COMUNE DI ANCONA

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DELIBERA DI APPROVAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N° 5841 DEL 28.12.1993 PUBBLICATA SUL BUR MARCHE N° 7 DEL 03.02.1994

AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2026

Area Pianificazione Urbana e Ambientale

INDICE GENERALE

TITOLO I : DISPOSIZIONI GENERALI 8
CAPO I : GENERALITÀ' 8
Art. 1 – Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale (PRG) 8
Art. 2 – Contenuti e campo di applicazione del PRG 10
Art. 3 – Validità ed efficacia del PRG 11
Art. 4 - Lettura delle Norme e delle simbologie grafiche 12
CAPO II: USI DEL TERRITORIO 13
Art. 5 - Criteri generali relativi agli usi del territorio 13
Art. 6 - Usi del territorio 17
Art. 7 – Usi assimilabili per analogia U6/1 47
CAPO III: PARAMETRI 48
Art. 8 - Parametri urbanistici 48
Art. 9 - Parametri edilizi 51
Art. 10 - Parametri agricoli 58
CAPO IV: MODALITÀ DI INTERVENTO 59
Art. 11 - Interventi sull'esistente. 59
Art. 12 - Interventi di nuova costruzione 63
Art. 13 - Interventi sull'ambiente 64
Art. 13. Bis - Eliminazione delle barriere architettoniche 67
Art. 13 Ter - Interventi edilizi ecosostenibili 68
TITOLO II: ATTUAZIONE 69

CAPO I: STRUMENTI DI ATTUAZIONE 69
Art. 14 - Modalità di attuazione del PRG 69
Art. 15 - Programma Pluriennale di Attuazione 70
Art. 16 - Intervento urbanistico preventivo 71
Art. 17 - Intervento edilizio diretto 72
CAPO II: NORME GENERALI DELLA GESTIONE 74
Art. 18 - Aree di pertinenza degli edifici esistenti 74
Art. 19 - Edifici in contrasto con la normativa di PRG 75
Art. 20 - Disciplina dei parcheggi 76
Art. 21 - Disciplina del verde 78
TITOLO III - PREVISIONI DEL PRG 81
CAPO I: DIVISIONE DELLE ZONE 81
Art. 22 - Zone a Tessuto Omogeneo (ZT) 81
Art. 23 - Aree Progetto 82
Art. 24 - Zone territoriali omogenee 83
CAPO II: ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE 84
Art. 25 - Regime dei suoli 84
Art. 26 - Zone destinate alla viabilità 86
Art. 27 - Zone ferroviarie 89
Art. 28 - Zone per i servizi di quartiere 90
Art. 29 - Zone per servizi urbani e territoriali 101
Art. 30 – Zone per le Attrezzature Militari 119
Art. 31 – Parchi 120

CAPO III: NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO URBANE A PREVALENZA RESIDENZIALE 123
Art. 32 - Criteri generali relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza residenziale 123
Art. 33 - Categorie normative e tipi di intervento 126
Art. 33 BIS - ~~Antenne~~ STRALCIATO vedi nota 21 128
Art. 33 TER - Impianti di telefonia mobile 128
Art. 34 - Categorie principali di intervento negli isolati 130
Art. 35 - Categorie principali di intervento nelle aree scoperte 147
Art. 36 - Tipi di intervento relativo agli isolati urbani 149
Art. 37 - Tipi d'intervento relativi agli spazi pubblici 151
Art. 38 - "Contenitori Storici". 153
Art. 39 - ZT1 "Storica del Guasco". 155
Art. 40 - ZT2 "Storica di Capodimonte". 156
Art. 41 - ZT3 "Storica di impianto ottocentesco con isolati chiusi" 157
Art. 42 - ZT4 "Storica di inizio secolo con isolati chiusi" 162
Art. 43 - ZT5 "Viale della Vittoria" 163
Art. 44 - ZT6 "Marginale alle zone storiche"(6A - Vie Trieste e Isonzo, 6B - Vie Toti e Chiesa) 165
Art. 45 - ZT7 "Moderna con impianto urbanistico regolare"(7A – Via Panoramica, 7B - Via Rodi) 166
Art. 46 - ZT8 "Archi" 168
Art. 47 - ZT9 " Montirozzo " 169
Art. 48 - ZT10 "Moderna ad alta densità, rapportata con l'impianto viario esistente" 170
Art. 49 - ZT11 - "Corso Carlo Alberto – Piazza Ugo Bassi" 175
Art. 50 - ZT12 "Moderna ad alta densità, non sempre rapportata all’impianto viario" 178
Art. 51 - ZT13 "Panoramica di Pietralacroce" 181

Art. 52 - ZT14 "Panoramica di Posatora (14A) e Panoramica di Pinocchio (14B)" 184
Art. 53 - ZT15 "Moderna ad alta densità, del periodo della Ricostruzione (Grazie 15A, Scrima 15B)" 189
Art. 53bis - ZT15 "Moderna ad alta densità, del periodo della Ricostruzione (Area compresa tra le Vie Gigli, Moroder, Serpilli, Bornaccini)" 192
Art. 54 - ZT16 - "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 -16B)" 193
Art. 55 - ZT17 "Insediamenti residenziali unitari (Q3)" 200
Art. 56 - ZT19 " Palombella " 206
Art. 57 - ZT20 " Palombare " 208
Art. 58 - ZT22 "Torrette" 211
Art. 59 - ZT24 "Collemarino" 215
Art. 60 - ZT25 " Palombina Nuova " 216
CAPO IV : NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO URBANE A PREVALENZA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE 217
Art. 61 – Criteri generali per le Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza artigianale ed industriale. 217
Art. 62 - ZT18 " Baraccola " 218
Art. 63 - ZT21 "Produttiva di nuovo impianto" 220
Art. 64 - ZT23 " Zona Industriale di Collemarino " 223
Art. 65 - ZT26 "Porto" 226
CAPO V : NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO DELLE FRAZIONI 227
Art. 66 - Criteri generali relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo delle frazioni 227
Art. 67 - ZTF "Insediamenti storici delle frazioni e loro recenti ampliamenti" 228
Art. 68 - ZTF "Insediamenti estensivi consolidati nelle zone extraurbane" 239
CAPO VI : NORMATIVA DELLE AREE PROGETTO 242
Art. 69 - Criteri generali per le Aree Progetto 242
Art. 70 - Aree Progetto Prevalentemente Libere (APL) 246

Art. 71 - Aree Progetto prevalentemente costruite (APC) 283
TITOLO IV - TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE 323
CAPO I : NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO EXTRAURBANE 324
Art. 72 - "Criteri generali e livelli di tutela relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo extraurbane" 324
CAPO II : CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA 334
Art. 73 - ZTAE1 "Zona di fondovalle" 334
Art. 73bis – ZTAE1 bis “Zone di fondovalle destinate specificatamente ad area di Laminazione idraulica” 336
Art. 74 - ZTAE2 "Zone dei crinali principali e secondari" 337
Art. 75 - ZTAE3 "Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale" 339
Art. 76 - ZTAE4 "Zone di spiaggia" 341
CAPO III : CATEGORIE DEL PATRIMONIO BOTANICO-VEGETAZIONALE 343
Art. 77 - ZTAE5 "Zone delle emergenze geologiche e botaniche (ripariali o dei fossi, boschi o boschi relitti)" 343
Art. 78 - ZTAE6 "Zone delle emergenze botaniche da recuperare (boschi di conifere e/o recenti incolti o pascoli)" 344
Art. 79 - Elementi diffusi del paesaggio agrario 345
CAPO IV : CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE 346
Art. 80 - Norme di carattere generale 346
Art. 81 - ZTAE7 "Zone marginali all'edificato di tutela assoluta" 347
Art. 82 - ZTAE8 "Zone a bosco urbano" (ex ZTAE9) 348
Art. 83 - ZTAE9 "Edifici e manufatti storici e relativo ambito di tutela" 349
CAPO V : ZONE AGRICOLE NORMALI 350
Art. 84 - ZTAE10 "Zone agricole normali" 350
CAPO VI - TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE DEL PARCO NATURALE DEL CONERO 354
Art. 84.1 - "Criteri generali e livelli di tutela relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo extraurbane ricadenti all‘interno del perimetro del Parco

Naturale del Conero”. 354
Art. 84.2 - Bosco mesofilo misto, vegetazione dei ghiaioni, formazioni erbacee,sopra dune consolidate, maiolica, scaglia rossa, detriti di falda. 361
Art. 84.3 - Bosco Termofilo Misto 364
Art. 84.4 - Falesia 367
Art. 84.5 - Bosco di Carpino nero 371
Art. 84.6 - Vegetazione del pascolo xerico, incolti, sopra scaglia rossa, scaglia cinerea, bisciaro, schlier 374
Art. 84.7 - Rimboschimento antichi sopra Scaglia Rossa. 378
Art. 84.8 - Aree al margine dei grandi boschi, con vegetazione xerofila e agricoltura, sopra scaglia rossa, scaglia cinerea, bisciaro. 381
Art. 84.9 - Bacini superiori del Boranico, del Betelico, del Fosso dei Mulini, con boschi di latifoglie, rimboschimenti recenti, agricoltura, vegetazione xerofila, sopra schlier, bisciaro, scaglia cinerea. 387
Art. 84.10 - Cave dismesse su scaglia rossa 392
Art. 84.11 - Area di Portonovo 396
Art. 84.12 - Aree di Protezione 397
Art. 84.12.1 - Zone dei crinali principali e secondari. 402
Art. 84.12.2 - Zone di fondovalle,alluvioni recenti. 403
Art. 84.12.3 - Area dei versanti collinari di valore panoramico- ambientale. 404
Art. 84.12.4 - Zone marginali all'edificato, di tutela assoluta. 405
Art. 84.13 - Aree dei parchi attrezzati per il tempo libero 406
TITOLO V - NORME GEO-SISMICHE 408
CAPO I : NORME GEOLOGICHE 408
Art. 85 - Banca dati geologici 408
Art. 86 - Interventi sul territorio 409
Art. 87 - Aree di nuovo insediamento 411

Art. 88 - Infrastrutture a rete ed interventi di rilevante trasformazione del territorio 413
Art. 89 - Aree interessate da movimenti gravitativi in atto 414
CAPO II : NORME SISMICHE 415
Art. 90 - Prescrizioni di protezione sismica degli edifici 415
Art. 91 - Importanza dell'edificio 416
Art. 92 - Distanza e altezze 416
Art. 93 - Interventi sull'esistente 418
Art. 94 - Interventi RE2, CPI1, CPI2, CPI12 419
TITOLO VI NORME FINALI E TRANSITORIE 420
CAPO I : NORME FINALI 420
Art. 95 - Immobili condonati 420
Art. 96 - Calamità naturali 421
Art. 97 - Facoltà di deroga 422
CAPO II : NORME TRANSITORIE 423
Art. 98 - Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione del PRG 423

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI
CAPO I: GENERALITÀ'

Art. 1 – Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale (PRG)
Sono elementi costitutivi del presente PRG i seguenti elaborati:

Analisi urbanistiche 1973 - 1985
Relazione

Stato di fatto, scala 1:5.000
- Pietralacroce
- Adriatico, Rodi, Guasco S. Pietro, Capodimonte
- Archi, Montirozzo, Vallemiano, Scrima, Piano S. Lazzaro
- Palombella, Posatora
- Grazie, Tavernelle
- Pinocchio
- Torrette
- Collemarino
- Q1, Q2
- Q3, Baraccola
- Porto, ZIPA
- PIP (Piano Insediamenti Produttivi)
- Frazioni zona Est
- Frazioni zona Ovest

Confronto (stato di fatto – stato di diritto) scala 1:5.000
- Pietralacroce
- Adriatico, Rodi, Guasco S. Pietro, Capodimonte
- Archi, Montirozzo, Vallemiano, Scrima, Piano S. Lazzaro
- Palombella, Posatora
- Grazie, Tavernelle
- Pinocchio
- Torrette
- Collemarino
- Q1, Q2
- Q3, Baraccola

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

Analisi storico/morfologica

1A-B Datazione degli edifici, scala 1:5.000
2A-B Sistemi insediativi, scala 1:5.000
3A-E Analisi puntuale, scala 1:2.000
4 Analisi dei caratteri geomorfologici, scala 1:10.000
5 Analisi dei caratteri naturalistici, scala 1:10.000
6 Analisi storica degli insediamenti extraurbani, scala 1:10.000

Analisi della pericolosità geologica

1 Relazione
2A-Q Analisi delle condizioni di stabilità dei versanti determinate da rilievi geologici e geomorfologici, scala 1:5.000
3A-Q Analisi della trasformabilità e della pericolosità geologica, scala 1:5.000
4A-B Emergenze geologiche e geomorfologiche, scala 1:10.000

Progetto

1 Relazione
2 Sintesi dei grandi interventi territoriali, scala 1:25.000
3 Sistema extraurbano e grande viabilità, scala 1:10.000
4A-B Struttura del piano, scala 1:5.000
5A-B Sistema della mobilità, scala 1:5.000
6 Zone territoriali omogenee, scala 1:10.000
7A-Z Zone a Tessuto Omogeneo urbane, scala 1:2.000
8A-Q Zone a Tessuto Omogeneo extraurbane, scala 1:10.000
9 Norme di Attuazione

Art. 2 – Contenuti e campo di applicazione del PRG

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

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

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

Art. 3 – Validità ed efficacia del PRG

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

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

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

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

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

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

Art. 4 - Lettura delle Norme e delle simbologie grafiche

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

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

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

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

CAPO II: USI DEL TERRITORIO

Art. 5 - Criteri generali relativi agli usi del territorio

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

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

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

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

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

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

A **Interventi di nuova costruzione.**

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

Per quanto riguarda i cambi di destinazione d'uso anche nei casi di subentri, il rispetto degli standard specifici è richiesto solo nei casi in cui la norma stabilisca per il nuovo uso dotazioni superiori a quelle previste per l'uso preesistente, indipendentemente dall'effettiva dotazione. In tal caso deve essere garantita la differenza fra la dotazione dell'uso preesistente e quella relativa al nuovo uso.

Nelle zone A e B di cui al DI 1444/68 le dotazioni degli standard dovranno applicarsi dimezzate.

Nel caso di impossibilità a ricavare su aree libere del lotto di pertinenza parcheggi pubblici di tipo P1, questi possono essere ricavati in spazi sotterranei o sopraelevati, fermo restando l'uso pubblico regolato da apposite convenzioni di utilizzo.
Il verde di tipo V1 dovrà essere localizzato preferibilmente non a contatto con le zone della viabilità e potrà consistere anche in una sistemazione lastricata ed arredata con elementi di verde di pertinenza dell'edificio. I parcheggi e il verde di tipo P1 e V1 dovranno comunque tenere conto delle indicazioni progettuali riportate nelle tavole di progetto 7A-Z in scala 1:2.000.
La misura dello standard è espressa in mq. di superficie in rapporto alla superficie utile (Su) destinata all'uso. Per quanto riguarda i parcheggi la relativa superficie è comprensiva sia dello spazio di sosta, sia degli spazi di manovra (corselli). Quale che sia la superficie risultante dall'applicazione del parametro, la dotazione minima è costituita da un posto auto.

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

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

Tale possibilità e subordinata alle seguenti condizioni:

1) Trasferimento, all'interno della zona omogenea A, di servizi pubblici disciplinati negli artt. 28 e 29 delle presenti norme;

2) L'intervento previsto non comporti modifica delle altezze né dell'indice UFE o IFE;

3) Sia comunque rispettata la categoria d'intervento prevista sull'immobile nonché ogni altra norma specifica e/o di carattere generale

Nelle zone omogenee A, è consentito il cambio di destinazione d'uso relativo ad interi edifici senza che ciò comporti la realizzazione degli standard di tipo P1 e V1. In tal caso gli standard devono essere monetizzati e l'importo deve essere determinato sulla base degli allegati contenuti nella delibera di CC n.65 del 27.11.2009.
Deve comunque essere mantenuto il verde privato esistente
I cambi di destinazione che interessano gli usi commerciali devono comunque rispettare la normativa di settore regionale in materia di standard.

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

1) Attrezzature per la mobilità meccanizzata comprendenti le sedi viarie, gli spazi per la sosta, gli spazi di verde, e le eventuali strutture di copertura necessarie. Tali coperture, purché di uso pubblico, sono consentite in aggiunta agli indici di zona.

2) Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile comprendenti i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria e le eventuali strutture di copertura necessarie. Tali coperture, purché di uso pubblico, sono consentite in aggiunta agli indici di zona.

Prescrizione Specifica:

L'ambito relativo al tracciato della Pista Ciclabile opera pubblica denominata " Biciclovia del Conero" è individuato nelle tavole 8G e 8M del PRG vigente; le aree così individuate sono sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del Capo II art.9 del DPR 327/2001 TU espropri e s.m.i.

Il progetto dell'opera pubblica denominata " Biciclovia del Conero" dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni geologiche:

- Il fondo della pista sarà realizzato in stabilizzato opportunamente calibrato previa asportazione dello spessore di terreno vegetale. Le porzioni di pista ciclabile che saranno realizzati su rilevato in terra necessario per regolarizzare la pendenza del tracciato, saranno opportunamente impostati su di un fondo regolarizzato e compattato. Sarà realizzato un opportuno sistema di drenaggio delle acque (tubo drenante

con geotessuto o fossetti) con lo scopo di evitare accumuli di acque al di sotto del terreno di posa e non alterare, anzi potenziare, il deflusso delle acque meteoriche.

- Nelle zone interessate dal passaggio della pista ciclabile dovranno essere previsti nuovi fossetti di scolo e/o il potenziamento di quelli esistenti con lo scopo di favorire e migliorare il deflusso delle acque dei campi nel Rio Boranico.
- Nei punti di intersezione del tracciato con i fossi e canali di scolo esistenti si dovranno realizzare ponticelli e pedane in legno così da non impedire il naturale drenaggio delle acque.

Le nuove strutture di fondazione delle passerelle saranno opportunamente verificate dall'Ing. strutturista e saranno definite anch'esse in modo da non alterare lo stato dei luoghi.

Nel rispetto della normativa nazionale e regionale di settore è consentito in tutto il territorio comunale la realizzazione di stazioni di servizio e distributori carburanti e relative attrezzature e servizi complementari.

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

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

Art. 6 - Usi del territorio

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

U1 - Uso Residenziale

- Abitazioni **U1/1**
- ~~Abitazioni collettive~~ ~~**U1/2**~~ **STRALCIATO**
- ~~Abitazioni agricole recuperate ad uso civile~~ **U1/3 STRALCIATO**
- ~~Abitazioni Misto Residenziale~~ ~~**Terziario U1/4**~~ **STRALCIATO**

U2 – Uso Primario

- Abitazioni agricole **U2/1**
- Fabbricati di servizio e rimesse **U2/2**
- Allevamenti aziendali e industriali **U2/3**
- ~~Allevamenti Industriali~~ **U2/3 Bis STRALCIATO**
- Colture aziendali in serra **U2/4**
- Lavorazioni di prodotti aziendali **U2/5**
- ~~Rimesse~~ **U2/6 STRALCIATO**
- Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e dell'ambiente **U2/7**

U3 - Uso secondario

- Artigianato produttivo e industria **U3/1**
- Depositi a cielo aperto **U3/2**
- Porto **U3/3**

U4 - Uso servizi

- Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq. Esercizi di Vicinato **U4/1**
- Commercio al Dettaglio con superficie di vendita compresa tra 251 mq. Ed i 2500 mq. – Medie Strutture di Vendita **U4/2**
- Commercio al Dettaglio con superficie di vendita superiore ai 2500 mq. – Grandi Strutture di Vendita **U4/2 bis.**
- Commercio al Dettaglio di prodotti finiti di grandi dimensioni **U4/2 TER**
- Commercio all'ingrosso **U4/3**
- Pubblici esercizi e attrezzature per l’intrattenimento **U4/4**
- Attrezzature per lo spettacolo **U4/5**
- Attrezzature fieristiche **U4/6**
- Uffici e studi professionali **U4/7**
- Complessi direzionali e terziari **U4/8**

- Sedi istituzionali/amministrative **U4/9**
- Depositi di Stoccaggio **U4/10**
- Artigianato di servizio **U4/11**
- Attrezzature d'interesse comune civili e religiose **U4/12**
- Scuole dell'obbligo **U4/13**
- Attrezzature per l'istruzione superiore **U4/14**
- Università **U4/15**
- Attrezzature per il verde e gli spazi pubblici attrezzati **U4/16**
- Attrezzature per il verde privato con valenza ecologica (Ve) **U4/16 Bis**
- Attrezzature per lo sport **U4/17**
- Attrezzature tecnologiche e per servizi tecnici urbani **U4/18**
- Attrezzature sociosanitarie **U4/19**
- Attrezzature culturali **U4/20**
- Attrezzature cimiteriali **U4/21**
- Attrezzature militari e sedi carcerarie **U4/22**
- ~~Attrezzature per la mobilità meccanizzata~~ **U4/23 STRALCIATO**
- ~~Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile~~ **U4/24 STRALCIATO**
- Parcheggi attrezzati **U4/25**
- ~~Stazioni di servizio e distributori di carburante~~ **U4/26 STRALCIATO**
- Attrezzature ferroviarie **U4/27**
- Attrezzature a Servizio del Parco del Conero **U4/28**

U5 - Uso alberghiero

- Attrezzature ricettive **U5/1**
- Attrezzature per il campeggio **U5/2**

Per cambio di destinazione d'uso s'intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi del territorio, anche se tale modifica non comporta interventi edilizi. Il cambio di destinazione d'uso è sottoposto ad idoneo atto abilitativo, indipendentemente se questo avvenga all'interno di una stessa classe d'uso del territorio (U1, U2, U3, U4, U5). Per valutare l'eventuale aumento del carico urbanistico e determinare i relativi oneri si dovrà fare riferimento alle delibere consiliari che hanno determinato l'ammontare degli oneri stessi.

I cambi d'uso senza opere su unità immobiliari avvenuti legittimamente prima del 07.04.1988 (data di adozione del PRG vigente) senza alcun atto abilitativo sono da considerarsi, ai fini della verifica degli usi regolati, come "acquisiti" e quindi per tali usi

è consentito derogare alle percentuali degli usi regolati con esclusione delle zone destinate ad Aree Progetto di cui agli art.70 e 71.
Si considerano, altresì, “acquisiti” anche nel caso che tali usi non siano previsti dalla normativa specifica relativa alle varie ZTO. A tal fine è necessario che l'uso preesistente all'adozione del vigente PRG, comunque ammissibile con la normativa dell'epoca, possa essere provato (esempio: comunicazione inviata al Comune relativa a tale variazione d’uso, atti catastali, contratti di affitto regolarmente registrati, ecc.) e che sia espressamente dichiarato dagli aventi titolo che non siano state, nemmeno successivamente, eseguite opere.
Nel caso si richieda, ai sensi dell’attuale normativa, l’esecuzione di opere su unità immobiliari oggetto di tali usi “acquisiti” l’intervento sarà soggetto a idonei atti abilitativi, con la corresponsione del contributo di costruzione ove dovuto. Nel caso in cui l’uso acquisito insista all’interno di una ZTO dove tale uso non è previsto, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Consiglio Comunale con proprio atto deliberativo, su proposta dell'ufficio competente, può concedere la destinazione di servizi pubblici essenziali **U4/9, U4/12, U4/19, U4/20** anche nelle zone in cui non è stata espressamente prevista.

U1/1 – ABITAZIONI

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

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

Nel presente uso sono consentite tipologie insediative a destinazione mista, residenziale e terziaria, considerando le attività terziarie quelle compatibili con la residenza, a basso afflusso di pubblico, non inquinanti e non rumorose di cui all'uso U4/7. L'uso residenziale U1/1 deve essere preminente e rappresentare almeno il 70% della Su dell'unità immobiliare. L'Uso terziario U4/7 deve essere inferiore al 30% della Su dell'unità immobiliare.

Parcheggi:

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

B - **P3** = 30 mq/100 mq Su

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

Verde:

A - **V3** = 50 mq/100 mq Sf

U1/2 - ~~ABITAZIONI COLLETTIVE~~ **STRALCIATO**

U1/3 - ~~ABITAZIONI RECUPERATE AD USO CIVILE~~ **– STRALCIATO**

U1/4 - ~~MISTO RESIDENZIALE TERZIARIO~~ **STRALCIATO**

U2/1 - ABITAZIONI AGRICOLE

Sono abitazioni agricole gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola funzionali alle esigenze abitative e di coltivazione del conduttore e alla razionale conduzione aziendale. Pertanto si tratta di abitazioni al servizio delle esigenze dei seguenti soggetti singoli o associati: coltivatori diretti proprietari e coltivatori diretti affittuari o mezzadri che dedicano all'attività agricola almeno i 2/3 del proprio tempo di lavoro complessivo e ricavano da tale attività almeno i 2/3 del proprio reddito di lavoro.

I seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi delle leggi nazionali e regionali in materia, possono richiedere l'uso di abitazione agricola:
proprietari concedenti in quanto richiedenti gli idonei atti abilitativi in funzione delle esigenze dell'azienda agricola dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;
affittuari e conduttori mezzadri;
cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili

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

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

U2/2 - FABBRICATI DI SERVIZIO E RIMESSE

Si intendono sotto questa voce gli usi connessi alle:
attività di autoconsumo per nuclei residenti in fabbricati adibiti all'uso U2/1;
attività necessarie allo sfruttamento del suolo aziendale.
Si tratta prevalentemente di:
rimesse per macchine agricole
depositi di prodotti aziendali,
depositi di materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), anche in strutture verticali (silos o distributori di miscele) e tettoie; ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcilaia, conigliera, ecc.);

locali per la conservazione e prima trasformazione di prodotti aziendali di autoconsumo; locali per il ricovero e la riparazione di macchine ed attrezzature agricole.
Il Sedime dei Fabbricati di Servizio di nuova realizzazione, dovrà essere ubicato ad una distanza massima di 100 ml. dal sedime dell'Abitazione Agricola.

U2/3 - ALLEVAMENTI AZIENDALI E INDUSTRIALI
Sono allevamenti che caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda, collegati allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti, e collegati alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.
Per ogni tipo di allevamento si richiede che lo smaltimento delle deiezioni liquide avvenga attraverso la pratica della fertirrigazione; negli allevamenti interaziendali i liquami debbono essere conferiti ai soci per essere smaltiti con la pratica della fertirrigazione.
Per quanto concerne lo spandimento agronomico delle deiezioni mediante il sistema della fertirrigazione si rimanda al dettato delle leggi nazionali vigenti, nonché al dettato delle disposizioni regionali in materia.

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

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

U2/4 - COLTURE AZIENDALI IN SERRA
Tale uso comprende serre fisse e serre mobili destinate alla forzatura del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni del terreno coltivato. Per serre mobili si devono intendere le strutture a tunnel, comunque ancorate stabilmente al suolo; per serre fisse si devono intendere invece le strutture realizzate in elementi Leggeri e tamponamenti traslucidi, destinati alla forzatura del ciclo produttivo della coltura specializzata, con copertura di porzioni di terreno coltivato.
In entrambi i casi comunque il terreno sottostante deve risultare quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture specializzate.

U2/5 - LAVORAZIONE DI PRODOTTI AZIENDALI
Questo uso comprende lo stoccaggio, la prima trasformazione, la commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali o interaziendali (cantine, frigoriferi, caseifici, mangimifici ecc.).

U2/6 – ~~RIMESSE~~ - STRALCIATO

U2/7 - INFRASTRUTTURE TECNICHE E DI DIFESA DEL SUOLO E DELL'AMBIENTE
Nel rispetto della normativa di settore nazionale regionale e comunale, all'interno del territorio comunale è possibile, quando non specificatamente vietato, la realizzazione di:

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

U3/1 - ARTIGIANATO PRODUTTIVO E INDUSTRIA

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

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

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

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

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

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

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

Deve comunque essere garantita una superficie minima pari a 5 mq ogni 100 mq di Su per attività che impegnino fino a 5.000 mq di Su; a 4 mq ogni 100 mq di Su per attività con Su compresa fra 5.001 e 10.000 e a 3 mq ogni 100 mq di Su per attività con superficie superiore ai 10.000 mq di Su.

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

Parcheggi:

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

Verde:
A - **V3** = 20 mq/100 mq Su

U3/2 – DEPOSITI A CIELO APERTO
Per depositi a cielo aperto si intendono gli spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulotte, moto caravan, autoveicoli, nuovi e usati, materiali edili, ecc.…). Altri tipi di depositi destinati alla rottamazione di materiali usati e al loro eventuale trattamento devono essere definiti ai sensi del Codice dell'Ambiente (L.152/06).

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

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

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

U3/3 – PORTO

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

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

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

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

Per il soddisfacimento delle esigenze degli operatori portuali (produzione e consumo del cibo, attività sociali, socio/sanitarie)

Parcheggi:

A - **P1** = 10 mq/100 mq Su

P3 = 20 mq/100 mq Su

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

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

A questo uso sono assimilati gli sportelli bancari, banche e gli uffici postali che non superano una superficie utile max. di 250 mq, senza possibilità di ulteriori ampliamenti. L'apertura di nuovi sportelli bancari è vietata nei Corsi Mazzini – Garibaldi – Stamira e nei tratti stradali di collegamento trasversale.
Nel caso in cui più esercizi commerciali siano inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, l'attività commerciale, nel suo complesso, è da intendersi come centro commerciale. In questo caso se la somma delle superfici di vendita degli esercizi presenti è compresa tra 251 e i 2500 mq., si rientra nella media struttura di vendita – U4/2. Se invece la somma delle superfici di vendita degli esercizi presenti nel centro commerciale supera i 2500 mq., si rientra nella grande struttura di vendita – U4/2 bis.

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

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

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

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

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

1 Allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività commerciali di dettaglio, le unità immobiliari, con una superficie utile complessiva non superiore ai 250 mq., ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/ (Artigianato di Servizio), possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere singolarmente o contemporaneamente entrambe le attività. In tal caso l'attività Artigianale e quella Commerciale dovranno essere attinenti complementari e l'attività artigianale potrà occupare max. il 45% della Superficie di Vendita.

2 Allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività commerciali di dettaglio, le unità immobiliari con una superficie utile complessiva non superiore a 250mq ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/4 (Pubblici Esercizi e attrezzature per l'intrattenimento) possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere contemporaneamente e solo nel caso di esercizio congiunto, entrambe le attività. In questo caso l'attività di pubblico esercizio, dovrà occupare Max il 20% della Superficie di Vendita. Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/1 a U4/4 è richiesto l'idoneo atto abilitativo. Tutti gli interventi sono comunque assoggettati al rispetto della normativa di settore.

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

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

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

Nella zona omogenea A ai sensi del D.M. 1444/68 (Centro Storico), i nuovi insediamenti nel settore alimentare, o l'ampliamento di quelli esistenti e già autorizzati, non potranno superare, complessivamente, i 900 mq. di superficie di vendita. In tale zona sono possibili le localizzazioni di medie strutture commerciali del settore non alimentare con superficie di vendita compresa tra i 901 mq. e i 2500 mq.

Parcheggi:

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

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

A - **P1** = 80 mq/100 mq di Superficie di vendita
P3 = 15 mq/100 mq di Su
B - **P1** = 80 mq/100 mq di Superficie di vendita
P3 = 15 mq/100 mq di Su

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

Verde:

A – **V1** = 20 mq/100 mq Sf

Parcheggi:

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

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

A - **P1** = 150 mq/100 mq di Superficie di vendita
P3 = 15 mq/100 mq di Su
B - **P1** = 150 mq/100 mq di Superficie di vendita
P3 = 15 mq/100 mq di Su
In caso di parziale mutamento d'uso, è obbligatorio il reperimento del solo P1

Verde:
A – **V1** = 20 mq/100 mq Sf.

U4/2 BIS – COMMERCIO AL DETTAGLIO CON SUPERFICIE DI VENDITA SUPERIORE AI 2500 MQ. – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA
Rientrano in questa categoria sia il singolo esercizio commerciale, con superficie di vendita superiore ai 2500 mq., sia il complesso di esercizi commerciali che sviluppino una tale superficie di vendita, che siano inseriti in una struttura a destinazione specifica e che usufruiscano di infrastrutture comuni e di spazi di servizi gestiti unitariamente.

Parcheggi:
G1: Grandi strutture inferiori, esercizi aventi una superficie di vendita compresa tra i 2501 e i 6000 mq.
La seguente dotazione vale sia per il settore alimentare o misto che per quello non alimentare:
A - **P1** = 250 mq/100 mq di Superficie di vendita
P3 = 15 mq/100 mq di Su

B - **P1** = 250 mq/100 mq di Superficie di vendita
P3 = 15 mq/100 mq di Su
In caso di parziale mutamento d'uso, è obbligatorio il reperimento del solo P1;

Verde:
A – **V1** = 20 mq/100 mq Sf

Parcheggi:
G2: Grandi strutture superiori, esercizi aventi una superficie di vendita superiore ai 6000

mq.
La seguente dotazione vale sia per il settore alimentare o misto che per quello non alimentare:
A - **P1** = 300 mq/100 mq di Superficie di vendita
P3 = 15 mq/100 mq di Su
B - **P1** = 300 mq/100 mq di Superficie di vendita
P3 = 15 mq/100 mq di Su
In caso di parziale mutamento d'uso, è obbligatorio il reperimento del solo P1;

Verde:
A – **V1** = 20 mq/100 mq Sf.

U4/2 TER - COMMERCIO AL DETTAGLIO DI PRODOTTI FINITI DI GRANDI DIMENSIONI
Rientrano in questa categoria gli esercizi commerciali al dettaglio di concessionarie di

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

Tali prodotti relativi al presente uso, possono essere venduti nelle Zone Tessuto indicate nei successivi articoli.
Per commercio al dettaglio di tali prodotti si intendono: la superficie espositiva, la superficie di vendita, le superfici di servizio, gli spazi tecnici e gli spazi di stoccaggio e comunque tutti quegli spazi edilizi previsti ed imposti dalla vigente normativa nazionale e regionale per l'esercizio del Commercio al dettaglio in sede fissa.
La Superficie di vendita così come definita dall'Art. 9 -Parametri edilizi, comma 1bis (Sv) potrà essere al massimo pari a mq. 2.500 È sempre consentito l'utilizzo di coperture carrabili per il reperimento di spazi da adibire a Parcheggio o a Superficie espositiva a cielo aperto.
Alla Superficie di vendita, dovranno corrispondere le dotazioni minime di standard sul lotto oggetto dell'intervento:

M1: medie strutture inferiori (Superficie di vendita compresa tra 251 mq—900 mq):
Parcheggi:
P1= 80mq/100mq di Superfici di vendita
P3 = 15 mq/100mq di S.U.
In caso di parziale cambio d'uso, è obbligatorio il reperimento del solo P1;

Verde:
20mq/100 Sf, solo per intervento su lotto inedificato

M2: medie strutture superiori (Superfici di vendita tra mq.901 e 2500):
Parcheggi:
P1= 150mq/100mq di Superfici di vendita
P3 = 15 mq/100mq di S.U.
In caso di parziale cambio d'uso, e obbligatorio il reperimento del solo P1

Verde:
20mq/100 Sf, solo per intervento su lotto inedificato

Indicazioni per la corretta presentazione del progetto e relativo controllo da parte degli Uffici:
In caso di presentazione di progetto per cambio d'Uso su edifici esistenti:

- Per spazi destinati al commercio al dettaglio di tali prodotti si intendono:

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

- gli spazi per gli Standard dovranno essere ricalcolati pro-quota, in rapporto alle diverse destinazioni dell'immobile, con la esplicita obbligatorietà di posizionare le quote di P1 in diretta contiguità con la viabilità pubblica;
- debbono essere riportati tutti i percorsi veicolari, aree parcheggio e stazionamento differenziate per clienti e per gli approvvigionamenti, gli Uffici ed i servizi; alle operazioni di carico e scarico delle merci va riservata un'area dimensionata alle esigenze della struttura e specificamente individuata rispetto alla restante area di parcheggi.
- debbono essere rispettati tutti i criteri urbanistici previsti dalla legislazione regionale, che detta le "Norme ed indirizzi per il settore del commercio".

