiti gli interventi di nuova costruzione;
- per gli edifici esistenti e per le aree costituenti, alla data del 30 aprile 2006, loro pertinenza sono consentiti solo i seguenti interventi:
  - a) per gli edifici residenziali esistenti con volume inferiore ai 1000 mc, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento; questi ultimi sono consentiti sino ad un massimo di 1000 mc complessivi;
  - b) per gli edifici residenziali esistenti con volume superiore ai 1000 mc e per gli edifici non residenziali esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione.

#### **Capo IV – Servizi e attrezzature**

##### **Art. 61 – Servizi e attrezzature S**

Gli ambiti destinati a servizi e attrezzature S si articolano in: Servizi e attrezzature computati a standard S1, Fasce ambientali, paesaggistiche e di arredo S2, Verde privato ecologico S3, Attrezzature di pubblico interesse S4, Impianti tecnologici e servizi tecnici S5.

42

##### **Art. 62 – Servizi e attrezzature computati a standard S1**

1. Le aree S1 si articolano in: Servizi di livello locale S1.1 e Servizi di livello urbano S1.2.
2. Le aree per Servizi di livello locale S1.1 e per Servizi di livello urbano S1.2 concorrono al computo delle quantità minime di spazi destinati a "standard urbanistici", di cui al Dm n. 1444/1968 e alla Lr n. 34/1992.

##### **Art. 63 – Servizi di livello locale S1.1**

1. Sulla tavola 5p sono individuate le aree destinate a servizi di livello locale, secondo la seguente sottoarticolazione: Parchi di quartiere, giardini e spazi aperti (S1.1v), Servizi per l'istruzione (S1.1i), Servizi socio-sanitari (S1.1h), Servizi sportivi (S1.1s), Servizi per la cultura, il culto, la ricreazione (S1.1r).
2. Indici e quantità per S1.1i, S1.1h, S1.1s, S1.1r: Sul realizzabile max = 50% Sf; Sc max = 40%; parcheggi = 1 mq ogni 4 mq di Sul; superficie permeabile = almeno 50% della superficie scoperta; alberature e arbusti secondo le disposizioni dell'art. 11 delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

Tali indicazioni potranno essere modificate in ragione delle esigenze delle specifiche attività di servizio, fermo restando il soddisfacimento dei fondamentali requisiti di compatibilità urbanistica e ambientale.

3. Nelle aree cartograficamente individuate con sigla S1.1, senza ulteriore specificazione, sono consentite tutte le sottoarticolazioni, di cui al comma 1. Per le aree a servizi per le quali sia esplicitata la destinazione specifica (S1.1v, S1.1i, S.1.1h, S1.1s, S1.1r), l'eventuale modifica della destinazione, con il passaggio da una ad un'altra delle possibili sottoarticolazioni di S1.1, non costituisce variante al Prg e potrà avvenire con deliberazione del Consiglio comunale che ne motivi le ragioni.
4. Nelle aree S1.1v, in subordine a preventiva verifica di compatibilità urbanistica e ambientale, è consentita la realizzazione di attrezzature leggere per la fruibilità dello spazio pubblico (chioschi, servizi igienici...), anche con l'utilizzo di edifici eventualmente esistenti.
5. Nelle aree S1.1s contrassegnate da asterisco sono ammesse esclusivamente attrezzature sportive scoperte, con eventuali coperture stagionali e annessi essenziali.

#### **Art. 64 – Servizi di livello urbano S1.2**

1. Sulla tavola 5p sono individuate le aree destinate a servizi di livello urbano, secondo la seguente sottoarticolazione: Parchi urbani (S1.2v), Servizi per l'istruzione superiore (S1.2i), Servizi sanitari e ospedalieri (S1.2h), Servizi sportivi e ricreativi (S1.2s).
2. Indici e quantità per S1.2i, S1.2h, S1.2s: Sul realizzabile max = 50% Sf; Sc max = 40% Sf; parcheggi per S1.2h, S1.2s = 1 mq ogni 2 mq di Sul; parcheggi per S1.2i = 1 mq ogni 4 mq di Sul; superficie permeabile = almeno 50% della superficie scoperta; alberature e arbusti secondo le disposizioni dell'art. 11 delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.  
Tali indicazioni potranno essere modificate in ragione delle esigenze delle specifiche attività di servizio, fermo restando il soddisfacimento dei fondamentali requisiti di compatibilità urbanistica e ambientale.
3. Per le aree a servizi S1.2v, S1.2i, S.1.2h, S1.1s l'eventuale modifica della destinazione, con il passaggio da una ad un'altra delle possibili sottoarticolazioni di S1.2, non costituisce variante al Prg e potrà avvenire con deliberazione del Consiglio comunale che ne motivi le ragioni.
4. Nelle aree S1.2v, in subordine a preventiva verifica di compatibilità urbanistica e ambientale, è consentita la realizzazione di attrezzature leggere per la fruibilità dello spazio pubblico (chioschi, servizi igienici...), anche con l'utilizzo di edifici eventualmente esistenti.

5. Nelle aree S1.2s contrassegnate da asterisco sono ammesse esclusivamente attrezzature sportive e ricreative scoperte, con eventuali coperture stagionali non stabili e annessi essenziali.

**Art. 65 – Fasce ambientali, paesaggistiche e di arredo S2 e corridoi ecologici in ambito urbano**

1. Le fasce ambientali, paesaggistiche e di arredo, individuate con la sigla S2 sulla tavola 5p, salvaguardano preesistenze naturalistiche con prevalente sviluppo lineare e/o garantiscono requisiti di ambientazione dell'edificazione di margine e dei manufatti infrastrutturali. Completano la rete ecologica in contesto urbano, consolidandone i caratteri di continuità.

Sono aree inedificabili, da valorizzare, quando possibile e opportuno, con percorsi pedonali e ciclabili. Possono ospitare orti e giardini.

2. I corridoi ecologici in ambito urbano sono individuati con apposito segno grafico sulla tavola 5p. Garantiscono la continuità del disegno fondamentale della rete ecologica, in diretto rapporto e connessione con i corridoi ecologici TR3.

Le aree libere comprese nei corridoi ecologici in ambito urbano non sono edificabili e devono mantenere permanenti condizioni di permeabilità dei suoli. Possono ospitare orti e giardini. Ove specificamente indicato sulla tavola 5p, sono ammesse destinazioni d'uso a servizi collettivi che non pregiudichino le funzioni ambientali del corridoio.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

44

**Art. 66 – Verde privato ecologico S3**

1. Le aree destinate a verde privato ecologico S3 contribuiscono alle prestazioni ecologico-ambientali dell'insediamento urbano.
2. Nelle aree a verde privato è consentita solo la conservazione dei volumi esistenti con i relativi spazi a giardino o a orto.
3. Le superfici scoperte ricomprese in aree S3 devono rimanere permeabili. Quando le superfici scoperte ricomprese in aree S3 risultino pavimentate, dovrà attuarsi un parziale recupero della permeabilità con l'utilizzo di materiali adeguati.

**Art. 67 – Attrezzature di pubblico interesse S4**

1. Sono attrezzature di pubblico interesse S4 le sedi gestionali e gli impianti per l'ordine pubblico, la pubblica sicurezza, la protezione civile, le forze armate e le attrezzature assimilabili.
2. Indici e quantità:  $Sc_{max} = 40\% Sf$ ; superficie permeabile = almeno 50% della superficie scoperta. Restano ferme le specifiche normative vigenti in materia.

**Art. 68 – Impianti tecnologici e servizi tecnici S5**

1. Sono impianti tecnologici e servizi tecnici urbani S5 le sedi gestionali e gli impianti per la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica, per lo smaltimento dei rifiuti e il trattamento dei reflui, i cimiteri e le attrezzature assimilabili.
2. Indici e quantità: Sul realizzabile max = 50% Sf (per le sedi gestionali); Sc max = 40% Sf; superficie permeabile = almeno 50% della superficie scoperta; si prescrivono impianti arborei di compensazione e mitigazione ambientale per le attività impattanti.

**Art. 69 – Aree di rispetto dei cimiteri**

Le aree di rispetto cimiteriale sono individuate cartograficamente sulla tavola 5p e sono soggette a vincolo di inedificabilità di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 28 luglio 1934, n. 1265. In esse è consentita la realizzazione (in assenza di specifiche attrezzature fisse) di chioschi per la vendita di fiori in regime precario, l'attività colturale agricola senza la costruzione di impianti, la sistemazione di spazi a verde privato o pubblico, la realizzazione di parcheggi pubblici o d'uso pubblico.

Per gli eventuali edifici esistenti al 30 aprile 2006 all'interno delle aree di rispetto cimiteriale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**Art. 70 – Aree di rispetto dei pozzi**

1. Le aree di rispetto dei pozzi di captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano sono individuate cartograficamente sulla tavola 5p e sono determinate dalla distanza di rispetto dal punto di captazione definita da un raggio di metri 200.
2. Entro il raggio di 200 metri dal punto di captazione (e comunque fatte salve le disposizioni di cui all'art. 94 del D. Lgs 152/2006) sono vietati:
  - cimiteri;
  - cave;
  - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
  - depuratori e impianti di trattamento dei rifiuti;
  - condotte, serbatoi, opere e aree di stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti industriali, sostanze chimiche, sostanze radioattive;
  - aree di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - pozzi perdenti e inutilizzati e impianti di fognatura (adottando per quelli esistenti le misure per il loro allontanamento);
  - accumuli di concimi organici;
  - dispersione di reflui, fanghi e liquami anche se depurati, o loro immissione in fossi non impermeabilizzati;
  - dispersione di acque bianche provenienti da strade e piazzali;
  - nuove costruzioni, comprese quelle di cui all'art. 3 della Lr n. 13/1990;

- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
  - pascolo e stazzo di bestiame.
3. Entro il raggio di metri 10 misurati dalla testa del pozzo è definita la zona di tutela assoluta, nella quale possono essere insediate esclusivamente l'opera di presa e le relative infrastrutture di servizio. È vietata qualsiasi attività che non sia inerente all'utilizzo, alla manutenzione e alla tutela della captazione.
  4. Le costruzioni che, alla data del 30 aprile 2006, si trovano in tutto o in parte all'interno delle aree di rispetto dei pozzi di captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano possono essere oggetto di interventi di manutenzione, a condizione che i lavori non investano il suolo.

#### **Art. 71 – Distanze di rispetto dagli elettrodotti**

1. Sulle aree sottostanti e limitrofe agli elettrodotti ad alta tensione non possono essere realizzati interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento a distanze inferiori a:
  - a) metri 15 dall'asse della linea, per linee fino a 130 Kvolt;
  - b) metri 26 dall'asse della linea, per linee fino a 220 Kvolt;
  - c) metri 36 dall'asse della linea, per linee fino a 380 Kvolt.
2. Sulle aree sottostanti e limitrofe agli elettrodotti a media tensione non possono essere realizzati interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento a distanze inferiori a metri 5 dall'asse della linea.
3. Le aree ricomprese all'interno di questi ambiti di rispetto restano comunque computabili ai fini edificatori.
4. La determinazione definitiva delle distanze di rispetto correlate alle caratteristiche effettive della linea è di competenza dell'Ente gestore, che potrà riferirsi ai rilievi effettuati per l'elaborazione di piani attuativi e permessi di costruire.