Il rilascio dell'idoneo atto abilitativo sarà condizionato alla vendita al dettaglio dei soli prodotti indicati all'elenco precedente.
L'importo degli OO. UU oltre al Costo di Costruzione saranno commisurati alla intera Superficie Commerciale (come sopra specificato) oggetto di cambio d'Uso. Il rilascio dell'idoneo atto abilitativo è subordinato alla permanenza di tale uso U4/2 Ter e dovrà essere specificato:

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

U4/3 – COMMERCIO ALL'INGROSSO

Per commercio all'ingrosso si intendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extra alimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari.
È ammessa una superficie ad uso abitativo per un massimo di 150 mq di Su per ogni azienda a condizione che la superficie utile dell'azienda stessa non sia inferiore ai 400 mq al netto di tale alloggio.

Parcheggi:
A - **P1** = 5 mq/100 mq Su
P3 = 30 mq/100 mq Su
B - **P1** = 5 mq/100 mq Su
P3 = 30 mq/100 mq Su

Verde:
A - **V3** = 20 mq/100 mq Su

U4/4 – PUBBLICI ESERCIZI E ATTREZZATURE PER L'INTRATTENIMENTO

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

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

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

Parcheggi:

A - **P1** = 40 mq/100 mq Su
P3 = 20 mq/100 mq Su
B - **P3** = 30 mq/100 mq Su

Verde:

A - **V3** = 20 mq/100 mq Su

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

Parcheggi:

A - **P1** = 60 mq/100 mq Su
P3 = 20 mq/100 mq Su
B - **P1** = 40 mq/100 mq Su
P3 = 10 mq/100 mq Su

Verde:

A - **V3** = 30 mq/100 mq Su

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

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

svolgere contemporaneamente entrambe le attività. In caso di esercizio congiunto dell'attività di Pubblico Esercizio e di Commercio al dettaglio, quest'ultima dovrà occupare max. il 20% della Superficie Utile Lorda.
Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/4 a U4/1 è richiesto l'idoneo atto abilitativo. Tutti gli interventi sono comunque assoggettati al rispetto della normativa di settore.

U4/5 – ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO
In questo uso si intendono compresi, cinema e teatri, centri congressuali polivalenti, oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.

Parcheggi:
A - **P1** = 60 mq/100 mq Su
P3 = 20 mq/100 mq Su
B - **P1** = 40 mq/100 mq Su
P3 = 10 mq/100 mq Su

Verde:
A - **V3** = 30 mq/100 mq Su

Gli immobili destinati a "sale cinematografiche", esistenti alla data del 7 aprile 2014, potranno essere trasformati in residenza, qualora consentita dal PRG, a condizione che venga riservato almeno il 20% della SUL all'edilizia abitativa convenzionata, di cui agli artt. 17 e 18 del DPR n. 380/2001, calcolato sul totale della SUL a destinazione residenziale che si andrà a realizzare. Comunque dovrà essere riservato almeno un alloggio della superficie utile netta pari a quella indicata al comma 3 dell 'art. 16 della Legge 5 agosto 1978 n. 457. Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di trasformazione sarà subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune che definisca prezzi di vendita e canoni di locazione ai sensi del Regolamento Regionale n. 6/2004.

U4/6 – ATTREZZATURE FIERISTICHE
In questo uso si intendono compresi: esposizioni, mostre, fiere, comprensivi degli spazi per il pubblico, uffici, agenzie e altri usi complementari all'attività fieristica.

Parcheggi:
A - **P1** = 40 mq/100 mq Su
P3 = 15 mq/100 mq Su
B - **P1** = 20 mq/100 mq Su
P3 = 30 mq/100 mq Su

Verde:
A - **V1** = 30 mq/100 mq Su
V3 = 20 mq/100 mq Su

U4/7 - UFFICI E STUDI PROFESSIONALI
In questo uso si intendono comprese, oltre agli uffici, agli studi professionali e agli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni (finanziarie, amministrative e tecniche in genere), di carattere eminentemente privato che non provochino un forte concorso di pubblico. A questo uso sono assimilate le attività di centro elaborazioni dati, creazione di programmi multimediali, grafica computerizzata, siti internet e simili.

Nelle ZTO dove sono contemporaneamente presenti gli usi U4/7 – UFFICI E STUDI PROFESSIONALI e U1/1 – ABITAZIONI è consentito, per le unità immobiliari destinate ad uffici e studi professionali, una percentuale destinata all'uso U1/1 non superiore al 30% della Su.
Nel caso di zone con usi regolati, le quote relative agli usi U4/7 e U1/1 devono comunque rispettare le percentuali previste.
Si intendono compresi nell'uso di cui al presente punto gli spazi di servizio e di supporto (come archivi, locali per campionari e spazi tecnici, ecc.).
Per tali usi non vengono definite specifiche soglie dimensionali, comunque gli stessi non possono essere insediati in modo autonomo, ma in modo integrato ad altri usi, come quello residenziale e quello ricettivo. Qualora questi usi interessino almeno il 75% della SUL dell'intero edificio, l'uso corrispondente diventa U4/8 "complessi direzionali e terziari".

Parcheggi:
A - **P1** = 20 mq/100 mq Su
P3 = 30 mq/100 mq Su
B - **P3** = 30 mq/100 mq Su

U4/8 – COMPLESSI DIREZIONALI E TERZIARI
I complessi direzionali e terziari comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le sedi di istituti e di organismi per la ricerca scientifica e applicata, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali alle imprese, i centri di calcolo e di elaborazione dati, le attività di cui al precedente U4/7 quando interessino almeno il 75% della SUL dell'intero edificio.

In tale uso vanno compresi inoltre le agenzie, gli sportelli bancari (con SU superiore ai 250 mq.) e assicurativi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico, sia agli spazi di servizio. L'apertura di nuovi sportelli bancari è vietata nei corsi Mazzini – Garibaldi – Stamira e nei tratti stradali di collegamento trasversale
Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori, di archivio e gli spazi tecnici.

Parcheggi:
A - **P1** = 40 mq/100 mq Su
P3 = 15 mq/100 mq Su
B - **P1** = 40 mq/100 mq Su
P3 = 15 mq/100 mq Su

Verde:
A - **V1** = 60 mq/100 mq Su
V3 = 20 mq/100 mq Su

U4/9 - SEDI ISTITUZIONALI- AMMINISTRATIVE

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

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

Parcheggi:

A - **P1** = 40 mq/100 mq Su
P3 = 15 mq/100 mq Su
B - **P1** = 40 mq/100 mq Su
P3 = 15 mq/100 mq Su

Verde:

A - **V1** = 60 mq/100 mq Su

U4/10 - DEPOSITI DI STOCCAGGIO

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

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

Parcheggi:

A - **P1** = 20 mq/100 mq Su
P3 = 20 mq/100 mq Su
B - **P1** = 5 mq/100 mq Su
P3 = 30 mq/100 mq Su

Verde:

A - **V1** = 20 mq/100 mq Su
V3 = 20 mq/100 mq Su

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

U4/11 - ARTIGIANATO DI SERVIZIO

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

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

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

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

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

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

Allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività artigianali, le unità immobiliari, con una superficie utile complessiva non superiore ai 250 mq., ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/1 (Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq.) possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere singolarmente o contemporaneamente entrambe le attività. In questo caso l'attività Commerciale, dovrà essere limitata alla vendita di prodotti strettamente attinenti e complementari all'Attività Artigianale e comunque nel limite max. del 45% della SUL.

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

esercizio, dovrà occupare max. il 20% della SUL.

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

Parcheggi:
A - **P1** = 30 mq/100 mq Su
P3 = 20 mq/100 mq Su
B - **P3** = 30 mq/100 mq Su

U4/12 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE CIVILI E RELIGIOSE
Le attrezzature di interesse comune comprendono i servizi sociali di quartiere, quali centri civici, uffici di quartiere, sedi decentrate dell'amministrazione locale, sedi di associazioni di partecipazione dei cittadini all'attività politico/amministrativa di quartiere, organi decentrati dell'amministrazione pubblica, servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica, gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, sale del commiato, istituti religiosi, educativi ed assistenziali, asili nido pubblici e privati nonché le attrezzature complementari, quali spazi per attività culturali, ricreative e sportive.

Parcheggi:
A - **P1** = 30 mq/100 mq Su
B - **P1** = 15 mq/100 mq Su
P3 = 30 mq/100 mq Su

Le **SALE DEL COMMIATO**, ai sensi dell'art. 9 bis della LR n. 3/2005 e ss.mm.ii., non sono ammesse nelle zone omogenee A ed E di cui al DM 1444/1968 e per le stesse, anche in caso di parziale mutamento d'uso, è obbligatorio il reperimento dei parcheggi P1 e P3, nelle seguenti quantità:
Parcheggi:
P1 = 60 mq/100 mq Su
Per ciascuna camera ardente prevista all'interno della struttura, dovrà comunque essere garantito un numero minimo di stalli P1, così calcolato:
STALLI P1 MINIMI = (0,6 x SU camera ardente x 0,7) / 2
P3 = 20 mq/100 mq Su

U4/13 - SCUOLE DELL'OBBLIGO
Le scuole dell'obbligo comprendono asili nido, scuole materne e i cicli dell'istruzione fino all'obbligo, quali scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport.

Area per alunno = mq 40
Parcheggi:
A - **P1** = 30 mq/100 mq Su
B - **P1** = 10 mq/100 mq Su
P3 = 30 mq/100 mq Su

Verde:
A - **V1/V3** = 15 mq/alunno

U4/14 - ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE
Le attrezzature per l'istruzione superiore comprendono scuole medie superiori, scuole di specializzazione, scuole professionali ed istituti sperimentali di ricerca.
Le attrezzature si intendono comprensive di tutti gli spazi e le funzioni di servizio (palestra, laboratori, uffici) e di supporto e gli spazi tecnici e le aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport.
Parcheggi:
A - **P1** = 30 mq/100 mq Su
P3 = 15 mq/100 mq Su
B - **P1** = 10 mq/100 mq Su
P3 = 30 mq/100 mq Su

U4/15 - UNIVERSITA'
In tale uso sono compresi, oltre alle attrezzature universitarie vere e proprie, anche le attrezzature per la ricerca, la sperimentazione, nonché tutti gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto e gli spazi tecnici comprese le residenze per studenti. Sono compresi anche gli spazi per servizi quali bar, mense, sedi di rappresentanza ed associative, sale riunioni, ecc.

Parcheggi:
A - **P1** = 35 mq/100 mq Su

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

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

U4/16 - ATTREZZATURE PER IL VERDE
Comprendono aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto ecc.) adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi all'edificato.
Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, piazze e viali alberati, spazi per il gioco libero, compresi gli elementi edilizi d'arredo e servizio (pergole, fontane, gazebo, chioschi, servizi igienici, parterre ecc.).

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

U4/16 BIS - ATTREZZATURE PER IL VERDE PRIVATO CON VALENZA ECOLOGICA (Ve)
Le attrezzature per il verde privato con valenza ecologica comprendono gli impianti ed i servizi per il gioco, il tempo libero e lo sport realizzati nell'ambito dei parchi privati; le attrezzature sportive potranno essere coperte con strutture del tipo legno lamellare, comprendono inoltre gli edifici per le attività realizzati ad un solo piano fuori terra. Le relative superfici utili sono quota parte di quelle consentite all'interno delle rispettive aree progetto.
L'eventuale uso pubblico dell'area destinata a verde privato è regolamentata nelle norme delle specifiche destinazioni di zona.

Parcheggi per gli edifici connessi alle attività sportive:
P1 = 5 mq/l00 mq di Sf

U4/17 - ATTREZZATURE PER LO SPORT

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

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

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

Parcheggi:

A - **P1** = 8 mq/100 mq Sf

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

U4/18 - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E PER SERVIZI TECNICI URBANI

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

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

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

U4/19 - ATTREZZATURE SOCIO – SANITARI

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

Parcheggi:

A - **P1** = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su
B - **P1** = 20 mq/100 mq Su
P3 = 30 mq/100 mq Su

Verde:
A - **V3** = 60 mq/100 mq Su

U4/20 - ATTREZZATURE CULTURALI
Le attrezzature culturali comprendono: sedi per mostre, sedi di centri culturali, musei, biblioteche, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

Parcheggi:
A - **P1** = 30 mq/100 mq Su
P3 = 15 mq/100 mq Su
B - **P1** = 30 mq/100 mq Su

U4/21 - ATTREZZATURE CIMITERIALI
Le attrezzature cimiteriali comprendono: gli impianti e le strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono altresì comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature ed i servizi per il pubblico.

Parcheggi:
A - **P1** = 10 mq/100 mq Sf

Verde:
A - **V1** = 10 mq/100 mq Sf

U4/22 - ATTREZZATURE MILITARI
Le attrezzature militari e sedi carcerarie comprendono: le sedi carcerarie gli impianti a servizio delle forze armate, della pubblica sicurezza, guardia di finanza, carabinieri e protezione civile, quali caserme, presidi, distretti, depositi, officine e relativi spazi di supporto e di servizio, nonché gli alloggi relativi.
Per quanto riguarda i parcheggi ed il verde, dovranno essere commisurati alle specifiche esigenze.

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

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

U4/25 - PARCHEGGI ATTREZZATI

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

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

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

10% per i parcheggi in superficie a un solo livello

20% per i parcheggi multipiani fuori ed entro terra

Verde

V1 = 10 mq/100 mq Sf.

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

U4/27 - ATTREZZATURE FERROVIARIE

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

U4/28 - ATTREZZATURE A SERVIZIO DEL PARCO DEL CONERO
Sono Attrezzature a Servizio del Parco quelle individuate dall'Ente di Gestione con proprio provvedimento deliberativo.
Di norma i progetti sono presentati dai soggetti aventi titolo al Consorzio del Parco del Conero che ne regolamenta la natura, le dimensioni e le modalità di utilizzo.
I progetti delle attrezzature sono sottoposti alla autorizzazione preventiva dell'Ente Parco che ne verifica la compatibilità con i propri programmi e regolamenti.

U5/1 - ATTREZZATURE RICETTIVE
Le attrezzature ricettive comprendono: alberghi, pensioni, locande, hotel, residence, e ostelli comprensivi sia delle parti ricettive vere e proprie (stanze, miniappartamenti, ecc.) sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.). Gli alberghi esistenti alla data di adozione del PRG non potranno essere trasformati salvo autorizzazione preventiva del Consiglio Comunale.

Parcheggi:
A - **P1** = 40 mq/100 mq Su
P3 = 15 mq/100 mq Su
B - **P1** = 25 mq/100 mq Su
P3 = 15 mq/100 mq Su
Verde:
A - **V1** = 60 mq/100 mq Su

U5/2 – ATTREZZATURE PER IL CAMPEGGIO
Per attrezzature relative al campeggio si intende il complesso attrezzato per la sosta ed il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo (caravan, autocaravan, ecc.).
Tale uso comprende gli spazi di servizio e di supporto sia commerciali che ricreativi.

I parcheggi dovranno essere commisurati alle specifiche esigenze.
Verde: V1 = 20 mq/100 mq St

Art. 7 – Usi assimilabili per analogia U6/1

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

La determinazione degli usi assimilabili per analogia spetta, al Consiglio Comunale su proposta del Settore Competente.

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

CAPO III: PARAMETRI

Art. 8 - Parametri urbanistici

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

1 Superficie territoriale (St)

Per superficie territoriale, alla quale applicare l'indice di utilizzazione territoriale (Ut), si intende la superficie complessiva di un'area a destinazione omogenea di zona (Area Progetto), sulla quale il PRG si attua mediante intervento urbanistico preventivo; tale area è comprensiva della superficie fondiaria (Sf) e delle aree per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2), nonché di eventuali aree di rispetto. Gli interventi urbanistici preventivi possono essere articolati per unità minime di intervento.

2 Superficie fondiaria (Sf)

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

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

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

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

3 Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1)

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

- **a)** strade per il traffico motorizzato, strade per cicli e motocicli e strade pedonali;
- **b)** spazi per la sosta e il parcheggio;
- **c)** fognature e impianti di depurazione;

d) sistema di distribuzione dell'acqua;
e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
f) pubblica illuminazione;
g) spazi di verde attrezzato;
h) allacciamenti a pubblici servizi, a diretto servizio dell'insediamento.

4 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)

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

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

5 Indice di Utilizzazione territoriale (Ut)

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

6 Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf)

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

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

Rappresentano rispettivamente l'indice di Utilizzazione territoriale e l'indice di Utilizzazione fondiario calcolati su un lotto edificato.
Ute = Sue/St
Ufe = Sue/Sf

8 Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (Ife)

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

9 Unità immobiliare (Ui)

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

10 Parametri ecologici nelle aree progetto

Sp = Superficie permeabile

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

Se = Superficie edificabile

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

Ip = Indice di permeabilità

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

A = densità arborea

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

Ar = densità arbustiva

Per densità arbustiva Ar si intende il numero minimo di arbusti da mettere a dimora per ogni ha di Superficie territoriale, come specificato dalle norme di zona.
Per la definizione di Ve si rimanda all'art.6 uso U4/16 bis. mentre per la definizione di Vp si rimanda all'art.28.3 bis.

Art. 9 - Parametri edilizi

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

1 Superficie utile (Su)

Le definizioni di Su di seguito specificate valgono ai fini del calcolo dell'indice di Utilizzazione fondiaria (nuove costruzioni) e della verifica della potenzialità edificatoria di un lotto (edifici esistenti). La superficie utile è la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window" scale e ballatoi di accesso, vani ascensori cavedi per impianti tecnici, compresa la porzione di sottotetto avente altezza netta interna misurata tra pavimento ed intradosso del solaio di copertura superiore a ml 1,50.

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

Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:

- i piani completamente interrati con destinazioni che escludono la presenza continuativa di persone;
- i porticati pubblici o d'uso pubblico;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extra corsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
- i volumi seminterrati strettamente necessari alla funzionalità degli impianti tecnici;
- i volumi tecnici, anche fuori terra, strettamente necessari alla funzionalità degli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (fotovoltaico, ecc....);
- i volumi tecnici, anche fuori terra strettamente necessari alla funzionalità degli impianti radiotelevisivi e delle stazioni radio base di telefonia cellulare;
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte;

- volumi necessari alla realizzazione di ascensori, per soli edifici esistenti, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche;"
- creazione di soppalchi e trapiani, in edifici esistenti, aventi altezza libera inferiore a 2,00 ml.

Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.
Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra sistemata, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzate in trincea rispetto alla linea di terra.
La sistemazione del terreno dovrà, quanto possibile, rispettare la linea naturale del terreno originaria e non dovrà essere effettuata in maniera artificiosa tramite manufatti quali fioriere, vasche, ecc.
Negli edifici esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico sono pure esclusi dal computo della Su da calcolare per la ricostruzione: le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni abusive.

1bis Superficie di vendita (Sv)
Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.
Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

2 Il volume (V)
Il volume è la somma dei prodotti della superficie utile di ciascun piano per l'altezza dello stesso misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore.
Per l'ultimo piano, l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano o, per copertura a falde, l'altezza media dell'intradosso relativa alla superficie utile lorda computata.

3 Sagoma planivolumetrica (Sg)
La sagoma planivolumetrica verticale di un edificio (o sagoma fondamentale) è costituita dai piani passanti per il perimetro delimitante la superficie coperta (come definita al punto 5.) e per la linea di gronda delle varie parti dell'edificio, nonché dei piani costituenti le coperture. Nel caso di edifici con pareti inclinate o con sviluppo a gradoni (o terrazzi) ripetuti in modo costante si considera come limite della sagoma il

piano inclinato passante per la parete inclinata o per le singole linee di gronda dei gradoni (o terrazzi).
La variazione della inclinazione delle coperture in più o in meno, a partire sia dalla gronda sia dal colmo, o l'aggiunta sulla copertura di manufatti o volumi tecnici che non superino la linea di colmo o che comunque non alterino considerevolmente i profili della copertura, non sono considerate alterazioni della sagoma fondamentale.

4 Altezza di ciascun fronte di fabbricato (Hf)

E' l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi. La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva.
La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione, della parte del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso grezzo del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso grezzo della falda di copertura.
Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore, e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli stessi accessi, realizzati in trincea, rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a 3,00 ml.
La sistemazione definitiva deve essere quanto più possibile corrispondente alla linea naturale del terreno.
Ad esclusione delle aree sottoposte a tutela Paesaggistica e/o che contengano specifiche prescrizioni in contrasto, sono ammessi scavi o riporti di terreno al piede dell'edificio nella misura non superiore a cm. 120, nel caso di terreni con pendenza fino al 15% ed in misura non superiore a cm 200, in caso di terreni con pendenza dal 15% al 30%. In questi casi la sistemazione definitiva del terreno dovrà essere tale da garantire una fascia di larghezza non inferiore a cm. 200 calcolata dal piede dell'edificio.

5 Superficie coperta (Sc)

La superficie coperta degli edifici è data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, compresi i volumi aggettanti ed esclusi i balconi completamente aperti e le pensiline.
Non vengono computate ai fini della Sc le parti di un edificio completamente interrate e ricoperte da un adeguato manto erboso.

6 Rapporto massimo di copertura (Q)

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

7 Distanze

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

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

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

a) Distanze dai confini di proprietà

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

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

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

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

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

b) Distanze dal ciglio stradale

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planovolumetrica, sono ammesse le distanze preesistenti.
Per gli interventi di recupero con ampliamento o sopraelevazione e per gli interventi di nuova costruzione, l'edificio prospettante un limite di zona stradale o un ciglio stradale deve rispettare da tale limite la seguente distanza:

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

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

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

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

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

Prescrizioni Specifiche:

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

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

c) Distanze dal limite della zona ferroviaria

Per interventi di recupero con ampliamento o sopraelevazione e per interventi di nuova costruzione l'edificio prospettante un limite di zona ferroviaria si dovranno osservare le prescrizioni di cui al D.P.R. 11.07.1980 n° 753
Sono inoltre da osservare le prescrizioni della Legge 2248/1865 e successive

modificazioni e integrazioni, per la quale le distanze possono riguardare non solo gli edifici, ma anche le aree di pertinenza degli stessi e le relative recinzioni
Tali rispetti sono obbligatori all'interno delle Zone a tessuto omogeneo di cui ai Capi III, IV, V del Titolo III delle presenti norme.

d) Distanze tra gli edifici

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planovolumetrica, sono ammesse le distanze preesistenti.
Per interventi di recupero con ampliamento o sopraelevazione la distanza da osservare, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, è di ml 10,00. Tale distanza è da osservare anche nei casi di pareti non finestrate. Per interventi di nuova costruzione, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo inferiore a ml 12,00, la distanza da osservare è di ml 10,00; qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo uguale o superiore a ml 12,00 la distanza da osservare è pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00, anche nei casi di pareti non finestrate.
Per i fabbricati esistenti (quali che siano le distanze che li separano dai confini di proprietà o dai limiti di zona o da altri fabbricati) per i quali si renda necessaria la realizzazione di ascensori, montacarichi, canne fumarie o di aspirazione sul perimetro esterno dei fabbricati stessi, è consentita la realizzazione dei volumi strettamente necessari a contenere le attrezzature tecniche di cui sopra, indipendentemente dalle distanze che ne conseguiranno (fatte salve le prescrizioni del Codice Civile). Conseguentemente, nel caso di nuova costruzione sul lotto limitrofo, per il distacco del nuovo edificio si potrà non tenere conto del volume relativo alle attrezzature tecniche di cui sopra, già concesso.
Per quanto riguarda balconi, terrazze e simili, i relativi parapetti devono rispettare una distanza minima di ml 1,50 dai confini di proprietà, ad eccezione dei lati prospicienti le strade.

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

- nell'ambito degli interventi urbanistici preventivi;
- ai manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine per la decompressione della rete del gas ecc.);
- ai manufatti della rete dei percorsi pedonali e ciclabili;
- ai manufatti per l'arredo urbano (chioschi, pensiline per l'attesa degli autobus ecc.);

- ai manufatti completamente interrati, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche sui confini;
- alle pensiline in genere e ai box prefabbricati a blocco destinati all'U4/26;
- ai volumi tecnici in genere.

8 Altezza massima degli edifici (H MAX)

È la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come disposto all'art.13 lettera m) del Regolamento Edilizio. Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massime si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura, purché il colmo non superi di ml 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo.

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

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml 2,00.

Per tutte le zone, comprese le aree progetto, la H. Max si deve intendere relativa alla sistemazione definitiva.

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

Art. 10 - Parametri agricoli

1 Azienda agricola

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

Sono regolate dalle presenti norme tutte le aziende agricole aventi il centro aziendale nel territorio comunale anche se parte dei loro terreni ricade in altro comune limitrofo. Oltre ai parametri indicati, devono essere considerate le disposizioni contenute nella Legge Regionale n.13/90.

2 Superficie minima di intervento

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

3 Distanze dagli allevamenti aziendali e dagli allevamenti industriali (U2/3)

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

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

CAPO IV: MODALITÀ DI INTERVENTO

Art. 11 - Interventi sull'esistente.
Gli interventi così definiti si applicano al patrimonio edilizio esistente e si articolano in categorie normative e tipi di intervento, specificati ai successivi artt.33, 34, 36 delle presenti norme.
Non è consentito l'aumento del volume o della superficie utile esistente (ad eccezione dei casi specificati negli articoli successivi), mentre è ammessa la variazione di destinazione d'uso, totale o parziale, secondo le prescrizioni della normativa per la Zona a Tessuto Omogeneo entro cui ricade l'intervento considerato.
Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono consentiti su tutto il patrimonio edilizio esistente. La manutenzione straordinaria non è tuttavia, consentita sugli edifici sottoposti alla Categoria principale di intervento CPI 1 "Restauro" (vedi successivo art.34), mentre nel caso in cui è prescritta la Categoria principale di intervento CPI 2 "Risanamento" (vedi successivo art.34) vanno comunque rispettate, nella manutenzione straordinaria, le relative prescrizioni.

RE1 - Interventi di manutenzione ordinaria

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria, tra l'altro, riguardano:

- **a)** il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino purché con eguale materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;
- **b)** la riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia interni che esterni;
- **c)** il rifacimento di intonaci, tinteggi, rivestimenti, pavimenti, infissi all'interno delle unità immobiliari anche con caratteristiche diverse dalle precedenti oppure all'esterno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche dei precedenti;
- **d)** la riparazione o sostituzione di canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
- **e)** la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e impermeabilizzazione;

f) la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;

g) il restauro o il rifacimento di pozzi o cisterne all'interno delle proprietà private;

h) la riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici;

i) ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato.

l) la mera sostituzione del generatore di calore, intesa come la rimozione di un vecchio generatore e l'installazione, nella stessa posizione di quello originario, di un altro nuovo purché di potenza nominale del focolare inferiore a 35 kw, destinato ad erogare energia termica alle medesime utenze

3. Resta fermo, ai sensi dell'art.5, comma 3, della Legge 29/05/1982, n. 308, che l'installazione degli impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e di acqua calda per edifici esistenti negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico/sanitario già in opera e non è soggetta ad autorizzazione specifica.

4. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali sono considerate opere di manutenzione ordinaria anche quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, così come indicate nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 16/11/1977, n. 1918.

RE2 - Interventi di manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché alla realizzazione ed integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici.

2. Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione, ai sensi del comma 1, debbono mantenere, ricostituire nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.

3. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.

4. I servizi sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.

5. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.

6. Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro, riguardano:

- **a)** il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
- **b)** il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);
- **c)** la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
- **d)** la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
- **e)** la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
- **f)** il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiale;
- **g)** l'inserimento ex novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
- **h)** l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre;
- **i)** il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;
- **j)** il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse;
- **k)** la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi;

l) l'inserimento di vespai, di isolamenti termo/acustici e di altre impermeabilizzazioni;
m) le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
n) la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti.

7. Resta ferma, per gli interventi di manutenzione straordinaria qualificabili come opere interne, l'applicazione delle disposizioni contenute nel REC.

8. Per quanto riguarda gli edifici industriali o artigianali, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria tutti quelli sulle apparecchiature, servizi e impianti così come indicati nella Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici 16/11/1977, n. 1918, non elencati tra quelli di manutenzione ordinaria, purché non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, non diano luogo a effetti negativi di natura igienica e non comportino aumento delle superfici utili.

Art. 12 - Interventi di nuova costruzione

NC1 - Nuova costruzione su lotto libero

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

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

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

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti ad idoneo titolo abilitativo.

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

Tale prescrizione vale per tutto il territorio comunale.

Art. 13 - Interventi sull'ambiente

AM1 - Tutela e sviluppo del verde urbano
Le alberature di alto fusto (aventi diametro del tronco superiore a m. 0,15, essendo la misurazione del diametro intesa ad un metro dal colletto), esistenti alla data di adozione delle presenti norme, quando non siano connesse con le normali conduzioni agricole, nonché le specie pregiate esistenti, devono essere rigorosamente conservate.

È vietato utilizzare aree a bosco e parco per depositi di materiale di alcun tipo, per attività industriali o artigianali in genere.

È vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinarle con scarichi o discariche improprie.
Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde fissata dagli Usi del territorio, gli spazi scoperti che ne sono privi dovranno essere sistemati a verde su terreno permeabile.

In particolare nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq (di superficie di lotto non coperta), oltre a specie arbustacee nella misura minima di due gruppi ogni 150 mq di superficie del lotto non coperta. La scelta delle specie deve avvenire all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali. Non meno del 70% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere a latifoglie.

In tutti i progetti presentati le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate, con le corrispondenti aree di pertinenza su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

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

Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino (corredata dalle relative indicazioni delle specie) e a coltivo e i progetti esecutivi delle recinzioni e

di tutte le opere di sistemazione esterna.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.

L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico competente (dottore in agronomia o perito agronomo).

L'abbattimento di alberi di alto fusto può essere consentito solo in caso di pubblica utilità od interesse pubblico, o per altra motivata giustificazione firmata da un tecnico competente che ne assume la responsabilità. In tal caso dovrà essere effettuato il reimpianto di almeno pari numero di alberi di alto fusto all'interno dello stesso lotto con pianta della stessa specie se autoctona e di dimensioni paragonabili se consentito dalle tecniche botaniche e di giardinaggio oggi disponibili.

L'autorizzazione di cui al comma precedente deve essere preventivamente acquisita e allegata agli elaborati di progetto per qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia pubblico che privato, nel quale si renda inevitabile la manomissione delle alberature.

Gli alberi di alto fusto abusivamente abbattuti senza la prescritta autorizzazione debbono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza.

AM2 - Tutela di parchi e giardini

Gli interventi anche a carattere manutentivo nei parchi e giardini esistenti che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, rivestono caratteristiche di significato storico architettonico ed ambientale, debbono tendere alle considerazioni e al ripristino delle originarie caratteristiche; i predetti parchi e giardini saranno censiti dai competenti uffici comunali in apposito elenco di classificazione.

Pertanto la scelta della nuova vegetazione posta a dimora in sostituzione o aggiunta a quanto esistente potrà non tenere conto dei criteri di scelta proposti per la modalità di intervento AM1.

Gli interventi sul Verde Pubblico o Privato, ricadenti all'interno del Parco del Conero,

dovranno prevedere la messa a dimora delle essenze arboree autoctone. Le essenze arboree impiantate dovranno essere dichiarate nelle richieste degli atti abilitativi.

AM3 - Consolidamento e bonifica dei terreni

Le proprietà interessate da movimenti gravitativi (frane) o altri fenomeni visibili di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade e agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità o quando tali fenomeni costituiscano elementi di nuovo degradamento e deturpamento dell'ambiente, sono tenute a provvedere al consolidamento con opportune opere, il progetto delle quali dovrà essere corredato da una relazione geologica a firma di un tecnico abilitato per Legge, come disposto dalle norme di cui al successivo Titolo IV, Capo I.

Nei casi di frane su strade o altri spazi pubblici provenienti da suoli privati, per i quali sia accertata l'incuria della proprietà agli effetti della stabilità, il Comune, anche se deve intervenire immediatamente in ordine ad esigenze pubbliche a rimuovere i materiali su suolo pubblico, potrà rivalersi addebitandone la spesa alla proprietà interessata.

Gli interventi di regimazione delle acque, di sistemazioni idrauliche, di conservazione del suolo e qualsiasi intervento che comporti trasformazioni ambientali, devono ottemperare a quanto disposto dal successivo art.72, nonché dalle norme di cui al successivo Titolo IV, Capo I.

Art. 13. Bis - Eliminazione delle barriere architettoniche

Gli interventi descritti nei precedenti articoli 11, 12, 13 e quelli indicati nel successivo articolo 33 (e descritti negli articoli 34, 35, 36 e 37) nel caso riguardino opere, strutture e spazi esterni di uso e di interessi pubblici, dovranno uniformarsi alle norme previste dal D.P.R. n. 384/78 concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche, nonché a quelle della L.13/89 e del relativo decreto di attuazione.

Per l'attuazione concreta delle norme sopracitate dovranno essere previsti nel P.P.A. di cui all'art.15, uno specifico programma di intervento e relativa copertura finanziaria, anche per quanto riguarda quelle opere non sottoposte a ristrutturazione.

Art. 13 Ter - Interventi edilizi ecosostenibili

Per la sostenibilità ambientale negli strumenti urbanistici e per i criteri di certificazione di sostenibilità energetico-ambientale degli edifici si fa riferimento alla LR n.14 del 2008 "Norme per l'edilizia ecosostenibile". Per i criteri della valutazione energetico ambientale relativa agli edifici residenziali si fa riferimento alla DGR n. 760 del 2009. contenente le "linee guida per la valutazione energetico-ambientale degli edifici residenziali – nuova costruzione e recupero PROTOCOLLO ITACA MARCHE.

Gli eventuali aggiornamenti alle sopraccitate Linee Guida si intendono automaticamente approvati.

L'Amministrazione Comunale si riserva di applicare eventuali riduzioni degli oneri di urbanizzazione, previa modifica del regolamento comunale, per gli interventi che applicano il PROTOCOLLO ITACA MARCHE.

TITOLO II: ATTUAZIONE
CAPO I: STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 14 - Modalità di attuazione del PRG
L'attuazione del PRG è programmata mediante Programmi Pluriennali di Attuazione (PPA); tali strumenti coordinano gli strumenti di attuazione pubblici e privati.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le prescrizioni di PRG indicate nelle planimetrie e previste nelle presenti norme.

Art. 15 - Programma Pluriennale di Attuazione
L'attuazione del PRG deve essere coordinata dai PPA che delimitano le aree nelle quali debbono realizzarsi le previsioni di piano e relative urbanizzazioni, con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore ai tre anni e non superiore a cinque anni.

Al di fuori delle previsioni dei PPA possono realizzarsi solo gli interventi specificati dalla Legge 10/77 e dalla Legge 94/82.

Il contenuto e la procedura di formazione del PPA sono regolati dalla Legge 10/77, dalla Legge 94/82 e dalla Legge Regionale 18/79.

Art. 16 - Intervento urbanistico preventivo

L'intervento urbanistico preventivo si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale, indicate dalle tavole di progetto, dalle norme o dal PPA.

L'intervento urbanistico preventivo può essere attuato sia dal Comune che dai privati.

I piani urbanistici preventivi sono:

- Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE), di iniziativa pubblica, di cui alle leggi 1150/42, 765/67, e successive modifiche ed integrazioni.
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di iniziativa pubblica, di cui alle leggi 167/679 – 2,865/71 e successive modifiche e integrazioni.
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP), di iniziativa pubblica, di cui alla Legge 865/71 e successive modifiche ed integrazioni.
- Piani di Recupero (PdR), di iniziativa pubblica o privata, di cui al Titolo IV della Legge 457/78.
- Piani di Lottizzazione Convenzionata (PLC), di iniziativa privata, di cui alla Legge 765/67 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le modalità di redazione, adozione e approvazione dei piani urbanistici preventivi sopracitati si fa riferimento alle leggi nazionali istitutive e alle leggi regionali applicative.

Art. 17 - Intervento edilizio diretto
In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo si applica l'intervento edilizio diretto.
Nelle zone in cui è previsto l'intervento urbanistico preventivo successivamente a questo si applica l'intervento edilizio diretto.
Ogni intervento edilizio diretto è subordinato al rilascio degli appositi atti abilitativi previsti dalla vigente legislazione nazionale.