46

### **Capo V – Infrastrutture e attrezzature per la mobilità**

#### **Art. 72 – Infrastrutture e attrezzature per la mobilità M**

Gli ambiti destinati a infrastrutture e attrezzature per la mobilità M si articolano in: Strade, piazze e larghi M1, Ferrovie e scali ferroviari M2, Attrezzature M3.

Le aree destinate a Attrezzature M3 si articolano ulteriormente in: Interporto M3.1, Parcheggi a standard M3.2, Stazioni ferroviarie e metropolitane M3.3, Stazione delle autolinee M3.4, Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti M3.5.

#### **Art. 73 – Strade, piazze e larghi M1**

1. All'interno degli ambiti riservati ai manufatti stradali M1 sulla tavola 5p sono cartograficamente individuati con apposita simbologia i tracciati e i nodi

stradali di nuova realizzazione e da ristrutturare. Il disegno dei tracciati e dei nodi ha un valore indicativo.

2. Il progetto della rete della mobilità, nei criteri di riorganizzazione complessiva fisica e funzionale e nell'individuazione delle tratte esistenti, da ristrutturare e di nuova realizzazione, è restituito nella tavola 4p.

#### **Art. 74 – Aree di rispetto delle ferrovie**

Lungo i tracciati ferroviari la tavola 5p individua cartograficamente i relativi ambiti di rispetto a mezzo di specifiche fasce. Le aree comprese entro tali fasce sono inedificabili. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le aree di rispetto possono essere utilizzate come sede delle relative infrastrutture e di loro eventuali ampliamenti, nonché di impianti di arredo.

#### **Art. 75 – Interporto M3.1**

1. L'ampliamento dell'Interporto è subordinato al completamento dei lotti individuati dal relativo Progetto generale di realizzazione e alla costruzione di un nuovo collegamento stradale con lo svincolo "Jesi-Est" della superstrada, come indicato sulla tavola 5p.

Sono fatte salve le verifiche di impatto e compatibilità ambientale che l'ampliamento comporta.

2. Per l'attuazione della zona M3.1-ampliamento Interporto, oltre all'obbligatorio rispetto della vigente normativa in materia di tutela delle acque, si prescrive di adottare i più opportuni accorgimenti atti a impedire l'inquinamento, anche accidentale, dei corpi idrici recettori. A tal fine, nelle suddette zone, dovrà prevedersi la posa in opera di piezometri e la realizzazione di pozzi per il controllo periodico della qualità delle acque.

47

#### **Art. 76 – Parcheggi a standard M3.2**

1. Le aree M3.2 sono destinate a parcheggi e concorrono al computo delle quantità minime di spazi pubblici destinati a "standard urbanistici", di cui al Dm n. 1444/1968 e alla Lr n. 34/1992.
2. Nelle aree destinate a parcheggi pubblici M3.2 almeno il 50% della superficie dovrà essere permeabile.

#### **Art. 77 – Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti M3.5**

Fatte salve le vigenti disposizioni legislative e regolamentari di settore, la localizzazione delle stazioni di servizio e dei carburanti è prevista, in subordine a verifica di compatibilità con le condizioni di contesto e con le caratteristiche e dimensioni degli spazi stradali, sui tracciati di innesto alla superstrada e sulle strade di attraversamento urbano e interquartiere, di cui alla tavola 4p.



## Titolo IV – Disciplina delle Situazioni

### Art. 78 – Situazioni nel territorio comunale

1. All'interno del territorio urbano sono individuate alcune "Situazioni" che presentano problemi di assetto complessivo e/o di integrazione e funzionamento delle diverse parti.

Per le Situazioni il piano prevede il rafforzamento della città pubblica e la costruzione di una rete di mobilità lenta, definendo una disciplina complementare e integrativa di quella dettata dal Titolo III.

2. Le Situazioni sono graficamente individuate sulla tavola 6p e denominate: Appennini, Ospedale, Via Roma, Viale della Vittoria, Prato-Verziere, Smia, Asta ferroviaria.
3. Le Situazioni sono disciplinate con indirizzi, prescrizioni specifiche e prescrizioni progettuali. Le prescrizioni progettuali e alcune prescrizioni specifiche sono espresse attraverso segni grafici che integrano la tavola 6p.
4. Le prescrizioni progettuali possono essere modificate da soluzioni alternative che, rispettando comunque gli indirizzi e le prescrizioni specifiche, dimostrino pari, o maggiore, idoneità tecnica per la qualità dell'intervento.

### Art. 79 – Appennini (1)

1. La Situazione include il subambito Appennini alta 2 dell'Ambito di nuova urbanizzazione TT1.1 Appennini alta 2-Piccitù, gli Ambiti in trasformazione: TT3.1 Appennini alta 1, TT3.2 Appennini bassa, TT3.3 Grotte di Frasassi.

#### 2. *Indirizzi*

- L'insieme degli interventi dovrà realizzare un quartiere con caratteri di sostenibilità ambientale, dotato di una nuova centralità.
- Gli interventi nel subambito Appennini alta 2 dovranno seguire criteri ecologici e di bioarchitettura analoghi a quelli previsti dal Piano particolareggiato di attuazione nell'Ambito in trasformazione Appennini alta 1 e restituiti nell'allegato 2 alle presenti Nta "Criteri di progettazione urbana eco-compatibile".

#### 3. *Prescrizioni specifiche*

- Dovrà essere realizzato un sistema di percorsi pedonali e, quando possibile, ciclabili che, avendo il proprio centro nella passeggiata di Appennini alta 1 e nella scuola Gola della Rossa, colleghi tutti gli ambiti della Situazione, quelli di nuova urbanizzazione e quelli in trasformazione e, oltre via Appennini, raggiunga il parco urbano previsto intorno all'Ospedale.

### Art. 80 – Ospedale (2)

1. La Situazione include il subambito Piccitù dell'Ambito di nuova urbanizzazione TT1.1 Appennini alta 2-Piccitù e l'Ambito di nuova urbanizzazione TT1.2 Ospedale-via Togliatti.

## 2. *Indirizzi*

- L'insieme degli interventi dovrà realizzare un complesso unitario di servizi e attrezzature di livello urbano, integrando le strutture ospedaliere e sanitarie in un grande parco e dotandole di un sistema articolato di accessi carrabili e parcheggi.
- La quota di edificazione (Sul) attribuita all'Ambito di nuova urbanizzazione TT1.2 Ospedale-via Togliatti si deve concentrare nelle aree perimetrali dei due subambiti, identificate sulle tavole 5p e 6p.
- L'area per attrezzature pubbliche identificata all'interno del subambito Ospedale, in prossimità del pronto soccorso, è riservata alla nuova sede della Residenza sanitaria assistita.
- Fatte salve le altre disposizioni di cui all'articolo 30, la Sul realizzabile nelle aree TE2.1 ricomprese entro il perimetro della Situazione "Ospedale" è limitata alla Sul esistente, con la possibilità di ampliamenti fino a 1000 mc complessivi per gli edifici residenziali esistenti con volume inferiore.

## 3. *Prescrizioni specifiche*

- Il nuovo tratto stradale per raggiungere l'ospedale da nord (Acquasanta) e il prolungamento previsto di via Aldo Moro dovranno rimanere discontinui.
- Il parcheggio previsto a lato del prolungamento di via Aldo Moro dovrà essere ribassato rispetto al piano stradale, permeabile per il 50% e alberato, per integrarsi nel parco.
- Un sistema di percorsi pedonali dovrà collegare gli spazi verdi del Murri con i nuovi parchi e tutti i parcheggi.

49

## **Art. 81 – Via Roma (3)**

1. La Situazione include gli Ambiti in trasformazione TT3.7 Pieralisi e TT3.8 Cartiera Ripanti, parte della Città storica con sigla TE1.3 (Borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche) e un'area TT2.5.

## 2. *Indirizzi*

- L'insieme degli interventi dovrà riqualificare il quartiere di via Roma, trasformando la strada e creando percorsi pedonali trasversali, aumentando la dotazione di spazi e servizi di interesse pubblico.
- Via Roma dovrà essere ristrutturata come strada a percorrenza lenta.
- Andrà favorito il ritorno del commercio al dettaglio sui fronti stradali e il consolidamento del terziario diffuso.

## 3. *Prescrizioni specifiche*

- L'edificio diroccato di proprietà comunale, posto nei pressi del cavalcavia, dovrà essere ristrutturato e destinato a usi di interesse pubblico per svolgere un ruolo di "porta" del Parco del Ventaglio.
- I dislivelli e salti di quota, caratteristici della Situazione, andranno sistemati per ricostruire l'immagine del paesaggio e per ospitare percorsi pedonali.

**Art. 82 – Viale della Vittoria (4)**

1. La Situazione include gli Ambiti in trasformazione TT3.9 Vecchio ospedale e TT3.10 Freddi, l'area della Città recente TE3 denominata Mercantini, parte della Città storica con sigla TE1.3 (Borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche).
2. *Indirizzi*
  - L'insieme degli interventi dovrà garantire il recupero e la valorizzazione del viale della Vittoria, consentendone il funzionamento come strada di attraversamento urbano, coerente col sistema generale della mobilità previsto dal Prg.
  - Il perimetro della Situazione costituisce l'area di studio per un concorso di progettazione integrata che dovrà interessare il viale e i suoi fronti, indicando soluzioni per il riassetto della sezione stradale con riferimento a: rotatorie, spazi di sosta, accessi a parcheggi coperti e interrati, attraversamenti e risalite al centro storico, destinazioni d'uso degli immobili prospicienti e retrostanti, tipi di intervento per gli edifici degradati.
  - Le prescrizioni delle tavole 5p e 6p costituiscono riferimento per il bando che dovrà istituire il concorso.

**Art. 83 – Prato-Verziere (5)**

1. La Situazione include l'Ambito di nuova urbanizzazione TT1.3 Verziere, l'Ambito da ristrutturare TT2.4 Via Guerri, gli Ambiti in trasformazione TT3.6 S. Maria del Piano 1 e TT3.11 S. Maria del Piano 2, parti della Città storica con sigla TE1.3 (Borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche) TE1.4 (Addizione del primo Novecento).
2. *Indirizzi*
  - L'insieme degli interventi dovrà consentire l'integrazione del nuovo quartiere e la riqualificazione diffusa del settore urbano cresciuto intorno a stazione e ferrovia, attraverso una serie sistematica di interventi sulla maglia stradale.
  - La sezione di via XXIV maggio dovrà essere ristrutturata allo scopo di conciliare il ruolo di strada di attraversamento urbano con gli altri usi e l'esigenza di sicurezza. Le strade del quartiere Prato dovranno essere riqualificate recuperando spazi per parcheggi ad uso dei residenti e per la sosta operativa. Gli esiti del Laboratorio di progettazione partecipata Prato-Stazione costituiscono un riferimento per la definizione degli interventi.
  - L'attuale via del Verziere dovrà essere ristrutturata come strada residenziale, con caratteristiche che inducano la moderazione della velocità.
  - Nell'Ambito da ristrutturare TT2.4 dovrà essere recuperata una consistente dotazione di parcheggi pubblici.
  - Andranno favoriti interventi di recupero della Città storica e di riqualificazione-consolidamento del terziario diffuso.
  - La realizzazione della nuova autostazione dovrà integrarsi con la stazione ferroviaria e le sue attrezzature in un unico nodo intermodale.

- Fatte salve le altre disposizioni di cui all'articolo 30, la Sul realizzabile nei lotti delle aree TE2.1 ricomprese entro il perimetro della Situazione "Prato-Verziere" non potrà comunque superare i 1000 mc complessivi.
- 3. *Prescrizioni specifiche*
  - L'Ambito di nuova urbanizzazione a sud della ferrovia (Verziere) dovrà essere collegato con quello di ristrutturazione a nord (via Guerri) attraverso un sottopasso pedonale della ferrovia.
  - La nuova strada del Verziere dovrà essere ribassata rispetto al piano che ospiterà l'intervento di trasformazione, sfruttando il naturale dislivello, ambientata attraverso la creazione di fasce paesaggistiche e bordi alberati, resa permeabile ai percorsi che portano al fiume.
  - I nuovi edifici che sorgeranno nelle aree di urbanizzazione poste a sud dell'attuale via del Verziere non potranno superare i 2 piani e dovranno essere disposti in modo da lasciare aperti ampi varchi visivi verso la campagna.

#### **Art. 84 – Smia (6)**

1. La Situazione include l'Ambito da ristrutturare TT2.3 via Campania-via Don Minzoni e la parte di Città recente Smia 1.
2. *Indirizzi*
  - L'insieme degli interventi dovrà consentire l'integrazione delle parti recenti e nuove con una generale riqualificazione del settore urbano attraverso l'articolata operazione di ristrutturazione, recuperando spazi e servizi di interesse pubblico, ricreando una rete continua di strade carrabili (con aperture di strade chiuse e regolazione dei sensi di marcia) e di percorsi ciclo-pedonali.
  - L'edificazione (Sul) attribuita all'Ambito da ristrutturare TT2.3 dovrà essere concentrata nelle aree dei tre subambiti specificamente identificate sulle tavole 5p e 6p.
  - Via Ancona dovrà essere ristrutturata come strada a percorrenza lenta.
3. *Prescrizioni specifiche*
  - Una nuova scuola dovrà essere realizzata nel subambito su Via Don Minzoni.
  - L'area liberata dalla ristrutturazione del subambito su via Campania, addossata al torrente Granita, dovrà essere sistemata a verde creando una continuità ecologica e paesaggistica col parco del Granita.
  - Un sovrappasso pedonale dovrà garantire il collegamento della Situazione con l'Ambito in trasformazione TT3.4 Foro Boario e un altro sovrappasso con le scuole poste oltre il Viale del Lavoro.
  - I nuovi edifici che sorgeranno nel subambito compreso tra via Campania e il Granita non potranno superare i due piani di altezza. I nuovi edifici che sorgeranno nel subambito tra via Campania e via Cartiere vecchie non potranno superare i tre piani di altezza e dovranno disporsi in senso est-ovest in modo da lasciare aperto un varco verso il Granita.

**Art. 85 – Asta ferroviaria (7)**

1. La Situazione include l'Ambito di nuova urbanizzazione TT1.8 Cartiere vecchie, gli Ambiti da ristrutturare TT2.1 Consorzio agrario e TT2.2 Cascamificio.
2. *Indirizzi*
  - L'insieme degli interventi dovrà consentire la trasformazione dei singoli settori degradati con un'articolazione delle destinazioni d'uso e il recupero di aree verdi e di parcheggi, restituendo alla città la fruizione del "retro" costituito dalla fascia di rispetto della ferrovia e dallo scalo merci.
3. *Prescrizioni specifiche*
  - A ridosso dell'asta ferroviaria dovrà essere creata una strada di servizio (prolungamento di via Roncaglia-via Latini) per alleggerire il traffico di accesso agli ambiti di trasformazione altrimenti concentrato su via don Minzoni.
  - L'area a standard identificata all'interno dell'Ambito Consorzio agrario dovrà costituire un prolungamento di viale Trieste e diventare parte integrante del sistema di spazi pubblici di Prato. La trasformazione dovrà garantire un'apertura dell'insediamento verso il piazzale della stazione.
  - La piazza interna all'Ambito Cascamificio dovrà essere collegata col sistema di spazi verdi e percorsi pedonali che caratterizzano il corridoio ecologico del Granita attraverso uno spazio pubblico sistemato a verde.
  - L'edificazione (Sul) attribuita all'Ambito di nuova urbanizzazione Cartiere vecchie dovrà essere concentrata in modo da lasciare libera al centro un'area da destinare a parco.

## Titolo V – Norme finali

### Art. 86 – Situazioni preesistenti in contrasto con il piano

1. Quando non diversamente specificato nelle presenti norme, l'utilizzazione di aree in contrasto con le destinazioni d'uso disposte dal nuovo Prg, ma legittimamente in atto alla data del 30 aprile 2006, può mantenersi sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che diano attuazione al Prg; sino a tale momento, fatti salvi gli interventi di messa in sicurezza, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria funzionali a detta utilizzazione.

2. Quando non diversamente specificato nelle presenti norme, le costruzioni in contrasto con le disposizioni del nuovo Prg, fatti salvi gli interventi di messa in sicurezza, possono costituire oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria.

### Art. 87 – Difformità tra elaborati del piano

Negli eventuali casi di contrasto tra elaborati grafici del Prg di scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala di maggior dettaglio. Negli eventuali casi di contrasto tra le Norme tecniche di attuazione e le indicazioni contenute nelle tavole del Prg, deve darsi prevalenza alle prime sulle seconde.

### Art. 88 – Disposizioni di legge e vincoli sovraordinati

Disposizioni di legge e vincoli e prescrizioni della pianificazione sovraordinata prevalgono sulla disciplina del Prg. In particolare, per tutte le aree interferenti con gli ambiti di rischio idrogeologico, le disposizioni del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 116/2004 e s.m.i. prevalgono sulle normative comunali.

### Art. 89 – Sorgenti di campi elettromagnetici e ponti radio

Le antenne e gli impianti per le trasmissioni radiotelevisive e per la telefonia mobile potranno essere collocati nelle aree individuate nei piani di localizzazione approvati con deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto del vigente regolamento comunale per il controllo dei campi elettromagnetici e delle vigenti leggi nazionali e regionali in materia.

Variante generale del Prg

## **Jesi** Allegati alle Nta

Norme per la salvaguardia e valorizzazione  
delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale  
e del paesaggio agrario

Art. 1 – Oggetto

Art. 2 – Obiettivi

Art. 3 – Identificazione del patrimonio vegetale

Art. 4 – Boschi

Art. 5 – Formazioni ripariali (Bosco igrofilo ripariale – Formazioni igrofila ripariale del reticolo idrografico minore)

Art. 6 – Siepi

Art. 7 – Verde pubblico a funzione estetica e/o ricreativa

Art. 8 – Individui arborei ad alto fusto

Art. 9 – Arbusteti

Art. 10 – Pertinenze coloniche di abitazioni ed edifici rurali nella zona del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale

Art. 11 – Tutela e sviluppo del verde urbano

Art. 12 – Elenchi delle specie vegetali

**Art. 1 – Oggetto**

1. Sono oggetto di questo allegato alle Nta della Variante generale del Prg le risorse del patrimonio botanico-vegetazionale, costitutive del paesaggio vegetale, presenti nel territorio del Comune di Jesi ed appartenenti alle tipologie elencate al successivo articolo 3 "Identificazione del Patrimonio Vegetale".
2. Le singole risorse sottoposte al regime di tutela istituito con la presente normativa sono censite e individuate cartograficamente nell'elaborato Tav. 6a "Il patrimonio botanico-vegetazionale" della Variante generale del Prg. Sono comunque sottoposte al medesimo regime tutte le risorse esistenti pur non specificatamente individuate negli elaborati cartografici di riferimento.
3. Oltre alle norme specifiche istituite con il Piano regolatore generale in adeguamento al Ppar, così come integrate con la presente Variante, sono comunque operanti tutte le vigenti disposizioni nazionali e regionali, con particolare riferimento al Rd 3267/1923, alla Lr 52/1974, Lr. 6/2005.

**Art. 2 – Obiettivi**

Le presenti norme hanno come obiettivo la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario del comune di Jesi attraverso:

- a) la conservazione, la tutela e la valorizzazione delle formazioni vegetali naturali e seminaturali presenti;
- b) l'ampliamento e la qualificazione delle formazioni vegetali naturali e seminaturali;
- c) la conservazione, la tutela e la valorizzazione degli elementi diffusi del paesaggio agrario;
- d) la tutela degli individui appartenenti a specie vegetali protette ai sensi della normativa vigente così come integrata dalle norme della presente Variante al piano;
- e) il mantenimento e lo sviluppo del reticolo ecologico a scala locale e l'integrazione con quello a scala sovracomunale;
- f) la valorizzazione delle funzioni ecosistemiche delle formazioni vegetali;
- g) la realizzazione di trasformazioni territoriali compatibili con la tutela e la valorizzazione delle risorse interessate;
- h) la conservazione di elementi e tracce dei metodi e tecniche agricolo-produttive tradizionali e storiche.

**Art. 3 – Identificazione del patrimonio vegetale**

1. Per patrimonio botanico-vegetazionale si intendono le formazioni vegetali naturali e seminaturali, nonché gli individui di specie vegetali, singoli o in raggruppamenti formali, presenti nel territorio del Comune di Jesi appartenenti alle seguenti categorie:
  - a) Boschi



- b) Arbusteti
  - c) Vegetazione ripariale
  - d) Siepi stradali e poderali
  - e) Individui arborei ad alto fusto (appartenenti alle specie botaniche dell'Elenco T1)
  - f) Alberature stradali
  - g) Alberature poderali o filari
  - h) Verde privato o pubblico a funzione estetica e/o ricreativa – parchi
2. Ai fini delle presenti norme la tabella che segue esplicita le corrispondenze tra le categorie di cui al comma 1 e le voci riportate in cartografia, di cui all'elaborato 6a "Il patrimonio botanico-vegetazionale" della Variante generale del Prg.