Art. 17 Bis : Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori
1. Il "Registro delle cessioni dei diritti edificatori" viene istituito coerentemente con quanto disposto dell'art. 20 c.8 della LR 19/2023, per perseguire gli obiettivi di contenimento dell'uso del suolo nel rispetto del dimensionamento del PRG vigente, da attuarsi principalmente con il riuso, il recupero e la rigenerazione urbana del patrimonio edilizio esistente.

2. Possono essere iscritti nel "Registro delle cessioni dei diritti edificatori" esclusivamente i diritti edificatori originati in base alle norme del PRG di aree o con edifici esistenti che vengono demoliti o con capacità edificatoria non realizzata di proprietà del Comune di Ancona o di altre Pubbliche Amministrazioni.

3. L'iscrizione nel Registro ha valore di certificazione dei diritti edificatori che l'Amministrazione può successivamente destinare: per la realizzazione di opere pubbliche in aree di proprietà, per l'acquisizione di aree o di edifici da destinare a servizi pubblici, per attuare processi di rigenerazione urbana mediante meccanismi di compensazione ed incentivazione, anche attraverso procedimenti di evidenza pubblica.

4. Il "Registro delle cessioni dei diritti edificatori" è istituito presso il Comune di Ancona all'interno dell'Area Pianificazione Urbana e Ambientale ed è disciplinato dall'apposito Regolamento approvato dall'organo competente. Nelle more dell'approvazione del Regolamento è possibile comunicare la richiesta di iscrizione di diritti edificatori da parte dei soggetti di cui al comma 2, da trascrivere successivamente all'interno del Registro.

5. Il Regolamento descrive le regole, i criteri e le modalità operative di registrazione e conservazione dei diritti edificatori, nonché le sue modalità di tenuta, di aggiornamento e di pubblicità.

6. Le informazioni minime contenute nel “Registro delle cessioni dei diritti edificatori” definiti al comma 2 dovranno almeno riportare:
l’identificazione catastale
la localizzazione
la destinazione urbanistica
la quantità di STE e/o SF
indice di edificabilità IT e IF
la quantità di Superficie totale ST e Volume esistente
estremi del provvedimento di iscrizione.

7. Il trasferimento dei diritti edificatori in aree diverse da quelle originarie è attuato con apposito procedimento urbanistico in variante al PRG vigente. La determinazione della quantità edificatoria verrà stabilito all’atto della adozione della variante.

8. Le aree di cui al comma 6 del presente articolo generanti diritti edificatori, fino all'adozione della specifica variante, mantengono la destinazione urbanistica originaria e sono prive di capacità edificatoria senza necessità di apposita variante urbanistica.

9. E’ consentito entro l’adozione della specifica variante di cui al comma 7, la ricollocazione delle volumetrie nel sito originario con contestuale eliminazione delle superfici nel Registro di cui al comma 6 senza necessità di apposita variante urbanistica.

10. Il “Registro delle cessioni dei diritti edificatori” conserva la sua validità nelle more di approvazione del PUG di cui all’art. 14 della LR 19/2023.

CAPO II: NORME GENERALI DELLA GESTIONE

Art. 18 - Aree di pertinenza degli edifici esistenti

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate, le aree costituenti singoli lotti alla data di adozione del presente PRG, in base all'edificazione già realizzata, sono di pertinenza degli edifici esistenti, come risulta da precedenti atti abilitativi. Tali aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti (salvo per le porzioni che risultino in eccedenza rispetto agli originari titoli abilitativi o, in assenza di detti titoli, rispetto all'area minima necessaria per realizzare un nuovo edificio delle medesime dimensioni in base alle norme e prescrizioni del presente piano.

Per tale verifica si assume l'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) applicabile su lotto libero con medesima destinazione e si rapporta ad esso la Superficie utile esistente (Sue) come definita dal precedente art.9.

Art. 19 - Edifici in contrasto con la normativa di PRG

Gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PRG ed anche gli edifici esistenti la cui destinazione è stata “acquisita” con le modalità dell’art.6, possono essere oggetto di tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

Art. 20 - Disciplina dei parcheggi
Ai fini della gestione del processo edilizio i parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:
P1 – Parcheggi di urbanizzazione primaria
P2 – Parcheggi di urbanizzazione primaria e/o secondaria
P3 – Parcheggi e autorimesse a servizio esclusivo degli edifici

P1. I parcheggi P1 di urbanizzazione primaria sono parcheggi necessari a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano. Essi sono considerati opere di urbanizzazione primaria e quindi la loro esistenza o la loro previsione è condizione per il rilascio dell'idoneo atto abilitativo. I parcheggi di tipo P1 sono parcheggi pubblici o di uso pubblico, le cui aree vanno rispettivamente rese disponibili per l'uso pubblico, da garantire attraverso la stipula di apposita convenzione, ovvero cedute gratuitamente al Comune, all'atto del rilascio dell'atto abilitativo e attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo. Le aree per parcheggi di tipo P1 non sono individuate graficamente negli elaborati del PRG. Esse vanno di norma localizzate sul fronte strada al diretto servizio delle attività insediate.
Nel caso di intervento urbanistico preventivo sarà l'intervento stesso a definire graficamente la localizzazione e distribuzione dei parcheggi di tipo P1.
L'entità dei parcheggi di urbanizzazione primaria di tipo P1 viene fissata in rapporto ai diversi Usi del territorio previsti al Titolo I, Capo II delle presenti norme, anche in funzione del tipo di intervento, rispettivamente di recupero o di nuova costruzione, come definito al precedente Titolo I, Capo IV.

P2. I parcheggi P2 sono parcheggi pubblici, legati alla residenza, per rendere organico e completo il sistema della mobilità e degli spazi di sosta. I parcheggi P2 all'interno del territorio urbanizzato sono, di norma, individuati negli elaborati grafici del PRG (vedi successivo art.28, punto 4) o, nella fase attutiva, all'interno delle Aree Progetto, come opere di urbanizzazione primaria. I parcheggi P2, unitamente ai parcheggi di tipo P1, sono opere di urbanizzazione primaria qualora facenti parte di interventi urbanistici attuativi delle Aree Progetto anche se esterni ed individuati negli elaborati grafici del PRG. In questo caso, fatta salva la dotazione di P1 prevista per gli usi non residenziali, di cui al Titolo I Capo II delle presenti norme, lo strumento urbanistico dovrà definire graficamente la localizzazione e distribuzione dei parcheggi, ferma

restando la quota minima prevista dall'art.62 comma 2 del R.E.C. ed il rispetto delle dotazioni minime di standard previsti dal D.I. 1444/68. Nel caso di intervento urbanistico preventivo le aree per i parcheggi di tipo P2 dovranno essere cedute gratuitamente al Comune nella misura fissata dalle norme di legge.

P3. I parcheggi e le autorimesse P3 ad esclusivo servizio dei singoli edifici sono necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato siano essi ricavati al coperto come autorimesse oppure risultino come posti macchina scoperti adiacenti all'edificio.
L'entità dei parcheggi privati di tipo P3 viene fissata in rapporto ai diversi Usi del territorio previsti al Titolo I, Capo II, delle presenti norme, anche in funzione del tipo di intervento, rispettivamente di recupero o di nuova costruzione, come definito al precedente Titolo I, Capo IV. e comunque nel rispetto dei minimi previsti dalla legge 122/89 (legge Tognoli). Oltre alla dotazione di posti auto di tipo P1 e P3, che comunque deve essere garantita nei vari tipi di intervento e secondo quanto previsto nei singoli usi, è consentita, previa convenzione con il Comune che definisca le caratteristiche dell'utenza, la realizzazione di autorimesse sotterranee di uso pubblico e/o privato.
Ferma restando l'osservanza delle prescrizioni relative agli interventi edilizi, tali autorimesse dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

a) il dimensionamento deve essere definito in relazione alle caratteristiche geometriche e funzionali della rete viaria cui sono collegate e conformemente alle misure per l'organizzazione del traffico urbano
b) essere completamente interrate e poste al di sotto di quelle relative alle dotazioni P1 e P3 quando esistenti.

Le autorimesse sotterranee di cui al presente punto sono realizzabili in qualsiasi Zona a Tessuto Omogeneo di cui al successivo Titolo III, Capi III, IV, V, fatte salve le precisazioni contenute negli articoli relativi a ciascuna di esse, e le zone agricole. Esse inoltre non sono realizzabili negli edifici esistenti di valore storico salvo le precisazioni in esso contenute.
Ovunque possibile i parcheggi a raso dovranno prevedere adeguate ed opportune alberature e siepi.

Art. 21 - Disciplina del verde
Ai fini della gestione del processo edilizio il verde previsto dalle presenti norme si suddivide nelle seguenti categorie:

V1. Verde di urbanizzazione primaria
V2. Verde di urbanizzazione secondaria
V3. Verde privato di vicinato

V1. Il verde V1 di urbanizzazione primaria è lo spazio a verde pubblico o di uso pubblico a diretto servizio degli insediamenti urbani. E' da considerarsi opera di urbanizzazione primaria e quindi la sua esistenza o la sua previsione, in adeguato raggio di accessibilità, è condizione per il rilascio dell'idoneo atto abilitativo.
Il verde di tipo V1 è verde pubblico o di uso pubblico la cui area va resa disponibile per l'uso pubblico e attrezzata contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo.
Le aree per verde di tipo V1 non sono individuate graficamente negli elaborati del PRG. Esse vanno di norma localizzate sul fronte strada al diretto servizio delle attività insediate.
Nel caso di intervento urbanistico preventivo, sarà l'intervento stesso a definire graficamente la localizzazione e distribuzione del verde di tipo V1, in misura proporzionale alla capacità insediativa, secondo quanto fissato dalle norme di zona o dalle relative schede normative; in tali casi il verde V1 dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune, nella misura fissata dalle norme di Legge.
L'entità del verde di urbanizzazione primaria di tipo V1 viene fissata in rapporto ai diversi Usi del territorio, previsti al Titolo I, Capo II, delle presenti norme, anche in funzione del tipo di intervento.

V2. Il verde V2 di urbanizzazione secondaria è lo spazio a verde di interesse generale a livello di quartiere, vedi successivo art.28 punto 3). Viene individuato negli elaborati grafici di PRG.

V3. Il verde V3 di vicinato è lo spazio a verde privato ad esclusivo servizio dei singoli edifici. L'entità del verde di vicinato di tipo V3 viene fissata in rapporto ai diversi Usi del territorio, previsti al Titolo I, Capo II delle presenti norme anche in funzione del tipo di intervento.

Il verde di cui al presente articolo deve essere realizzato su terreni permeabili, vale a dire sulla porzione di terreno che consente alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere e che viene definita "superficie permeabile"; questa non può essere inferiore, in tutti gli interventi di nuova costruzione e per tutti gli usi esclusi quelli secondari di tipo U3, al 50% della Superficie fondiaria Sf. Per gli usi secondari (U3) la superficie permeabile non dovrà essere inferiore al 20% della superficie fondiaria.

Per la sola zona interessata dal perimetro del Piano degli Insediamenti Produttivi (PIP) Tav. 7Nbis del PRG vigente , per tutti usi previsti e consentiti da norme nazionali e comunitarie, ad esclusione dell'uso U1/1, è consentito al soggetto attuatore, con una specifica e dettagliata relazione dei progettisti, motivare adeguatamente le ragioni per le quali è più opportuna la realizzazione di una permeabilità dei suoli inferiore al 50% di SF, comunque non inferiore al 20% e proporre soluzioni tecniche alternative e migliorative rispetto alla possibilità delle acque meteoriche di raggiungere le falde acquifere.

Prescrizioni Specifiche

In sede di attuazione delle aree progetto, fatte salve le APL ed APC con specifiche e diverse prescrizioni, è consentito proporre una superficie permeabile inferiore al 50% della superficie fondiaria. Per “Attuazione delle Aree Progetto” si intende la fase di redazione di un Piano Urbanistico qualora previsto dalle presenti norme, mentre negli altri casi (intervento edilizio diretto) nella fase di redazione del progetto edilizio.

Tale specifica disposizione si applica in presenza delle seguenti e particolari esigenze:

- Aree Progetto Libere (APL): esigenze di carattere geologico, idrogeologico e/o di bonifica dei suoli;
- Aree Progetto Costruite (APC): esigenze di carattere geologico, idrogeologico e/o di bonifica dei suoli nonché impianto urbanistico, nel caso di limitazioni imposte da preesistenze e stato dei luoghi.

Compete al soggetto attuatore, con una specifica e dettagliata relazione dei progettisti, motivare adeguatamente le ragioni per le quali è più opportuna la realizzazione di una permeabilità dei suoli inferiore al 50% di SF e proporre soluzioni tecniche alternative adeguate alla sostenibilità dell’intervento. Compete all’Amministrazione Comunale verificare le ragioni addotte dal progettista e fissare una permeabilità del suolo appropriata, conseguente alle risoluzioni tecniche proposte.
La disciplina indicata nei 3 commi precedenti si applica, nel rispetto dei tempi

contrattuali già stabiliti con l'Amministrazione Comunale, anche alle aree progetto nelle quali alla data del 18/12/2006 le opere edili e/o le opere di urbanizzazione non risultavano ancora terminate.

TITOLO III - PREVISIONI DEL PRG
CAPO I: DIVISIONE DELLE ZONE

Art. 22 - Zone a Tessuto Omogeneo (ZT)
Ai fini della salvaguardia degli ambienti storici e naturali, della riqualificazione e della trasformazione equilibrata dell'ambiente urbano, il territorio comunale è suddiviso in Zone a Tessuto Omogeneo, come risulta dalle tavole di progetto 4A-B, in scala 1:5.000. Per Zone a Tessuto Omogeneo si intende una organizzazione urbanistico/edilizia che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della formazione e trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto edificabile, ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Per tali Zone a Tessuto Omogeneo si applicano in generale le presenti norme ed in particolare le norme precisate agli articoli successivi.

Le Zone a Tessuto Omogeneo si articolano in Zone a Tessuto Omogeneo urbane e Zone a Tessuto Omogeneo Extraurbane.

All'interno delle Zone a Tessuto Omogeneo urbane sono sempre specificatamente individuate le "Zone pubbliche e di interesse generale" la cui normativa è riportata al Capo II del presente Titolo.

Art. 23 - Aree Progetto

Per Aree Progetto si intendono specifici ambiti urbani individuati nelle tavole di progetto 4A-B, in scala 1:5.000, localizzati all'interno e/o ai margini delle Zone a Tessuto Omogeneo urbane. Tali ambiti possono riguardare aree già costruite totalmente o parzialmente, e aree prevalentemente o del tutto libere da edifici.

All'interno delle Aree Progetto il piano prevede rilevanti trasformazioni urbanistiche relative a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, ed ad interventi di riuso urbano, disciplinati in generale dalle presenti norme ed in particolare dalle norme di cui al Capo VI del presente Titolo.

Art. 24 - Zone territoriali omogenee

Ai fini delle disposizioni di cui all’art.2 del D.L. n. 1444/68, il territorio comunale è suddiviso in Zone territoriali omogenee, come risulta dalla Tavola 6 in scala 1:10.000 e dalle Tavole 6A e 6B per il territorio urbano.

Tale suddivisione risponde alle prescrizioni di piano. Esse sono state coordinate all'interno delle Zone a Tessuto Omogeneo e delle Aree Progetto ed individuate in caratteri d'intervento articolati in categorie normative e tipi di intervento, come meglio specificato nei successivi artt. 32, 33 e 69.

CAPO II: ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Art. 25 - Regime dei suoli

Le zone di cui al presente Capo comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà privata ma di uso pubblico o sociale ed aree che, pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico di carattere ambientale.

Nelle zone di cui al presente Capo, su richiesta di enti pubblici o soggetti privati che intendono realizzare servizi pubblici, nel rispetto delle destinazioni previste dal P.R.G., su aree di proprietà privata, l'Amministrazione Comunale, con Delibera di Consiglio Comunale, e apposita Convenzione, consente interventi di iniziativa Pubblico/Privata o solo di iniziativa Privata, che non comportino necessariamente espropriazione.

Sulla base di un progetto preliminare, in situazioni di particolare necessità logistiche l'Amministrazione Comunale con delibera di Consiglio Comunale può consentire, in Zone Pubbliche o di Interesse Generale di cui al presente Capo II, un incremento del 50% della prevista quota edificatoria per la realizzazione di spazi destinati ad autorimesse pubbliche o private e comunque non superiore al 50% della superficie utile dell'intervento proposto, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale al fine di disciplinarne l'uso e nel rispetto degli altri parametri urbanistici. Tali quota edificatoria destinata ad autorimesse è aggiuntiva e non sostitutiva rispetto alle dotazioni previste dalle norme del P.R.G., dal Regolamento Edilizio Comunale e dalla legislazione vigente in relazione alle destinazioni d'uso previste.

Sulle aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale con destinazione a servizi pubblici (art.28) o a Parco (art. 31 delle NTA) è consentita, previo parere della Commissione Edilizia e delibera del Consiglio Comunale, ad operatori privati la realizzazione di interventi di arredo urbano o di limitate costruzioni per servizi igienici o di coperture di aree limitrofe a pubblici esercizi.
Nell'atto abilitativo o con apposita convenzione dovranno essere disciplinati i rapporti e gli obblighi nei confronti dell'Amministrazione Comunale, in particolare dovrà prevedersi l'obbligo da parte del privato di ripristinare lo stato dei luoghi oggetto dell'intervento su semplice richiesta formale e motivata dall'Amministrazione Comunale senza che ciò comporti la possibilità di ottenere un qualsiasi indennizzo.

Negli articoli successivi verranno specificate:

1) le zone pubbliche preordinate, totalmente o parzialmente, all'esproprio per pubblica utilità e la cui attuazione spetta solo alla Pubblica Amministrazione.
2) le zone pubbliche preordinate all'esproprio per pubblica utilità, la cui attuazione può tuttavia essere demandata dalla Pubblica Amministrazione ai privati tramite convenzione.
3) le zone di interesse generale di proprietà privata non soggette ad esproprio per pubblica utilità.

Art. 26 - Zone destinate alla viabilità
Queste zone comprendono gli spazi pubblici, esistenti e di nuova formazione, destinati alla circolazione, allo stazionamento di pedoni e veicoli in genere; in tali spazi è prevista la realizzazione di elementi di arredo stradale e urbano, di sistemi di protezione dai rumori, dall'inquinamento derivanti dal traffico motorizzato, di eventuali servizi accessori ecc.

Per le strade esistenti le zone della viabilità comprendono sia la carreggiata che l'eventuale fascia di rispetto.
Per le strade non esistenti la delimitazione delle zone della viabilità così come indicata nelle tavole di progetto non indica necessariamente la larghezza delle carreggiate stradali, ma gli ambiti all'interno dei quali la progettazione esecutiva definirà le caratteristiche funzionali e dimensionali dei singoli manufatti.

Nelle sole zone agricole (zone omogenee E, D.I. 1444/68), qualora le opere progettate nei singoli ambiti non prevedessero l'occupazione di tutto lo spazio disponibile all'interno dell'ambito, gli spazi non impegnati sono da considerare appartenenti alle destinazioni urbanistiche limitrofe. In tutte le altre zone, omogenee, fermo restando il rispetto delle distanze dal ciglio stradale di cui all'art.9 delle presenti NTA, sono consentiti, per gli edifici esistenti, interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria con l'obbligo del mantenimento della destinazione d'uso.

La Pubblica Amministrazione può attuare gli interventi di cui al presente articolo con le modalità previste dal DPR 327/01 TU Espropri

Nelle aree di proprietà pubblica situate sotto le sedi stradali sopraelevate è consentita la realizzazione di manufatti di servizio nel rispetto della normativa di settore.

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

Le sedi viarie sono classificate come segue:

1. Autostrada (A14)
2. Assi principali territoriali (funzione regionale e intercomunale)
3. Assi attrezzati urbani (funzione urbana)
4. Strade primarie (funzione urbana)
5. Strade secondarie (funzione locale)
6. Strade pedonale e ciclabili

Usi previsti: U4/25, solo se le relative strutture sono collocate esternamente alle sedi stradali e se compatibili con la legislazione ed i regolamenti comunali vigenti in materia.

Prescrizioni specifiche

a) Al solo scopo di consentire il trasferimento della stazione di servizio, sito all'incrocio tra Via Bonarelli e Via Flaminia a Torrette, è riservata un'area antistante la nuova "area progetto di Valle della Lodola". Nella stessa è ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, bar, ristoranti, motel, nonché uffici ed attività commerciali connesse all'utenza automobilistica. La Su destinata a tali attività è proporzionale alla Sf della stazione di Servizio nella misura di Max il 20%.

b) Per quanto riguarda la risoluzione del Nodo Viario dell'Aspio tra la S.P. n.361 Septempedana e la S.P. Sirolo/Senigallia mediante la realizzazione della nuova viabilità a flusso rotatorio si prescrive: che in fase di progettazione definita ed esecutiva il progetto della viabilità approvato con D.C.C. n. 13/06 venga integrato prevedendo la localizzazione di due fermate del Trasporto Pubblico Locale e le relative opere necessarie.

Prescrizione Geologica:

a) Le opere di contenimento delle strade debbono essere eseguite tenuto conto di una corretta ed adeguata regimazione delle acque sia a monte che a valle delle strade medesime.

b) Per il tracciato della strada interquartiere, retrostante l'ex CRAS, viene prescritto un accurato controllo e adeguato dimensionamento delle fognature per lo smaltimento delle acque meteoriche e di versante lungo i tracciati stradali che vengono ad essere realizzati.

Art.26.1 - USCITA OVEST DAL PORTO

L'ambito relativo al collegamento viario tra il Porto e la Grande Viabilità (uscita ovest), è individuato nelle tavole 7O -7I - a.3.1 (già tav. 7P) – a.3.2 (già tav. 7P) -8E - 8F del P.R.G. e nelle tavole a.3.1 e a.3.2 del P.P.E. del Porto di Ancona; le aree così individuate sono sottoposte ad esproprio e/o convenzione come indicato nel progetto preliminare dell'A.N.A.S.

Nelle fasce di rispetto dell'Uscita ad Ovest, indicate graficamente nelle tavole 7O -7I - a.3.1 (già tav. 7P) – a.3.2 (già tav. 7P) -8E - 8F del P.R.G. e nelle tavole a.3.1 e a.3.2 del P.P.E. del Porto di Ancona, si applicano le seguenti disposizioni ai sensi dell'art.3 comma 7 D.L. 190/2002 (a):

1. sono vietate nuove costruzioni e ricostruzioni conseguenti a demolizioni, nonché ampliamenti di edifici;

2. nel rispetto del punto precedente, sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi previsti dalla relativa categoria di intervento (art. 34) ed eventuali cambi di destinazione d'uso dell'immobile ammessi dalla zona tessuto di appartenenza. In merito all'attestazione di compatibilità tecnica con il tracciato viario dell'uscita ad ovest. Tutti gli interventi consentiti dalle presenti norme, sono ammissibili esclusivamente previo parere vincolante dell' A.N.A.S.

(a) *Art. 3 comma 7 D.L. 190/2002: "L'approvazione determina, ove necessario ai sensi delle vigenti norme, l'accertamento della compatibilità ambientale dell'opera e perfeziona, ad ogni fine urbanistico ed edilizio, l'intesa Stato-Regione sulla sua localizzazione, comportando l'automatica variazione degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, gli immobili su cui è localizzata l'opera sono assoggettati al vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'articolo 10 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327; il vincolo si intende apposto anche in mancanza di espressa menzione; gli enti locali provvedono alle occorrenti misure di salvaguardia delle aree impegnate e delle relative eventuali fasce di rispetto e non possono rilasciare, in assenza dell'attestazione di compatibilità tecnica da parte del soggetto aggiudicatore, permessi di costruire, né altri titoli abilitativi nell'ambito del corridoio individuato con l'approvazione del progetto ai fini urbanistici e delle aree comunque impegnate dal progetto stesso. A tale scopo, l'approvazione del progetto preliminare è resa pubblica mediante pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della regione (o nella Gazzetta Ufficiale) ed è comunicata agli enti locali interessati a cura del soggetto aggiudicatore. Ai fini ambientali, si applica l'articolo 18, comma 6.*

Art. 27 - Zone ferroviarie
Queste zone comprendono gli spazi destinati a sedi ferroviarie esistenti o di previsione, ai relativi servizi ed impianti, ed eventuali opere di consolidamento, di protezione e sistemazione della relativa fascia costiera, alla direzionalità connessa con il trasporto ferroviario, con l'esclusione degli insediamenti residenziali.

Usi previsti: U4/8, U4/27.

La Pubblica Amministrazione può attuare gli interventi di cui al presente articolo con le modalità previste dal DPR 327/01 TU Espropri

Per gli edifici esistenti è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso esistente e interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

Art. 28 - Zone per i servizi di quartiere

Queste zone comprendono le aree e gli eventuali relativi edifici destinati a servizi pubblici di quartiere. Esse sono suddivise in: zone per l'istruzione dell'obbligo, zone per attrezzature d'interesse comune, zone a verde pubblico di quartiere, zone per parcheggi. Tale suddivisione è indicata di massima nelle tavole di progetto, ma può essere modificata in sede di attuazione del piano, previo parere della Circoscrizione competente per territorio e con atto deliberativo del Consiglio Comunale, senza che tale modifica comporti variante formale al piano stesso; questa disposizione non si applica negli interventi di cui al punto 2 successivo.

La stessa disposizione ha invece valore quando gli interventi di cui al punto 2 successivo siano attuati direttamente dall'Ente Pubblico. Ciò per consentire alle Pubbliche Amministrazioni di effettuare, mediante approvazione di progetti specifici, la variazione di destinazione d'uso di edifici pubblici, quali soprattutto scuole, senza dover ricorrere allo strumento della variante al P.R.G.

I Servizi Pubblici di cui al presente articolo, anche se attuati o gestiti da privati, costituiscono standard urbanistici.

In queste zone il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto.

Prescrizioni Specifiche operanti all'interno del Parco del Conero

Per i Servizi di Quartiere previsti nel presente Art. 28 oltre alle disposizioni di cui ai successivi commi, vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- Le nuove costruzioni comprese le demolizioni e ricostruzioni, non possono avere altezze superiori ai ml. 7,00 misurata a valle ed un fronte di lunghezza non superiore a 20 ml.
- Per tutti gli interventi di nuova edificazione su Superfici Fondiarie maggiori di Mq. 2500, è obbligatorio il Piano Urbanistico Preventivo.
- È vietato, l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica strettamente attinente agli esercizi commerciali residenti e quella prevista dal Codice della Strada.
- Nelle Zone Omogenee A dei Centri storici delle Frazioni è consentita l’apposizione, a cura del Comune, di manufatti anche in sede propria per avvisi pubblici, manifesti, avvisi funebri, etc.
- I nuovi parcheggi non potranno avere capienza superiore a 30 posti auto, dovranno essere realizzati evitando manti bituminosi e, ove possibile,

sbancamenti e riporti; è ammessa la realizzazione di parcheggi di dimensioni superiori attraverso la ripetizione di moduli elementari da 30 posti auto anche serviti da una sola strada.

Parcheggio n°18 del PUP (Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot. 33470 12.10.2004/DIP4/P)

Il progetto definitivo dovrà comprendere la Valutazione d'incidenza al fine di ridurre l'impatto dell'opera e comprendere le misure di mitigazione e compensazione. La valutazione d'incidenza dovrà essere corredata da una cartografia a scala 1:1000 al fine di valutare il reale impatto dell'opera sull'habitat. Le misure di compensazione dovranno specificare le aree in cui si intende ricostruire l'habitat distrutto con l'intervento e inoltre la valutazione d'incidenza dovrà essere corredata dalla dichiarazione di disponibilità del proprietario delle aree che dovranno essere utilizzate per la compensazione. Il parcheggio dovrà essere realizzato escludendo manti bituminosi, sbancamenti, riporti; bensì ricorrendo a strutture grigliate per verde calpestabile. Il filare di querce (Quercus Virgiliana) tutelate anche a livello legislativo regionale (L.R. 6/73 modificata dalle successive L.R. 7/85 e 8/87), dovranno essere assolutamente preservate e non danneggiate curando in particolare la salute dell'apparato radicale evitando costipamenti del terreno e non effettuando scavi in prossimità del colletto. Si consiglia pertanto di mantenere una fascia di tutela di almeno 15 mt. dal tronco delle stesse.

Misure di compensazione e mitigazione degli impatti:

In sede progettuale si dovrà prevedere sul territorio limitrofo al parcheggio la realizzazione di una fascia di 30 mt. di prato incolto utilizzando specie erbacee locali che favoriscano la costituzione della prateria xerofila (ass. Convolvolo elegantissimi - Brometum erecti) come misura compensatoria alla riduzione dell'habitat di alimentazione dell'Averla piccola, in grado oltretutto di aumentare l'estensione di habitat prioritario in base alle Dir. Habitat.

Il prato incolto dovrà essere affiancato da una fascia di 10 mt. di siepi alberate, anche a funzione di schermo visivo e fonoassorbente, seguendo le indicazioni ecologiche per la nidificazione dell'Averla piccola.

1) Zone per l'istruzione dell'obbligo.

Usi previsti: U4/13.

Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,50 mq/mq

La Pubblica Amministrazione può attuare gli interventi di cui al presente comma con le modalità previste dal DPR 327/01 TU Espropri.

Prescrizioni Specifiche.

1) Per l'immobile Ex Scuola Regina Margherita censita catastalmente al fg. 36 particella 416 sono consentiti anche usi U4/12 (Attrezzature comuni civili e religiose) e l'uso U4/19 (Attrezzature Socio-Sanitarie)

2) Per l'area destinata ad attrezzature scolastiche in frazione Candia distinta al catasto urbano al foglio 113 part. 1:

- è previsto un indice fondiario pari a Uf= 0,80 mq/mq.
- Il progetto dovrà prevedere interventi sulle prestazioni acustiche degli edifici finalizzati alla protezione degli stessi rispetto al rumore ambientale.

Prescrizioni geologiche:

- La progettazione esecutiva degli interventi andrà supportata da uno studio
geologico-geotecnico e sismico di dettaglio, nel rispetto delle disposizioni recate dal DM 17/01/2018 "Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni" e relativa Circolare n. 7 C.S.LL.PP. del 21/01/2019.

- Nelle successive fasi progettuali andrà trattato in dettaglio l'aspetto relativo alla
regimazione idrica superficiale e allo smaltimento delle acque meteoriche, congiuntamente alla definizione delle misure compensative rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica della trasformazione del suolo (comma 3, art. 10 LR 22/2011), in relazione alla variazione di permeabilità conseguente il futuro assetto dell'area, dimensionate (volume di accumulo e portata massima defluente) nel rispetto dei criteri tecnici stabiliti con DGR 53/2014 e relative linee guida.

3) Per l'area distinta al catasto urbano al foglio 46 p.lle 105 (parte) 106 (parte) 112 (parte) 113 (parte) 120 (parte) 167 (parte) 213 (parte) 171, 172.; di proprietà del Comune di Ancona destinata ad attrezzature scolastiche funzionale alla delocalizzazione della scuola dell'infanzia Tombari nel quartiere Palombare valgono le seguenti prescrizioni:

In fase attuativa si dovrà:

- evitare per quanto possibile l'abbattimento delle essenze albore

esistenti, ponendo particolare attenzione a quelle di maggior pregio dal punto di vista del genere e della dimensione, ai fini della tutela e protezione dell'ecosistema esistente;
- prevedere per le eventuali essenze arboree, laddove sia assolutamente indispensabile l'abbattimento, la nuova piantumazione in maggior numero e nell'ambito dove ricade l'intervento;
- limitare scavi, rinterri e modifiche al pendio naturale del terreno, al fine di salvaguardare l'attuale morfologia;
- garantire l'inserimento paesaggistico della viabilità di accesso ancorando la strada al verde esistente mediante l'integrazione al margine di idonee essenze autoctone;

Geologiche:
- Al fine di trasmettere i carichi del nuovo edificio a terreni dotati di adeguata portanza ed omogenei come risposta sismica, sarà necessario realizzare fondazioni profonde (pali) intestate nell'unità litotecnica 4 per almeno 3 diametri;
- Eventuali sbancamenti di terreno di altezza superiore a 2 ml andranno presidiati da opere di sostegno preventive opportunamente dimensionate;
- l piccolo fosso che scorre sul lato NE dell'area e della pista di atletica dovrà
essere riprofilato con una sezione minima (base per altezza) di 0,5 x 1 m con inclinazione delle sponde d'alveo di 50° come indicato nella relazione di Verifica di Compatibilità Idraulica allegata alla Variante approvata con Delibera di Giunta Comunale n.537 del07.11.2023
- La progettazione esecutiva degli interventi andrà supportata da uno studio geologico-geotecnico e sismico di dettaglio, nel rispetto delle disposizioni recate dal DM 17/01/2018 "Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni" e relativa Circolare n. 7 C.S.LL.PP. del 21/01/2019.
- Nelle successive fasi progettuali andrà trattato in dettaglio l'aspetto relativo alla regimazione idrica superficiale e allo smaltimento delle acque meteoriche, congiuntamente alla definizione delle misure compensative rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica della trasformazione del suolo (comma 3, art. 10 LR 22/2011), in relazione alla variazione di

permeabilità conseguente il futuro assetto dell'area, dimensionate (volume di accumulo e portata massima defluente) nel rispetto dei criteri tecnici stabiliti con DGR 53/2014 e relative linee guida.

Zonizzazione Acustica:
- Il progetto dovrà prevedere interventi sulle prestazioni acustiche degli edifici finalizzati alla protezione degli stessi rispetto al rumore ambientale.
- Il progetto dovrà rispettare quanto indicato dalla Classificazione Acustica del territorio del Comune di Ancona

Mitigazione, compensazione ed efficentamento energetico:
Il progetto edilizio dovrà prevedere misure di mitigazione e compensazione previste per assicurare il controllo degli eventuali effetti detrattori derivanti dalla sua realizzazione, quali ad esempio barriere vegetali antinquinamento (mitigazione) e zone verdi (compensazione).
Inoltre, dovranno essere adottate tutte le possibili misure di efficentamento energetico utilizzando tecniche di costruzione ecologiche e includendo l'impiego di energie rinnovabili previste dalla normativa vigente al fine di migliorare la qualità dell'aria e di conseguenza il miglioramento della salute umana.

2) Zone per attrezzature d'interesse comune, civili, e religiose.

Usi previsti: U4/12 nonché residenze per studenti di cui all'uso U4/15 e Residenze per Anziani di cui all'uso U4/19.

Uf = 0,60 mq/mq

L'indice Uf va computato sull'intera area, anche in caso di compresenza delle altre attrezzature di cui ai successivi punti 3) e 4).
La Pubblica Amministrazione può attuare gli interventi di cui al presente comma con le modalità previste dal DPR 327/01 TU Espropri I Privati sulla base di una convenzione da stipularsi con la Pubblica Amministrazione e la redazione di un progetto preliminare esteso a tutta l'area di proprietà, possono realizzare le attrezzature previste su aree di proprietà.
Per le Attrezzature d'interesse comune e civile contraddistinte dalla lettera C negli elaborati di Piano, la Pubblica Amministrazione, qualora lo ritenesse opportuno, può consentire, sulla base di una convenzione con i privati e l'elaborazione di un progetto generale che individui le pertinenze pubbliche e private, anche gli usi U4/1, U4/4, U4/5,

U4/11*, U5/1 che complessivamente non potranno superare il 50% della superficie fondiaria e il 50% di quella utile. In questo caso i tempi di realizzazione dell'intervento pubblico-privato potranno essere diversi, ma in ogni caso non superiori a 5 anni dalla firma della convenzione e la quota di superficie relativa agli usi U4/1, U4/4, U4/5, U4/11* e U5/1 non potrà essere considerata ai fini del computo degli standard urbanistici, anzi essi stessi dovranno essere dotati di aree per servizi, art. 5, comma 2 D.M. 02/04/1968.

Prescrizione specifica:

- Per le attrezzature denominate “Circolo arti e mestieri”, " Circolo Culturale la Quercia" di Torrette è Circolo ARCI “Loc. Ghettarello è previsto un indice fondiario pari a Uf = 1,00 mq/mq.
- Per il " Circolo Culturale la Quercia " le distanze minime dai confini e dagli edifici sono stabilite dalle norme di legge, salvi i diritti di terzi.