Tabella di corrispondenza	
Unità cartografate nella tavola 6a	Elementi del patrimonio vegetale
Bosco di caducifoglie termofile	Bosco
Boscaglia a prevalenza di Robinia	Bosco
Bosco igrofilo ripariale	Bosco
Arbusteto eliofilo del piano collinare	Arbusteto
Arbusteto mesofilo di mantello del piano collinare	Arbusteto
Arbusteto igrofilo ripariale degli alvei fluviali	Arbusteto
Formazioni igrofila ripariale del reticolo idrografico minore	Vegetazione ripariale
Siepi	Siepi
Albero ad alto fusto isolato e/o in raggruppamenti formali	Individui arborei ad alto fusto (specie botaniche dell'Elenco T1 e T2)
Quercia ad alto fusto isolata e/o in raggruppamenti formali	Individui arborei ad alto fusto (appartenenti al genere botanico Quercus)
Alberatura o Filare	Alberature stradali
Verde pubblico a funzione estetica e/o ricreativa – Verde interstiziale	Verde privato o pubblico a funzione estetica e/o ricreativa – parchi
Verde privato a rilevanza paesaggistica (parchi e giardini)	Verde privato o pubblico a funzione estetica e/o ricreativa – parchi

#### Art. 4 – Boschi

##### 1. Finalità

Le norme di cui al presente articolo, in coerenza con quanto prescritto agli artt. 34 e 37 del Ppar, perseguono le seguenti finalità: promuovere la conservazione delle aree boschive, favorirne la naturale espansione, consolidare il suolo nelle aree perimetrali alle formazioni stesse.

## 2. *Definizioni*

Richiamata la definizione vigente ai sensi della L.R. 6/2005, art.2, per bosco si intende qualsiasi terreno coperto da vegetazione forestale arborea, associata o meno a quella arbustiva, di origine naturale o artificiale ed in qualsiasi stadio di sviluppo, con un'estensione non inferiore ai 2.000 metri quadrati, una larghezza media non inferiore a 20 metri ed una copertura, intesa come area di incidenza delle chiome, non inferiore al 20 per cento, con misurazioni effettuate dalla base esterna dei fusti. Sono compresi tra i boschi le tartufaie controllate e la macchia mediterranea aventi le predette caratteristiche. Non costituiscono bosco i parchi urbani, i giardini pubblici e privati, le alberature stradali, gli impianti di frutticoltura e di arboricoltura da legno, le tartufaie coltivate, i vivai e gli orti botanici.

## 3. *Divieti*

- a) Le superfici delle aree attualmente a bosco vanno conservate e pertanto in tutto il territorio comunale è fatto divieto di alterare, danneggiare, eliminare anche parzialmente superfici con caratteristiche del soprasuolo che rientrino nella definizione di bosco, fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 6/2005.
- b) È vietato il taglio raso nei boschi di alto fusto.
- c) Fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 6/05, lungo il perimetro dei boschi, si stabilisce una fascia di rispetto della larghezza pari a ml 10, con misurazioni effettuate dalla base esterna dei fusti, nella quale è fatto divieto di:
  - eseguire arature ad una profondità superiore a cm. 30 e qualunque manomissione del terreno che ne alteri il profilo, comprese le ricariche, con esclusione delle operazioni strettamente funzionali alla difesa dagli incendi e comunque autorizzate dalla competente autorità forestale;
  - accendere fuochi;
  - eseguire ogni altra opera o intervento che danneggi la naturale diffusione delle specie di mantello del bosco.
- d) All'interno di tale fascia di rispetto vanno eseguiti, a cura del proprietario, o in via subordinata del conduttore del fondo, i necessari interventi selettivi per il contenimento delle piante invadenti e/o infestanti appartenenti alle specie individuate nell'Elenco P4.

## 4. *Interventi consentiti*

- a) Sono consentiti i tagli delle superfici boscate secondo quanto previsto dalla vigente normativa forestale a carattere nazionale e regionale;
- b) Sono consentiti, ed ove possibile favoriti ed incentivati attraverso l'attivazione dell'amministrazione comunale per l'accesso a specifici regimi di sostegno finanziario, gli interventi volti alla adozione di pratiche selvicolturali rispondenti a criteri naturalistici, compresa la conversione dei cedui verso il governo ad alto fusto e l'eliminazione di specie invadenti e/o infestanti non autoctone.

**Art. 5 – Formazioni ripariali****(Bosco igrofilo ripariale – Formazioni igrofila ripariale del reticolo idrografico minore )****1. Finalità**

Le norme di cui al presente articolo perseguono le seguenti finalità: prevenire il dissesto idrogeologico, mantenere e migliorare la valenza paesaggistica delle formazioni ripariali, nonché tutelare la funzionalità ecologico-naturalistica degli ecosistemi lineari rappresentati dai piccoli corsi d'acqua del reticolo idrografico minore.

**2. Divieti**

- a) È vietato l'abbattimento o il danneggiamento, anche a seguito di inadeguate operazioni colturali, di ogni individuo arboreo o arbustivo delle formazioni ripariali, salvo gli eventuali casi in deroga previsti ai punti seguenti;
- b) Allo scopo di preservare l'integrità floristica della vegetazione ripariale è vietata l'introduzione all'interno delle formazioni ripariali, e delle fasce di pertinenza di ampiezza come di seguito individuata, ove esistenti, di specie vegetali estranee all'ambiente in forma di specie esotiche, di specie esotiche naturalizzate invadenti o infestanti, di specie autoctone appartenenti a diversa fascia fitoclimatica:
  - corso d'acqua di classe 1: ml 30
  - corso d'acqua di classe 2: ml 20
  - corso d'acqua di classe 3: ml 10;
- c) È vietato produrre alterazioni morfologiche del terreno ed ostacolare il naturale scorrimento del corso d'acqua;
- d) È vietato ogni intervento di taglio a raso delle specie arboree ad alto fusto e la manomissione dello strato arbustivo ed erbaceo salvo i casi consentiti di cui al punto 2;
- e) Sono vietati gli interventi di capitozzatura delle specie arboree ad alto fusto salvo per le specie tradizionalmente allevate a "testa di salice" (salici);
- f) È vietato danneggiare in qualunque modo la naturale rinnovazione di specie vegetali autoctone all'interno del perimetro delle boscaglie igrofile e delle formazioni ripariali;
- g) Nella fascia contigua di m 2,00 a partire dal margine delle sponde o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua, è vietata qualunque forma di aratura e di lavorazione del terreno.

**3. Interventi consentiti**

- a) Sono ammessi gli interventi di manutenzione e pulizia dell'alveo che prevedano anche l'eliminazione di specie autoctone e/o tutelate, solo nei casi in cui queste costituiscano grave impedimento al regolare deflusso delle acque e sulla base di una specifica progettazione redatta da un

- tecnico competente, che motivi l'intervento, da sottoporre all'approvazione della competente autorità forestale;
- b) Sono ammessi gli interventi di reimpianto della vegetazione di sponda con specie autoctone adatte alle condizioni pedoclimatiche, scelte tra quelle indicate nell'Elenco P3, salvo parere negativo da parte dell'autorità competente per motivate ragioni d'ordine idraulico;
  - c) Sono ammessi gli interventi di manutenzione delle sponde che prevedano la sostituzione di specie esotiche infestanti con specie autoctone, sempre che questo non costituisca pregiudizio per la stabilità della sponda stessa, e purché siano eseguiti con tecniche selettive;
  - d) Sono ammessi gli interventi di manutenzione delle sponde e dell'alveo che prevedano il contenimento della vegetazione invadente ed infestante, anche se costituita da specie autoctone, quando questa costituisca pregiudizio al regolare sviluppo di alberi ad alto fusto appartenenti alle specie botaniche tutelate dell'elenco T1, purché l'intervento sia eseguito con tecniche selettive.

## **Art. 6 – Siepi**

### **1. Finalità**

Le norme di cui al presente articolo perseguono le seguenti finalità: salvaguardare la diversità biologica dell'ambiente rurale e garantire le numerose funzioni ecologiche svolte dalle siepi, comprese quelle di carattere idrogeologico e di conservazione di habitat per la fauna.

### **2. Definizioni**

Per siepe si intende qualsiasi formazione vegetale lineare chiusa, composta da specie arbustive o da specie arboree ed arbustive, anche mantenute allo stato arbustivo, avente larghezza non superiore a 20 metri e lunghezza di almeno 10 metri.

### **3. Divieti**

- a) È fatto divieto di abbattere, tagliare a raso, estirpare, sradicare o manomettere con potature inadeguate le siepi ed ogni formazione boschiva lineare;
- b) Ai fini del contenimento in volume delle siepi, è fatto divieto di impiegare attrezzature meccaniche che provochino lacerazioni a fusti o ai rami degli individui arborei ed arbustivi che costituiscono le siepi stesse.

### **4. Interventi consentiti**

- a) È consentito l'abbattimento selettivo, all'interno delle siepi, di esemplari appartenenti a specie infestanti, invadenti o esotiche prevedendo la sostituzione con pari individui di specie autoctone, adatte alle condizioni pedoclimatiche, scelte tra quelle indicate nell'Elenco P 3;
- b) Sono consentiti interventi di manutenzione volti alla riqualificazione, sia in termini floristici che fisionomico-strutturali, delle siepi e delle formazioni vegetali lineari mediante rinfoltimenti e reintroduzioni di specie autoctone

adatte alle condizioni pedoclimatiche, scelte tra quelle indicate nell'Elenco P3, ovvero mediante interventi di potatura di tipo fitosanitario o tagli selettivi;

- c) Sono consentiti gli abbattimenti nei limiti di quanto previsto dalla L.R. 6/2005.

## **Art. 7 – Verde pubblico a funzione estetica e/o ricreativa**

### **1. Divieti**

- a) Le alberature di alto fusto, così come definite all'art. 8, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, purché non appartenenti a specie infestanti e invadenti e quando non siano connesse con le normali conduzioni agricole e forestali, nonché le specie pregiate esistenti, devono essere rigorosamente conservate e pertanto ne sono vietati l'abbattimento, il danneggiamento e qualunque manomissione escluse le adeguate pratiche colturali;
- b) Allo scopo di salvaguardare la completa funzionalità degli esemplari arborei ed arbustivi e le caratteristiche ornamentali di ciascuna specie, nelle aree verdi destinate alla pubblica fruizione sono vietati interventi che prevedano potature drastiche e deturpanti la normale architettura della pianta quali capitozzature, taglio delle branche principali, potature su rami di diametro superiore a cm 15, ecc. Sono fatti salvi gli interventi straordinari a salvaguardia della incolumità delle persone e per ragioni di carattere fitosanitario come di seguito disciplinati, previa ordinanza del Sindaco;
- c) Nelle aree verdi destinate alla pubblica fruizione è vietato il deposito e lo stoccaggio di materiali di qualunque tipo, esclusi quelli connessi ad attività ed usi esercitati e consentiti nell'area stessa dalla normativa di Piano;
- d) Nel caso di cantiere che confina o opera su spazi pubblici destinati a verde è vietato il deposito anche temporaneo di materiali utili o di rifiuti e l'occupazione a qualunque titolo delle aree di pertinenza delle alberature; gli alberi interessati dalla cantierizzazione devono essere protetti con adeguate strutture (es. recinzione) e comunque per individui di rilievo può essere richiesta l'interdizione del cantiere dall'area di pertinenza e la recinzione della stessa;
- e) Ai fini dell'applicazione della presente norma, per area di pertinenza delle alberature si intende l'area definita dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come centro il tronco dell'albero; per alberi con tronco di diametro fino a cm 15 il raggio di tale circonferenza è almeno di m 2.50. Per alberi con diametro del tronco maggiore di cm 15 e per tutti gli esemplari di particolare pregio o conformazione, l'area di pertinenza interdetta a qualsiasi manomissione o occupazione è pari alla proiezione

della chioma sul terreno riferita all' individuo allevato in forma libera e comunque superiore alla circonferenza di raggio pari a m. 2.50.