- Per il solo immobile di Via dell’Artigianato, angolo Via Pezzetti, valgono le seguenti disposizioni:
  Per le unità immobiliari ubicate al piano terra che si affacciano su Via dell’Artigianato:

  1. **Usi consentiti:** Tutti gli usi della zona tessuto di appartenenza (ZTO 20 Art. 57 Palombare), ad esclusione degli usi U4/4 Pubblici Esercizi e Attrezzature per l’intrattenimento e U4/20 Attrezzature Culturali - l’uso U4/11 è limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose;

  2. Per le unità immobiliari, di proprietà pubblica, ubicate ai piani superiori usi consentiti: U4/12; U4/13.

- Per l’edificio ubicato in Via Fanti denominato “Palazzo Camerata “, oltre agli usi U4/12, U4/19, sono ammessi anche gli usi: U4/7 (Uffici e Studi Professionali), U4/8 (Complessi Direzionali e Terziari), U4/9 (Sedi Istituzionali/Amministrative), U4/20 (Attrezzature Culturali). L’uso U4/7 e U4/8 sono subordinati alla firma di un contratto o convenzione tra l’Amministrazione Comunale e la proprietà dell’immobile, che regolamenti l’utilizzo dell’intera struttura.

- Per l'edificio e l'area ubicata nella Frazione di Varano di Proprietà della Soc. Mutuo Soccorso G. Baldelli contraddistinta al catasto al Fg. 99 part. le 143 e 363:

1. E' consentito un incremento una tantum del 20% della Superficie utile esistente finalizzata a migliorare la funzionalità dell'edificio secondo la categoria d'intervento (CPI10 Demolizione e ricostruzione secondo parametri planovolumetrici) e la configurazione planoaltimetrica indicate nella cartografia di PRG tav. 7S; in ogni caso l'altezza massima misurata a valle non potrà superare i 7 ml;

2. La prevista convenzione tra il Comune e il soggetto Attuatore dovrà stabilire i tempi e i modi di utilizzo pubblico delle strutture nonché degli eventuali spazi di servizio complementari e di supporto quali Bar o spazi ricreativi;

3. Tenuto conto che nell'immobile sopra descritto dovrà essere trasferita l'attrezzatura pubblica (Soc. Mutuo Soccorso G. Baldelli) ubicata in precedenza nella stessa zona in un immobile adiacente, e che pertanto non determinandosi un incremento del carico urbanistico della zona. l'intervento edilizio consentito non comporta il reperimento dei specifici standard urbanistici previsti per l'uso (Art.6 NTA del PRG) vanno comunque reperite le quantità di parcheggio previste dall'Art 62 comma 1 del REC per l'eventuale ampliamento

4. Prescrizioni Geologiche:

a) Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette sul terreno (nel rispetto del D.M. 11.03.1988), per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte per gli eventuali interventi da eseguire.

b) Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato.

c) Evitare sbancamenti di terreno maggiori di 3 m.

d) Evitare riporti di materiale terroso.

e) Realizzare, per gli eventuali sbancamenti, opere di contenimento in c.a. ed evitare di lasciarli aperti sotto l'azione degli agenti atmosferici

specialmente durante le stagioni precipitose.

5. **Prescrizioni Agronomiche per la sistemazione del verde di pertinenza della struttura**
   - **a)** Deve essere rispettato quanto stabilito dalle Leggi Regionali n. 7/85 e successive modifiche e n. 6/05 per l'eventuale abbattimento di essenze protette; in ogni caso ricadendo l'area all'interno del perimetro del Parco Naturale del Conero, per ogni intervento relativo all'area verde deve essere acquisito preventivamente il Nulla-Osta di competenza dell'Ente Parco.
   - **b)** In allegato alla presentazione del progetto edilizio dell'immobile deve essere presentato il progetto del verde relativo alla scarpata adiacente l'immobile, che preveda al fine di contribuire alla della scarpata l'impianto di essenze arboree e/o arbustive tra quelle elencate nell'allegato 4 del Regolamento del Parco Naturale del Conero. Il progetto dovrà essere preventivamente sottoposto alla verifica del competente servizio comunale.
   - **c)** La presentazione della domanda di agibilità deve avvenire dopo la realizzazione delle opere previste nel progetto del verde.

- Per l'immobile ubicato in Via Esino Località Torrette denominato "Centro Civico di Torrette" e contraddistinto al Catasto Urbano al Fg. 29 map. 280, realizzato con C.E. n° 54 del 1990, sono consentiti gli usi previsti nella convenzione stipulata in data 29.06.1990 rep. n° 122948 fasc. n° 33092 tra il Comune di Ancona e la Soc. "Torrette 2000 S.r.l." in attuazione della deliberazione consigliare n° 1092 del 13.04.1988 a cui ha fatto seguito atto integrativo datato 22.11.1991.

- Per l'area distinta al catasto terreni del Comune di Ancona al Foglio 96 mappali 180 e 611 Uf = Ufe

3) Zona a verde pubblico di quartiere (verde attrezzato e attrezzature sportive) V2

Usi previsti: U4/16, U4/17.

Uf (per le attrezzature coperte in modo permanente) = 0,25 mq/mq

La Pubblica Amministrazione può attuare gli interventi di cui al presente comma con le modalità previste dal DPR 327/01 TU Espropri. Sono, altresì, consentiti interventi da parte di operatori privati su aree di proprietà pubblica e/o privata sulla base di progetti di massima e relativi schemi di convenzione, anche per l'utilizzo e/o la gestione degli impianti, per l'uso pubblico, da sottoporre all'approvazione del C.C. Le aree per attrezzature sportive private, contraddistinte da specifico simbolo grafico, non sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità. È consentita la realizzazione di autorimesse private sotterranee, purché queste non occupino più del 50% dell'area e la stessa area venga interamente ceduta gratuitamente al Comune, opportunamente sistemate a verde.

Prescrizioni Specifiche:

1. Per la sola zona sportiva di Pietralacroce (palestra di scherma) e per la zona sportiva in Località Vallemiano distinta al Catasto Urbano al Fg. 20 part. 610 – 611 di Proprietà Comunale Uf = 0,70 mq/mq. Per l'area sportiva delle Palombare ed area verde di quartiere, si prescrive che gli edifici e tutte le opere tengano conto dell'andamento naturale del terreno e limitino al massimo gli sbancamenti ed i riporti. Per l'area verde di quartiere sono ammessi solo piccoli edifici quali chioschi, bar e simili.

2. Per l'area individuata come attrezzatura sportiva privata ubicata nei pressi del Centro Ippico *Le Torrette* (Tavola 8D) si prevede la realizzazione di una attrezzatura sportiva di sostegno alla ippoterapia. Il progetto dovrà essere realizzato nel rispetto dell'ambiente circostante escludendo qualsiasi costruzione ad una distanza inferiore a mt.50 dal fosso. Gli usi consentiti sono U4/17 e U4/19.

3. Per l'area delle Rupi in zona archi (tavola 7E) si ritiene necessario in sede progettuale di evitare sbancamenti che possano compromettere la stabilità dell'area, se previste piccole costruzioni, si ritiene necessario far eseguire indagini geologiche mirate, secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1998.

4. E possibile la realizzazione di orti urbani destinati al solo autoconsumo in aree di proprietà pubblica e privata, previa redazione di un apposito progetto planivolumetrico. L'estensione dell'area deve essere di almeno 500mq, ogni unità deve avere una dimensione compresa tra 50mq e 100mq.

All’interno della singola unità può essere realizzata una attrezzatura di ricovero per attrezzi di tipo amovibile con superficie inferiore a 5mq.
Amministrazione Comunale redige un apposito Regolamento contenente:

- le modalità di assegnazione degli orti.
- le modalità di gestione, di coltivazione e le caratteristiche dimensionali degli orti e delle relative strutture di ricovero.
- Non sono consentiti interventi prima della redazione del Regolamento.

5. Nelle attrezzature sportive pubbliche o private è consentita, previa convenzione con l’Amministrazione Comunale la realizzazione di Foresterie anche ad uso Socio – Didattico

3. bis) Zona a verde pubblico di compensazione (Vp) nelle aree progetto.
Comprende le aree destinate alla realizzazione del verde pubblico e di altre attrezzature urbanistiche interne ai comparti di attuazione, relativi ad alcune "Aree progetto di trasformazione ambientale"; tali aree sono finalizzate a soddisfare i fabbisogni sociali della città nel suo complesso.

Usi previsti: U4/12, U4/16, U4/17.

Modalità di attuazione:
Il PRG si attua mediante intervento urbanistico preventivo connesso all’area progetto di pertinenza ed esteso a tutto l'ambito di cui il Verde pubblico Vp fa parte. Le aree esuberanti gli standard urbanistici dovranno essere obbligatoriamente acquisite dall'Amministrazione Comunale entro il periodo di validità dello strumento urbanistico attuativo. Le modalità di acquisizione delle aree dovranno essere disciplinate da una convenzione da approvarsi unitamente al Piano urbanistico preventivo.

Indice di permeabilità Ip> 90%. riferito alla stessa area Vp.

4) Zone per parcheggi (a raso, sotterranei, multipiano) P2
Usi previsti: U4/25

La Pubblica Amministrazione può attuare gli interventi di cui al presente comma con le modalità previste dal DPR 327/01 TU Espropri.

Gli interventi privati finalizzati alla realizzazione di parcheggi pubblici dovranno essere

preventivamente regolati da Convenzione con l'Amministrazione Comunale, che ne stabilisca le modalità di uso e ne preveda l'eventuale subentro gratuito del Comune in caso di cessazione dell'esercizio dell'impianto da parte dei Privati o di accertata impossibilità di gestione dello stesso in modo conforme alla Convenzione.

Sulle aree pubbliche o acquisite mediante espropriazione per la Pubblica Utilità potranno consentirsi interventi da parte di operatori privati in regime di concessione del diritto di superficie o di concessione di costruzione e gestione poliennale di suolo o sottosuolo. In tale caso tra l'Amministrazione Comunale e l'operatore privato sarà stipulata Convenzione per regolamentare le modalità di uso delle attrezzature e per la cessione gratuita degli impianti al termine della gestione.

Ai proprietari di aree destinate a parcheggi pubblici o loro aventi causa potranno consentirsi, su dette aree, previa convenzione, interventi finalizzati alla realizzazione di autorimesse interrate, di uso privato e/o pubblico, a condizione che la proprietà dell'area soprastante, ferma restandone la destinazione di Piano Regolatore, venga ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale.(In caso di uso pubblico o promiscuo pubblico/privato di dette strutture, le modalità di uso pubblico saranno regolate da apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale).

Tutti i parcheggi a raso dovranno essere alberati con essenze autoctone e dovranno essere realizzati prevalentemente con terreno permeabile.
Nelle zone di cui al punto 4) precedente è consentita la realizzazione di Centrali telefoniche.

Prescrizioni Specifiche per il parcheggio multipiano in Via Fornaci Comunali (tavola 7E)
Sulla copertura dovrà essere previsto uno spazio pubblico (giardino pensile) da cedere all'amministrazione Comunale previa Convenzione con il soggetto attuatore.

Altezza massima = 10,50 ml

Prevedendo interventi di demolizione e ricostruzione, si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologico-tecniche secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988 e l'utilizzo di fondazioni profonde, tipo pali, impostati sulla formazione in posto.

Art. 29 - Zone per servizi urbani e territoriali
Sono suddivise in: zone per attrezzature civiche di interesse urbano, zona destinata all'Ente Regione, zone destinate all'istruzione superiore, zone universitarie, zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere, zone per attrezzature sociali a servizio delle zone produttive, zone per attrezzature religiose di interesse urbano, zone per attrezzature tecnico/distributive, zone per attrezzature sportive di interesse urbano, zone carcerarie, zone cimiteriali. Qualora tali aree ricadano nelle zone extraurbane, vengono classificate come: "Zone per servizi territoriali".

La Pubblica Amministrazione può realizzare gli interventi di cui al presente articolo con le modalità previste dal DPR 327/01 TU Espropri, a giudizio dell' A.C. possono essere consentiti interventi da parte di operatori privati su aree di proprietà pubblica in regime di diritto di superficie, oppure direttamente da parte di privati su aree di proprietà privata, sulla base di un progetto unitario di massima con relativo schema di convenzione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

Nelle zone di cui al successivo punto 6), edifici adiacenti potranno essere collegati per motivi funzionali con passaggi pensili o sotterranei e le relative strutture non verranno computate ai fini della Su. Gli edifici esistenti potranno avere, in caso di comprovata necessità, un ampliamento "una tantum" non superiore al 10% della Su esistente.

Nelle zone di cui ai punti 1), 2), 7), 9), 10) è consentita la realizzazione di centrali telefoniche.

Prescrizioni Specifiche operanti all'interno del Parco del Conero
Per i Servizi di servizi urbani e territoriali previsti nel presente Art. 29 oltre alle disposizioni di cui ai successivi commi, vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- Le nuove costruzioni comprese le demolizioni e ricostruzioni, non possono avere altezze superiori ai ml. 7,00 misurata a valle ed un fronte di lunghezza non superiore a 20 ml.
- Per tutti gli interventi di nuova edificazione su Superfici Fondiarie maggiori di Mq. 2500, è obbligatorio il Piano Urbanistico Preventivo.
- È vietato l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica strettamente attinente agli esercizi commerciali residenti e quella prevista dal Codice della Strada.
- Nelle Zone Omogenee A dei Centri storici delle Frazioni è consentita

l'apposizione a cura del Comune di manufatti anche in sede propria per avvisi pubblici, manifesti, avvisi funebri, etc.

- I nuovi parcheggi non potranno avere capienza superiore a 30 posti auto, dovranno essere realizzati evitando manti bituminosi e, ove possibile, sbancamenti e riporti; è ammessa la realizzazione di parcheggi di dimensioni superiori attraverso la ripetizione di moduli elementari da 30 posti auto anche serviti da una sola strada.
- Nel rispetto della Legislazione specifica sono consentiti, gli ampliamenti delle aree Cimiteriali esistenti, realizzabili anche nelle aree contigue a quelle previste, qualora in queste ultime non vi sia spazi disponibili.

Cimitero del Poggio (Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot. 33470 12.10.2004/DIP4/P)

Il progetto definitivo dovrà comprendere la Valutazione d'incidenza al fine di ridurre l'impatto dell'opera e comprendere le misure di mitigazione e compensazione. La valutazione d'incidenza dovrà essere corredata da una cartografia a scala 1:1000 al fine di valutare il reale impatto dell'opera sull'habitat. Le misure di compensazione dovranno specificare le aree in cui si intende ricostruire l'habitat distrutto con l'intervento e inoltre la valutazione d'incidenza dovrà essere corredata dalla dichiarazione di disponibilità del proprietario delle aree che dovranno essere utilizzate per la compensazione.

Misure di compensazione e mitigazione degli impatti:

Alla presentazione del progetto di ampliamento del cimitero verrà allegata la precisa quantificazione della superficie di habitat n° 6210 (Prateria su substrato calcareo "Festuca Brometalia" "stupenda fioritura di orchidee") compromesso e la localizzazione della compensazione prevista. Nel caso in cui parte della prateria venisse comunque sacrificata, si propone, in termini generali, di estendere l'habitat sul suolo limitrofo in misura analoga all'area compromessa. In tale modo verranno recuperate le funzionalità precedenti in modo semplice e veloce. Infatti, sulla superficie compensativa sussistono ovviamente le stesse condizioni geologiche, idrogeologiche, podologiche, edafiche e climatiche e non sarà necessario effettuare opere per assicurare le medesime condizioni di habitat. Inoltre il corteggio fieristico si arricchirà delle specie erbacee della prateria d'origine senza dover ricorrere a trasemine periodiche di materiale vegetale proveniente da altri luoghi.

Cimitero Massignano (Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot. 33470 12.10.2004/DIP4/P)
Durante la realizzazione degli interventi si dovrà prestare attenzione a non danneggiare il filare alberato presente sul lato nord della strada di accesso al cimitero. Le siepi, i filari riparali, le alberature stradali costituiscono, infatti una peculiarità del paesaggio agrario del Parco del Conero, che valorizzano sia in senso estetico-percettivo
Le siepi, i filari ripariali, le alberature stradali costituiscono, infatti, una peculiarità del paesaggio agrario del Parco del Conero che lo valorizzano sia in senso estetico-percettivo che nella sua sostenibilità ecologica. Non è necessaria la valutazione d'incidenza del progetto definitivo.

1) Zone per parcheggi di interesse urbano
Usi previsti: U4/25

Comprendono i parcheggi fondamentali per garantire l'integrazione tra il sistema di trasporto pubblico e la mobilità veicolare privata.

Prescrizione specifica:
Per il parcheggio individuato in località Varano ai margini della Strada Provinciale Cameranense è consentito l'utilizzo di parte dell'area per attività sportive all'aperto con la possibilità di realizzare piccoli edifici quali, ad esempio, chioschi e bar. E' inoltre consentito, per periodi di tempo limitato, l'utilizzo dell'area per attività connesse al tempo libero quali ad esempio, luna park, spettacoli viaggianti.

2) Zone per attrezzature civiche di interesse urbano
Usi previsti: U4/4 (nelle sole zone extraurbane), U4/9, U4/19, U4/11, U4/12 U4/20.

Uf = 0,60 mq/mq

Prescrizione specifica:
1. Prescrizione Tecnica - Per l'immobile distinto al foglio 7 mappale 71 sub 10, unità immobiliare posta al piano terra di SUL mq. 108,24 derivante dal frazionamento da unità a destinazione U4/7 uffici), a seguito della procedura di cui all'art. 8 del D. R.P 160/2010 è consentita la destinazione U4/1 ('commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq.);

2. Area dell'inceneritore di Bolignano:
Per l'area di proprietà comunale in località Bolignano su cui insiste in stato di abbandono l'inceneritore, al fine di consentire l'utilizzo della struttura esistente, anche per attività legate alla ricerca universitaria, è consentito, oltre all'uso U4/9, anche l'uso U4/15 con la seguente prescrizione:
"A giudizio dell'Amministrazione Comunale e sulla base di un progetto di massima unitario dell'intera area, da approvarsi unitamente ad uno schema di convenzione, è consentito l'uso U4/15. L'approvazione della convenzione è subordinata alla totale copertura finanziaria del progetto da parte degli Enti interessati."

3. Area di Via della Cupa:
Per l'area di proprietà comunale sita in via Cupa su cui insiste una struttura in stato di abbandono già destinata a scuola materna, al fine di consentirne l'utilizzo ad attività di tipo assistenziale e riabilitativo sono ammessi oltre agli usi previsti, anche gli usi U4/17.

3) Zona destinata all'Ente Regione
Usi previsti: U4/9
Uf = 1,30 mq/mq (come da delibera n. 2662 del 04/12/1989)

4) Zona destinata all'istruzione superiore
Usi previsti: U4/14 - **Uso** U4/9 e U4/12 per i soli immobili Ex Liceo scientifico "L. Savoia" e Ex IPSIA "Onesti"
Uf = 0,45 mq/mq.

Prescrizioni specifiche per l'insediamento nuovo Istituto Professionale di Stato F. Podesti in località Passo Varano riportato nella tav. 7K.

a) Per la redazione del progetto edilizio dovrà essere presentata al Comune la Relazione di Valutazione Previsionale del Clima Acustico di cui all'art 8, comma 3 della legge 26.10.1995, n. 447 e in particolare la relazione dovrà evidenziare la compatibilità dei valori di immissione con i valori limite previsti dalla classificazione acustica dell'area e con i valori limite previsti in facciata dell'edificio scolastico in conformità delle normative vigenti. Qualora tali limiti non siano rispettati dovranno essere indicati gli interventi di risanamento acustico tesi a conseguire la compatibilità; il progetto dovrà inoltre essere accompagnato dal "Certificato Acustico Preventivo di Progetto", che attesti che esso sia effettuato tenendo conto dei requisiti acustici passivi degli edifici,

determinati ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e) della Legge 26/10/1995 n. 447 e del DPCM 5/12/1997. Ad opera ultimata l'attestazione che le ipotesi progettuali sono state soddisfatte dovrà essere effettuata mediante la redazione del "Certificato di conformità ai requisiti acustici passivi degli edifici".
All'interno della fascia di pertinenza acustica, sia ai sensi del DPR 459/1998 sul rumore di natura ferroviaria e sia ai sensi del DPR 142/2004 sul rumore di natura stradale, qualora i valori previsti non siano tecnicamente conseguibili, dovrà essere assicurato il rispetto del valore diurno di 45 db(A) misurato al centro delle stanze con un microfono posto all'altezza di ml. 1,50 dal pavimento.

b) Prescrizioni di carattere geologico (come da parere di conformità geomorfologia n. 82 del 24/02/2005 della Provincia di Ancona ai sensi art. 13 L. n. 64/94):

1. In fase di progettazione edilizia si dovrà verificare la corrispondenza tra previsioni di progetto e comportamento reale della falda idrica mediante monitoraggio piezometrico, e ciò al fine di valutare l'interazione con le strutture previste e adottando se necessario, opportuni correttivi alle modalità d'intervento;
2. Si sconsiglia la realizzazione di piani interrati.

c) Prescrizioni di carattere igienico-sanitario (come da parere espresso dalla ASUR R.M. – Zona Territoriale n. 7 in data 15/02/2005)

È necessario che venga adeguatamente valutata l'eventuale presenza di aree insalubri o comunque malsane per le quali si ritiene opportuno e auspicabile prevedere adeguati interventi di bonifica.
L'intervento previsto dovrà essere conforme alle specifiche normative igienico sanitarie, con particolare riferimento al D.L.vo 152/99 e successive modifiche ed integrazioni concernente la tutela delle acque dall'inquinamento e il trattamento delle acque reflue urbane, al D.P.C.M. 8/7/2003 relativamente alla protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti, al D.M. 10/9/1998 n. 381 e D.P.C.M. 8/7/2003 relativamente alla tutela dall'inquinamento elettromagnetico, al D.M 18/12/1975 relativamente all'edilizia scolastica, al Regolamento Edilizio Comunale.

5) Zone universitarie

Usi previsti: U4/15, U4/1, U4/2, U4/4, U4/7, U4/11, U4/17 e U5/1 limitatamente alla realizzazione di ostelli.

Uf = 0,60 mq/mq.
Usi: U4/1, U4/2, U4/4 U4/7, U4/11, U4/17 e U5/1 limitatamente alla realizzazione di ostelli, Max 20% Su da realizzarsi, in caso di nuova costruzione, contestualmente all'uso U4/15.

Prescrizione specifica per l'insediamento universitario di Torrette, Facoltà di Medicina e Chirurgia. riportato nella tavola 7Q:

a) L'ampliamento della struttura universitaria potrà avvenire escludendo da qualsiasi edificazione:
- le aree destinate a verde, perimetrate nella cartografia ed indicate come "verde attrezzato";
- le aree destinate a parcheggio, perimetrate nella cartografia ed indicate come "parcheggio a raso";

b) Il nuovo tracciato stradale indicato nelle planimetrie di Piano compreso tra l'incrocio tra Via Tronto ed il Fosso Bompiani sarà realizzato a cura e spese dell'Università;

c) la perimetrazione degli interventi, di cui ai precedenti punti a) e b) potranno subire, in sede di progetto esecutivo, delle limitate modifiche dettate da ragioni tecniche.

d) In sede esecutiva si dovrà provvedere alla bonifica del laghetto a monte della nuova zona universitaria.

e) Uf. 0.70 mq/mq. *****

***** Al fine del calcolo della Superficie Fondiaria vanno escluse le aree perimetrate come ambito di tutela dei corsi d'acqua.

Prescrizioni geologiche ed ambientali per l'area sita in località Montedago individuata graficamente nella tavola 7K:

a) Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette sul terreno, (prove in situ e laboratorio, verifiche di stabilità del versante, etc....) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte e le

opere di contenimento dei terreni sbancati e per tutti gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988 e NTC di cui al D.M. 14/01/2008.

b) Esecuzione di perforazione geognostiche fino all'identificazione del substrato e analisi della variazione della falda che varia sensibilmente nell'arco di un anno e potrebbe affiorare in superficie.

c) Realizzare sbancamenti non maggiori di 3 m. e per gli stessi progettare opere di contenimento in c.a. Ed evitare di lasciarli aperti sotto l'azione degli agenti atmosferici specialmente durante le stagioni precipitose, evitando tassativamente riporti nelle aree circostanti.

d) Progettare gli interventi di costruzione e di sbancamento dei terreni per gli interventi tenendo conto della presenza di costruzioni limitrofe evitando abbassamenti di falda con conseguenti decompressioni dei terreni argillosi intercettati e quindi possibili danni

6) Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere

Usi previsti: U4/19
Uf = 0,80 mq/mq

Per ragioni urgenti e di pubblica utilità, su richiesta delle Aziende Ospedaliere interessate e previo parere del Consiglio Comunale, è consentita la deroga agli indici del presente articolo entro i seguenti limiti:

Uf = 0,88 mq/mq; - H Max = 19,00 ml.

Prescrizione specifica per il complesso ospedaliero dell'INRCA in Via della Montagnola, riportato nella tavola 7J:

a) Indice di edificabilità fondiaria (UF) viene applicato a tutte le aree di proprietà INRCA, sottoposte alla disciplina dell'art.29/6, così come perimetrate nella cartografia della tavola 7J

b) L'ampliamento della struttura ospedaliera potrà avvenire escludendo da qualsiasi edificazione:

- le aree destinate a verde, perimetrate nella cartografia ed indicate come "verde attrezzato";

- le aree destinate a parcheggio, perimetrate nella cartografia ed indicate come “parcheggio a raso”

c) Non possono essere realizzati interventi sull’area, se contestualmente non vengono eseguite opere di bonifica del terreno

d) Uf = 1,10 mq/mq H max = 19,00 ml

Prescrizione specifica per il Complesso Ospedaliero Regionale di Torrette:
Nell'ambito del Progetto per la realizzazione di nuovi Parcheggi a Raso all’interno della struttura ospedaliera, di cui all’Accordo di Programma art.26bis della L.R. 34/92 ss.mm.ii (Delibera C.C. di Ratifica conclusione Accordo di Programma n°73 del 29.09.2026, Decreto Presidente Provincia Pubblicato sul B.U.R. Marche n°91 del 08.10.2026), le aree interessate dal progetto sono sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del Capo II art.9 del DPR 327/2001 TU espropri e ss.mm.ii. e le stesse non possono essere utilizzate ai fini del calcolo dell'indice di utilizzazione fondiaria Uf secondo le indicazioni contenute nella tav. 7Q del PRG.

Prescrizioni Regione Marche Dipartimento Protezione civile e sicurezza del territorio SETTORE GENIO CIVILE MARCHE NORD prot. Comune di Ancona n.196790 del 06.11.2025

- A supporto della progettazione dell’intervento ci si dovrà avvalere di uno studio geologico-geomorfologico-geotecnico-sismico di dettaglio, basato su indagini eseguite sull’area di intervento delle ulteriori letture inclinometriche, per la caratterizzazione e modellazione geologica e geotecnica del sito, nel rispetto delle disposizioni recate dal D.M. 17 gennaio 2018 “Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni” e relativa Circolare esplicativa CS LL.PP. n.7/2019, considerando quanto segue:

a. Andrà condotta la “Verifica Tecnica” prevista dall’art. 8, comma 1, delle parti di NTA in salvaguardia del Progetto di Piano stralcio Assetto Idrogeologico (PAI Distrettuale Frane) AUBAC, adottato con deliberazione CIP n. 58 del 31/07/2025 (GURI Serie Generale n.194 del 22/08/2025), in ottemperanza alle prescrizioni di cui ai Capitoli 6 e 7 della normativa tecnica di cui sopra, individuando in dettaglio le misure di mitigazione da prevedere ai fini della compatibilità tra l’intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistenti.

b. Per la creazione del piano di imposta del parcheggio andranno minimizzate le movimentazioni di terreno per sterri e riporti, adottando una soluzione progettuale che

si adegui il più possibile all'attuale profilo morfologico del versante; in aggiunta all'opera di contenimento prevista nella zona a monte, si ravvisa l'opportunità di presidiare con adeguate strutture di sostegno drenate a tergo i fronti di sbancamento e i rilevati, eseguiti con terreno di riporto, qualora raggiungano altezze superiori a 1,50 m.
c. In ogni caso in sede di progettazione definitiva/esecutiva dell'intervento, la stabilità dell'area andrà verificata con puntuali analisi nel rispetto delle NTC 2018, prendendo in esame i profili di progetto più significativi, sufficientemente estesi a monte ed a valle dell'ambito interessato, ipotizzando le situazioni di calcolo più cautelative nelle varie condizioni (statiche, sismiche e post-sismiche), considerando il contributo delle opere di contenimento previste.
d. Gli esiti di dette elaborazioni consentiranno inoltre ai Progettisti incaricati di valutare la necessità di prevedere ulteriori interventi e/o opere di contenimento, da realizzarsi preventivamente agli scavi, in fase di esecuzione o di esercizio, al fine di garantire adeguate condizioni di stabilità a lungo termine sull'area d'intervento e sul relativo ambito di influenza, oltre alle necessarie condizioni di sicurezza in fase di cantiere.
e. In fase di realizzazione dei lavori andrà sempre verificata la rispondenza delle ipotesi assunte nello studio di dettaglio sopra prescritto, adottando eventuali soluzioni progettali migliorative e/o correttive, allorché si riscontrino condizioni diverse da quelle ipotizzate. Si precisa al riguardo che in generale la scelta della tipologia, il dimensionamento, la progettazione esecutiva e la corretta realizzazione delle opere strutturali, nel rispetto della vigente normativa tecnica, attiene in ogni caso alla responsabilità dei professionisti abilitati competenti, incaricati per la progettazione e direzione dei lavori.
- Le scarpate di progetto andranno riprofilate con angoli di scarpa adeguati a garantirne la stabilità, favorendo l'attecchimento della copertura vegetale sulle superfici scoperte.
- Per conseguire la compatibilità della trasformazione urbanistica proposta sotto il profilo idrologico-idraulico, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 19/2023 e secondo le disposizioni dei criteri tecnici approvati con D.G.R. 53/2014, andranno adottate le seguenti misure di mitigazione delle condizioni di pericolosità in parte previste nella Verifica di Compatibilità Idraulica (rev. Sett. 2025):
1. Si ritiene prescrittiva la destinazione a verde di sola pertinenza fluviale della fascia frapposta fra le aree a parcheggio, avente larghezza minima di 30 m, che contiene, da monte a valle, l'attuale tracciato a cielo aperto del fosso della Lodola, ad assetto ribassato rispetto al parcheggio, in modo da contenere eventuali fenomeni morfogenetici del corso d'acqua ("Verde di interesse naturalistico da mantenere o costituire – art. 35 CPA2").

2. All'interno di tale ambito andrà realizzato l'intervento di riprofilatura/adeguamento del fosso Lodola, per un tratto idraulicamente significativo, garantendo una sezione che dalla "Verifica di compatibilità idraulica", da elaborare in fase di progettazione, risulti idonea allo smaltimento delle portate attese per Tr = 100, con franco di sicurezza. Si dovrà inoltre curare il raccordo dei fossi di monte che confluiscono nel settore idraulico demaniale e del tratto a cielo aperto con l'imbocco nello scatolare di valle.

Si rammenta che sul progetto esecutivo dell'intervento di sistemazione del corso d'acqua demaniale e dei nuovi recapiti fognari nello stesso, andrà acquisita la preventiva autorizzazione, ai sensi del R.D. n. 523/1904, di competenza di del Settore Genio Civile Marche Nord.

- Nell'ambito delle opere di urbanizzazione andrà progettato un adeguato sistema di drenaggio, captazione, convogliamento e smaltimento, attraverso il corpo idrico superficiale, delle acque di superficie del bacino imbrifero sotteso, che comprenda anche, come indicato nella Relazione Geologica di Compatibilità Morfologica, la realizzazione a monte dell'opera di contenimento (paratia) di un canale di guardia e al piede della medesima di una canaletta di raccolta delle acque provenienti dai drenaggi sub-orizzontali.
- Le opere fognarie e di regimazione andranno dimensionate considerando portate cautelative (preferibilmente TR di almeno 30 anni), compatibilmente con la condizione di officiosità della rete di smaltimento artificiale a valle, considerando la possibilità di enfatizzare la laminazione delle portate a monte.
- Dovrà essere assicurata nel tempo la funzionalità, efficienza ed integrità sia dei fossi e loro accessori che delle opere in progetto (rete fognaria, opere di regimazione, di laminazione e drenanti), affinché non si manifestino restringimenti o intasamenti di alcun genere a scapito del regolare deflusso verso valle, mediante periodici controlli, interventi di pulizia e manutenzione, con predisposizione di uno specifico piano di manutenzione con definizione delle modalità di esecuzione e cadenza temporale di tali operazioni, individuando i soggetti che dovranno farsene carico.
- Allo scopo di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, riveste fondamentale importanza nell'ambito in esame dotare l'intera area d'intervento, comprese le zone di scarpata, di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali, evitando infiltrazioni nei terreni e dispersioni incontrollate nelle aree contermini.
- Come è noto, secondo i "*Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione*

territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali di cui all'art.10, comma 4, della L.R. 22/2011" approvati con D.G.R. n. 53 del 27/01/2014 (nelle more di approvazione degli atti attuativi corrispondenti alla L.R. 19/2023), l'accertamento in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica, di cui al Titolo III degli stessi, spetta all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale.

- Le scelte progettuali andranno comunque orientate al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

7) Zone per attrezzature sociali al servizio della zona produttiva

Usi previsti: U4/8, U4/9, U4/12, U4/16, U4/17, U4/19, U4/20, U5/1;
Uf = 0,60 mq/mq

Prescrizioni specifiche per l'area dell'Ex Sede dell'O.N.M.I. in via Rupi:

1 Per l'immobile ex sede dell'O.M.N.I. a seguito della procedura di cui all'art. 8 del DRP 160/2010 è consentito un aumento di volumetria fino al raggiungimento massimo di mc. 13414,43, corrispondente a mq. 3347,14.

2 Il contributo straordinario di costruzione istituito ai sensi dell'art. 76 comma 4 lettera d - ter del DPR 380/01 dovrà essere versato contestualmente al rilascio del titolo unico, secondo i criteri e le modalità vigenti al momento del rilascio stesso.

3 L'ampliamento dell'edificio dell'Ex sede dell'O.N.M.I. deve avvenire sul retro del medesimo a completamento dell'esistente mantenendo l'integrità delle facciate lato via Rupi e Via XXIX settembre.

4 Un eventuale intervento che contempli la sopraelevazione dell'edificio è subordinato alla presentazione di un Piano di recupero, ai sensi della L. 457/78, anche di iniziativa privata, con il quale vangano disciplinati attraverso elaborati grafici e norme tecniche di attuazione gli interventi edilizi consoni alle caratteristiche architettoniche dell'immobile nonché del sito in cui è ubicato.

8) Zone per le attrezzature religiose di interesse urbano
Usi previsti: U4/12

Prescrizione Specifica:
"Nell'area ad attrezzature religiose dell'Istituto Severiano Missione Estere in via del Castellano, per la parte individuata nella tavola 8F, si prescrive che nella stessa sia consentita la sola realizzazione di attrezzature sportive al servizio dell'Istituto."

9) Zone per attrezzature tecnico/distributive
Usi previsti: U4/18
Uf = 0,60 mq/mq

Prescrizione Specifica:

- Per l'area distinta al Catasto Urbano Fg. 20 part. 149 (ex proprietà Magistrelli Trasporti) a seguito dell'applicazione della procedura di cui all'art. 5 del DPR 447/98: Per tale area è consentito anche l'uso U4/11
- Limitatamente alla zona ubicata in località Forte Montagnolo", individuata al catasto al Fg. 58 mapp. 195 (parte), Fg. 59 mapp. 668, 811, 819, 839 (parte), 879, 878:

  parametri urbanistici ed edilizi;
  indice di utilizzazione fondiaria Uf = Ufe;

  Altezza massima H = 4,50 ml (riferita ai manufatti di servizio);

Prescrizioni specifiche:

- i manufatti necessari all'esercizio degli impianti dovranno essere opportunamente mascherati da barriere vegetali;
- il trasferimento e l'installazione degli impianti tecnologici è subordinato alla presentazione di un progetto unitario completo e contestuale, al Comune e all' ARPAM, che contenga i dati tecnici e documenti indicati nel parere espresso dall' ARPAM in data 11/05/2011 prot. n. 0019782;
- gli elaborati allegati alle richieste di titolo abilitativo dovranno contenere una precisa sovrapposizione delle aree oggetto di intervento sulle

cartografie geologiche, geomorfologiche, delle pericolosità geologiche e delle pericolosità sismiche prodotte a corredo del PRG 1990, nonché sulla carta geomorfologica redatta in data 21/04/1994 dal Prof. Cotecchia, nonché sulle cartografie derivanti dagli studi di settore comunque denominati in disponibilità del Comune di Ancona;

- la relazione geologica prevista dall'art. 86 delle presenti norme dovrà essere integrata con gli adempimenti derivanti dal D.M. 14/01/2008 e ss.mm. ii. per le verifiche alle azioni sismiche di progetto;

10) Zone per attrezzature sportive di interesse urbano

Usi previsti: U4/17
Uf (per le zone attrezzate coperte in modo permanente) = 0,25mq/mq

Area sportiva Pontelungo: si prescrive la sistemazione a verde nelle zone interessate dai vincoli del P.P.A.R.; inoltre dovranno essere limitati al massimo i movimenti di terreno, costruzioni di notevole dimensione, privilegiando attrezzature scoperte.

11) Zone carcerarie
Usi previsti: U4/22
Uf = 0,45 mq/mq

12) Zone per attrezzature cimiteriali
Usi previsti: U4/21

Art. 29.bis - Zone per servizi urbani e territoriali-contenitori urbani dismessi

La normativa di cui al presente articolo può essere applicata ad edifici, quali contenitori urbani dimessi, ricadenti nelle zone di cui all'art.29, punti 2),3),8),9) in alternativa e non in sostituzione dei rispettivi commi del precedente art 29.

A) CONDIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMA
Il Contenitore:

a.1 risulta dismesso (non più utilizzato, in stato di abbandono);

a.2 ricade nelle zone di recupero di cui all'art.27 della L.457/'78;

a.3 si trova in una zona tessuto omogeneo (ZTO) che abbia già realizzati una dotazione di standard urbanistici in quantità sufficiente a soddisfare anche il fabbisogno aggiuntivo dei nuovi usi determinato dalla trasformazione, così come disposto dal DM 1444/68, dalla L.R. N° 34/92 e successive integrazioni e modificazioni (il fabbisogno minimo di standard nelle zone omogenee A e B si applica ridotto del 50% ed è pari a 9 mq/abitante).
Nel caso che la trasformazione del contenitore comporti un maggior carico di standard urbanistici, non soddisfatto nella ZTO, questi possono essere reperiti:

a3.1 all'interno dell'immobile (area -contenitore) oggetto della trasformazione;

a3.2 all'esterno dell'immobile, nelle aree disciplinate dall'Art 28 delle N.T.A. del PRG della ZTO di riferimento, in questo caso la proprietà dell'area da destinare a standard deve essere nelle disponibilità del soggetto attuatore;

a.4 deve ricadere all'interno delle ZTO urbane prevalentemente residenziali di cui al capo III delle presenti NTA

a.5 sono esclusi dall'applicazione del presente articolo i contenitori compresi all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato Cappuccini-Cardeto per i quali valgono le disposizioni di cui all'art.29.

Dimostrata la sussistenza di tutte le condizioni è possibile attivare il programma di riconversione con le modalità di cui ai successivi punti.
L'attivazione del programma secondo la disciplina del presente articolo implica per il soggetto attuatore privato, l'assunzione di un onere economico aggiuntivo a vantaggio dell'A.C., conseguente la valorizzazione immobiliare delle aree e degli edifici interessati

dalle singole proposte. Tale valorizzazione viene monetizzata con i criteri di calcolo disciplinati al successivo punto E).

B) MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi che rientrano nel programma sono attuati attraverso il Permesso di Costruire Convenzionato Art. 28bis DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni. Il Consiglio Comunale approva la convenzione, prevista dalle procedure per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, previa procedura di verifica di assoggettabilità a VAS dell'intervento e acquisizione del parere di Compatibilità Geomorfologica ai sensi dell'art. 89 DPR 380/2001 e ss.mm. ii. e di Compatibilità Idraulica ai sensi dell'art. 10 della LR 22/2011 e ss.mm. ii.

Usi previsti:

Sono consentiti gli usi previsti nella ZTO in cui ricade il contenitore.

Parametri edilizi ed urbanistici:

Indice di utilizzazione fondiaria Uf=Ufe - fatte salve le specifiche disposizioni delle categorie di intervento art 34 delle presenti NTA

Altezza massima H= He

Disposizioni specifiche:

Gli interventi effettuati in applicazione del presente articolo, ai fini del computo degli standard, sono considerati interventi di tipo B - interventi di recupero e cambio di destinazione d'uso, di cui all'art. 5 delle NTA del PRG e qualificati Aree Progetto ai sensi dell'art. 21 delle NTA del PRG.

B1) Prescrizioni del PAI richieste dalla Provincia per gli immobili (*)

Gli interventi previsti nel presente articoli, qualora riguardino i seguenti immobili:

a) Ente Sviluppo Marche in via Appennini, tavola PRG 8E (Codice PAI: F14-0327, P2-R3) tale prescrizione viene applicata anche nel caso che l'immobile non rientri tra quelli oggetto delle disposizioni di cui all'art. 29bis;

b) Zona per Attrezzature Tecniche Distributive serbatoio in via Appennini, Tav. PRG 8E (Codice PAI: F14-0327, P2-R3) tale prescrizione viene applicata anche nel caso che l'immobile non rientri tra quelli oggetto delle disposizioni di cui all'art. 29bis;

c) Regione Marche di via Gentile da Fabriano, tavola PRG 7E, ZTO 12 (Codice PAI F13-0132, P2- R3);

d) Serbatoi Gorgovivo in strada del castellano, tavola PRG 7J, ZTO 16a (Codice PAI F14-0237, P2-R2);

e) Missioni Estere in strada del castellano, tavole di PRG 7J (ZTO 16°) e 8f (Codice PAI F14 -224, P2-R2) tale prescrizione viene applicata anche nel caso che l'immobile non rientri tra quelli oggetto delle disposizioni di cui all'art. 29Bis;

f) Zona per Attrezzature Tecniche Distributive compresa tra la SS16 e la strada di Barcaglione, tavole PRG 8E parte e 8D parte (Codice PAI F13-0194, P2-R1) tale prescrizione viene applicata anche nel caso che l'immobile non rientri tra quelli oggetto delle disposizioni di cui all'art. 29bis;

g) Colleameno in strada di Colleameno, tavola PRG 7Q, ZTO 22 (Codice PAI F13 - 0167, P2-R2);

h) Zona per Attrezzature Tecniche Distributive di via Santa Margherita, tavola PRG 7c, ZTO 13 (Codice PAI F13-0193, P2-R3);

i) Zona per attrezzature Civiche di Interesse Urbano adiacenze carcere di Montacuto, tavole PRG 8F (F14-0199, P2-R1) tale prescrizione viene applicata anche nel caso che l'immobile non rientri tra quelli oggetto delle disposizioni di cui all'art. 29bis e ricadenti, anche parzialmente, nelle Zone P2 del PAI (Piano Assetto Idrogeologico), art 12 comma 2 e 5 delle Norme di Attuazione del PAI. Il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato è subordinato agli esiti (favorevoli) di uno studio condotto ai sensi del D.M. LL.PP. 11/03/1988. Detto studio è volto a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente Tale verifica, redatta e firmata da un tecnico abilitato, deve essere allegata al progetto di intervento.

Qualora gli interventi in oggetto risultino in contrasto, si rimanda alle disposizioni dell'art 23 o dell'art 19 delle N.A. del PAI.

B2) Altre prescrizioni del PAI richieste dalla Provincia (*)
Per gli immobili che ricadono nelle Zone P3 del PAI;

j) Ex fabbrica Angelini ed immobili limitrofi di via Flaminia tavola 7°, ZTO 19 (Codice F13-0154, P3-R4); le trasformazioni urbanistiche, interferenti con ambiti di dissesto idrogeologico PAI con livello di pericolosità P3 sono regolamentate dall'art 12 comma 3 delle norme di attuazione del PAI.

Inoltre:
Le prescrizioni sopra riportate sono state inserite a seguito del parere della Provincia di Ancona N° 464 del 16/09/2005 reso ai sensi dell'art 13 della legge 64/74.

(*) *gli immobili indicati specificatamente nel presente articolo, anche se parzialmente interessati dagli ambiti di dissesto codificati dal PAI, sono sottoposti alle disposizioni del PAI (D.C.R. 116/04) nonché agli esiti favorevoli di uno studio condotto ai sensi del D.M.LL.PP. 11/03/1988, volto a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente. Per quanto non espressamente indicato dal presente articolo valgono le prescrizioni previste nelle N.A. del PAI*.

C) IMPEGNI CONVENZIONALI DEL SOGGETTO ATTUATORE
La convenzione, di cui al punto B), disciplinerà i rapporti tra le parti definendo tempi, penali, garanzie, obblighi dei contraenti ecc. Per la sua particolare natura dovrà contenere l'impegno a corrispondere alla AC il contributo economico sempre dovuto di cui al precedente punto A), relativo alla valorizzazione fondiaria che viene così monetizzata con i criteri di calcolo disciplinati al successivo punto E).

D) LETTERA SOPPRESSA (Delibera C.C. n° 93 del 21.10.2015)

E) DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO
Ai sensi della lettera d-ter), comma 4 dell'art. 16 del DPR n. 380/2001, il maggior valore generato dagli interventi di trasformazione effettuati ai sensi della presente norma e la misura di tale valore da versare al Comune sotto forma di contributo straordinario, sono determinati con le modalità definite dal Regolamento comunale per la determinazione del contributo straordinario approvato con atto del Consiglio n. 86/2015 e s.m.i. Ai fini del calcolo con tali modalità, il Valore Medio OMI iniziale (VMI) degli immobili di cui alla presente norma, in considerazione dell'assenza di un mercato attivo per tali beni, è determinato riconducendolo al VM relativo alla tipologia MAGAZZINI pubblicati al momento del calcolo.

Il contributo così quantificato, è versato al Comune nelle seguenti modalità:
- l'intero importo contestualmente alla sottoscrizione della convenzione;
  ovvero:
- metà dell'importo, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione;

- altra metà dell'importo, da garantire mediante polizza fideiussoria al momento della sottoscrizione della convenzione, in quattro rate semestrali e comunque corrisposta interamente prima della dichiarazione di fine lavori.

La presente disciplina di determinazione del contributo dovuto al Comune, si applica anche agli interventi che hanno già intrapreso l'iter di autorizzazione senza concluderlo. Il contributo straordinario da corrispondere al Comune, definito ai sensi del presente punto, si intende aggiuntivo rispetto al versamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001 ed, ai sensi della lettera d - ter) comma 4 dell'art. 16 del DPR n. 380/2001, ha natura di oneri di urbanizzazione.

F) ATTI DELL'A.C.

Per l'applicazione della presente norma l'Amministrazione Comunale è chiamata ad alcune iniziative che in sintesi possono essere così riassunte:

1) Approvazione di una convenzione tipo che dovrà essere stipulata per l'attuazione.

Art. 30 – Zone per le Attrezzature Militari

Usi previsti: U4/22
Uf = 0,60 mq/mq

Art. 31 – Parchi
Per parco si intende un'area dotata di rilevanti caratteri naturalistici, archeologici, geomorfologici ecc., collegata alle preesistenze storiche e naturalistiche degli insediamenti e configurata con specifici requisiti al fine di concorrere agli obiettivi di riqualificazione previsti dal piano.

Le aree interessate sono sottoposte ad un vincolo di carattere eminentemente ambientale, mentre l'eventuale utilizzazione pubblica delle stesse e quindi anche l'eventuale parziale acquisizione sarà disciplinata da specifici piani particolareggiati, che potranno essere redatti ed attuati per parti o stralci.
Ogni Piano Particolareggiato dovrà inoltre regolare gli usi previsti, in relazione alle condizioni naturalistiche, geomorfologiche e storico/culturali dell'area interessata.

Fino all'approvazione di detti piani particolareggiati è consentito il recupero degli edifici esistenti secondo le categorie principali d'intervento individuate nella zonizzazione di PRG di cui al successivo articolo 34. Eventuali nuove costruzioni sono consentite solo se necessarie al funzionamento del parco e con le modalità previste dai rispettivi piani particolareggiati. L'attività agricola è compatibile con le zone parco, le aree interessate a detta attività non devono necessariamente far parte dei piani particolareggiati.

Nel "parco marino" lungo la costa marina Nord è prevista la realizzazione di un porto/approdo turistico, destinato a sostituire l'attrezzatura attualmente esistente a Torrette.

Per la zona a parco che si estende da S. Ciriaco al Passetto, compreso il Cimitero degli Ebrei nonché il Parco del Cardeto, fino all'approvazione dei relativi piani particolareggiati è prescritta l'assoluta tutela dei valori storico insediativi e del paesaggio con il divieto di qualsiasi nuova costruzione ed infrastrutturazione, il mantenimento dei percorsi esistenti, la ripulitura delle essenze infestanti, il riordino, la eventuale nuova piantumazione con essenze autoctone.

Usi previsti: U1/1, U2/1, U2/2, U4/4, U4/16, U4/17, U4/20, U5/1, U5/2 (con esclusione della zona parco della "Frana di Posatora").
Limitatamente alla zona parco Cappuccini - Cardeto è previsto l'uso U4/15 (Università). Rispetto a quanto definito dall'art.6 delle presenti N.T.A., tale uso sarà prescrittivamente

limitato alle strutture universitarie vere e proprie (aule, laboratori, attrezzature per la ricerca). La dotazione di parcheggi prevista deve intendersi soddisfatta dal parcheggio seminterrato esistente del complesso Villarey. È pertanto esclusa qualsiasi previsione a parcheggio sia all'interno degli edifici che nell'area di pertinenza. La effettiva localizzazione delle strutture universitarie all'interno del parco e rimandata al Piano Particolareggiato Esecutivo Cappuccini - Cardeto.

Nel subcomparto A del PPE di Posatora II stralcio, destinato a centro raccolta rifiuti, sono consentiti gli usi U3/2 e U4/18

Gli usi U1/1, U4/4, U4/16, U5/1, U5/2 non debbono contemplare nuove edificazioni salvo le attrezzature minime del Parco (spogliatoi, servizi tecnologici ed attrezzature per campeggi, ecc.).

Per quanto riguarda la spiaggia di *Palombina Nuova* dovrà essere redatto, a cura dell'Amministrazione Comunale, un Piano di Spiaggia ai sensi dell'art.32 del PPAR.
Nell'ambito di tale strumento urbanistico attuativo saranno definiti gli usi consentiti ed i relativi parametri urbanistici ed edilizi.
Nelle more dell'entrata in vigore del Piano di Spiaggia e in attesa della realizzazione delle strutture da esso previste, sui manufatti esistenti sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre a quelli volti ad adeguare le varie strutture ricettive e balneari ai disposti delle leggi vigenti a favore dei disabili (Legge 05/02/1992, n. 104, Legge 04/12/1993 n. 494).

Per quanto riguarda:
1) La **Spiaggia di Torrette** dovrà essere redatto, a cura dell'Amministrazione Comunale, un piano spiaggia ai sensi dell'Art 32 del PPAR e con i contenuti e le procedure di cui all'art. 30 della L.R. 34/'92 e ss.mm. ii.. Nell'ambito di tale strumento urbanistico attuativo saranno definiti gli usi consentiti ed i relativi parametri urbanistici ed edilizi. Nelle more dell'entrata in vigore del Piano Spiaggia sono consentiti gli interventi volti ad eliminare le problematiche di carattere igienico-sanitarie e di insalubrità ambientale. È altresì consentita la realizzazione di un presidio spiaggia di dimensioni non superiori a 50 mq (Hmax = 3,50 m), facilmente smontabile e rimovibile, ospitante la destinazione U4/4 pubblici esercizi – servizi igienici – stazione di pronto soccorso.

Prescrizioni specifiche ambientali:
Fermo restando la zona di rispetto della ferrovia di cui all'art. 39 del D.P.R. 753/'80, è prevista una specifica fascia di tutela di 6,00 metri dalla recinzione della ferrovia caratterizzata da completa inedificabilità, fatta eccezione per le opere di arredo urbano e di accesso all'arenile.
È fatto d'obbligo in sede di progettazione urbanistica attuativa ed edilizia di ottemperare alle:

- Prescrizioni e suggerimenti contenuti nel Rapporto Ambientale redatto ai sensi della L.R. n° 6/2004;
- Prescrizioni riportate nel parere geomorfologico ed idrogeologico rilasciato dalla Provincia di Ancona Dipartimento III Governo del Territorio con Determinazione Dirigenziale n. 3 del 09.01.2009, unitamente alle indicazioni progettuali ed alle disposizioni riportate nel Rapporto Geologico; le suddette prescrizioni si intendono qui integralmente trascritte.

2) Per l'immobile ubicato in via Montedago, civico 42 ed identificato al catasto urbano del comune di Ancona con il Fg. 78, mappale 131, viste le prescrizioni specifiche contenute nella Concessione Edilizia in sanatoria n. 367/1989, valgono le seguenti prescrizioni:

- Categoria di intervento = CPI 8 - ristrutturazione edilizia senza vincoli;
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = Uf esistente;
- Per il corpo di fabbrica laterale di maggiore elevazione, si prescrive un'altezza, misurata dalla quota del terreno alla linea di gronda, di m. 7,80, ferma restando la pendenza attuale delle falde del tetto;
- Per il corpo di fabbrica centrale, si prescrive un'altezza di gronda non eccedente m. 5,50.

CAPO III: NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO URBANE A PREVALENZA RESIDENZIALE

Art. 32 - Criteri generali relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza residenziale

Le Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza residenziale comprendono quelle contraddistinte dalla numerazione da 1 a 17, nonché la n. 19, la n. 20, la n. 22, la n. 24 e la n. 25, nelle tavole di progetto 4A-B, in scala l:5.000.

Per tali Zone, oltre alle disposizioni contenute in ogni specifico articolo delle presenti norme (normativa funzionale, modalità di attuazione, categorie normative e tipi di intervento) si applicano le seguenti disposizioni di carattere generale.

Usi regolati: i parametri quantitativi (percentuale della Su) eventualmente indicati negli articoli relativi alle singole Zone a Tessuto Omogeneo, devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto sia in caso di intervento urbanistico preventivo.

In caso d'intervento edilizio diretto su locali ubicati al piano terra e/o al piano seminterrato, già utilizzati come usi U4/1 Commercio al Dettaglio – U4/4 Pubblici Esercizi e attrezzature per l'intrattenimento – U4/6 Attrezzature fieristiche – U4/7 Uffici e Studi Professionali – U4/11 Artigianato di Servizio – U4/20 Attrezzature Culturali, non viene richiesta l'applicazione degli usi regolati. Per gli interventi rivolti ai piani superiori il calcolo delle superfici utili, interessate al rispetto della percentuale degli usi regolati, deve comunque comprendere quella di tutti i piani dell'unità edilizia.

Gli usi U4/19 e U5/1 non sono regolati percentualmente e possono quindi interessare totalmente singoli edifici.
Gli usi non citati nella regolazione non possono sostituire parzialmente o totalmente gli usi per cui è prescritta una minima presenza percentuale, finalizzata ad assicurare l'indispensabile mix funzionale alla Zona a Tessuto Omogeneo.

Al fine di agevolare il recupero di edifici e complessi di carattere storico/monumentale la regolazione degli usi, prevista nelle presenti norme, non si applica per gli immobili sottoposti alla categoria d'intervento CPI 1 (restauro) di cui al successivo art.34.

Nel caso di intervento edilizio diretto il parametro dovrà essere verificato per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

Nel caso di intervento preventivo (in una zona dove non è prescritto dal PRG) il relativo strumento attuativo indicherà la precisa localizzazione degli usi regolati.
Zone Specificatamente Individuate (Z.S.I.): nelle varie Zone a Tessuto Omogeneo sono sempre specificatamente individuate le "Zone pubbliche e di interesse generale" la cui normativa è riportata nel precedente Capo II del presente Titolo. In alcune Zone a Tessuto Omogeneo sono inoltre individuate funzioni attualmente insediate non omogenee ai caratteri generali della Zona, che il PRG disciplina in maniera specifica, al fine di salvaguardare la razionale permanenza di tali funzioni; la specifica normativa è contenuta in ciascun singolo articolo.
Per la Z.S.I. denominata "Zone artigianali ed industriali esistenti", al fine di mantenere ed incentivare l'attività industriale, è consentito un incremento "una tantum" fino a un massimo del 10% della Su esistente, a condizione che vengano rispettate le dotazioni minime (P e V) connesse agli Usi previsti. Quando nella Z.S.I. non sono previsti specifici parametri urbanistici ed edilizi, valgono quelli delle zone a tessuto omogeneo di appartenenza.
Fatti salvi i vincoli di natura ambientale, nelle Z.S.I. individuate come Zone Pubbliche e di Interesse generale di cui al Capo II del presente titolo, possono essere consentite, con Delibera di Consiglio Comunale e previo parere della Commissione Edilizia, che valuterà l'intervento sotto il profilo architettonico ed estetico, altezze diverse da quelle delle Z.T.O. di appartenenza fino ad un Max di ml. 20.

Fatti salvi i vincoli di natura ambientale, qualora nelle Z.T.O. non fossero indicati Indici Fondiari ed altezze massime, relative ad interventi di nuova costruzione, nelle zone in cui è previsto l'uso U4/25 (Parcheggi) possono essere applicati, con Delibera di Consiglio Comunale e previo parere della Commissione Edilizia, che valuterà l'intervento sotto il profilo architettonico ed estetico, i limiti di densità edilizia e di altezza previsti dagli Artt. 7 e 8 del D.M. 1444/68.
Nelle attrezzature pubbliche di cui all'art.28, previste nel territorio extraurbano, è consentita un'altezza massima pari a 7,00 ml. per le nuove costruzioni su lotto libero ed un'altezza massima pari all'esistente nel caso di demolizione e nuova costruzione.

Nelle Z.S.I. terziarie/direzionali ed artigianali/industriali nonché le Zone per Attrezzature

tecnico Distributive di cui all'Art.29.9, inserite nelle Z.T.O. dalla n. 1 alla n. 25, prevalentemente residenziali, è consentito il cambio di destinazione d'uso ad attrezzature per lo sport (U4/17). Il cambio di destinazione è consentito, anche previa demolizione e ricostruzione, con un indice Uf = 0,6 mq/mq ed altezza 11 ml.

Qualsiasi sia la destinazione d'uso attuale, il cambio al nuovo uso U4/17 è vincolato al reperimento di standard per parcheggi anche per interventi di recupero e cambio di destinazione d'uso: B - P1 = 8 mq/100mq di Sf.

Prima della presentazione della richiesta del titolo abilitativo i soggetti attuatori dovranno comunicare all'Assessorato allo sport il tipo di struttura da installare. Copia della comunicazione dovrà essere allegata alla domanda di titolo abilitativo.

Modalità di attuazione: nelle Zone a Tessuto Omogeneo il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto, secondo le modalità di intervento di cui al precedente Titolo I Capo IV.

Parametri urbanistici ed edilizi: l'indice di utilizzazione fondiaria Uf prescritto per le nuove costruzioni su lotto libero vale anche per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, fino al raggiungimento di tale indice.
L'indice di utilizzazione fondiaria Uf = Ufe prescritto in caso di demolizione e nuova costruzione, vale quando Ufe è superiore all'indice Uf prescritto per i nuovi interventi nel rispetto delle norme di cui al Decreto Ministeriale 1444/68; in caso contrario l'indice Uf prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione.

Art. 33 - Categorie normative e tipi di intervento

La normativa dei caratteri di intervento di cui al presente articolo ed al successivo articolo 34 si applica sull'intero territorio comunale ad eccezione delle zone sottoposte ad intervento urbanistico preventivo, nell'ambito delle quali è possibile, ove necessario ed opportuno, adottare una diversa e specifica normativa.
La presente normativa dei caratteri di intervento si articola su due livelli:

Il primo livello regolamenta con prescrizioni generali e sulla base di un indirizzo unitario, la progettazione e la esecuzione delle opere edili e delle sistemazioni esterne. Tali prescrizioni generali sono denominate "Categorie principali di intervento"; esse consistono in un insieme organico di prescrizioni intese come tipo prevalente di intervento esteso a tutta l'area indicata con apposita simbologia nelle tavole di piano. Esse sono rispondenti alle caratteristiche intrinseche del patrimonio edilizio e dell'ambiente urbano anconetani e si articolano in "Categorie principali di intervento negli isolati" e "Categorie principali di intervento nelle aree scoperte".

Il secondo livello regolamenta con prescrizioni specifiche le modalità tipiche a cui devono attenersi gli interventi; anch'esse sono individuate nelle tavole di piano e sono comprese nell'area interessata dalle Categorie principali di intervento.
Si articolano in "Tipi di intervento relativi agli isolati urbani" e Tipi di intervento relativi agli spazi pubblici".

Ogni isolato può comprendere una o più Categorie principali di intervento.
Le Categorie principali di intervento e i Tipi di intervento si articolano secondo la seguente successione.

a) Categorie principali di intervento negli Isolati:
- Restauro
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale
- Integrazione con nuovi volumi edilizi
- Corpo di fabbrica da demolire
- Ristrutturazione edilizia senza vincoli
- Demolizione e nuova costruzione
- Demolizione e ricostruzione secondo parametri planovolumetrici
- Cinta muraria esistente e da restaurare

-

b) **Categorie principali di intervento nelle aree scoperte:**

- Area a verde privato da mantenere o costituire
- Area a verde di interesse naturalistico da mantenere o costituire

c) **Tipi di intervento relativo agli isolati urbani:**

- Nuovo allineamento prevalente di progetto
- Riallineamento del fronte dei nuovi interventi Edilizi
- Progettazione architettonica unitaria dei fronti degli edifici esistenti e di progetto
- Fronte continuo di locali ad uso commerciale

d) **Tipi di intervento relativi agli spazi pubblici:**

- Assi e luoghi privilegiati commerciali
- Assi e luoghi privilegiati ambientali
- Assi e luoghi privilegiati commerciali con essenze d'alto fusto da mantenere e/o integrare e/o costituire
- Percorsi pedonali scoperti da ripristinare o di nuova formazione
- Percorsi pedonali coperti di nuova formazione
- Filari di alberi d'alto fusto (sistemi a verde con disposizione regolata)
- Barriere acustiche naturali
- Barriere acustiche artificiali

Le categorie normative e i tipi di intervento si applicano anche alle Z.S.I., quando specificati nelle tavole di PRG.

Nelle Zone a Tessuto Omogeneo di seguito singolarmente individuate, sono prescritti altri caratteri di intervento, aggiuntivi a quelli precedentemente descritti e altre indicazioni normative, denominati "Prescrizioni Specifiche".

Art. 33 BIS - ~~Antenne~~ STRALCIATO vedi nota 21
Art. 33 TER - Impianti di telefonia mobile

Per impianti di telefonia mobile si intendono oltre alle antenne ed apparati tecnici e radioelettrici anche le strutture di supporto, di sostegno e di contenimento di essi (torri, tralicci, pali, shelter ecc.) e tutto quanto ad essi afferenti. Tali strutture dovranno essere progettate e realizzate con l'obiettivo di minimizzare l'impatto urbanistico e paesaggistico. A tal fine qualora l'impianto previsto ricada in particolari aree di pregio, l'Amministrazione potrà richiedere eventuali soluzioni progettuali alternative da concordare con l'ufficio competente al rilascio dell'autorizzazione.
L'istallazione di nuovi impianti per la telefonia mobile è ammessa nei siti appositamente individuati negli specifici elaborati grafici allegati al PRG.
I siti individuati all'interno dell'area del Parco del Conero sono assoggettati alle seguenti prescrizioni:

- i progetti potranno essere autorizzati solo a nulla-osta ottenuto;
- i progetti di installazione dovranno essere presentati con studi che prevedano il miglior inserimento ambientale possibile, prevedendo opportune opere di mitigazione capaci di minimizzare gli impatti possibili;
- le infrastrutture ricadenti all'interno dell'area di proprietà della RAI Way spa, sono assoggettate alle seguenti ulteriori disposizioni: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione degli immobili esistenti e per la realizzazione dei soli volumi tecnici strettamente necessari al funzionamento delle infrastrutture; le nuove costruzioni sono ammesse solo se posizionate su supporti esistenti;
- in caso di progetti di ristrutturazione degli impianti esistenti dovranno essere presentati progetti che prevedano la riduzione degli stessi nella loro dimensione;
- l'installazione delle antenne dovrà essere localizzata in un unico sito e non è ammessa la realizzazione di più di un sistema di supporto per sito;
- l'altezza dei tralicci di supporto delle antenne deve essere ridotta ai minimi valori necessari per la copertura elettromagnetica; devono inoltre essere previste opere di mitigazione dello stesso;
- gli impianti non devono incidere su habitat e specie d'interesse comunitario;

- le due aree di sviluppo” parcheggio alto di Portonovo” e ”Cimitero del Poggio” si devono intendere alternative.

Gli impianti esistenti alla data di adozione della presente norma vengono appositamente individuati negli elaborati di cui sopra ed in tali siti sono ammessi solamente la manutenzione ordinaria e, previa richiesta di autorizzazione o presentazione della D.I.A., la manutenzione straordinaria, nonché la riconfigurazione degli impianti stessi. Tuttavia previo accordo tra il Comune e Gestori e parere favorevole dell’ARPAM e ASL, in tali siti è possibile l’istallazione di nuove stazioni a seguito di delocalizzazioni da altri siti.
L’istallazione di nuove infrastrutture per impianti di telefonia mobile è autorizzata dall’ufficio comunale preposto, conformemente all’articolo 87 del d. L. vo 1.08.03, n. 259 (codice delle comunicazioni elettroniche) e successive modifiche ed integrazioni.
Il rilascio delle suddette autorizzazioni, per gli interventi di cui sopra, esclusa la manutenzione ordinaria, è subordinato al preventivo accertamento da parte dell’ARPAM della compatibilità del progetto con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità stabiliti, uniformemente a livello nazionale, in relazione al disposto della legge 22.02.01, n. 36 e dal DPCM 8.07.03, oltre che al parere sanitario della ASL, così come previsto dalla LR25/01. La delocalizzazione delle stazioni esistenti, potrà avvenire su richiesta dell’Amministrazione Comunale o del Gestore, previa accordo tra Comune e Gestore competente e parere favorevole dell’ ARPAM e ASL.

Art. 34 - Categorie principali di intervento negli isolati

CPI 1 Restauro.

La Categoria principale di intervento prevede un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, morfologici e strutturali dell'edificio, ne consenta la conservazione e la valorizzazione dei caratteri, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Gli interventi riguardano gli isolati, parti di essi ed edifici specificatamente individuati (tra cui gli edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39) da conservare integralmente e da modificare solo con i metodi del restauro, poiché dotati di unità stilistica complessiva o di elementi architettonici tipici compresenti a caratteri specifici di rilevante importanza nel contesto urbano.

Il tipo principale prevede (sulla base di una preliminare analisi storico/filologica dell'edificio) gli interventi di seguito specificati.

a) Il restauro degli aspetti architettonici ed eventualmente il ripristino delle parti alterate come:

- il restauro o il ripristino dei fronti interni ed esterni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, qualora vi sia la presenza di adeguata documentazione fotografica e/o fotogrammetrica;
- la conservazione dell'impianto distributivo/organizzativo originario nelle sue organiche trasformazioni;
- la conservazione o il ripristino di spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri ecc.;
- la conservazione e il ripristino degli elementi decorativi esterni ed interni di pregio comunque significativi dei caratteri di cultura storica e materiale dell'edificio.

b) Il consolidamento, con parziale sostituzione nel caso non siano recuperabili senza modificarne la posizione e la quota, degli elementi strutturali e cioè:

- le murature portanti interne e esterne;
- i solai e le volte;
- le scale
- il tetto, con ripristino del manto di copertura originale

c) La eliminazione delle superfetazioni definite come parti dell'edificio incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

d) L'inserimento degli impianti tecnologici essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Tali interventi non possono comportare comunque l'aumento della Superficie utile esistente (Sue), ma possono modificare il numero delle unità immobiliari e la loro superficie.

CPI 2 Risanamento conservativo.

La Categoria principale di intervento prevede un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei caratteri di cultura storica e materiale dell'edificio, ne consenta la valorizzazione, il completo recupero e l'adeguamento funzionale. Gli interventi riguardano gli isolati, parti di essi ed edifici specificatamente individuati che pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia in quanto significativi dal punto di vista tipologico per la 1distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi verticali, ecc.

Per tali edifici è prescritta la conservazione delle facciate, dell'androne dell'ingresso, dell'impianto dei collegamenti verticali, nonché degli elementi architettonici di pregio, quali sale voltate, decorazioni interne, ecc.
Il tipo principale prevede (sulla base di una preliminare analisi storico/filologica dell'edificio) gli interventi di seguito specificati:

a) La valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni ed esterni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza.

b) La conservazione o il ripristino mediante:

- interventi atti a ripristinare o mantenere i collegamenti verticali e

orizzontali collettivi, quali androni, impianti scale, portici;

- interventi atti a mantenere e valorizzare la forma, la dimensione e i rapporti esistenti fra edificio e aree scoperte.

c) **Il consolidamento, che può avvenire anche con parziale sostituzione delle parti non recuperabili degli elementi strutturali e cioè:**

- le murature portanti interne e esterne;
- i solai e le volte;
- le scale;
- il tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
- Per le strutture orizzontali, il tetto e le scale, la sostituzione è consentita anche con materiali e tecniche diverse dall'originale, qualora gli stessi non abbiano caratteri di pregio o comunque significativi.

d) La eliminazione delle superfetazioni definite come parti dell'edificio incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

e) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico/sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Tali interventi non possono comportare comunque l'aumento della Superficie utile esistente (Sue), ma possono modificare il numero delle unità immobiliari e la loro superficie o prevedere la creazione di superfici accessorie.
Gli interventi di cui sopra, ai sensi dell'art.7 della Legge 94/82 sono assoggettati ad autorizzazione gratuita o ad asseverazione per opere interne se finalizzati al recupero di abitazioni; per destinazioni d'uso diverse da quella residenziale sono soggetti a concessione onerosa ai sensi della Legge 10/77. Detti interventi, se eseguiti su immobili vincolati ai sensi, del D. Lgs 42/2004 e ss. mm. ii., sono comunque assoggettati a provvedimento abilitativo espresso.
Tali immobili sono comunque soggetti ad autorizzazione.

Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale
La Categoria principale di intervento prevede un insieme sistematico di opere che nel rispetto dei caratteri di insieme e specifici, consente la modificazione dell'organismo edilizio, senza aumento della superficie utile (salvo l'eccezione di seguito specificata); gli interventi relativi sono assoggettati a richiesta di titolo abilitativo
La categoria di intervento si articola in tre tipi.

CPI3 Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di integrità della facciata.
Gli interventi riguardano isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati, che pur essendo stati oggetto di interventi di ricostruzione o ristrutturazione in epoca recente, risultano tuttavia inseriti nel contesto urbano e presentano elementi esterni architettonici da conservare.
Per tali edifici è prescritta la conservazione della facciata e degli elementi architettonici che ne fanno parte e non è consentito modificare la posizione dei muri perimetrali esterni e del tetto.

Il tipo principale di intervento prevede:

a) La conservazione dei caratteri architettonici di livello urbano con:
- le possibili modifiche dell'impianto distributivo interno dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi;
- la conservazione e il ripristino degli elementi decorativi esterni ed interni di pregio;

b) Li consolidamento con sostituzione, nel caso non siano recuperabili, degli elementi strutturali e cioè:
- le murature portanti interne e esterne;
- i solai e le volte;
- le scale
- il tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

c) È ammesso l'aumento della superficie utile limitatamente al recupero dei sottotetti esistenti tramite traslazione del solaio degli stessi, purché tale intervento non comporti aumento delle unità immobiliari e la modifica delle quote dei solai non interferisca con le aperture della facciata al fine di non alterare l'aspetto esteriore degli edifici.