2. *Obblighi connessi ad interventi consentiti*

- a) In ogni caso di motivato abbattimento, che dovrà comunque essere preventivamente autorizzato ai sensi delle leggi vigenti, è fatto obbligo di reimpianto;
- b) Gli interventi periodici di ordinaria manutenzione vanno eseguiti a regola d'arte sotto il controllo di un tecnico qualificato;
- c) Gli interventi di manutenzione straordinaria, compresi quelli giustificati da esigenze di salvaguardia della incolumità pubblica, vanno eseguiti a regola d'arte sotto il controllo di un tecnico qualificato ed accompagnati da idonea progettazione da sottoporre all'approvazione dell'organo tecnico comunale, sentito il parere della competente autorità forestale ed, ove necessario, del Servizio fitosanitario regionale.

**Art. 8 – Individui arborei ad alto fusto**

1. *Finalità*

Il presente articolo dispone norme di tutela per gli esemplari arborei ad alto fusto, appartenenti alle specie indicate nell'Elenco T1, siano essi isolati o in raggruppamenti liberi o formali (filari, alberature, alberate, ecc..), allo scopo di salvaguardare gli elementi caratteristici del paesaggio agrario, fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 6/05.

2. *Definizioni*

Per albero ad alto fusto si intende una pianta di origine gamica od affrancata, naturale o artificiale, nella quale sia nettamente distinguibile il tronco dai rami oppure nella quale il tronco si diffonda in rami ad una certa altezza; si considerano ad alto fusto le piante aventi un diametro di almeno 15 cm. a 1,30 metri da terra.

3. *Divieti*

- a) È vietato l'abbattimento, la compromissione della vitalità, la mutilazione, il danneggiamento e qualunque manomissione dell'apparato aereo e sotterraneo, salvo i casi di deroga previsti alla lettera seguente;
- b) Sono vietati gli interventi di capitozzatura e di taglio alle branche principali delle specie arboree ad alto fusto salvo, in zona agricola, per le specie tradizionalmente allevate a "testa di salice" (salici, acero campestre, gelsi);
- c) È vietata l'aratura nell'area di insidenza della chioma di alberi ad alto fusto siano essi isolati che in formazioni naturali o formali (es. filari);
- d) Tutti gli individui arborei ad alto fusto esistenti e di nuovo impianto, inclusi negli ambiti non insediativi (zone agricole) o al margine con essi ed appartenenti all'Elenco T1, determinano un vincolo di tutela su un'area di pertinenza in cui è vietata ogni tipo di manomissione del terreno, compresa l'aratura e le altre lavorazioni agricole a profondità superiore a

cm 25, il ricarico di terreno, l'accensione di fuochi, l'impiego di diserbanti non selettivi;

- e) Per area di pertinenza si intende l'area definita dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come centro l'asse del tronco dell'albero e raggio variabile secondo la seguente articolazione in funzione delle dimensioni della pianta misurate a m 1,30 dal colletto:

Ø tronco < cm 15	raggio > m 1.5
cm 15 < Ø tronco < cm 30	raggio > m 2.0
cm 30 < Ø tronco < cm 50	raggio > m 4.0
Ø tronco > cm 50	raggio > m 5.0

4. *Obblighi connessi ad interventi consentiti*

- a) Fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 6/05, in ogni caso di motivato abbattimento di individuo arboreo ad alto fusto, che dovrà comunque essere preventivamente autorizzato ai sensi delle leggi vigenti, a titolo compensativo, è fatto obbligo di reimpianto all'interno dello stesso lotto di un pari numero di individui di dimensioni paragonabili, se consentito dalle tecniche disponibili, e della stessa specie, se autoctona e adatta alle condizioni pedoclimatiche locali. In caso di impossibilità è fatto obbligo, in via subordinata e previa relazione giustificativa fornita da un tecnico competente, impiantare un numero doppio di individui arborei del diametro di almeno cm 15 scelti tra le specie appartenenti all'elenco T1, purché adatti alle condizioni pedoclimatiche della sede di impianto; in quest'ultimo caso è possibile eseguire la compensazione su area o lotto diverso da quello interessato dall'abbattimento, previa indicazione fornita dal competente Ufficio comunale;
- b) Nei casi di reimpianto a titolo compensativo su area privata, l'obbligo assunto contempla l'impegno alle cure colturali, alla conservazione delle piante, all'esecuzione degli eventuali risarcimenti delle fallanze, alla garanzia dell'attecchimento per almeno due stagioni vegetative;
- c) Ogni intervento sugli esemplari arborei, che sia diverso dalla normale e doverosa manutenzione eseguita a regola d'arte, deve essere approvato dal Sindaco previa presentazione di adeguata documentazione tecnica, eventualmente comprensiva della relazione giustificativa di cui al punto precedente, elaborata da un tecnico avente specifiche competenze in materia; è comunque fatto salvo il disposto di cui alla L.R. 6/05.

**Art. 9 – Arbusteti**

Nelle aree caratterizzate da formazioni erbaceo-arbustive individuabili come stadio dinamico tendente alla formazione boschiva (bosco) o come aree di prebosco, con copertura dello strato arbustivo, intesa come area di incidenza delle chiome, non inferiore al 20 per cento, viene posta una tutela di carattere orientato volta a favorire l'evoluzione verso formazioni d'ordine superiore, ovvero il mantenimento di habitat essenziali per specie animali e vegetali.

## **Art. 10 – Pertinenze coloniche di abitazioni ed edifici rurali nella zona del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale**

### **1. Definizione**

- a) Per pertinenza colonica di edificio rurale va intesa quell'area individuabile come a stretto servizio del fabbricato ad uso abitativo e degli annessi rustici ad esso associati;
- b) Il requisito di ruralità dell'edificio è rivestito in ragione della sua localizzazione in zona agricola e della permanenza di caratteri estetici e formali del fabbricato principale, o degli annessi rustici, riconducibili alla tipologia degli insediamenti colonici della zona. Ai fini della presente norma il requisito di ruralità si mantiene anche nel caso di una destinazione d'uso diversa da quella strettamente legata all'attività agricola.

### **2. Interventi edilizi in pertinenze di edifici rurali**

- a) Nelle aree di pertinenza di edifici rurali, gli interventi devono garantire, ove presenti, la conservazione e valorizzazione degli elementi qualificanti sia di carattere strettamente architettonico (tipologie costruttive, materiali tradizionali o tipici, manufatti, ecc.) che di carattere paesaggistico e vegetazionale (individui arborei presenti, forme di allevamento delle piante, alberature, ecc.) con valore storico o testimoniale;
- b) La vegetazione esistente in forma di individui arborei ed arbustivi deve essere conservata, salvo l'eliminazione delle specie riportate all'Elenco P4, ed eventuali abbattimenti o sostituzioni andranno eseguiti nel rispetto della L.R. 7/1985 e successive modifiche ed integrazioni e della normativa introdotta con le presenti Nta., comunque prevedendo interventi compensativi di reimpianto;
- c) Gli interventi di sistemazione e/o di nuova realizzazione delle aree di pertinenza di abitazioni ed edifici rurali devono tendere alla massima coerenza con i fabbricati rurali presenti e con il paesaggio circostante ponendo particolare attenzione ai rapporti estetici, formali e funzionali tra i vari elementi (edificio principale, annessi rustici, sistemazioni esterne, vegetazione presente nell'area e nell'intorno).

### **3. Progetto della sistemazione del verde**

- a) Negli interventi edilizi e di sistemazione a carico di edifici rurali e loro pertinenze soggetti a richiesta di autorizzazione, concessione, asseverazione, siano esse a titolo gratuito od oneroso, è fatto obbligo al richiedente di accompagnare alla richiesta ovvero alla dichiarazione di inizio lavori, un progetto, redatto da un tecnico competente, dal quale risulti il rilievo allo stato attuale di tutta la vegetazione presente nell'area di pertinenza, comprensivo di allegato fotografico, e l'assetto della sistemazione finale di tale area in cui vengano adeguatamente descritti gli interventi di piantumazione, di trapianto, di semina, di movimento terra,



le linee tecnologiche, le eventuali recinzioni, le piante previste dettagliate per specie, numero, dimensione ed ogni altro materiale impiegato;

- b) Il progetto del verde costituisce parte integrante della richiesta e va sottoposto alla valutazione dell'organo tecnico comunale.

4. *Specie utilizzabili*

- a) Le specie vegetali da impiegare sono quelle della flora autoctona e per la maggior parte indicate nell'Elenco P1;
- b) L'elenco P1 non è tuttavia da ritenersi prescrittivo in quanto la molteplicità delle condizioni ecologiche o le peculiarità di ogni intervento di progettazione paesaggistica potrebbero consigliare l'impiego anche di altre specie oltre a quelle indicate. In tal caso, negli elaborati progettuali, sarà cura del tecnico competente motivare adeguatamente la scelta di specie botaniche diverse.