CPI 4 Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di riordinamento della facciata.
Gli interventi riguardano isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati, che pur essendo stati oggetto di interventi di ricostruzione o ristrutturazione in epoca recente, risultano tuttavia inseriti nel contesto urbano e possono presentare elementi esterni architettonici da conservare.
Per tali edifici è previsto il riordino della facciata con il mantenimento dei caratteri architettonici e con la possibilità di modificare le aperture esistenti e di inserirne di nuove all'interno di una soluzione progettuale unitaria.

È consentito un incremento del 15% della Superficie utile esistente (Sue), per adeguamenti funzionali, purché non venga modificata la sagoma dell'edificio esistente, salvo che per l'adeguamento delle altezze interne alle norme igienico/sanitarie e per il riordino dei prospetti retrostanti a quelli principali.

Prescrizione Specifica
Per gli edifici che si affacciano su piazza Ugo Bassi e via C. Colombo è prescritto il mantenimento delle facciate su detti spazi pubblici. Gli interventi saranno subordinati alla predisposizione di un "Piano Unitario del Riordino delle Facciate" di iniziativa Comunale predisposto per disciplinare colori, arredi, materiali e forme relativi agli interventi sulle facciate

CPI 5 Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di sedime.
Gli interventi riguardano isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati, che pur essendo stati oggetto di interventi di ricostruzione o ristrutturazione in epoca recente, risultano ancora inseriti nel contesto urbano solamente dal punto di vista della continuità planimetrica.
L'intervento prevede il mantenimento del filo continuo esterno dello spiccato d'imposta dell'edificio esistente e, ove indicato, del filo interno degli spazi scoperti. L'altezza dell'edificio dovrà essere corrispondente all'altezza media degli edifici circostanti.
In alternativa alla conferma della Superficie utile esistente (Sue) eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna Zona a Tessuto Omogeneo, potrà essere utilizzato il Volume (V) esistente, confermando quindi l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (Ife).

CPI 6 Integrazione con nuovi volumi edilizi.
Gli interventi riguardano parti di isolati ed edifici specificatamente individuati, che risultano incompleti dal punto di vista volumetrico rispetto alla conformazione complessiva dell'isolato. Per tali edifici è previsto il sovralzo dei corpi edilizi individuati con il riallineamento alle altezze di gronda adiacenti; in caso di altezze diverse degli edifici adiacenti, il riallineamento sarà relativo alla altezza della gronda inferiore.

CPI 7 Corpo di fabbrica da demolire.
Gli interventi riguardano isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati, la cui demolizione concorre all'opera di riordinamento urbanistico/architettonico e al risanamento funzionale dell'edilizia esistente. Per tali edifici è prevista la demolizione

senza possibilità di ricostruzione, qualora in contrasto con la destinazione di zona e i relativi parametri urbanistici ed edilizi.

CPI 8 Ristrutturazione edilizia senza vincoli.

Gli interventi riguardano isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati che, pur presentando una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista dell'inserimento edilizio, risultano nel loro complesso inseriti nella organizzazione urbana di cui fanno parte e vengono quindi mantenuti nella attuale configurazione planialtimetrica. Per tali edifici è previsto il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio stesso, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia senza vincoli sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente, fatte salve le opere necessarie per l'adeguamento della normativa antisismica. L'intervento di demolizione e ricostruzione deve prevedere il mantenimento di almeno il 50% della volumetria esistente.

Il tipo principale di intervento prevede:

- **a)** la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali;
- **b)** il diverso posizionamento dei solai relativamente alla superficie interessata. Di norma non è ammesso l'aumento di superficie utile; tuttavia in alternativa alla conferma della Superficie utile esistente (Sue) eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna Zona a Tessuto Omogeneo, potrà essere utilizzato il Volume (V) esistente, confermando quindi l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (Ife).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a Permesso a Costruire.

CPI 9 Demolizione e nuova costruzione

Gli interventi riguardano gli isolati, parti di isolati ed edifici specificatamene individuati con la stessa simbologia grafica della categoria principale CPI8, che presentano una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista della qualità dell'inserimento edilizio e per i quali è prevista la demolizione e la ricostruzione. Gli interventi di nuova costruzione sono regolati dai parametri e dalle prescrizioni riportati nella normativa delle Zone a Tessuto Omogeneo.

Sono inoltre da comprendere nella Categoria principale d'intervento gli ampliamenti di edifici esistenti (per ampliamento si intende l'ulteriore nuova costruzione in senso orizzontale o verticale relativa ad abitazioni o vani in un fabbricato già esistente) che

eccedono la configurazione planialtimetrica dell'edificio stesso.
Per tali interventi la conferma dell'indice di Utilizzazione fondiaria (Ufe) è relativa ai casi in cui tale indice sia superiore a quello generalmente prescritto per le nuove costruzioni; se non si verificasse tale condizione l'indice di riferimento è appunto quello prescritto per le nuove costruzioni. In alternativa alla conferma della Superficie utile esistente (Sue) eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna Zona a Tessuto Omogeneo, potrà essere utilizzato il Volume (V) esistente, confermando quindi l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (Ife).
I suddetti interventi di nuova costruzione sono assoggettati a richiesta di titolo abilitativo.

CPI 10 Demolizione e ricostruzione secondo parametri planovolumetrici.
Gli interventi riguardano gli isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati di recente costruzione, inseriti in cortine edilizie di antica formazione e incongrue con esse, o situate in luoghi significativi del tessuto urbano ove sono previsti programmi di rinnovo urbano ed edilizio.
Gli interventi di cui alla presente categoria possono derogare rispetto ai parametri urbanistici ed edilizi previsti dalla normativa delle singole zone tessuto (ZT).
Il tipo principale di intervento prevede:

- **a)** il numero dei piani edificabili, come specificato nelle tavole di progetto; - H Max consentita di ogni nuovo piano edificabile, misurata tra il pavimento e intradosso di copertura superiore, è di ml.3.50
- **b)** la configurazione planialtimetrica del nuovo edificio, come specificato nelle tavole di progetto.

I suddetti interventi sono assoggettati permesso a costruire.

CPI 11 Cinta muraria da restaurare.
L'intervento riguarda i tracciati della cinta muraria realizzata in fasi storiche successive e quindi l'intera compagine muraria esistente, le sue aree di sedime e le relative aree di pertinenza.

Il tipo principale di intervento prevede:
- **a)** il restauro delle murature in elevato nelle parti alterate e degradate e l'eventuale ripristino delle parti demolite, qualora si disponga di adeguata documentazione grafica, fotografica e/o fotogrammetrica;

b) il consolidamento con tecniche tradizionali;
c) la eliminazione di superfetazioni che alterino la visibilità dei manufatti;
d) gli adeguamenti funzionali atti a consentire la lettura complessiva del sistema fortificato e la sua valorizzazione.

CPI 12 Restauro e risanamento conservativo degli edifici extraurbani

L'intervento sarà preceduto da accurato rilievo geometrico e fotografico. Ogni accortezza verrà posta per eventuali rinvenimenti di tracce murali, fondali o di antiche pavimentazioni. Dovrà porsi particolare cura nel consolidamento delle fondazioni ricorrendo, ove necessario, ai moderni sistemi di micropali e microchiodature.

Gli interventi possono comportare, oltre alle operazioni di carattere manutentivo, una o più delle seguenti operazioni:

- Modifica della distribuzione interna degli spazi ottenuta mediante l'apertura di varchi nelle murature esistenti e la costruzione di nuovi muri divisori;
- Valorizzazione degli aspetti architettonici interni ed esterni.

INTERVENTI SUI PROSPETTI

Se il prospetto ha una partitura ordinata:
Restauro degli elementi architettonici armonizzando eventuali modifiche pregresse con le caratteristiche architettoniche tipiche della zona;
Ripristino dei tipi originari di chiusure esterne dei prospetti.

Se il prospetto ha una partitura disordinata:

- Sono ammissibili parziali modifiche per ripristinare l'unitarietà del disegno anche previa demolizione e ricostruzione dei corpi aggiunti secondo gli schemi d'indirizzo di cui alla categoria CPI16;
- Eventuali aperture scoperte sotto l'intonaco andranno valorizzate;
- Negli edifici classificati A1, B1 e A3 e per quelli denominati "Edifici di Interesse Storico e/o Architettonico" ubicati all'interno del perimetro del Parco Naturale del Conero, non sono ammesse nuove aperture.
- Gli intonaci e la colorazione delle facciate saranno eseguiti con materiali e colori tradizionali.

STRUTTURE

- E' consentita la sostituzione della muratura lesionata o degradata con materiali e tecniche del tutto analoghe a quelle originarie per quanto

riguarda i paramenti esterni; sono invece consentite negli ambienti interni tecniche di consolidamento delle strutture verticali ed orizzontali o loro sostituzione estesa a larghe parti dell'edificio e l'adeguamento antisismico di tipo moderno, purché i nuovi materiali introdotti vengano armonicamente inseriti nel contesto architettonico, senza modificare la posizione dei muri portanti e la posizione delle scale esterne. E' ammessa la variazione delle quote dei solai, (con esclusione degli edifici classificati A1, B1 e A3 e per quelli denominati "Edifici di Interesse Storico e/o Architettonico" ubicati all'interno del perimetro del Parco Naturale del Conero) al fine di modificare le altezze interne dei locali nei soli casi di necessità di adeguamento delle altezze interne ai requisiti richiesti dalle vigenti norme igienico - sanitarie per i locali di uso residenziale, ferme restando le quote della linea di gronda;

- Eventuali solai in legno andranno generalmente mantenuti.
- È sempre consentito il ricorso a tecniche di consolidamento con materiali collaboranti del tipo cemento-legno.

COPERTURE

- Nella rimozione con sostituzione del manto di copertura dovranno rimanere immutate le quote di gronda e di colmo. Eventuali coperture piane potranno essere riproposte a falde con pendenza fino al 35%.
- Il manto di copertura dovrà essere in pietra naturale o in tegole tipo coppo.

IMPIANTI

- È ammesso l'inserimento all'interno del fabbricato degli impianti igienici e tecnologici necessari.
- Sono esclusi dalla categoria di intervento CPI12 tutti gli edifici vincolati a restauro ai sensi del D. Lgs 42/2004 e ss.mm., sui quali si applica l'intervento CPI 1.

CPI 13 Ristrutturazione con vincolo di adeguamento tipologico degli edifici extraurbani

L'adeguamento tipologico consiste nella combinazione di interventi di restauro e ristrutturazione e di parziale sostituzione volti ad adeguare gli edifici ai requisiti dimensionali e funzionali propri della tipologia cui appartengono. Ogni intervento sarà preceduto da accurato rilievo geometrico e fotografico che dovrà distinguere secondo i criteri della "distinzione tipologica e della riconoscibilità" i corpi di fabbrica appartenenti ai caratteri tipologici storici da quelli aggiunti o modificati in epoca recente. In

conseguenza dei risultati di questa analisi si applicherà:

- l'intervento di restauro (CPI 12) ai corpi di fabbrica di valore storico riconoscibile;
- l'intervento di recupero edilizio (CPI 14) a recenti corpi di fabbrica aggiunti.
- Al fine di una buona resistenza alla sollecitazione sismica, il progetto di intervento dovrà approfondire l'indagine strutturale suddividendo gli edifici in:
- corpi di fabbrica con caratteristiche della tipologia storica da restaurare secondo le norme dell'intervento CPI 12, con l'unica differenza della possibilità di innalzare la linea di gronda fino a un massimo di 50 cm rispetto a quella attuale e comunque non oltre a m. 7,00 misurati sul lato a valle, allo scopo di adeguare le altezze interne ai requisiti igienico sanitari previsti per l'uso residenziale.
- Nel caso il corpo di fabbrica presenti una cornice sottogronda di interesse architettonico, questa dovrà essere comunque conservata.
- corpi di fabbrica da recuperare utilizzando materiali e finiture congrui con quelli esistenti secondo le norme dell'intervento CPI 14.
  Sono sempre consentite tecniche di consolidamento e adeguamento antisismico di tipo moderno, purché i nuovi materiali introdotti vengano armonicamente inseriti nel contesto architettonico.

Edifici classificati:

- **A2** Ville e complessi storici di pregio pesantemente alterati
- **B2** edifici rurali storici pesantemente alterati
- **Edifici e Manufatti di interesse storico e/o architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario** (Parco del Conero)

Per gli edifici così classificati, per i quali lo stato di fatiscenza delle strutture non consenta il recupero in situazione di sicurezza, previa attestazione di relazione statica e geologica redatta da un tecnico competente, è consentito in alternativa alle disposizioni normative precedenti, procedere fino alla demolizione anche totale dell'edificio. La ricostruzione dovrà essere condotta secondo le seguenti modalità operative:

a) per la parte individuata come storica, provvedendo alla fedele ricostruzione ripristinando tutti gli elementi caratteristici e tipici dell'edilizia rurale, le finiture, le decorazioni esistenti e riutilizzando i materiali preesistenti;

b) per le porzioni individuate come recenti corpi di fabbrica attraverso demolizione e la ricomposizione secondo le tipologie planivolumetriche allegate alle presenti NTA.

CPI 14 Ristrutturazione con vincolo di recupero dei caratteri tipici degli edifici esistenti extraurbani.

1) L'intervento è volto al recupero dei caratteri tradizionali dell'edilizia rurale ed al consolidamento ai fini antisismici; in particolare:

- i prospetti avranno una partitura organica improntata ai caratteri della tipologia rurale consentendo la demolizione e ricostruzione dei corpi aggiunti secondo gli schemi d'indirizzo di cui alla categoria CPI16;
- sono escluse le intonacature per le parti strutturali esterne a vista; è altresì consentita la sostituzione della muratura lesionata o degradata con materiali e tecniche del tutto analoghe a quelle originarie;
- andranno conservate ed eventualmente ripristinate le aperture originali, con la possibilità di modeste variazioni della dimensione per adeguamento ai requisiti illuminotecnica quando le stesse non pregiudichino l'unitarietà del disegno; eventuali antiche aperture scoperte sotto l'intonaco andranno valorizzate;
- le opere di adeguamento e miglioramento strutturale ai fini antisismici dovranno inserirsi armonicamente nel contesto architettonico; ove ciò non sia possibile, queste dovranno essere opportunamente mascherate in modo da non alterare la leggibilità dei caratteri tipologici dell'edificio;
- eventuali solai in legno andranno generalmente mantenuti; è sempre consentito il ricorso a tecniche di consolidamento con materiali collaboranti del tipo cemento-legno;
- nell'eventualità di sostituzioni di infissi è vietato l'uso di alluminio anodizzato color naturale;
- le grondaie saranno collocate in modo da non compromettere l'estetica dell'edificio.
- gli intonaci e la colorazione delle facciate saranno eseguiti con materiali e colori tradizionali.

Dovranno essere prioritariamente rispettate tutte le disposizioni della legislazione antisismica vigente; è in tal senso consentita la sostituzione di muratura per le parti degradate con l'obbligo d'uso di materiali che si inseriscano armonicamente tra quelli

originari. La sostituzione dei solai può alterare le quote dei pavimenti per il minimo necessario ad adeguare l'edificio ai requisiti igienico-sanitari previsti per l'uso abitativo.

2) Per il recupero degli edifici classificati **"Edifici Moderni"** è consentito, in alternativa alle disposizioni normative precedenti l'intervento di *Ristrutturazione edilizia* di cui al DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni. Tale intervento riguarda edifici o parti di essi, che non presentano una configurazione planimetrica rilevante dal punto di vista architettonico.

- L'altezza massima dei fronti non potrà essere superiore a ml. 7,00 misurata sul lato a valle.
- Gli interventi dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con il contesto ambientale e paesaggistico in cui ricadono.

Con tale tip**i** di intervento di cui ai commi 1 e 2, è ammessa, per gravi motivi di stabilità e/o di manutenzione certificati da apposita perizia giurata firmata da un tecnico abilitato, la demolizione con successiva ricostruzione a parità di Su con la possibilità di modificare l'area di sedime per motivi geologici (la pratica dovrà avere a corredo gli accertamenti di cui all'art. 86).
Per gli edifici che si trovano ad una distanza, dal ciglio stradale inferiore a quella prevista dalle normative vigenti, è consentita la demolizione con successiva ricostruzione del manufatto da realizzare a una distanza, comunque, non superiore ai 50 mt.. Il progetto di ricostruzione dovrà tenere in debito conto dei caratteri delle tipologia storica rurale, sia dal punto di vista planovolumetrico e morfologico che per i materiali da usare come da categoria CPI17, nonché dell'eventuale ambito di tutela in cui avviene l'intervento e comunque ad una distanza non superiore ai 50 Mt. dal sedime originario.

CPI 15 Ripristino tipologico dei ruderi extraurbani
L'intervento è possibile solo in presenza di una documentazione certa delle caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'edificio e ne comporta, in tal caso, una fedele ricostruzione con l'obbligo che le altezze interne siano adeguate alle disposizioni igienico sanitarie vigenti per l'uso residenziale, ove ammesso.

La documentazione da produrre deve essere costituita da:

- piante storiche
- foto storiche se reperibili
- rilievo dello stato attuale da cui possa ancora dedursi il tipo edilizio da ripristinare.

Nel caso in cui la documentazione prodotta dimostri la presenza di elementi architettonici e strutturali di pregio, tali elementi dovranno essere ripristinati.

L'intervento si atterrà ai seguenti indirizzi:

- negli immobili in cui non sia riconoscibile l'altezza massima dei fronti, la stessa sarà di ml 7 misurata sul lato della valle;
- le coperture daranno a falde inclinate con pendenza massima del 35% ed il manto di copertura sarà realizzato in materiali naturali, tipo pietra naturale o tegole tipo coppo;
- i prospetti avranno una partitura organica improntata ai caratteri della tipologia rurale;
- sono escluse le intonacature per le parti strutturali esterne a vista; è altresì consentita la sostituzione della muratura lesionata o degradata con materiali e tecniche del tutto analoghe a quelle originarie;
- andranno conservate ed eventualmente ripristinate le aperture originali;
- le opere di adeguamento e miglioramento strutturale ai fini antisismici dovranno inserirsi armonicamente nel contesto architettonico; ove ciò non sia possibile, queste dovranno essere opportunamente mascherate in modo da non alterare la leggibilità dei caratteri tipologici dell'edificio;
- sono vietati gli infissi in alluminio anodizzato colore naturale;
- le grondaie saranno collocate in modo da non compromettere l'estetica dell'edificio;
- gli intonaci e la colorazione delle facciate saranno eseguiti con materiali e colori tradizionali.

CPI 16 Ampliamento degli edifici esistenti extraurbani

Le presenti norme specificano le modalità di ampliamento degli edifici esistenti per sopraelevazione o aggiunta laterale, così come indicato a titolo esemplificativo negli schemi di indirizzo allegati in calce alle presenti norme; in particolare:

- è consentita la sopraelevazione esclusivamente fino al raggiungimento di un'altezza di fronte misurata dal lato a valle non superiore a metri 7,00;
- è vietata la costruzione di abbaini;
- l'ampliamento per aggiunta laterale deve essere concepito e realizzato in conformità alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio contiguo;

- al fine di una buona resistenza alla sollecitazione sismica il progetto di ampliamento dovrà innanzitutto approfondire l'indagine strutturale suddividendo gli edifici in:
  a) corpi di fabbrica con caratteristiche architettoniche di pregio da conservare in cui restaurare le finiture esistenti;
  b) corpi di fabbrica da consolidare in cui ripristinare le finiture esistenti;
  c) corpi di fabbrica da sostituire utilizzando materiali e finiture analoghi a quelli esistenti;
  d) corpi di fabbrica aggiunti per giustapposizione previa verifica della resistenza sismica dei giunti.

CPI 17 Caratteristiche dell'intervento di demolizione con ricostruzione

Nei casi in cui è ammessa la ricostruzione, essa dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- dovranno essere riproposte le caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'edificio demolito, con la possibilità di variare le altezze interne per adeguarsi alle disposizioni igienico sanitarie vigenti relative all'uso previsto, comunque con un'altezza massima dei fronti non superiore a ml. 7,00 misurata sul lato a valle;
- dovrà essere riproposta una struttura muraria del tutto analoga a quella preesistente per materiali e tecnologia costruttiva;
- la copertura in generale sarà a falde inclinate con pendenza massima del 35% e con manto di copertura in materiali naturali tipo pietra naturale o tegole tipo coppo;
- i prospetti dovranno assumere una partitura organica con la possibilità di inserire nuove aperture, rispetto le condizioni preesistenti, purché congrue per forma, dimensione e posizione con la partitura stessa;
- le finiture delle pareti esterne potranno essere realizzate mediante intonacatura (con materiali e colori tradizionali) o con muratura a faccia a vista, in relazione alle condizioni di finitura dell'edificio preesistente;
- dovranno essere riproposti solai in legno se esistenti nell'edificio preesistente;
- è fatto divieto di costruire abbaini;
- è fatto divieto di usare infissi in alluminio anodizzato colore naturale;
- le grondaie dovranno essere collocate in modo tale da non compromettere l'estetica dell'edificio;

- dovranno essere rispettate tutte le disposizioni previste dalla legislazione antisismica vigente.

Sono sempre consentite tecniche di consolidamento e adeguamento antisismico di tipo moderno, purché i nuovi materiali introdotti vengano armonicamente inseriti nel contesto architettonico.

CPI 18 Caratteristiche tipologiche e morfologiche delle nuove costruzioni in zona agricola

A) RESIDENZA

Le nuove costruzioni dovranno di norma assumere i caratteri tipici delle tipologie storiche rurali con la possibilità di fare riferimento a modelli ancora esistenti (edifici classificati B1) o a modelli repertoriati; la nuova costruzione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la struttura muraria dovrà essere del tutto analoga per materiali e tecnologia costruttiva a quella tipica dell'edilizia rurale storica;
- la copertura sarà a falde inclinate con pendenza massima del 35% e con manto di copertura in materiali naturali tipo pietra naturale o tegole tipo cotto;
- i prospetti dovranno assumere una partitura organica e compiuta;
- le finiture delle pareti esterne potranno essere realizzate mediante intonacatura (con materiali e colori tradizionali) o con muratura a faccia a vista, da scegliere anche in considerazione di eventuali preesistenze limitrofe;
- la tipologia dello sporto di gronda dovrà presentare, come condizione minima,
  finitura in travetti di legno con gronde e discendenti in rame;
- gli infissi esterni potranno essere in legno o in alluminio anodizzato con esclusione, per quest'ultimo, del colore naturale;
- è fatto divieto di costruire abbaini, terrazzi e pensiline a sbalzo;
- eventuali porticati o logge dovranno essere ricavati all'interno della sagoma dell'edificio.

Sono sempre consentite tecniche di consolidamento e adeguamento antisismico di tipo moderno, purché i nuovi materiali introdotti vengano armonicamente inseriti nel contesto architettonico.

B) ANNESSI RUSTICI

Per quanto riguarda gli annessi rustici di nuova costruzione dovranno essere improntati alla massima semplicità planovolumetrica, con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la struttura muraria dovrà essere del tutto analoga per materiali e tecnologia costruttiva a quella tipica dell'edilizia rurale storica;
- la copertura sarà a falde inclinate con pendenza massima del 35% e con manto di copertura in materiali naturali tipo pietra naturale o tegole tipo cotto;
- le finiture delle pareti esterne potranno essere realizzate mediante intonacatura (con materiali e colori tradizionali) o con muratura a faccia a vista, da scegliere anche in considerazione di eventuali preesistenze limitrofe;
- la tipologia dello sporto di gronda dovrà presentare, come condizione minima, finitura in travetti di legno con gronde e discendenti in rame;
- gli infissi esterni potranno essere in legno o in alluminio anodizzato con esclusione, per quest'ultimo, del colore naturale.

Sono sempre consentite tecniche di consolidamento e adeguamento antisismico di tipo moderno, purché i nuovi materiali introdotti vengano armonicamente inseriti nel contesto architettonico.

La presente categoria d'intervento CPI18 si applica in tutte le ZTAE nelle quali sono consentite nuove costruzioni.

Art. 34 Bis - Categorie principali d'intervento negli isolati in zona urbana - modalità' per il cambio di categoria d'intervento.

Le categorie d'intervento, di cui al precedente art. 34, consistono in un insieme organico di prescrizioni rispondenti alle caratteristiche intrinseche del patrimonio edilizio esistente, e sono cartograficamente indicate sulle tavole di PRG.
Per gli edifici ricadenti in zona urbana, è consentita, la modifica della categoria d'intervento, senza che tale procedura comporti variante parziale al PRG, previo parere di una Commissione Tecnica e conseguente delibera del Consiglio Comunale.
La nomina e il funzionamento della Commissione Tecnica verranno definiti da apposito regolamento.
La proposta di modifica della categoria d'intervento, potrà avvenire sulla base di una documentazione di valutazione predisposta dagli uffici comunali o proposta dal proprietario.

La documentazione dovrà contenere le seguenti informazioni:

- Richiesta del Proprietario
- Relazione tecnica a firma di un professionista abilitato che motivi la richiesta
- di cambio di categoria d'intervento attraverso un accurato descrizione dell'immobile.
- Fotografie dei prospetti
- Rilievo dell'immobile
- Individuazione dell'immobile su base aerofotogrammetrica scala 1:2000
- Individuazione dell'immobile su cartografia di PRG scala 1:2000

Art. 35 - Categorie principali di intervento nelle aree scoperte

Area a verde privato da mantenere o costituire. CPA1

Gli interventi riguardano le aree a verde privato degli insediamenti urbani e le aree inedificate limitrofe, aventi caratteristiche complessive di omogeneità ambientale. Per tali aree sono previsti i seguenti interventi:

- nelle zone a tessuto omogeneo nelle quali non sono previsti interventi di nuova edificazione, dovrà essere conservato il rapporto di copertura Q degli edifici esistenti, garantendo il mantenimento e la cura delle essenze arboree esistenti e in caso di degrado o abbandono, la messa a dimora di nuove essenze con modalità conformi alle indicazioni di cui al precedente art.13;
- nelle restanti zone tessuto omogeneo gli interventi sono disciplinati dai parametri urbanistici ed edilizi delle stesse, riducendo l'indice di utilizzazione fondiaria Uf previsto del 50%, limitando il rapporto di copertura Q massimo per i singoli lotti al 30% e riducendo di ml. 3,00 l'altezza massima prevista. Dette riduzioni valgono fino a consentire comunque un indice minimo Uf = 0,30 e altezza fino a 7,00 ml., così da consentire le volumetrie minime in grado di giustificare l'intervento.

Area a verde di interesse naturalistico da mantenere o costituire. CPA2

Gli interventi riguardano aree pubbliche e private dotate o per le quali è da ritenersi opportuna la dotazione di essenze di interesse naturalistico e botanico, costituenti parte significativa della qualità paesistica dell'insediamento.

Per tali aree è prescritto il mantenimento e la cura delle essenze arboree esistenti e, in caso di degrado e abbandono o totale assenza di verde di interesse naturalistico la messa a dimora di nuove essenze, con modalità conformi alle indicazioni di cui al precedente art.13.

Non sono consentite nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti; è comunque consentita la realizzazione, in maniera conforme alle caratteristiche ambientali della zona, di elementi di arredo urbano per le zone pubbliche (zone della viabilità), di autorimesse private al servizio degli edifici residenziali esistenti, nella misura di due posti macchina per ogni edificio, o in alternativa di due posti auto interrati per ogni unità immobiliare residenziale, sempre nel rispetto assoluto del verde di interesse naturalistico esistente; è inoltre consentita, escluso nelle aree progetto, la

realizzazione di attrezzature sportive private, quali piscine e campi da tennis con annessi spogliatoi e servizi igienici per un max. di 30 mq. di Su complessiva purché tali superfici siano asservite all'edificio principale con apposito vincolo pertinenziale permanente a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario.
Le aree interessate dalla presente categoria principale d'intervento, all'interno delle Zone a Tessuto Omogeneo, non possono essere utilizzate ai fini del calcolo dell'indice di utilizzazione fondiaria Uf, mentre ai fini del calcolo di tale indice e dell'indice Ut le aree interessate sono computabili all'interno delle aree progetto.
Nelle Aree Progetto delle Frazioni APL 31 e APL 32 sono vietate nuove costruzioni nelle zone individuate dalla categoria di intervento CPA2.Sono altresì obbligatori gli interventi di valorizzazione e qualificazione ambientale così come previsti dall'art.13 delle N.T.A. vigenti.

Art. 36 - Tipi di intervento relativo agli isolati urbani

TSI1 - Nuovo allineamento prevalente di progetto.
Il tipo di intervento riguarda gli isolati urbani (o parte di essi) per i quali è specificatamente individuato il tracciato del nuovo allineamento di progetto a cui devono adeguarsi gli edifici esistenti (con operazioni di avanzamento o di arretramento) in caso di costruzione ex novo e in caso di demolizione e successiva ricostruzione. Tale previsione può eventualmente essere modificata in presenza di diversa prescrizione geotecnica.

TSI2 - Riallineamento del fronte dei nuovi interventi edilizi.
Il tipo di intervento riguarda gli isolati urbani (o parte di essi) per i quali è specificatamente individuato il tracciato del riallineamento costituente la distanza minima dal filo stradale ed eventualmente dai confini interni dei lotti; prescrizione a cui devono attenersi gli edifici in caso di costruzione ex novo o di demolizione e successiva ricostruzione. Tale previsione può essere eventualmente modificata in presenza di diversa prescrizione geotecnica.

TSI3 - Progettazione architettonica unitaria dei fronti degli edifici esistenti e di progetto.
Il tipo specifico di intervento riguarda gli isolati (o parte di essi) e i volumi edilizi di progetto, per i quali è specificatamente individuata l'estensione del fronte da sottoporre a progettazione unitaria dal punto di vista della organizzazione compositiva degli elementi architettonici e/o del recupero dei caratteri architettonici esistenti del patrimonio edilizio.

TSI4 - Fronte continuo di locali ad uso commerciale.
Il tipo specifico d'intervento riguarda gli isolati (o parte di essi) per i quali è specificatamente individuata la estensione dei fronti ove è prevista e consentita la concentrazione al piano terra degli edifici, degli usi U4/1, U4/2, U4/4, U4/6, U4/7, U4/11 di cui al precedente articolo 6 con apertura dei locali ad uso commerciale su strada. Negli edifici dove tale concentrazione è espressamente individuata, la superficie del piano terra viene esclusa dal calcolo dei parametri quantitativi (percentuale della S.U.) ai fini dell'applicazione degli usi regolati eventualmente indicati negli articoli relativi alle singole zone a tessuto omogeneo.

Prescrizione Specifica:
Per gli immobili che si affacciano su Via Montebello e consentita la concentrazione al piano terra degli edifici, degli usi:
U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/17, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

Art. 37 - Tipi d'intervento relativi agli spazi pubblici.

Assi e luoghi
Il tipo specifico d'intervento riguarda spazi pubblici (vie e piazze) specificatamente individuate da assoggettare a progetti di riorganizzazione urbanistica e di arredo urbano; tali progetti dovranno in ogni caso occuparsi delle sistemazioni superficiali degli spazi interessati, del rapporto fra gli spazi pedonali e quelli destinati alla viabilità meccanizzata, della definizione degli spazi di sosta e dei parcheggi per le automobili private. Esso si articola secondo le seguenti caratterizzazioni:

TSS1 - Assi e luoghi privilegiati commerciali.
Per tali aree è prevista la progettazione unitaria delle sistemazioni esterne con la finalità di valorizzare la continuità del tracciato e la qualità del rapporto degli edifici con le attività commerciali frontiste.

TSS2 - Assi e luoghi privilegiati ambientali.
Per tali aree è prevista la progettazione unitaria delle sistemazioni esterne con la finalità di valorizzare i caratteri naturalistici e paesistici esistenti.

TSS3 - Assi e luoghi pedonali per interventi di arredo urbano.
Per tali aree è prevista la progettazione unitaria delle sistemazioni esterne con la finalità di configurare ambienti urbani di sosta e di transito pedonale.

Percorsi pedonali
Il tipo specifico di intervento riguarda spazi pubblici esistenti (vie e piazze) e da acquisire al demanio comunale, specificatamente individuati, da adibire ad uso prevalentemente pedonale. Esso si articola secondo le seguenti caratterizzazioni:

- **Percorsi pedonali scoperti da ripristinare o da realizzare. TSS4**
- **Percorsi pedonali coperti da realizzare. TSS5**

TSS6 - Filari di alberi di alto fusto.
Il tipo specifico di intervento riguarda spazi pubblici (vie, piazze) in cui è prescritta la messa a dimora, da parte della Pubblica Amministrazione, di essenze di alto fusto per la fruizione di sistemi a verde con disposizione regolare.

Barriere acustiche

Il tipo specifico di intervento riguarda aree contermini agli spazi pubblici destinati al traffico veicolare, per i quali sono individuate barriere acustiche atte ad attenuare l'inquinamento acustico determinato dal traffico motorizzato. Esso si articola secondo le seguenti caratterizzazioni:

- **Barriere acustiche naturali TSS7, costituite da formazioni vegetali;**
- **Barriere acustiche artificiali TSS8, costituite da specifici manufatti (muri, pannelli ecc.).**

Tutti i tipi di intervento di cui al presente articolo in sede attuativa possono subire parziali modifiche opportunamente giustificate.

Art. 38 - "Contenitori Storici".
I Contenitori Storici consistono negli organismi architettonici di particolare valore monumentale, architettonico ed ambientale, contraddistinti da specifico simbolo grafico nelle tavole di progetto 7A-Z, in scala l:2.000, per i quali il PRG prevede un uso di tipo pubblico.

a) **Normativa funzionale:**
Usi previsti: U1/1, U4/5, U4/9, U4/12, U4/14, U4/15, U4/20.
b) **Categorie principali di intervento:** CPI1, CPI2

Di seguito si elencano i Contenitori Storici indicati dal PRG e la funzione prevalente a cui sono destinati (con i conseguenti usi principali).

1. **Palazzo degli Anziani** Sede di rappresentanza per istituzioni pubbliche
(U4/4, U4/7, U4/9)

2. **Ex Scuola Baldi** Attrezzature culturali
(U4/9, U4/12, U4/20)

3. **Ex Buon Pastore** Attrezzature culturali e Istruzione superiore
(U4/12, U4/14, U4/15, U4/20)

4. **Palazzo Bosdari** Attrezzature culturali (pinacoteca)
(U4/20)

5. **Palazzo Ferretti** Attrezzature culturali (museo)
(U4/20)

6. **Teatro delle Muse** Attrezzature per lo spettacolo e Attrezzature culturali
(U4/1, U4/4, U4/5, U4/20)

7. **Palazzo Birarelli** Sedi istituzionali
(U4/7, U4/8, U4/9)

8. **Caserma Stamura** Attrezzature culturali
(U4/4, U4/9, U4/15, U4/20)

9. **Cittadella** Sede di rappresentanza per istituzioni pubbliche
(U4/9, U4/20)

10. **Villa Favorita** Attrezzature culturali
(U4/8, U4/9, U4/20)

11. **Sistema delle fortificazioni esterne** (forti Garibaldi, Scrima) Servizi di quartiere
(U4/4, U4/12, U4/9, U4/20)

Art. 39 - ZT1 "Storica del Guasco".
Zona a Tessuto Omogeneo di particolare valore storico, ambientale, monumentale ed archeologico.

a) Normativa funzionale:
Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

Gli usi degli edifici prospicienti i Corsi Stamira e Garibaldi sono quelli previsti e regolati nell'art.41, indipendentemente dalla appartenenza ad un'altra Z.T.O.