**Art. 11 – Tutela e sviluppo del verde urbano**

1. In tutti i progetti presentati le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate, con le corrispondenti aree di pertinenza su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. I progetti edilizi ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.
2. Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto del verde, redatto da un tecnico competente, dal quale risulti il rilievo allo stato attuale di tutta la vegetazione presente nel lotto e nell'immediato intorno, comprensivo di allegato fotografico, e l'assetto della sistemazione finale di tale area in cui vengano adeguatamente descritti gli interventi di piantumazione, di trapianto, di semina, di movimento terra, le linee tecnologiche, le eventuali recinzioni, le piante previste dettagliate per specie, numero, dimensione ed ogni altro materiale impiegato. Il progetto del verde costituisce parte integrante della richiesta e va sottoposto alla valutazione dell'organo tecnico comunale.
3. In particolare nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva, oppure preventivamente se consentito dal tipo di intervento, nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq (di superficie di lotto non coperta), oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi (almeno 3 individui associati per gruppo) ogni 150 mq di superficie del lotto non coperta. La scelta delle specie deve avvenire almeno all'80% nella gamma delle essenze autoctone e comunque adatte alle condizioni pedoclimatiche della sede di impianto e non meno del 70% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere costituita da latifoglie autoctone. Nel progetto del verde le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate, con le corrispondenti aree di

pertinenza, sulla planimetria dello stato attuale. I progetti edilizi ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature ad alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

4. L'assetto del verde dovrà essere organizzato in modo da creare degli spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.
5. In presenza di vegetazione la realizzazione di impianti di illuminazione deve limitare al massimo le interazioni dannose con la fisiologia delle piante.
6. L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico competente (dottore agronomo, dottore forestale, perito agrario). L'abbattimento di alberi ad alto fusto può essere consentito solo in caso di pubblica utilità od interesse pubblico, o per altra motivata giustificazione firmata da un tecnico competente che ne assume la responsabilità; in tal caso è d'obbligo il reimpianto compensativo così come specificato alla seguente lettera e) del presente articolo.
7. Nei casi previsti dal comma precedente, è fatto obbligo, a titolo compensativo, di impiantare un pari numero di individui di dimensioni paragonabili, se consentito dalle tecniche disponibili, e della stessa specie, se autoctona e adatta alle condizioni pedoclimatiche locali. In caso di impossibilità è fatto obbligo, in via subordinata e previa relazione giustificativa fornita da un tecnico competente, impiantare un numero doppio di individui arborei del diametro di almeno cm 15 scelti tra le specie appartenenti all'elenco T1, purché adatti alle condizioni pedoclimatiche della sede di impianto; in quest'ultimo caso è possibile eseguire la compensazione su area o lotto diverso da quello interessato dall'abbattimento, previa indicazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale.
8. L'autorizzazione deve essere preventivamente acquisita e allegata agli elaborati di progetto per qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia pubblico che privato, nel quale si renda inevitabile la manomissione delle alberature.
9. Fatto salvo il disposto della L.R. 6/05, gli alberi di alto fusto abusivamente abbattuti senza la prescritta autorizzazione debbono essere sostituiti, a titolo compensativo, da altrettanti esemplari della stessa specie, o di specie autoctona adatta alle condizioni pedoclimatiche, di dimensioni paragonabili e posti nelle precedenti aree di pertinenza; se ciò non dovesse risultare tecnicamente possibile, si dovrà procedere alla messa a dimora all'interno del lotto di un numero almeno doppio di individui con le stesse caratteristiche. In via straordinaria, verificata l'impossibilità tecnica ad attuare un meccanismo compensativo tramite il reimpianto da parte del trasgressore, è data facoltà al Comune di procedere al reimpianto di un numero triplo di individui di dimensioni paragonabili su area o lotto pubblico a specifica destinazione

urbanistica e richiedere il pagamento di una somma commisurata alle spese da sostenere, sulla base di una stima fornita da un tecnico competente.

10. Nei casi di reimpianto a titolo compensativo su area privata, l'obbligo assunto contempla l'impegno alle cure colturali, alla conservazione delle piante, all'esecuzione degli eventuali risarcimenti delle fallanze, alla garanzia dell'attecchimento per almeno due stagioni vegetative.
11. La distanza minima della luce netta di qualsiasi scavo dal filo del tronco non può essere inferiore a m. 2.50 per le piante di prima e seconda grandezza e m. 1.50 per gli alberi di terza grandezza e per gli arbusti. In casi di comprovata necessità e su istanza scritta del richiedente indirizzata all'organismo comunale competente è previsto il rilascio di deroghe in difformità alle distanze indicate, con riserva di imporre l'adozione di tecniche ed attenzioni particolari per evitare danni all'apparato radicale come ad esempio: scavi a mano, rispetto delle radici portanti, in prossimità delle piante impiego di attrezzature idonee (spingitubo, ecc.) ed esecuzione di perforazione anziché scavo in trincea. Ove non fosse comunque possibile evitare di rimuovere radici, e comunque previo assenso dell'organismo comunale competente, l'asportazione deve obbligatoriamente essere eseguita mediante taglio netto e seguita tempestivamente dalla disinfezione delle superfici di taglio con adatti anticrittogamici.
12. È fatto obbligo ai proprietari di giardini ed aree private di qualunque natura e dimensione, ivi comprese le aree di risulta, di garantire i livelli minimi di decoro, igiene e sicurezza mediante l'esecuzione di opportune ed adeguate operazioni di manutenzione e restauro del verde. Nei casi di accertata incuria da parte della proprietà, il Comune, se obbligato ad intervenire immediatamente in ordine ad esigenze pubbliche o su suolo pubblico, potrà rivalersi addebitandone la spesa alla proprietà interessata.
13. Gli interventi anche a carattere manutentorio nei parchi e giardini esistenti che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, rivestono caratteristiche di significatività dal punto di vista storico architettonico ed ambientale, debbono garantire il mantenimento e la valorizzazione, ed ove possibile il ripristino delle originarie caratteristiche; i predetti parchi e giardini, censiti dal Piano Comunale del Verde, sono cartograficamente individuati alla Tavola "Elementi costitutivi del Verde Urbano". Pertanto la scelta della nuova vegetazione posta a dimora in sostituzione o aggiunta a quanto esistente potrà non tenere conto dei criteri di scelta di cui al comma 3 del presente articolo.

**Art. 12 – Elenchi delle specie vegetali**

I seguenti elenchi, richiamati agli articoli precedenti, costituiscono parte integrante della normativa di piano.

## a) Specie botaniche tutelate:

Elenco T1	
Specie botaniche tutelate	
<i>Abies alba</i>	abete bianco
<i>Acer campestre</i>	acero campestre
<i>Acer obtusatum</i>	acero napoletano o d'Ungheria
<i>Acer opalifolium</i>	acero opalo
<i>Acer platanoides</i>	acero riccio
<i>Acer pseudoplatanus</i>	acero di monte
<i>Aesculus hippocastanum</i>	ippocastano (*)
<i>Alnus glutinosa</i>	ontano nero
<i>Alnus incana</i>	ontano bianco
<i>Arbutus unedo</i>	corbezzolo
<i>Carpinus betulus</i>	carpino bianco
<i>Carpinus orientalis</i>	carpino orientale, carpinella
<i>Castanea sativa</i>	castagno
<i>Celtis australis</i>	bagolaro
<i>Cercis siliquastrum</i>	albero di Giuda
<i>Cupressus sempervirens</i>	cipresso comune
<i>Fagus sylvatica</i>	faggio
<i>Fraxinus angustifolia</i>	frassino ossifillo
<i>Fraxinus excelsior</i>	frassino maggiore
<i>Fraxinus ornus</i>	orniello
<i>Ilex aquifolium</i>	agrifoglio
<i>Juniperus oxycedrus</i> var. <i>macrocarpa</i>	ginepro coccolone (*)
<i>Morus alba</i>	gelso bianco
<i>Morus nigra</i>	gelso nero
<i>Ostrya carpinifolia</i>	carpino nero
<i>Platanus acerifolia</i>	platano (*)
<i>Pinus halepensis</i>	pino d'Aleppo
<i>Pinus pinea</i>	pino domestico
<i>Pistacia lentiscus</i>	lentisco
<i>Pistacia terebinthus</i>	terebinto
<i>Phyllirea latifolia</i>	fillirea
<i>Populus alba</i>	pioppo bianco
<i>Populus tremula</i>	pioppo tremulo
<i>Prunus mahaleb</i>	ciliegio canino
<i>Quercus cerris</i>	cerro
<i>Quercus crenata</i>	cerrosughera
<i>Quercus ilex</i>	leccio
<i>Quercus petraea</i>	rovere
<i>Quercus pubescens</i>	roverella e relativi ibridi
<i>Quercus robur</i>	farnia
<i>Sorbus aria</i>	farinaccio
<i>Sorbus aucuparia</i>	sorbo degli uccellatori
<i>Sorbus domestica</i>	sorbo domestico
<i>Sorbus torminalis</i>	ciavardello
<i>Staphylea pinnata</i>	bossolo (*)
<i>Taxus baccata</i>	tasso
<i>Tilia</i> sp.	tiglio di tutte le specie

<i>Ulmus glabra</i>	olmo montano
<i>Ulmus minor</i>	olmo comune o campestre
L'elenco comprende le specie tutelate ai sensi della L. R. 6/05 ed include alcune ulteriori specie (*) che vanno pertanto assoggettate allo stesso regime normativo.	

- b) Specie botaniche degli individui arborei ad alto fusto tutelati in zona extraurbana

Elenco T2	
Specie botaniche degli individui arborei ad alto fusto tutelati in zona del paesaggio agrario storico - ambientale	
<i>Olea europea</i>	olivo (di età superiore a 75 anni)
L'elenco comprende specie non tutelate ai sensi della L. R. 6/05 ma di interesse da un punto di vista paesaggistico come testimonianza di tecniche o di ordinamenti colturali tradizionali.	

- c) Specie arboree idonee all'impiego per interventi nelle pertinenze degli edifici rurali nelle zone agricole

Elenco P1	
Specie arboree idonee all'impiego per interventi nelle pertinenze degli edifici rurali nelle zone agricole	
<i>Acer campestre</i>	acero campestre
<i>Celtis australis</i>	bagolaro
<i>Corylus avellana</i>	nocciolo
<i>Fraxinus excelsior</i>	frassino maggiore
<i>Juglans regia</i>	noce
<i>Malus silvestris</i>	melo selvatico
<i>Mespilus germanica</i>	nespolo comune
<i>Morus alba</i>	gelso bianco
<i>Morus nigra</i>	gelso nero
<i>Prunus sp.pl</i>	fruttiferi vari
<i>Punica granatum</i>	melograno
<i>Quercus pubescens</i>	roverella
<i>Quercus petraea</i>	rovere
<i>Sorbus sp.pl</i>	sorbo domestico
<i>Tilia sp.pl</i>	tiglio
<i>Zyzyphus sativus</i>	giuggiolo

L'elenco P1 non è da ritenersi prescrittivo in quanto la molteplicità delle condizioni ecologiche o le peculiarità di ogni intervento di progettazione paesaggistica potrebbero consigliare l'impiego anche di altre specie oltre a quelle indicate. Ogni intervento andrà comunque eseguito sulla base di una specifica progettazione redatta da un tecnico competente, da sottoporre alla valutazione dell'organo tecnico comunale, che motivi adeguatamente la scelta di specie botaniche diverse. Per pertinenza di edificio rurale va intesa quell'area individuabile come a stretto servizio del fabbricato ad uso abitativo e degli annessi rustici ad esso associati. Il requisito di ruralità dell'edificio è rivestito in ragione della localizzazione in zona agricola e della permanenza di caratteri estetici e formali del fabbricato principale, o degli annessi rustici, riconducibili alla tipologia degli insediamenti colonici della zona. Ai fini della presente norma il requisito di ruralità si mantiene anche nel caso di una destinazione d'uso diversa da quella strettamente legata all'attività agricola.

- d) Specie arboree di possibile impiego negli interventi nelle pertinenze degli edifici rurali nelle zone agricole

Elenco P2	
Specie arboree di possibile impiego negli interventi nelle pertinenze di edifici nelle zone agricole	
<i>Buxus sempervirens</i>	bosso
<i>Cupressus sempervirens</i>	cipresso comune
<i>Pinus halepensis</i>	pino d'Aleppo
<i>Pinus pinea</i>	pino domestico
<i>Quercus ilex</i>	leccio
<i>Taxus baccata</i>	tasso
<p>L'elenco P2 include alcune specie di possibile impiego negli interventi nelle pertinenze di edifici nelle zone agricole purché sulla base di precise motivazioni e significati d'ordine paesaggistico.</p> <p>Ogni intervento andrà comunque eseguito sulla base di una specifica progettazione redatta da un tecnico competente, da sottoporre alla valutazione dell'organo tecnico comunale, che motivi adeguatamente la scelta.</p>	

15

- e) Specie arboree ed arbustive idonee all'impiego per interventi di rinaturalizzazione del paesaggio agrario o di restauro ambientale

Elenco P3	
Specie arboree ed arbustive idonee all'impiego per interventi di rinaturalizzazione del paesaggio agrario o di restauro ambientale	
<i>Acer campestre</i>	oppio, acero campestre
<i>Acer monspessulanum</i>	acero minore
<i>Colutea arborescens</i>	vesicaria
<i>Coronilla emerus</i>	cornetta dondolina
<i>Corylus avellana</i>	nocciolo
<i>Cornus mas</i>	corniolo
<i>Cornus sanguinea</i>	sanguinello
<i>Crataegus monogyna</i>	biancospino comune
<i>Crataegus oxyacantha</i>	biancospino selvatico
<i>Euonymus europaeus</i>	berretta da prete
<i>Fraxinus ornus</i>	orniello
<i>Juniperus communis</i>	ginepro comune

<i>Juniperus oxycedrus</i>	ginepro rosso
<i>Laurus nobilis</i>	alloro
<i>Ligustrum vulgare</i>	ligustro
<i>Lonicera caprifolium</i>	caprifoglio comune
<i>Lonicera xilosteam</i>	caprifoglio peloso
<i>Lonicera etrusca</i>	caprifoglio etrusco
<i>Malus silvestris</i>	melo selvatico
<i>Paliurus spina-christi</i>	marruca
<i>Pyracantha coccinea</i>	agazzino
<i>Prunus avium</i>	ciliegio selvatico
<i>Populus alba</i>	pioppo bianco
<i>Populus nigra</i>	pioppo nero
<i>Prunus spinosa</i>	prugnolo
<i>Pyrus pyrastrer</i>	pero selvatico
<i>Quercus cerris</i>	cerro
<i>Quercus pubescens</i>	roverella
<i>Quercus petraea</i>	rovere
<i>Rosa canina</i>	rosa selvatica
<i>Rosa sempervirens</i>	rosa di S. Giovanni
<i>Salix alba</i>	salice bianco
<i>Salix purpurea</i>	salice rosso
<i>Salix triandra</i>	salice da ceste
<i>Sambucus nigra</i>	sambuco
<i>Sorbus domestica</i>	sorbo domestico
<i>Sorbus torminalis</i>	ciavardello
<i>Spartium junceum</i>	ginestra comune
<i>Tamarix gallica</i>	tamericio
<i>Ulmus minor</i>	olmo campestre
<i>Viburnum lantana</i>	viburno-lantana
<i>Viburnum tinus</i>	viburno-tino

L'Elenco P3 riporta un elenco di specie arboree ed arbustive consigliate per gli interventi di rinaturalizzazione del paesaggio agrario o di restauro ambientale attraverso l'impianto di siepi, fasce lineari di vegetazione, zone a bosco o il recupero di quelle preesistenti.

In ogni intervento la scelta delle specie da impiegare, il numero, la loro consociazione e le modalità di piantumazione vanno subordinate a più specifiche indagini microclimatiche ed ecologiche operate nella sede di impianto.

A tale scopo l'intervento andrà comunque eseguito sulla base di una specifica progettazione redatta da un tecnico competente da sottoporre alla valutazione dell'organo tecnico comunale.

16

f) Specie arboree non idonee all'impiego per interventi in zona agricola

Elenco P4	
Specie arboree non idonee all'impiego per interventi in zona agricola	
<i>Abies</i> sp.	abete tutte le specie
<i>Acer pseudoplatanus</i>	acero di monte
<i>Ailanthus altissima</i>	ailanto, albero del Paradiso (infestante)
<i>Fagus sylvatica</i>	faggio
<i>Robinia pseudacacia</i>	robinia, acacia (infestante)
<i>Ulmus glabra</i>	olmo montano
Tutte le conifere escluse quelle riportate negli elenchi P1 – P2 – P3	

L'Elenco P4 indica le specie arboree il cui impiego è fortemente sconsigliato nelle zone agricole in quanto esotiche, esotiche naturalizzate ma invadenti o infestanti oppure autoctone ma estranee alle condizioni pedoclimatiche della zona.  
Nel caso delle specie infestanti (robinia ed ailanto) dovranno essere adottati interventi selettivi volti al loro contenimento.



Variante generale del Prg

## **Jesi** Allegati alle Nta

Criteri di progettazione urbana eco-compatibile

- Art. 1 – Oggetto
- Art. 2 – Obiettivi
- Art. 3 – Criteri di sostenibilità alla scala urbanistica
- Art. 4 – Criteri di sostenibilità alla scala edilizia

**Art. 1 – Oggetto**

1. Sono oggetto di questo allegato alle Nta della Variante generale al Prg le disposizioni relative alla sostenibilità ambientale, territoriale ed edilizia degli interventi.
2. Oltre alle norme di seguito illustrate, sono comunque operanti tutte le vigenti disposizioni nazionali e regionali, con particolare riferimento a: D.lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, Delibera C.R. n. 175/2005, Delibera G.R. n. 579/2003 e n.1138/2003.

**Art. 2 – Obiettivi**

Le presenti norme hanno come obiettivo la promozione di una cultura della progettazione e della realizzazione urbanistica ed edilizia che favorisca interventi totalmente o parzialmente realizzati nel rispetto di principi e criteri riferibili alla sostenibilità, attraverso:

- a) la conservazione, la tutela e la valorizzazione dell'ambiente naturale;
- b) la valorizzazione della rete ecologica in territorio urbano e rurale;
- c) la conservazione e il ripristino di condizioni di permeabilità dei suoli anche negli interventi edilizi diffusi;
- d) la difesa e l'incremento del patrimonio botanico-vegetazionale anche in contesto urbano;
- e) l'individuazione di prestazioni ambientali da garantirsi nello sviluppo insediativo, favorendo la realizzazione di edifici caratterizzati da una maggiore qualità ecologica.

1

**Art. 3 – Criteri di sostenibilità alla scala urbanistica**

I piani urbanistici attuativi, di cui all'art.8 delle Nta, oltre alla documentazione prevista dalle norme vigenti, dovranno essere corredati di:

- a) progetto bioclimatico: analisi dei dati climatici ed elaborazione di una rappresentazione del contesto ambientale; redazione della mappa solare per l'orientamento dei lotti e l'individuazione della sagoma di massimo ingombro degli edifici, di allineamenti e distanze, di ombre portate, al fine di garantire il diritto al sole; sfruttamento della vegetazione come barriera di protezione agli agenti avversi e per la mitigazione/formazione del microclima;
- b) progetto della mobilità e della sosta: studio del sistema di percorrenze che privilegi la mobilità dolce e la creazione di "Zone residenziali 30" (sistemi di rallentamento della velocità a 30 km/h, restringimento dell'asse in prossimità dell'incrocio, incroci che privilegino il passaggio pedonale e ciclabile); impiego di materiali drenanti ed ecologici, oltre che di materiali riciclati, ad esempio per sottofondi o strati di fondazione (Dm 8 maggio 2003 n. 203 e Circolare 15 luglio 2005);
- c) progetto della permeabilità dei suoli: realizzazione di reti duali di adduzione al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili; realizzazione di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e per le acque

- reflue; opere di mitigazione del rischio idraulico connesso alle impermeabilizzazioni (infiltrazione e immagazzinamento delle piogge nel suolo, sistemi di laminazione);
- d) progetto dell'illuminazione pubblica: studio del posizionamento dei corpi illuminanti in modo da garantire un'uniformità della luminanza; utilizzo di lampade a basso voltaggio; impiego di apparecchi illuminanti muniti di dispositivi in grado di ridurre i consumi energetici; riduzione e contenimento dell'inquinamento luminoso;
  - e) progetto di comfort acustico: analisi del clima acustico; impiego di sistemi di mitigazione che privilegino l'ingegneria naturalistica;
  - f) progetto dei lotti: studio dell'orientamento favorevole rispetto agli agenti esterni; diritto al sole; tipologia delle recinzioni; verde di pertinenza; studio degli accessi.

#### **Art. 4 – Criteri di sostenibilità alla scala edilizia**

##### *1 Orientamento dei fabbricati*

- a) Gli edifici dovranno essere orientati in modo da sfruttare al meglio gli apporti dell'energia solare e i caratteri climatici del luogo; le distanze fra edifici contigui devono garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (solstizio invernale 21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate, con riferimento alla costruzione delle maschere solari.
- b) Gli ambienti nei quali si trascorre la maggior parte del tempo di vita dovranno essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest, conformemente al loro fabbisogno di soleggiamento e illuminazione naturale. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (servizi igienici, box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord così da formare uno spazio cuscinetto fra il fronte più freddo e gli ambienti più utilizzati.
- c) Ad ogni alloggio deve essere garantito un doppio affaccio al fine di facilitare la ventilazione naturale.

##### *2 Pareti finestrate*

- a) La massima superficie finestrata dovrà essere collocata con orientamento sud, sud-est e sud-ovest; nel lato sud le pareti finestrate dovranno estendersi per il 15% della superficie pavimentata degli ambienti prospicienti. Questa norma sostituisce quella consueta del rapporto aereoilluminante di 1/8 (corrispondente al 12.5%).

Le superfici finestrate a est e a ovest dovranno avere dimensioni minori per garantire condizioni di comfort ottimali sia in inverno (perdite di calore) che in estate (surriscaldamento), fermo restando il rispetto del rapporto aereoilluminante di cui all'art.79 del REC.

Le aree finestrate orientate a nord dovranno essere di dimensioni sufficienti per soddisfare le esigenze minime previste dalla normativa vigente. Se di dimensioni superiori sono da prevedersi fisse, con la sola esclusione di quelle

necessarie a garantire la ventilazione, e con prestazioni di massimo isolamento.