Usi regolati: U1/1 = min. 75% Su.
Al fine di agevolare il recupero di edifici e complessi di carattere storico monumentale la regolazione di cui sopra non si applica per gli immobili sottoposti alla categoria d'intervento CPI1 (restauro)

b) Categorie principali di intervento:
Come specificato nella tavola di progetto 7A. Per la normativa e zonizzazione edilizia relativa agli interventi negli isolati, spazi pubblici ed aree della presente Z.T., compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi, si rimanda alle previsioni e prescrizioni di detti strumenti particolareggiati.

c) Parametri urbanistici ed edilizi:
La definizione dei parametri edilizi di cui alla presente normativa, per interventi compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi è integrata dalle N.T.A. di detti strumenti particolareggiati. In caso di demolizione e ricostruzione, salvo il rispetto di specifiche previsioni planovolumetriche per gli interventi compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi, valgono le seguenti prescrizioni:

- **indice di utilizzazione fondiaria Uf** = Ufe
- **altezza massima H** = pari all'esistente

Z.S.I

- Zone terziarie e direzionali esistenti:
- Usi previsti: U4/1, U4/4, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25

Art. 40 - ZT2 "Storica di Capodimonte".
Zona a Tessuto Omogeneo di particolare valore storico ed ambientale.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1,U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20,U4/25, U5/1.

Usi regolati: U1/1 = min. 75% Su.

b) Categorie principali di intervento:
Come specificato nella tavola di progetto 7E,

c) Parametri urbanistici ed edilizi:
In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di utilizzazione fondiaria Uf** = Ufe
- **Altezza massima H** = pari all'esistente.

Prescrizioni specifiche
Per il complesso delle Ex opere Parrocchiali della Chiesa dell'Annunziata è prescritto il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici della facciata su Via Podesti, con possibilità di riordino della stessa attraverso anche l'inserimento di nuove bucature purché previste in un progetto unitario riferito all'interno complesso.

Art. 41 - ZT3 "Storica di impianto ottocentesco con isolati chiusi".
Zona a Tessuto Omogeneo di impianto urbanistico ottocentesco con isolati regolari e blocchi edilizi chiusi con forte presenza di funzioni direzionali pubbliche e private e funzioni commerciali.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

Usi regolati: U1/1 = min. 50% Su.

Al fine di agevolare il recupero di edifici e complessi di carattere storico monumentale la regolazione di cui sopra non si applica per gli immobili sottoposti alla categoria d'intervento CPI 1 (restauro)

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella Tavola di progetto 7B. Per la normativa e zonizzazione edilizia relativa agli interventi negli isolati, spazi pubblici ed aree della presente Z.T., compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi, si rimanda alle previsioni e prescrizioni di detti strumenti particolareggiati.

c) Parametri urbanistici ed edilizi

La definizione dei parametri edilizi di cui alla presente normativa, per gli interventi compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi, è integrata dalle N.T.A. di detti strumenti particolareggiati.

In caso di demolizione e ricostruzione, salvo il rispetto di specifiche previsioni planovolumetriche per gli interventi compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi, valgono le seguenti prescrizioni:

- **indice di utilizzazione fondiaria Uf** = Ufe
- **altezza massima H** = pari all'esistente

d) Prescrizioni specifiche

1. È consentita l'eliminazione delle coperture piane e di quelle a falda inclinata, ma con manto non in laterizio, e formazione di coperture con manto in laterizio tradizionale, con pendenza non superiore al 35% a partire dal piano di calpestio precedente; è consentita l'utilizzazione degli spazi sottotetto ricavati;

2. Ricostruzione o ripristino delle riquadrature delle aperture eliminate o trasformate con materiali non conformi alla tradizione locale, utilizzando materiali deducibili dalla morfologia del prospetto interessato o in mancanza di quelli circostanti;

3. Sostituzione e ripristino degli infissi di facciata trasformati con materiali e/o modelli non tradizionali, con materiali e modelli tipici dell'ambiente;

4. Ricostituzione delle superfici dei prospetti rivestiti con materiali diversi dall'intonaco o del mattone a vista, utilizzando tali materiali secondo i modelli e le consuetudini anche cromatiche della tradizione locale.

5. L'edificio in cui è compresa la sala cinematografica Goldoni può essere ristrutturato secondo la Categoria di intervento indicata nella Tavola di progetto 7B, localizzando in esso nuove funzioni come consentito dal precedente comma a) del presente articolo, a condizione che vengano ricavate nell'edificio ristrutturato nuove sale per spettacolo (anche organizzate in multisala) con almeno 700 posti. Per tale intervento non si applica la disposizione relativa agli Usi regolati

5bis. L'intervento di ristrutturazione dell'edificio ex Metropolitan dovrà essere attuato attraverso un Piano di Recupero di iniziativa pubblica ai sensi della Legge n. 457/78. Scaduto il periodo di validità rimangono valide le prescrizioni in esso contenute per tutto il periodo di validità del PRG.

6. Gli usi degli edifici prospicienti i corsi Stamira e Garibaldi sono quelli previsti e regolati nel presente articolo, indipendentemente dalla appartenenza ad un'altra Z.T.O.

7. Per l'immobile distinto al catasto fabbricati del Comune di Ancona al foglio 8, mappale 75, sub 3 – 13 – 15 (Ditta Mendolesi Sport di Andrea e Sante Mendolesi S.a.s.) a seguito dell'applicazione della procedura di variante di cui all'art. 5 del D.P.R. 447/1998 (Sportello Unico) è consentito un aumento della superficie utile netta interna pari a mq. 48 in conformità a quanto stabilito dall'art.80 commi 10 e 11 del REC

8. Per l'edificio di proprietà comunale denominato Mercato Pubblico delle Erbe, sito in Corso Mazzini e sottoposto a tutela monumentale ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, realizzato in struttura in ferro e ghisa a metà degli anni venti in pregevole stile liberty, distinto al catasto al foglio 4 particella 634, vale quanto segue.

Normativa funzionale:
Usi previsti: U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/9, U4/11, U4/12, U4/20

Usi regolati: non previsti

Modalità di intervento: intervento edilizio diretto, da attuare mediante permesso di costruire convenzionato

Categorie principali di intervento:
CPI3-Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di integrità della facciata Rispetto a quanto previsto dall'art. 34, è prescritta la conservazione delle facciate e degli elementi architettonici e decorativi dell'intero edificio e non è consentito modificare la posizione dei muri perimetrali esterni e del tetto. L'incremento della superficie utile ammesso, non dovrà interferire con le aperture delle facciate al fine di non alterare l'aspetto esteriore dell'edificio. È consentito introdurre modifiche all'impianto distributivo interno dei collegamenti verticali e orizzontali e inserire nuovi elementi strutturali o architettonici, nel rispetto della valenza architettonica dell'edificio. È consentito l'aumento delle unità immobiliari.

Parametri urbanistici ed edilizi:
SUL = SUL esistente + incremento massimo del 25%, con conservazione della sagoma esistente

Prescrizioni Geologiche:
Si intenda come prescrizione quanto indicato dal tecnico Geol. Roberto Cristiani nella indagine geologico-geomorfologica redatta per la Variante al capitolo A8. Realizzazione (Rif. Delibera C.C. n° 117 del11.12.2017) degli interventi di riqualificazione e di seguito riportato: "Sulla base degli esiti dei

rilievi geologici e geomorfologici di superficie, integrati dai dati acquisiti nel corso di precedenti campagne di indagini geognostiche (sondaggi e prove penetrometriche effettuate in zona), nonché sulla base delle indagini geofisiche (approntate attualmente all'interno del sito in esame), si attesta l'esistenza di tutti i requisiti affinché sia riconosciuta la compatibilità geomorfologica, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, dell'area oggetto di variante urbanistica finalizzata, quest'ultima, alla riqualificazione del Mercato delle Erbe. Detto sito, ricompreso nel Centro Storico della città di Ancona, non evidenzia infatti particolari problematiche di natura geomorfologica idrogeologica e sismica che ne possano sconsigliare un'adeguata riqualificazione urbanistica. Detti interventi di riqualificazione, con particolare riguardo all'ampliamento (incremento del 25% della superficie utile all' interno della struttura esistente), andranno realizzati assumendo tutte le dovute cautele al fine di non produrre effetti negativi sulle condizioni di stabilità dell'edificato in oggetto nonché di quello limitrofo. Ovviamente, ai sensi della vigente normativa antisismica (N.T.C. di cui al D.M. 14/01/2008), le previsioni di progetto della variante che ammettendo un incremento della superficie utile del 25%, all'interno del manufatto preesistente, richiederanno specifiche indagini geologiche e geotecniche a carattere puntuale".

Ulteriori prescrizioni:

• ogni previsione progettuale riferita all'area oggetto di variante, che comporti nuove opere e/o infrastrutture o modifiche strutturali di opere esistenti con scavi e sterri di qualsiasi tipo che interessino il sottosuolo, ivi compresi sottoservizi e opere di cantierizzazione, sarà subordinata al parere parere favorevole della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, che potrà dettare specifiche prescrizioni e richiedere, se del caso, anche indagini geofisiche, archeologiche (limitate od estese) e/o carotaggi preliminari alla progettazione definitiva, sotto la Sua direzione scientifica, con particolare riferimento alle prescrizioni di legge relative agli artt. 28 comma 4 del D. Lgs. n. 42/2004 e 25 del D.lgs. n. 50/2016 in merito alla verifica preventiva dell'interesse archeologico prescritta dalla vigente normativa in materia di lavori pubblici che potrà riservarsi di richiedere opportune varianti progettuali;

• gli standard a parcheggi privati P3 previsti dall'art. 6 delle presenti Norme, nonché quelli previsti dall'art. 62 del Regolamento Edilizio Comunale, non

dovranno essere reperiti;

• gli standard a verde privato V3 previsti dall'art. 6 delle presenti Norme non dovranno essere reperiti;

• gli standard a parcheggio di uso pubblico P1 previsti dall'art. 6 delle presenti Norme, dovranno essere monetizzati e l'importo determinato sulla base degli allegati contenuti nella delibera di CC n. 65 del 27.11.2009.

Il potenziamento del collegamento tra l'Area Progetto APC6 (ex mattatoio) e i parcheggi terminali del centro cittadino, potrà essere realizzato solo dopo la presentazione e la valutazione positiva di uno studio di fattibilità relativo anche alla verifica della viabilità e della circolazione nelle zone interessate dai due estremi della infrastruttura di cui trattasi.

Z.S.I

- Zone terziarie e direzionali esistenti

- Usi previsti: U4/1, U4/4, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25

Prescrizioni Specifiche operanti all'interno del Parco del Conero:

Per l'area relativa alla "Falesia " vedi successivo Art. 84.4

Art. 42 - ZT4 "Storica di inizio secolo con isolati chiusi"

Zona a Tessuto Omogeneo di impianto urbanistico ottocentesco con isolati regolari e blocchi edilizi parzialmente chiusi, con rilevante presenza di attrezzature commerciali.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

Usi regolati: U1/1 = min. 70% Su.

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella tavola di progetto 7C.

c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf** = Ufe
- **Altezza massima H** = pari all'esistente

d) Prescrizioni specifiche:

1. È consentita l'eliminazione delle coperture piane e di quelle a falda inclinata, ma con manto non in laterizio, e formazione di coperture con manto in laterizio tradizionale, con pendenza non superiore al 35% a partire dal piano di calpestio precedente; è consentita l'utilizzazione degli spazi sottotetto ricavati;
2. Ricostruzione o ripristino delle riquadrature delle aperture eliminate o trasformate con materiali non conformi alla tradizione locale, utilizzando materiali deducibili dalla morfologia del prospetto interessato o in mancanza di quelli circostanti;
3. Sostituzione e ripristino degli infissi di facciata trasformati con materiali e/o modelli non tradizionali, con materiali e modelli tipici dell'ambiente;
4. Ricostruzione delle superfici dei prospetti rivestiti con materiali diversi dall'intonaco o del mattone a vista, utilizzando tali materiali secondo i modelli e le consuetudini anche cromatiche della tradizione locale.

Si prescrive che il parcheggio di Piazza Don Minzoni sia completamente interrato e la piazza abbia destinazione a verde attrezzato.

Art. 43 - ZT5 "Viale della Vittoria"

Zona a Tessuto Omogeneo articolata lungo il Viale della Vittoria con edifici di pregio architettonico ed ambientale e con rilevante presenza di verde privato spazialmente connesso con l'alberatura del viale.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/7, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

Usi regolati: U1/1 = min. 70% Su.

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla Tavola di progetto 7C, ad eccezione della possibilità di demolizione e nuova costruzione prevista per la categoria CPI9.

c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di utilizzazione fondiaria Uf =** Ufe
- **Altezza massima H =** pari all'esistente

d) Prescrizioni specifiche:

Potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui ai precedenti art.13 e 21, subordinando ogni concessione e/o autorizzazione anche se relative a parte dell'edificio interessato, alla presentazione ed alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza (in particolare della parte prospiciente il viale), curando in particolare la sistemazione delle cancellate e delle recinzioni, sostituendo i modelli ed i materiali non conformi alla tradizione locale.

Per l'area compresa all'interno del P.P.E. del Passetto la consistenza edilizia può essere incrementata fino ad un Max di 1000 mq. di SUL.

La distribuzione, l'impiego e le categorie d'intervento associate all'intervento previsto, saranno stabilite dal P.P.E.

Eventuali varianti del P.P.E. conformi al P.R.G. e al Piano del Parco, non costituiscono variante al P.R.G., per esse valgono le norme e le procedure previste per i Piani attuativi.

Prescrizioni Specifiche operanti all’interno del Parco del Conero:
Per le "Zone Marginali all'Edificato di Tutela Assoluta" vedi il successivo Art. 84.12.4 Per l'area relativa alla " Falesia" vedi successivo Art. 84.4

Art. 44 - ZT6 "Marginale alle zone storiche"(6A - Vie Trieste e Isonzo, 6B - Vie Toti e Chiesa)

Zona a Tessuto Omogeneo con impianto urbanistico otto/novecentesco irregolare, da forte discontinuità nell'architettura degli edifici.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9 U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

Usi regolati: U1/1 = min. 70% Su.

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella tavola di progetto 7C.

c) Parametri urbanistici ed edilizi

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf =** Ufe
- **Altezza massima H =** pari all'esistente

d) Prescrizioni specifiche:

1. Eliminazione delle coperture piane e di quelle a falda inclinata, ma con manto non in laterizio, e formazione di coperture con manto in laterizio tradizionale, con pendenza non superiore al 35% a partire dal piano di calpestio precedente; è consentita l'utilizzazione degli spazi sottotetto ricavati;
2. Ricostituzione delle superfici dei prospetti rivestiti con materiali diversi dall'intonaco o dal mattone vista, utilizzando tali materiali secondo i modelli e le consuetudini, anche cromatiche, della tradizione locale.

Z.S.I

- Zone terziarie e direzionali esistenti:

- **Usi previsti:** U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25

- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf.

(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe

- Altezza massima H = (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.

Art. 45 - ZT7 "Moderna con impianto urbanistico regolare"(7A – Via Panoramica, 7B - Via Rodi)

Zona a Tessuto Omogeneo residenziale ad alta densità edilizia.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su.

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalle Tavole di progetto 7B e 7D.

c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione u lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf =** 0,80 mq/mq.
- **Altezza massima H =** 13,50 ml.

Prescrizioni specifiche:

1) Per l'immobile denominato "ex-scuola Nazario Sauro", ubicato in via Sabotino civici 5, 7, 9 ed identificato al catasto urbano del comune di Ancona con il Fg. 17, mappali 93 e 94, valgono le seguenti prescrizioni geologiche:

- si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno, (prove in situ e di laboratorio, verifiche di stabilità del versante) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte per gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso dal D.M. 11/03/1988;
- esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato ed analisi della variazione della falda freatica;
- evitare sbancamenti di terreno maggiori di 2 m. e ingenti riporti di terreno;
- realizzare per gli eventuali sbancamenti, opere di contenimento in c.a. Ed evitare di lasciarli aperti sotto l'azione degli agenti atmosferici specialmente durante le stagioni piovose;
- progettare gli interventi tenendo conto delle costruzioni limitrofe o in

aderenza, in maniera da non abbattere la falda o da non creare decompressioni nei terreni argillosi intercettati e quindi non creare danni o lesioni alle strutture edificate all'intorno.

2) Per l'immobile denominato *"Villa Migliarini"*, ubicato in via MonteGrappa 26 ed identificato al catasto urbano del comune di Ancona con il Fg. 9, mappale 89, valgono le seguenti prescrizioni geologiche:

- non si prevedono aumenti volumetrici e sbancamenti dell'area nonché modifiche della permeabilità, ad eccezione di quanto consentito in applicazione della Legge Reg.le n.22 del 08/10/2009 (piano casa) e sue succ. modifiche e integrazioni;
- dovranno essere redatte specifiche relazioni geologico – tecniche con indagini dirette sul terreno, (prove in situ e di laboratorio, etc.) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla futura sistemazione dell'area in variante nonché la scelta delle fondazioni più adatte e le opere di contenimento dei terreni sbancati e per tutti gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso dal D.M. 11/03/1988 e recenti NTC del 14/01/2008;
- vista la struttura geologica è necessario eseguire una indagine geofisica per la determinazione delle Vs 30 in modo da determinare correttamente la Categoria di Sottosuolo ed evidenziare se lo stesso è soggetto ad amplificazioni sismiche;
- esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato ed analisi della variazione della falda;
- vista la probabile presenza di falda idrica che in concomitanza di piogge intense può affiorare al piano campagna interferendo con i sotto servizi, si sconsiglia la realizzazione di piani interrati;
- eseguire, prima della progettazione, studi finalizzati all'identificazione di sotto servizi tecnologici in particolare i fossi intubati e loro ramificazioni all'interno dell'area;
- realizzare, per gli eventuali sbancamenti, (data le strutture viarie presenti e infrastrutture interrate) opere di contenimento in c.a. ed evitare di lasciarli aperti sotto l'azione degli agenti atmosferici specialmente durante le stagioni precipitose;
- data la presenza di terreno di riporto antropico di varia natura, ai sensi del D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii., dovrà essere caratterizzato il terreno presente, così da evitare problemi di contaminazione.

Art. 46 - ZT8 "Archi"

Zona a Tessuto Omogeneo articolata intorno alla via principale porticata, con forti discontinuità morfologiche.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

Usi regolati: U1/1 min. 50% Su.

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla tavola di progetto 7E.

c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = 0,90 mq/mq

- Altezza massima H = 17,00 ml.

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = Ufe

- Altezza massima H = He

Art. 47 - ZT9 " Montirozzo "

Zona a Tessuto Omogeneo formata da edifici prevalentemente isolati, anche unifamiliari.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1,U4/1, U4/2, U4/4, U4/7, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella tavola di progetto 7e.

c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = Ufe

- Altezza massima H = pari all'esistente.

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = 0,70 mq/mq.

- Altezza massima H = 10,50 ml.

d) Prescrizioni specifiche:

Potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui ai precedenti articoli 13 e 21, subordinando ogni concessione e/o autorizzazione alla presentazione ed alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza, curando in particolare la sistemazione delle recinzioni, con modelli e materiali conformi alla tradizione locale.

Art. 48 - ZT10 "Moderna ad alta densità, rapportata con l'impianto viario esistente"
Zona a Tessuto Omogeneo, articolata lungo l'asse De Gasperi - Martiri della Resistenza, caratterizzata da forti discontinuità morfologiche e con situazioni di degrado ambientale e morfologico.

a) Normativa funzionale:
Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

b) Categorie principali di intervento:
Come specificato nella tavola di progetto 7e.

c) Parametri urbanistici ed edilizi:
In caso di demolizione e nuova costruzione:
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = Ufe
- Altezza massima H = pari all'esistente
In caso di nuova costruzione su lotto libero:
- Indice di utilizzazione fondiaria Uf = 0,70 mq/mq
- Altezza massima H = 10,50 ml.

d) Prescrizioni specifiche:
1) Il progetto di riqualificazione ambientale dell'invaso costituito dall'asse principale (indicato nella Tavola 7E con il tipo di intervento TSS1), dovrà prevedere il coordinamento delle finiture, delle aperture fronte/strada delle attrezzature commerciali, la messa a dimora di cortine di verde per l'uso U4/25, la realizzazione di percorsi pedonali per raggiungere i parcheggi attrezzati (U4/25), localizzati dal PRG sul retro degli edifici prospicienti l'asse stesso.
2) Ogni concessione e/o autorizzazione relativa ad interi edifici è subordinata alla sistemazione delle facciate principali, secondo le prescrizioni contenute in uno specifico progetto predisposto dall'Amministrazione Comunale, relativo sia ai materiali delle facciate, sia alle finiture, sia alle caratteristiche cromatiche. La presente disposizione non si applica fino alla predisposizione di tale studio.

Il potenziamento del collegamento tra l'Area Progetto APC 6 (ex mattatoio) e i parcheggi terminali del centro cittadino, potrà essere realizzato solo dopo la presentazione e la valutazione positiva di uno studio di fattibilità relativo anche alla verifica della viabilità e della circolazione nelle zone interessate dai due estremi della infrastruttura di cui trattasi.

e) Per gli immobili siti in Via Paolucci n° 3/a e 3/b individuati catastalmente al Fg. 44 Mappale 197, 5 ed al Fg. 44 mappale 6 valgono le seguenti prescrizioni:

- Usi previsti: U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25.

Uso regolato:

Per gli immobili siti in Via Paolucci n° 3/a individuati catastalmente al Fg. 44 Mappale 197, 5.
U1/1 limitatamente alla SUL residenziale esistente alla data del 09.12.2020

- Modalità di attuazione:
permesso di costruire convenzionato di cui all'art.28-bis del DPR 380/2011 o in alternativa Intervento urbanistico preventivo (Piano di Recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78)

- La convenzione prevista dal permesso di costruire convenzionato/Piano di Recupero dovrà disciplinare anche l'eventuale realizzazione delle opere necessarie per allacciare l'area alle reti pubbliche dei sotto-servizi esistenti, per rimuovere le interferenze e per l'estensione delle reti, che dovranno essere approvate dai rispettivi Enti gestori.

- nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione di cui ai punti d) ed e) dell'art. 3 del DPR 380/2001 esteso a tutti gli immobili dell'area (sostituzione del tessuto edilizio esistente) così come perimetrata nelle tavole di PRG, la modalità di intervento è il Piano di Recupero o in subordine il Permesso di Costruire Convenzionato.

- Il Piano di Recupero/ Permesso di Costruire Convenzionato dovrà garantire il rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68, la quota di standard relativa alle

attrezzature di interesse comune ed istruzione potrà essere monetizzata, e solo nel caso si dimostrata l'impossibilità di reperire anche le altre categorie di standard la convenzione di attuazione ne potrà prevedere la monetizzazione.

- il relativo importo è determinato sulla base di quanto contenuto nella delibera di C.C. n. 65 del 27.11.2009 e ss. mm. ii.

- gli interventi sono assoggettati al versamento una tantum del contributo straordinario di costruzione istituito ai sensi dell'art. 16 comma 4 - lett. D/ter del D.P.R. 380/2001 ed è versato contestualmente al rilascio del titolo abilitativo secondo i criteri e modalità vigenti al momento del rilascio stesso

- La trasformazione dell'area dovrà essere subordinata ad uno studio di dettaglio sulla viabilità di accesso/uscita dal lotto che preveda interventi in grado di garantire la sostenibilità dei flussi di traffico incrementati dalle nuove funzioni previste dalla ZTO residenziale di appartenenza.
Per quanto attiene agli interventi sul verde urbano questi sono regolamentati dalle disposizioni del *"Regolamento Comunale del Verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale*", in assenza del quale, come disposto dalla L.R. n.6/2005 art. 20 comma 6 e ss.mm.ii., valgono le disposizioni contenute nello schema di regolamento del verde urbano adottato dalla Giunta Regionale con DGR n. 603 del 22/07/2015 e s.m.i.

- Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato al rilascio del preventivo nulla osta degli enti gestori delle infrastrutture ferroviarie e viabilistiche interessate

- Prescrizioni Geologiche:
il progetto dovrà contenere una relazione tecnica, corredata di elaborati grafici, che dimostri il rispetto delle distanze dal fosso demaniale ed il rispetto degli altri vincoli e divieti previsti dalla normativa idraulica vigente si richiama l'art. 96 del R.D. 523/1904 comma f) che prevede una fascia di rispetto idraulica di 10 metri dal piede degli argini o loro accessori o dal ciglio di sponda dell'alveo, in cui sono vietati fabbriche, scavi e movimenti terra.

- Prescrizione Screening VAS:

- Lungo i tracciati delle linee ferroviarie vige il limite di edificabilità per una fascia di rispetto di 30 m dalla più vicina rotaia (ai sensi dell'art. 49 del DPR 753/80), qualsiasi intervento di ampliamento o realizzazione di nuovi manufatti che ricada in tale area dovrà essere subordinato al rilascio di autorizzazione in deroga da parte della Direzione Territoriale Produzione Ancona di RFI ai sensi del DPR 753/80;
- i tratti dei percorsi pedonali fiancheggianti la sede ferroviaria dovranno essere provvisti, ove non presente, di una adeguata recinzione con caratteristiche conformi agli standard RFI, da posizionare sul confine ferroviario;
- il posizionamento di sorgenti luminose ed essenze arboree dovrà essere effettuato conformemente alle disposizioni di cui agli art. 39 e 52 del DPR 753/80;
- eventuali opere di attraversamento ferroviario dovranno essere sempre e comunque preventivamente autorizzate dalla Direzione Territoriale Produzione Ancona di RFI, dietro esame di specifici elaborati tecnici, e disciplinati da apposita convenzione, recante norme e obblighi di gestione e manutenzione nonché gli oneri economici a carico del richiedente;
- le condotte idriche e fognarie ricadenti nella fascia 6-10 m dalla più vicina rotaia dovranno essere opportunamente protette con controtubo come da disposizioni tecniche contenute nel Decreto 04/04/2014, "Norme tecniche per gli attraversamenti e parallelismi di condotte e canali convoglianti liquidi e gas con ferrovie e altre linee di trasporto", mentre quelle ricadenti nella fascia10-30 m dalla più vicina rotaia dovranno essere preventivamente autorizzate in conformità con quanto prescritto dal DPR 11/7/1980 n. 753;
- le aree contraddistinte ai numeri 10 e 12 ubicate in via Paolucci 3/a e 3/b in località Valle Miano sono adiacenti alla sede ferroviaria, per cui qualsiasi intervento oggetto di deroga ai sensi del DPR 753/80 potrà essere autorizzato con limitazioni di massima concernenti volumetrie e aggetti lato sede ferroviaria, che dovranno essere contenuti entro i valori esistenti. (prescr. RFI)
- nei progetti degli interventi si dovrà prevedere la messa a dimora di specie arboree e arbustive individuando le essenze più idonee ai fini dell'attenuazione delle emissioni di CO2 e del particolato atmosferico, preferendo quelle aventi minor potenziale di formazione dell'ozono e produttrici di pollini meno allergizzanti. (Prescr. ARPAM-ASUR)
- Il soggetto attuatore in fase di presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo abilitativo dovrà presentare la caratterizzazione del suolo e l'eventuale bonifica laddove

necessaria (ai sensi del D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.) e in caso di presenza di amianto il rispetto del D.M. 6/9/94 e D. Lgs. 81/08. (Prescr. ASUR)

Z.S.I

- **Zone artigianali ed industriali esistenti**
- **Usi previsti:** U3/1, U4/10, U4/11
- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf:**
(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe
- **Altezza massima H =** (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.

Prescrizioni specifiche:
Per le unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzate, è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7_Uffici e studi professionali.
È consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7_ Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a Max il 25% della SUL complessivo dell'intera unità immobiliare.

Art. 49 - ZT11 - "Corso Carlo Alberto – Piazza Ugo Bassi"
Zona a Tessuto Omogeneo di impianto urbanistico ottocentesco, trasformata radicalmente in epoca successiva, presentante forti discontinuità morfologiche.

a) **Normativa funzionale:**
Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, 5/1

Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su.
Per la Palestra di Via Ragnini non si applicano gli usi regolati.

b) **Categorie principali di intervento:**
Come specificato dalla tavola di progetto 7f.

c) **Parametri urbanistici ed edilizi:**
In caso di demolizione e nuova costruzione:
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = Ufe
- Altezza massima H = pari all'esistente
- Uf = Ufe + 10% relativamente alla Palestra di Via Ragnini

d) **Prescrizioni specifiche:**
(solo per corso Carlo Alberto e via Giordano Bruno)
1) È consentito l'eliminazione delle coperture piane e di quelle a falda inclinata, ma con manto non in laterizio, e formazione di coperture con manto in laterizio tradizionale, con pendenza non superiore al 35% a partire dal piano di calpestio precedente; è consentita l'utilizzazione degli spazi sottotetto ricavati;
2) Ricostruzione o ripristino delle riquadrature delle aperture eliminate o trasformate con materiali non conformi alla tradizione locale, utilizzando materiali deducibili dalla morfologia del prospetto interessato o in mancanza di quelli circostanti;
3) Sostituzione e ripristino degli infissi di facciata trasformati con materiali e/o modelli non tradizionali, con materiali e modelli tipici dell'ambiente;

4) Ricostituzione delle superfici dei prospetti rivestiti con materiali diversi dall'intonaco o dal mattone a vista, utilizzando tali materiali secondo i modelli e le consuetudini anche cromatiche della tradizione locale.

5) Per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Fg. 37, mappale 584 – 585 (ditta Laboratorio Analisi del Piano S.r.L.) a seguito dell'applicazione della procedura di variante di cui all'art. 5 del D.P.R.447/1998 (Sportello Unico) è consentito anche l'uso U4/19 "Attrezzature Socio Sanitarie ". Di istituire un vincolo di destinazione da applicarsi alle aree ed ai manufatti oggetto dell'intervento per la durata di 30 (trenta) anni;

6) Per l'immobile ubicato in via Lotto civico 26 ed identificato al catasto urbano del comune di Ancona con il Fg. 37, mappali 866 (parte), 871, 872, 460 (parte) e 1049 (parte), in caso di demolizione e nuova costruzione valgono le seguenti

Prescrizioni Geologiche:

- Si ritiene necessario, in sede progettuale, far redigere specifiche relazioni geologico - tecniche con indagini dirette su terreno (prove in situ e di laboratorio, etc….) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzata alla scelta delle fondazioni più idonee, alle relative opere di contenimento dei terreni sbancati e per tutti gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988 e nelle ultime NTC del 14/01/2008;

- Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato ed analisi della variazione di falda;

- Eventuali opere di modifica dello stato dei luoghi, quali gli interventi di modifica delle costruzioni presenti nonché lo sbancamento dei terreni, dovranno tenere conto della presenza di strutture e infrastrutture tecnologiche nonché delle costruzioni limitrofe ed opere viarie, in maniera da non abbattere la falda o da non creare decompressioni nei terreni argillosi intercettati e quindi non creare danni o lesioni alle strutture edificate e viarie poste all'intorno.

7) Per l’immobile distinto al foglio 37 mappale 684 sub 13 (piano primo) a seguito della procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 è consentita la destinazione U4/1 - Farmacia - funzionale alla attività presente al piano terra.

Z.S.I

- Zone terziarie e direzionali esistenti
- Usi previsti: U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf
(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe
- Altezza massima H = (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.

Art. 50 - ZT12 "Moderna ad alta densità, non sempre rapportata all'impianto viario"
Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale.

a) Normativa funzionale:
Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

b) Categorie principali di intervento:
Come specificato nella tavola di progetto 7e.

c) Parametri urbanistici ed edilizi:
In caso di nuova costruzione su lotto libero:
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = 0,90 mq/mq.
- Altezza massima H = 17,00 ml.
In caso di demolizione e nuova costruzione:
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = Ufe
- Altezza massima H = He

d) Prescrizioni specifiche di intervento per via Circonvallazione:

- Per gli immobili contraddistinti al nuovo catasto edilizio urbano al Fg. 15 mapp. 188 – 87 – 186 – 185 – 184 – 183 – 182 – 176 – 175 – 174 – 173 – 172 – 171 – 170 è esclusa la loro demolizione e ricostruzione.
È consentita la realizzazione di cantine e garage interrati quali pertinenze delle abitazioni residenziali di proprietà del Comune di Ancona.

- L'area descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 15, mappali C (parte), 169, 170, 171, 172, 173, 174 (parte), 198 (parte), ubicata presso via Circonvallazione è segnalata come area di potenziale interesse archeologico dalla Soprintendenza Archeologica per le Marche con circolare emessa in data 08/11/1996 Prot. N°13318. In caso di intervento edilizio che preveda scavi nelle aree interessate, al fine di verificare l'effettiva esistenza di contesti archeologici, prima della fase esecutiva dei lavori si dovrà preliminarmente procedere con indagini archeologiche. Inoltre, il relativo progetto edilizio dovrà essere sottoposto alla Soprintendenza Archeologica per le Marche.
I lavori di scavo, comprese le eventuali palificazioni, i relativi servizi e le opere

di cantiere dovranno essere integralmente sottoposti a controllo di personale specializzato a carico del committente ai sensi del D.Lgs. 163/2006.

- **In caso di demolizione e nuova costruzione valgono le seguenti prescrizioni geologiche:**

a) si ritiene necessario, in sede progettuale, far redigere specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno (prove in situ e di laboratorio, verifiche di stabilità del versante etc....) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzata alla scelta delle fondazioni più idonee, alle relative opere di contenimento dei terreni sbancati e per tutti gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988 e le nuove NTC del 14/01/2008;

b) esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato ed analisi della variazione di falda;

c) eventuali modifiche di fabbricati esistenti e/o nuove costruzioni, nonché volumi interrati, dovranno tenere conto delle costruzioni limitrofe ed attigue in maniera tale da non abbattere la falda o da non creare decompressioni nei terreni argillosi intercettati e quindi non creare danni o lesioni alle strutture edificate a contatto e all'intorno;

d) eseguire, prima della progettazione, studi finalizzati all'identificazione dei manufatti storici archeologici in modo da poter eseguire scelte progettuali adattabili allo stato attuale rilevato.

- Ai sensi della L.R. 22/2011, dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione di serbatoi di compensazione per la raccolta delle acque meteoriche di ogni lotto, di capacità minima pari a 3,5 m.c. Per ogni 100 m.q. Di superficie impermeabilizzata, così come per le rotatorie, strade e parcheggi (anche se drenanti) di ogni ambito compresi nel perimetro considerato, anche se non strettamente contiguo all'area di trasformazione, nel quale si devono convogliare le acque stesse;
- il progetto di tale minimo volume d'invaso, da svilupparsi in fase attuativa, dovrà essere valutato dall'Ente gestore della rete di recapito finale delle acque rifluenti dalle aree di variante, il quale garantirà sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso a valle; dovrà essere previsto, per quanto possibile, che tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentati utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno.

Z.S.I

- Zone terziarie e direzionali esistenti
- Usi previsti: U4/2, U4/6, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf
(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe
- Altezza massima H = (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.

Art. 51 - ZT13 "Panoramica di Pietralacroce"
Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, con edifici isolati integrati da una presenza rilevante di verde privato, connesso all'ambiente naturale circostante.

a) Normativa funzionale:
Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/7, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

b) Categorie principali di intervento:
Come specificato dalla tavola di progetto 7c; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

c) Parametri urbanistici ed edilizi:
In caso di demolizione e nuova costruzione:
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = Ufe.
- Altezza massima H = 10,50 ml.
In caso di nuova costruzione su lotto libero:
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = 0,70 mq/mq.
- Altezza massima H = 10,50 ml.

d) Prescrizioni specifiche:
1. Potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui ai precedenti artt.13 e 21, subordinando ogni concessione e/o autorizzazione alla presentazione ed alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza, curando in particolare la sistemazione delle recinzioni, con modelli e materiali conformi alla tradizione locale.

2. Aree di completamento confinanti APL34.
I fabbricati dovranno essere realizzati con forme ed andamento adeguati alle caratteristiche geotecniche del terreno. In sede di realizzazione inoltre si dovrà tenere conto della connessione con viabilità esistente e dei parcheggi da realizzare secondo gli standard.
In sede attuativa sono ammissibili modeste variazioni della localizzazione delle

superfici al fine di consentire il migliore adattamento dell'insediamento all'orografia del sito ed alle condizioni geologiche, ferme restando le quantità edificabili.

3. Per l'area compresa all'interno del P.P.E. del Passetto la consistenza edilizia può essere incrementata fino ad un Max di 1000 mq. di SUL.
La distribuzione, l'impiego e le categorie d'intervento associate all'intervento previsto, saranno stabilite dal P.P.E.