- b) E' prescritto l'uso di dispositivi per l'ombreggiamento di pareti e superfici finestrate verticali esposte a sud e, in particolare, l'uso di schermature (naturali e/o artificiali) ad aggetto orizzontale per la protezione dalla radiazione solare sui fronti sud, di dimensioni calcolabili secondo la seguente formula:

Lunghezza aggetto = Altezza finestra/F

dove il fattore F è 2.0 (corrispondente alla latitudine del Comune di Jesi di 43° 31' 46" ).

- c) Per le pareti e superfici finestrate verticali esposte a est e a ovest, allo scopo di contrastare i raggi solari bassi all'orizzonte, dovranno utilizzarsi dispositivi di schermatura (naturali e/o artificiali - persiane e/o serrande) prevalentemente di tipo verticale (per quelli artificiali possibilmente regolabili).

### 3 Sistemi solari passivi e a guadagno diretto

- a) Si definiscono serre solari gli spazi ottenuti mediante chiusure con superfici trasparenti unicamente finalizzati alla captazione ed all'accumulo termico dell'energia solare passiva. Le serre devono essere integrate e/o addossate all'organismo edilizio e devono essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- integrazione con l'edificio, valorizzandolo;
- efficacia nella riduzione dei consumi di combustibile per il riscaldamento invernale. Per guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra ( $Q_0$ ) e quella dispersa in presenza della serra ( $Q$ ). Deve essere verificato:

$$\frac{Q_0 - Q}{Q_0} \geq 25\%$$

- calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, sviluppati secondo le norme UNI 10344 e UNI 10349;
- assenza di sistema di riscaldamento;
- orientamento verso sud, con una tolleranza di circa 10 gradi;
- superficie lorda in ogni caso non eccedente il 5 % della Sul dell'unità immobiliare a servizio della quale la serra viene realizzata;
- rapporto tra la superficie vetrata della serra esposta a sud e la superficie del pavimento del locale da riscaldare compreso tra 0.1 e 0.5;
- presenza di una massa di assorbimento e accumulo del calore (muro retrostante di collegamento, massetto e pavimentazione della serra stessa e/o altro);
- serramenti con buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale;

- locali retrostanti con un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire un corretto rapporto aereoilluminante;
  - dotazione di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
  - almeno il 40% della superficie vetrata apribile, per evitare il surriscaldamento estivo.
- b) Il Muro di Trombe deve rispettare le seguenti condizioni:
- rapporto tra l'area del muro di accumulo esposto a sud e l'area del pavimento del locale da riscaldare da 0.33 a 0.75;
  - superficie complessiva di ciascuna apertura a nastro prevista nella muratura di circa 1 mq per ogni 100 mq di superficie del muro.

#### 4 Energie alternative

- a) E' obbligatoria l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda ad uso sanitario in modo da soddisfare il 50% del fabbisogno annuale.
- b) I pannelli solari devono essere installati sulle coperture piane o a falde, o sulle facciate, purché orientati a sud, sud-est, sud-ovest (miglior orientamento: fra il sud ed i 10°-15° di sud-ovest).
- c) Gli impianti devono essere integrati nella copertura, se inclinata in modo retrofit, altrimenti in modo strutturale.
- d) Se installati su coperture piane, vanno utilizzati pannelli di tipo "piano", o comunque con inclinazione ottimale purché non visibili dal piano stradale sottostante, evitando comunque l'ombreggiamento reciproco qualora siano disposti su più file.
- e) I serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici.
- f) Nel caso in cui i collettori siano impiegati anche per il riscaldamento degli ambienti, la loro superficie deve essere ampliata per ottenere un contributo di almeno il 20% del riscaldamento degli ambienti.
- g) Il dimensionamento degli impianti solari termici deve fare riferimento alle Norme UNI 10344, UNI 8477, UNI 10349 e successivi aggiornamenti.
- h) Gli impianti devono essere conformi alle prescrizioni delle norme EN 12975-1, EN 12976-1, EN12977-1 e successivi aggiornamenti.
- i) L'approvvigionamento di energia elettrica potrà avvenire presso un operatore riconosciuto dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas, che fornisca esclusivamente energia ricavata da fonti rinnovabili.

#### 5 Riduzione del consumo di energia

- a) Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento, intervenendo sull'involucro edilizio e sul rendimento dell'impianto di riscaldamento, favorendo gli apporti energetici gratuiti.
- b) Il fabbisogno di energia primaria dovrà essere pari a:  

$$S/V < 0.2 = 36 \text{ Kwh/mq anno}$$

$S/V > 0.9 = 103 \text{ Kwh/mq anno};$

dove S, espressa in metri quadrati, è la superficie che delimita il volume riscaldato V verso l'esterno, ovvero verso gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento;

dove V è il volume lordo, espresso in metri cubi, delle parti di edificio riscaldate.

Per i valori di S/V compresi nell'intervallo 0,2 – 0,9 si procede mediante interpolazione lineare.

- c) I valori di Trasmittanza termica U di riferimento sono i seguenti:
  - Pareti perimetrali esterne 0.38 W/mq K
  - Solai di copertura 0.35 W/mq K
  - Serramenti (media tra infisso e vetro) 2,6 W/mq K.
- d) Il rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico dovrà essere:
 
$$\eta_g = (75 + 3 \log P_n) \% \text{ dove } \log P_n \text{ è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del generatore o dei generatori di calore a servizio del singolo impianto termico, espressa in Kw.}$$
- e) E' d'obbligo l'impiego di tetti ventilati.

#### 6 Efficienza energetica

- a) E' d'obbligo l'impiego di generatori di calore con marcatura di rendimento energetico pari a tre o quattro stelle, così come definito nell'allegato II del decreto del Presidente della Repubblica 15 novembre 1996 n. 660, o di caldaie a condensazione.
- b) La temperatura del fluido termovettore non deve essere superiore a 60°C.
- c) L'illuminazione artificiale può essere effettuata con lampade ad alto rendimento o comunque a risparmio energetico di classe A.
- d) Le attrezzature e gli elettrodomestici dovrebbero essere ad alta efficienza energetica, secondo gli Indirizzi delle norme CEE (Classe A – A+), consentendo un risparmio energetico di oltre il 50% rispetto ai modelli meno efficienti.

#### 7 Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore

- a) Allo scopo di ridurre i consumi energetici è obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, etc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, etc.).
- b) Il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperature di 1 °C.

#### 8 Utilizzo acque meteoriche

- a) Tutti gli edifici devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, da posizionarsi nel lotto di pertinenza, di dimensioni non inferiori a 1 m<sup>3</sup> per ogni 30 m<sup>2</sup> di superficie lorda complessiva degli stessi.
- b) Per la riduzione del consumo di acqua potabile, si prescrive l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, da destinare all'irrigazione del verde pertinenziale, alla pulizia dei cortili e passaggi, al lavaggio auto.
- c) La cisterna dovrà essere dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada, in modo da smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria per gli usi previsti.
- d) Le coperture dei tetti debbono essere munite di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche dei pluviali nel sistema di raccolta (cisterna).
- e) Le acque meteoriche possono essere impiegate anche per gli scarichi dei wc. Nel caso in cui le piogge non siano sufficienti a garantire il volume d'acqua di scarico, una sonda di livello posta in fondo al serbatoio potrà segnalare il livello di svuotamento ad una elettrovalvola a tre vie che escluda l'adduzione dal serbatoio e colleghi al sistema d'acqua potabile.
- f) L'impianto idrico delle acque meteoriche non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente. Tutti i componenti della rete di distribuzione delle acque recuperate dovranno essere contrassegnati in modo indelebile con le scritte e i simboli regolamentari come da norma UNI 9182.

#### 9 *Contenimento dei consumi idrici*

- a) Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, devono essere adottati dispositivi (doppio tasto) per la regolazione del flusso dalle cassette di scarico dei wc.
- b) Si consiglia l'uso di rubinetteria monocomando e/o con frangigetto.

#### 10 *Impianto elettrico*

- a) Al fine di ridurre l'inquinamento elettromagnetico si deve prevedere un sistema di distribuzione a stella e l'introduzione di un disgiuntore (Bioswitch) per la zona notte.

#### 11 *Materiali ecocompatibili*

- a) Al fine di migliorare il benessere abitativo e ridurre l'impatto ambientale del settore edile e delle costruzioni, i materiali da impiegarsi nelle costruzioni dovranno essere scelti in base alle loro caratteristiche ecologiche e biologiche, secondo quanto previsto dalle Direttive CEE 106/89 - 880/92 - 1836/93, e dalla Risoluzione Comunitaria 1/2/1993 per lo sviluppo sostenibile. Sarà

quindi da privilegiare l'uso di materiali naturali, non di sintesi petrolchimica, di produzione locale o tradizionali, a basso impatto ambientale sia nella fase di produzione che di posa in opera e di dismissione, riciclabili o riutilizzabili, sani, durevoli e sicuri.

- b) Sono raccomandati i materiali e i componenti bio-eco-compatibili certificati da marchi di qualità ecologica (tipo Ecolabel, Natureplus, ANAB-IBO-IBN, TEST-HOUSE, Angelo azzurro, Cigno bianco, FSC, ecc).

Di seguito sono individuate alcune tipologie:

- muratura portante continua realizzata in mattoni pieni o alveolati ad alta coibentazione, prodotti con impasto vegetale (es.: segatura o farina di legno, paglia, riso, ecc.) o minerale (es.: vulcante, perlite, ecc.) per limitare l'uso di polistirolo;
- struttura mista in muratura e cemento armato con:
  - utilizzo di metallo a bassa conduttività elettromagnetica (ad esempio acciaio austenitico) nei vani ove è prevista la maggior permanenza delle persone (camere da letto, studio e lavoro) come elemento di interruzione della continuità dell'armatura;
  - messa a terra del ferro e interruzione della gabbia di metallo (detta gabbia di Faraday che ha, come effetto, quello di annullare il campo elettrico naturale) tramite giunti isolati (interponendo ad esempio del legno o sughero);
- strutture orizzontali in laterizio o legno (massiccio o lamellare);
- isolanti in fibre vegetali (sughero, fiocchi di carta, pannelli in fibra di legno, canapa, lino, ecc.) e minerali;
- intonaci in malta di calce idraulica naturale o argilla, tinteggiati con prodotti a base di calce idraulica naturale, terra cruda, pigmentati con terre, ossidi naturali e silicati, o comunque prodotti vernicianti naturali;
- collanti naturali per posa di pavimenti e rivestimenti;
- infissi interni ed esterni in legno, trattati con vernici di origine vegetale o cere;
- silicone vegetale per la chiusura delle fessure;
- condutture in polietilene o polipropilene (con riduzione/o eliminazione del Pvc- contenente cloruro di polivinile).