Eventuali varianti del P.P.E. conformi al P.R.G. e al Piano del Parco, non costituiscono variante al P.R.G., per esse valgono le norme e le procedure previste per i Piani attuativi.

4. Per l'edificio ubicato in via Bartolini n° 4, contraddistinto a Catasto Urbano al foglio 61 mappale 160, si applicano le seguenti prescrizioni:

1. Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno, (prove in situ e di laboratorio, etc.…) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte e le opere di contenimento dei terreni sbancati e per tutti gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988 e NTC di cui al D.M. 14/01/2008.

2. Eseguire studi mirati, nonché opportune verifiche di stabilità del versante tenendo presente che l'area stessa a Nord ed Est confina con Via Cagli, ed a Ovest con Via Bartolini, e che sbancamenti non ben progettati potrebbero provocare danni e cedimenti dei corpi stradali confinanti.

3. Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all’identificazione del substrato e analisi della variazione della falda che come detto varia sensibilmente nell’arco di un anno e potrebbe affiorare in superficie.

4. Realizzare sbancamenti non maggiori a 2 m. e per gli stessi progettare opere di contenimento in c.a. ed evitare di lasciarli aperti sotto l’azione degli agenti atmosferici specialmente durante le stagioni precipitose, evitando tassativamente riporti nelle aree circostanti.

5. Progettare gli interventi di costruzione e di sbancamento dei terreni per gli interrati tenendo conto della presenza di costruzioni limitrofe evitando abbassamenti di falda con conseguenti decompressioni dei terreni argillosi intercettati e quindi possibili danni o lesioni alle strutture edificate all'intorno.

6. In sede di progettazione dovrà essere valutata la "Invarianza Idraulica" come previsto dall'art.10 della L.R. n.22/2011.

5. Per l'edificio di via Thaon di Revel 4 identificato al foglio 18 particella 33 è consentito alla ditta Adria Ferries la realizzazione dell'uso U4/8 senza necessità di reperire le relative dotazioni di parcheggio di tipo P1

Prescrizioni Specifiche operanti all'interno del Parco del Conero:

Per le "Zone Marginali all'Edificato di Tutela Assoluta" vedi il successivo Art. 84.12.4 Per l'area relativa alla " Falesia" vedi successivo Art. 84.4

Art. 52 - ZT14 "Panoramica di Posatora (14A) e Panoramica di Pinocchio (14B)"
Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, articolata su crinali e poggi con edifici isolati.

a) Normativa funzionale:
Usi previsti: U1/1,U4/1, U4/2, U4/4, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

b) Categorie principali di intervento:
Come specificato nelle Tavole di progetto 7I e 7O; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

c) Parametri urbanistici ed edilizi:
In caso di demolizione e nuova costruzione:
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = Ufe.
- Altezza massima H = 10,50 ml.
In caso di nuova costruzione su lotto libero:
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = 0,70 mq/mq.
- Altezza massima H = 10,50 ml.

d) Prescrizioni specifiche di intervento

d1 Potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui ai precedenti articoli 13 e 21, subordinando ogni concessione e/o autorizzazione alla presentazione ed alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza, curando in particolare la sistemazione delle recinzioni, con modelli e materiali conformi alla tradizione locale.

d2 Per l'immobile ubicato in via Barilatti, civico 4, identificato al catasto urbano del comune di Ancona con il Fg. 49, mappali 54, 215, 216, 217 (parte), 396, 397, 398, 399, vista la Determinazione n. 126/2010 del Dirigente del Servizio I-Urbanistica, Dip. III della Provincia di Ancona, valgono le seguenti prescrizioni geologiche:

1. In caso di ricostruzione o nuova costruzione, è d'obbligo, in sede progettuale, redigere specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette sul terreno (prove in situ ed in laboratorio), per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzata alla scelta delle fondazioni più adatte per l'intervento edificatorio. Secondo quanto espresso dal D.M. 11/03/1988.

2. Nel caso vengano progettati interrati, seminterrati, serbatoi o scavi permanenti al di sotto del piano di campagna, si dovranno prevedere opportune opere drenanti. Nella fattispecie, andrà individuata la massima quota di giacenza dei corpi idrici sotterranei, adottando, se necessario, opportuni correttivi alle modalità di intervento. Andranno altresì esclusi lavori di scavo ed opere sottofalda, ove ne possano conseguire presumibili cedimenti indotti alle strutture ed infrastrutture esistenti, imputabili a drenaggi incontrollati dei litotipi acquiferi.

3. Al fine di garantire la stabilità del versante, l'attuazione degli interventi previsti dovrà prevedere, ove necessario, la realizzazione di opere di presidio strutturali, giustificate sulla base di verifiche di stabilità.

d3 Per l'area destinata a centro raccolta rifiuti ed individuata come subcomparto A nel PPE di Posatora II stralcio, si applicano i seguenti parametri:

- Indice di Utilizzazione fondiaria: Uf = Ufe
- Altezza massima H = 4,50 ml
- Usi consentiti: U3/2 e U4/18

Per la gestione del centro raccolta è consentita la realizzazione di manufatti di servizio per una superficie Max complessiva di mq 40. Le strutture dovranno essere a carattere non permanente e facilmente rimovibili.

In fase di progettazione edilizia, dovranno essere effettuati gli studi di carattere geologico e geomorfologico previsti dalla vigente normativa ed in particolare dal DM 11.03.1988 e dal DM 14.01.2008 e ss.mm. ii.

Dovranno essere preventivamente individuate e caratterizzate le aree parzialmente inquinate, prevedendo opere di bonifica delle aree stesse al fine di eliminare situazioni di pericolo o di disagio per la popolazione eventualmente esposta e adottate le seguenti indicazioni progettuali:

- l'area su cui verrà realizzato il centro raccolta rifiuti dovrà avere condizioni ambientali, idrogeologiche compatibili con l'uso;
- l'isola ecologica dovrà essere dotata di pavimentazione solida, in genere di cemento o asfalto, con viabilità adeguata sia alle autovetture, sia ai piccoli automezzi, sia ai mezzi pesanti attribuiti al prelievo e al trasporto per le successive fasi di recupero o smaltimento, la pavimentazione inoltre dovrà esser impermeabile nelle zone di carico e di movimentazione dei rifiuti;
- la zona dell'isola ecologica dedicata al conferimento dei rifiuti urbani pericolosi (es frigoriferi, batterie, pile, medicinali oli minerari ecc.) dovrà essere protetta mediante copertura dagli agenti atmosferici, avere opportuna pendenza in modo da raccogliere eventuali o, in alternativa avere una vasca di contenimento di idonea capacità (es 1/3 della capacità del contenitore); dovrà essere garantita una idonea gestione delle acque meteoriche e di quelle provenienti dalle zone di raccolta rifiuti;
- dovrà essere valutata la necessità di un impianto antincendio;
- dovrà essere realizzata una fascia perimetrale recintata e con vegetazione sempreverde non solo come integrazione paesaggistica e naturalistica, ma anche per costituire un idoneo barriera frangivento per contenere la polverosità e la rumorosità;
- dovrà essere realizzata una rete idrica dedicata per le operazioni di lavaggio dei contenitori di rifiuti, nonché delle superfici del piazzale del centro;
- all'interno dell'isola ecologica dovrà essere posta apposita ed esplicita cartellonistica circa le caratteristiche del centro raccolta.

e) Per gli immobili siti in via Maggini ,192 individuati catastalmente al Fg. 49 mapp. 129 (parte) valgono le seguenti prescrizioni:

- Modalità di attuazione:
permesso di costruire convenzionato di cui all'art.28-bis del DPR 380/2011 o in alternativa Intervento urbanistico preventivo (Piano di Recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78)

- La convenzione prevista dal permesso di costruire convenzionato/Piano di Recupero dovrà disciplinare anche l'eventuale realizzazione delle opere necessarie per allacciare l'area alle reti pubbliche dei sotto-servizi esistenti, per rimuovere le interferenze e per l'estensione delle reti, che dovranno essere approvate dai rispettivi Enti gestori.

- nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione di cui ai punti d) ed e) dell'art. 3 del DPR 380/2001 esteso a tutti gli immobili (sostituzione del tessuto edilizio esistente) dell'area così come perimetrata nelle tavole di PRG, la modalità di intervento è il Piano di Recupero o in subordine il Permesso di Costruire Convenzionato.

- Il Piano di Recupero/Permesso di Costruire Convenzionato dovrà garantire il rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68.
La quota di standard relativa alle attrezzature di interesse comune ed istruzione potrà essere monetizzata, e solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di reperire anche le altre categorie di standard la convenzione di attuazione ne dovrà prevedere la monetizzazione.
Il relativo importo è determinato sulla base di quanto contenuto nella delibera di C.C. n. 65 del 27.11.2009 e ss. mm. ii.

- gli interventi sono assoggettati al versamento una tantum del contributo straordinario di costruzione istituito ai sensi dell'art. 16 comma 4-lett. D/ter del D.P.R. 380/2001 ed è versato contestualmente al rilascio del titolo abilitativo secondo i criteri e modalità vigenti al momento del rilascio stesso.

Per quanto attiene agli interventi sul verde urbano questi sono regolamentati dalle disposizioni del *"Regolamento Comunale del Verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale"*, in assenza del quale, come disposto dalla L.R. n.6/2005 art. 20 comma 6 e s.m.i., valgono le disposizioni contenute nello schema di

regolamento del verde urbano adottato dalla Giunta Regionale con DGR n. 603 del 22/07/2015 e s.m.i.

- Prescrizioni Screening VAS:

- nei progetti degli interventi si dovrà prevedere la messa a dimora di specie arboree e arbustive individuando le essenze più idonee ai fini dell'attenuazione delle emissioni di CO2 e del particolato atmosferico, preferendo quelle aventi minor potenziale di formazione dell'ozono e produttrici di pollini meno allergizzanti. (Prescr. ARPAM-ASUR)

- Il soggetto attuatore in fase di presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo abilitativo dovrà presentare la caratterizzazione del suolo e l'eventuale bonifica laddove necessaria (ai sensi del D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.) e in caso di presenza di amianto il rispetto del D.M. 6/9/94 e D. Lgs. 81/08. (Prescr. ASUR)

Art. 53 - ZT15 "Moderna ad alta densità, del periodo della Ricostruzione (Grazie 15A, Scrima 15B)"

Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da alte densità edilizie e con edifici isolati disposti secondo i tracciati viari.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nelle tavole di progetto 7F e 7G.

c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = 0,90 mq/mq.

- Altezza massima H = 14,00 ml.

d) Prescrizioni specifiche:

1) L'area compresa tra le Vie Gigli, Moroder, Seppilli, Bornaccini potrà essere edificata per le destinazioni consentite rispettando, oltre ai parametri prescritti, anche un rapporto di copertura Q massimo pari al 20%.

2) Per gli immobili siti in via Ciavarini, 7 al Fg. 43 mapp. 186 valgono le seguenti prescrizioni:

- Modalità di attuazione:

permesso di costruire convenzionato di cui all’art.28-bis del DPR 380/2011 o in alternativa Intervento urbanistico preventivo (Piano di Recupero di cui all’art. 27 della L. 457/78)

- La convenzione prevista dal Permesso di Costruire Convenzionato/Piano di Recupero dovrà disciplinare anche l'eventuale realizzazione delle opere necessarie per allacciare l'area alle reti pubbliche dei sotto-servizi esistenti, per rimuovere le interferenze e per l'estensione delle reti, che dovranno essere approvate dai rispettivi Enti gestori.

- Nel caso di intervento di cui ai punti d) ed e) dell'art. 3 del DPR 380/2001 esteso a tutti gli immobili dell'area (sostituzione del tessuto edilizio esistente) così come perimetrata nelle tavole di PRG, la modalità di intervento è il Piano di Recupero o in subordine Permesso di Costruire Convenzionato.

- Il Piano di Recupero/ Permesso di Costruire Convenzionato dovrà garantire il rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68.
La quota di standard relativa alle attrezzature di interesse comune ed istruzione potrà essere monetizzata e solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di reperire anche le altre categorie di standard la convenzione di attuazione potrà prevederne la monetizzazione.
Il relativo importo è determinato sulla base di quanto contenuto nella delibera di C.C. n. 65 del 27.11.2009 e ss.mm. ii.

- gli interventi sono assoggettati al versamento una tantum del contributo straordinario di costruzione istituito ai sensi dell'art. 16 comma 4-lett. D/ter del D.P.R. 380/2001 ed è versato contestualmente al rilascio del titolo abilitativo secondo i criteri e modalità vigenti al momento del rilascio stesso.

- Nel caso di una trasformazione prevalentemente non residenziale la trasformazione dell'area dovrà essere subordinata ad uno studio di dettaglio sulla viabilità di accesso/uscita dal lotto che preveda interventi in grado di garantire la sostenibilità dei flussi di traffico incrementati dalle nuove funzioni previste dalla ZTO residenziale di appartenenza.

- Per quanto attiene agli interventi sul verde urbano questi sono regolamentati dalle disposizioni del *"Regolamento Comunale del Verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale"*, in

assenza del quale, come disposto dalla L.R. n.6/2005 art. 20 comma 6 e s.m.i., valgono le disposizioni contenute nello schema di regolamento del verde urbano adottato dalla Giunta Regionale con DGR n. 603 del 22/07/2015 e ss.mm. ii.

- Prescrizioni Screening VAS:

- nei progetti degli interventi si dovrà prevedere la messa a dimora di specie arboree e arbustive individuando le essenze più idonee ai fini dell'attenuazione delle emissioni di CO2 e del particolato atmosferico, preferendo quelle aventi minor potenziale di formazione dell'ozono e produttrici di pollini meno allergizzanti. (Prescr. ARPAM-ASUR)

- Il soggetto attuatore in fase di presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo abilitativo dovrà presentare la caratterizzazione del suolo e l'eventuale bonifica laddove necessaria (ai sensi del D. Lgs. 152/06 e .m.i.) e in caso di presenza di amianto il rispetto del D.M. 6/9/94 e D. Lgs. 81/08. (prescr. ASUR)

Art. 53bis - ZT15 "Moderna ad alta densità, del periodo della Ricostruzione (Area compresa tra le Vie Gigli, Moroder, Serpilli, Bornaccini)"

Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da alte densità edilizie e con edifici isolati disposti secondo i tracciati viari.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nelle tavole di progetto 7F e 7G.

c) Parametri urbanistici ed edilizi:

Nuova costruzione su lotto libero:

- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = 0,60 mq/mq.

- Altezza massima H = 14,00 ml.

d) Prescrizioni specifiche:

L'area compresa tra le Vie Gigli, Moroder, Serpilli, Bornaccini potrà essere edificata per le destinazioni consentite rispettando, oltre ai parametri prescritti, anche un rapporto di copertura Q massimo pari al 20%.

Art. 54 - ZT16 - "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 -16B)"

Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, scarsamente integrata con l'ambiente circostante e con edifici indifferenti rispetto all'impianto stradale.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U5/1

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalle Tavole di progetto 7J e 7K; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = 0,90 mq/mq

- Altezza massima H = 10,50 ml.

d) Prescrizioni specifiche:

d1 Nelle aree residenziali ubicate lungo la Via del Castellano a partire dalla galleria dell'asse nord-sud in direzione est, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi, in caso di demolizione e nuovacostruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

- Indice di Utilizzazione fondiaria: Uf = 0,50 mq/mq

- Altezza massima H = 7,00 ml

d2 Nelle aree comprese nei Piani Particolareggiati (o Piani urbanistici attuativi ad essi assimilati) vigenti al momento dell'adozione del PRG, vale quanto specificato al precedente art. 3 delle presenti norme.

Nel perimetro dell'area di intervento del nuovo quartiere Q2A,

specificatamente indicato nella tavola 7K in scala 1:2.000, valgono le norme, le disposizioni e le previsioni di cui al Piano Particolareggiato adottato con delibera n. 681 del 28/03/1988, approvato con D.P.G.R. N. 6640 del 31/08/1990, successive varianti approvate con Delibera Consiliare n. 808 del 23/12/1996, con Delibera Consiliare n. 153 del 18/12/2000 e con Delibera Consiliare n. 95 del 07/07/2004. Il PPE Q2A di Montedago dovrà comunque, fino alla scadenza di validità, adeguare le sue previsioni alle varianti che saranno nel frattempo approvate e ricadenti all'interno del suo perimetro. Per le aree comprese nel Piano Particolareggiato P.I.P. e perimetrate nelle Tavole 7N bis e 7K, si applica la normativa prevista dal Piano Particolareggiato P.I.P.

d3 Nelle aree "Ex scuola Bramante" ubicata lungo via Petrarca destinata alla realizzazione di nuovi alloggi E.R.P. si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
- Indice di Utilizzazione fondiaria: Uf = 0,50 mq/mq
- Altezza massima H = 9,50 ml.
- Usi consentiti: U1/1, U4/13

Prescrizioni Specifiche per l'area "Ex scuola Bramante" via Petrarca:
Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto inedificabile lungo via Ungaretti graficamente individuata nell'allegato 3 alla variante, dovranno essere inoltre rispettate le prescrizioni contenute nella relazione geologica allegato 6.L' intervento è subordinato all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto di massima.

d4 Per l'immobile denominato "Ex-Scuola Scandali", ubicato in via Tavernelle civico 1 ed identificato al catasto urbano del comune di Ancona con il Fg. 47, mappali 227 (parte) e 228 (parte), valgono le seguenti prescrizioni geologiche:

- si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno, (prove in situ e di laboratorio, verifiche di stabilità del versante, etc....) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte e le opere di contenimento dei terreni sbancati e per tutti gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel

D.M. 11/03/1988 e le nuove NTC di cui al DM del 14/01/2008;

- esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato ed analisi della variazione di falda che come detto varia sensibilmente nell'arco di un anno;
- eventuali modifiche allo stato attuale dell'edificio dovranno tenere conto delle costruzioni limitrofe ed attigue in maniera da non abbattere la falda o da non creare decompressioni nei terreni argillosi intercettati e quindi non creare danni o lesioni alle strutture edificate a contatto o all'intorno; eseguire, prima della progettazione, studi finalizzati all'identificazione dei manufatti storici archeologici in modo da poter eseguire scelte progettuali adattabili allo stato attuale rilevato.

e) Per gli immobili siti in Via dei Cappuccini, 2-4 individuati catastalmente al Fg. 46 mappali 157- 2 valgono le seguenti prescrizioni:

- Modalità di Attuazione:
permesso di costruire convenzionato di cui all'art.28-bis del DPR 380/2011 o in alternativa Intervento urbanistico preventivo (Piano di Recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78)

- La convenzione prevista dal Permesso di Costruire Convenzionato/Piano di Recupero dovrà disciplinare anche l'eventuale realizzazione delle opere necessarie per allacciare l'area alle reti pubbliche dei sotto-servizi esistenti, per rimuovere le interferenze e per l'estensione delle reti, che dovranno essere approvate dai rispettivi Enti gestori.

- nel caso di intervento di cui ai punti d) ed e) dell'art. 3 del DPR 380/2001 esteso a tutti gli immobili dell'area (sostituzione del tessuto edilizio esistente) così come perimetrata nelle tavole di PRG, la modalità di intervento è il Piano di Recupero.

- Il Piano di Recupero/Permesso di Costruire Convenzionato dovrà garantire il rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 che dovranno essere reperiti al 100% e non dimezzati come previsto dal D.I. per le zone di completamento B.

La quota di standard relativa alle attrezzature di interesse comune ed istruzione potrà essere monetizzata, e solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di reperire anche le altre categorie di standard la convenzione di attuazione ne potrà prevedere la monetizzazione.
Il relativo importo è determinato sulla base di quanto contenuto nella delibera di C.C. n. 65 del 27.11.2009 e ss. mm. ii.

- gli interventi sono assoggettati al versamento una tantum del contributo straordinario di costruzione istituito ai sensi dell'art. 16 comma 4-lett. D/ter del D.P.R. 380/2001 ed è versato contestualmente al rilascio del titolo abilitativo secondo i criteri e modalità vigenti al momento del rilascio stesso

- Per quanto attiene agli interventi sul verde urbano questi sono regolamentati dalle disposizioni del *"Regolamento Comunale del Verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale"*, in assenza del quale, come disposto dalla L.R. n.6/2005 art. 20 comma 6 e s.m.i., valgono le disposizioni contenute nello schema di regolamento del verde urbano adottato dalla Giunta Regionale con DGR n. 603 del 22/07/2015 e ss.mm. ii.

Prescrizione screening VAS:
- Nei progetti degli interventi si dovrà prevedere la messa a dimora di specie arboree e arbustive individuando le essenze più idonee ai fini dell'attenuazione delle emissioni di CO2 e del particolato atmosferico, preferendo quelle aventi minor potenziale di formazione dell'ozono e produttrici di pollini meno allergizzanti. (Prescr. ARPAM-ASUR)

- Il soggetto attuatore in fase di presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo abilitativo dovrà presentare la caratterizzazione del suolo e l'eventuale bonifica laddove necessaria (ai sensi del D. Lgs. 152/06 e .m.i.) e in caso di presenza di amianto il rispetto del D.M. 6/9/94 e D. Lgs. 81/08. (Prescr. ASUR)

- Per gli immobili siti in Via del Castellano n° 47 individuati catastalmente al Fg. 64 Mappali 65-66-67 valgono le seguenti prescrizioni:

- Modalità di attuazione:
Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art.28-bis del DPR 380/2011 o in alternativa Intervento urbanistico preventivo (Piano di Recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78)

- La convenzione prevista dal permesso di costruire convenzionato/Piano di Recupero dovrà disciplinare anche l'eventuale realizzazione delle opere necessarie per allacciare l'area alle reti pubbliche dei sotto-servizi esistenti, per rimuovere le interferenze e per l'estensione delle reti, che dovranno essere approvate dai rispettivi Enti gestori.

- nel caso di intervento di cui ai punti d) ed e) dell'art. 3 del DPR 380/2001 esteso a tutti gli immobili dell'area (sostituzione del tessuto esistente) così come perimetrata nelle tavole di PRG, la modalità di intervento è il Piano di Recupero.

- Il Piano di Recupero/Permesso di Costruire Convenzionato dovrà garantire il rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 che dovranno essere reperiti al 100% e non dimezzati come previsto dal D.I. per le zone di completamento B.
La quota di standard relativa alle attrezzature di interesse comune ed istruzione potrà essere monetizzata e solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di reperire anche le altre categorie di standard la convenzione di attuazione ne potrà prevedere monetizzazione.
Il relativo importo è determinato sulla base di quanto contenuto nella delibera di C.C. n. 65 del 27.11.2009 e ss.mm. ii.

- gli interventi sono assoggettati al versamento una tantum del contributo straordinario di costruzione istituito ai sensi dell'art. 16 comma 4-lett. D/ter del D.P.R. 380/2001 ed è versato contestualmente al rilascio del titolo abilitativo secondo i criteri e modalità vigenti al momento del rilascio stesso.

- Per quanto attiene agli interventi sul verde urbano questi sono regolamentati dalle disposizioni del *"Regolamento Comunale del Verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale"*, in assenza del quale, come disposto dalla L.R. n.6/2005 art. 20 comma 6 e s.m.i.,

valgono le disposizioni contenute nello schema di regolamento del verde urbano adottato dalla Giunta Regionale con DGR n. 603 del 22/07/2015 e ss.mm. ii.

Prescrizioni geologiche:
- dovranno essere opportunamente regimate le acque di corrivazione, quelle provenienti dai fabbricati e di scolo del piazzale;
- evitare la creazione di sbancamenti e riporti di altezza significativa;
- eseguire una specifica indagine geognostica e sismica prima di procedere alla realizzazione delle singole opere, in modo da stabilire le modalità esecutive, la tipologia di fondazione, la stabilità locale dei fronti di scavo, le opere accessorie e rendere minima l'influenza dei sovraccarichi sul terreno.

Prescrizione Screening VAS:
nei progetti degli interventi si dovrà prevedere la messa a dimora di specie arboree e arbustive individuando le essenze più idonee ai fini dell'attenuazione delle emissioni di CO2 e del particolato atmosferico, preferendo quelle aventi minor potenziale di formazione dell'ozono e produttrici di pollini meno allergizzanti. (Prescr. ARPAM-ASUR)

- Il soggetto attuatore in fase di presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo abilitativo dovrà presentare la caratterizzazione del suolo e l'eventuale bonifica laddove necessaria (ai sensi del D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.) e in caso di presenza di amianto il rispetto del D.M. 6/9/94 e D. Lgs. 81/08.
(Prescr. ASUR)
- **Prescrizioni ecologico-ambientali:**
il progetto dell'intervento dovrà incrementare:
- i collegamenti ecologici con le adiacenti stepping stone della Rete Ecologica Marche (REM)
- la permeabilità ecologica in generale

Z.S.I

- **Zone terziarie e direzionali esistenti:**
- **Usi previsti:** U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25
- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf =** 1,00 mq/mq
- **Altezza massima H =** 14,00 ml.

Zone artigianali ed industriali esistenti:
- Usi previsti: U3/1, U4/10, U4/11
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf:
(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe
- Altezza massima H (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.
Prescrizioni specifiche:
Per le unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzate, è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7_Uffici e studi professionali.
E' consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7_ Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a Max il 25% della SUL complessiva dell'intera unità immobiliare.

Art. 55 - ZT17 "Insediamenti residenziali unitari (Q3)"
Zona a Tessuto Omogeneo in fase di realizzazione, progettata organicamente sulla base di un disegno unitario.

a) **Normativa funzionale:**

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

b) Categorie principali di intervento:
Come specificato nella Tavola di progetto 7L; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

c) Parametri urbanistici ed edilizi:
In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:
Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = 0,70 mq/mq
Altezza massima H = 10,50 ml.

d) Prescrizioni specifiche:

1) Nelle aree residenziali e negli altri lotti residenziali isolati lungo Via delle Palombare si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi, in caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = 0,50 mq/mq
- **Altezza massima H =** 7,00 ml

.

2) Nelle aree comprese nei Piani Particolareggiati (o Piani urbanistici attuativi ad essi assimilati) vigenti al momento dell'adozione del PRG, vale quanto specificato al precedente art.3 delle presenti norme.

3) Per gli immobili siti in strada vecchia del Pinocchio, 18/a e 4, individuati catastalmente al Fg. 95 Mappali 326(parte), 4(parte), 5(parte), 1353 (parte) e Fg. 78 Mappali 71, 72, valgono le seguenti prescrizioni:

- Modalità di attuazione:
Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art.28-bis del DPR 380/2011 o in alternativa Intervento urbanistico preventivo (Piano di Recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78).

- La convenzione prevista dal permesso di costruire convenzionato/Piano di Recupero dovrà disciplinare anche l'eventuale realizzazione delle opere necessarie per allacciare l'area alle reti pubbliche dei sotto-servizi esistenti, per rimuovere le interferenze e per l'estensione delle reti, che dovranno essere approvate dai rispettivi Enti gestori.

- nel caso di intervento di cui ai punti d) ed e) dell'art. 3 del DPR 380/2001 esteso a tutti gli immobili dell'area (sostituzione del tessuto edilizio esistente) così come perimetrata nelle tavole di PRG, la modalità di intervento è il Piano di Recupero.

- Il Piano di Recupero dovrà garantire il rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 che dovranno essere reperiti al 100% e non dimezzati come previsto dal D.I. per le zone di completamento B.
La quota di standard relativa alle attrezzature di interesse comune ed istruzione potrà essere monetizzata e solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di reperire anche le altre categorie di standard la convenzione di attuazione ne potrà prevedere la monetizzazione.
il relativo importo è determinato sulla base di quanto contenuto nella delibera di C.C. n. 65 del 27.11.2009 e ss.mm. ii.

- gli interventi sono assoggettati al versamento una tantum del contributo straordinario di costruzione istituito ai sensi dell'art. 16 comma 4-lett. D/ter del D.P.R. 380/2001 ed è versato contestualmente al rilascio del titolo abilitativo secondo i criteri e modalità vigenti al momento del rilascio stesso.

- La trasformazione dell'area, dovrà essere subordinata ad uno studio sulla viabilità di accesso/uscita dal lotto che preveda interventi in grado di garantire la sostenibilità dei flussi di traffico incrementati dalle nuove funzioni previste dalla ZTO residenziale di appartenenza.

- Per quanto attiene agli interventi sul verde urbano questi sono regolamentati dalle disposizioni del *"Regolamento Comunale del Verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale"*, in assenza del quale, come disposto dalla L.R. n.6/2005 art. 20 comma 6 e s.m.i., valgono le disposizioni contenute nello schema di regolamento del verde urbano adottato dalla Giunta Regionale con DGR n. 603 del 22/07/2015 e ss.mm. ii.

Prescrizioni Geologiche:

- Per gli interventi ricadenti anche solo in parte nella fascia definita a vocazionalità mediocre nella relazione geologica allegata alla Delibera C.C. n. 10 del 24.01.2022 si prescrive:
- definizione di almeno tre sezioni lito-stratigrafiche (mediamente una per ogni corpo di fabbrica presente) per interventi complessivi nell'area di studio, lungo la massima pendenza del versante, con indagini spinte possibilmente in adiacenza alla sottostante via Pontelungo;
- definizione dei parametri geotecnici in termini di tensioni efficaci, con prelievo di campioni indisturbati (almeno uno per ogni litotipo individuato), con stima dei parametri di taglio ultimo dei terreni giudicati non mobilizzati da frana e taglio residuo per i terreni mobilizzati;
- definizione del modello geologico, geotecnico e idrogeologico anche con l'aiuto di piezometri da installare nei fori di sondaggio a carotaggio e/o penetrometrici;
- verifiche di stabilità in condizioni di progetto, con incremento sismico, tenendo conto della possibile saturazione idrica dei terreni alterati (coltre eluvio - colluviale + riporto ed eventuale formazione in posto fratturata/alterata), con valutazione della necessità di eventuali opere di presidio.

Prescrizioni Screening VAS:

- nei progetti degli interventi si dovrà prevedere la messa a dimora di specie arboree e arbustive individuando le essenze più idonee ai fini dell'attenuazione delle emissioni di CO2 e del particolato atmosferico, preferendo quelle aventi minor potenziale di formazione dell'ozono e produttrici di pollini meno allergizzanti. (Prescr. ARPAM-ASUR)

- Il soggetto attuatore in fase di presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo abilitativo dovrà presentare la caratterizzazione del suolo e l'eventuale

bonifica laddove necessaria (ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.) e in caso di presenza di amianto il rispetto del D.M. 6/9/94 e D. Lgs. 81/08. (Prescr. ASUR)

Prescrizioni Ecologico-Ambientali:
il progetto dell'intervento dovrà incrementare la permeabilità ecologica in generale

4) Per gli immobili siti in via della Montagnola, 95a individuati catastalmente al Fg. 78 Mappali 162-170-172-173-458-169-1082(parte) valgono le seguenti prescrizioni:

- Modalità di attuazione:
Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art.28-bis del DPR 380/2011 o in alternativa Intervento urbanistico preventivo (Piano di Recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78).

- La convenzione prevista dal permesso di costruire convenzionato/Piano di Recupero dovrà disciplinare anche l'eventuale realizzazione delle opere necessarie per allacciare l'area alle reti pubbliche dei sotto-servizi esistenti, per rimuovere le interferenze e per l'estensione delle reti, che dovranno essere approvate dai rispettivi Enti gestori.

- nel caso di intervento di cui ai punti d) ed e) dell'art. 3 del DPR 380/2001 esteso a tutti gli immobili dell'area (sostituzione del tessuto edilizio esistente) così come perimetrata nelle tavole di PRG, la modalità di intervento è il Piano di Recupero.

- Il Piano di Recupero dovrà garantire il rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 che dovranno essere reperiti al 100% e non dimezzati come previsto dal D.I. per le zone di completamento B.
La quota di standard relativa alle attrezzature di interesse comune ed istruzione potrà essere monetizzata e solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di reperire anche le altre categorie di standard la convenzione di attuazione ne potrà prevedere la monetizzazione.
il relativo importo è determinato sulla base di quanto contenuto nella delibera di C.C. n. 65 del 27.11.2009 e ss.mm. ii.

- gli interventi sono assoggettati al versamento una tantum del contributo straordinario di costruzione istituito ai sensi dell'art. 16 comma 4-lett. D/ter del D.P.R. 380/2001 ed è versato contestualmente al rilascio del titolo abilitativo secondo i criteri e modalità vigenti al momento del rilascio stesso

- Per quanto attiene agli interventi sul verde urbano questi sono regolamentati dalle disposizioni del *"Regolamento Comunale del Verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale"*, in assenza del quale, come disposto dalla L.R. n.6/2005 art. 20 comma 6 e s.m.i., valgono le disposizioni contenute nello schema di regolamento del verde urbano adottato dalla Giunta Regionale con DGR n. 603 del 22/07/2015 e ss.mm. ii.

- Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato al rilascio del preventivo nulla osta degli Enti gestori delle infrastrutture ferroviarie e viabilistiche interessate.

Prescrizioni ecologico-ambientali:
il progetto dell'intervento dovrà incrementare:
- i collegamenti ecologici con le adiacenti stepping stone della Rete Ecologica Marche (REM)
- la permeabilità ecologica in generale

Prescrizioni geologiche:
- il progetto dovrà contenere una relazione tecnica, corredata di elaborati grafici, che dimostri il rispetto delle distanze dal fosso demaniale ed il rispetto degli altri vincoli e divieti previsti dalla normativa idraulica vigente.

Si richiama l'art. 96 del R.D. 523/1904 comma f) che prevede una fascia di rispetto idraulica di 10 metri dal piede degli argini o loro accessori o dal ciglio di sponda dell'alveo, in cui sono vietati fabbriche, scavi e movimenti terra.

Prescrizione screening VAS:
- Si dovranno rispettare le distanze previste dalla fascia di rispetto di 30,00 m. (Attualmente è prevista l'uscita vincolata a destra.) Gli accessi dovranno essere regolamentati per non creare pregiudizio alla sicurezza stradale. - (Prescr. ANAS)

- Nei progetti degli interventi si dovrà prevedere la messa a dimora di specie arboree e arbustive individuando le essenze più idonee ai fini

dell'attenuazione delle emissioni di CO2 e del particolato atmosferico, preferendo quelle aventi minor potenziale di formazione dell'ozono e produttrici di pollini meno allergizzanti. (Prescr. ARPAM-ASUR)

- Il soggetto attuatore in fase di presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo abilitativo dovrà presentare la caratterizzazione del suolo e l'eventuale bonifica laddove necessaria (ai sensi del D. Lgs. 152/06 e.m.i.) e in caso di presenza di amianto il rispetto del D.M. 6/9/94 e D. Lgs. 81/08. (Prescr. ASUR)

Art. 56 - ZT19 " Palombella "

Zona a Tessuto Omogeneo con varie funzioni insediate, contraddistinta dalla presenza di edifici degradati, sottoutilizzati e abbandonati già adibiti ad usi residenziali e produttivi. Questa Zona a Tessuto Omogeneo comprende un Piano Particolareggiato adottato al momento dell'adozione del PRG (Delibere n. 1403 del 10/07/1985 e n.1134 del 12/06/1986) le cui disposizioni e le cui previsioni vengono recepite interamente dal PRG.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9,U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20,U4/25, U5/1

b) Categorie principali di intervento

Come specificato dalla tavola di progetto 7O; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = 0,90 mq/mq

- Altezza massima H = 14,00 ml.

d) Prescrizione Specifica:

1 In zona complesso A.C.R.A.F. – Angelini, e più precisamente sull'area contraddistinta al NCEU al Fg. 34 mappali 133 – 134 – 135 – 136 – 140 – 144 – 145, è consentita solamente la realizzazione di parcheggi di pertinenza dell'edificio principale e la suddetta area non può essere utilizzata ai fini del calcolo dell'indice di utilizzazione fondiaria Uf.

2 Per le aree comprese nei Piani Particolareggiati (o Piani urbanistici attuativi ad essi assimilati) vigenti al momento dell'adozione del PRG, vale quanto specificato al precedente art.3 delle presenti norme.

3 Per il P.P.E. di Palombella si prescrive lo stralcio dell'area della ex Fornace VERROCCHIO individuata come APC 9 BIS e normata ai sensi dell'Art.71 delle presenti norme.

Z.S.I.

- Zone terziarie e direzionali esistenti:
- Usi previsti: U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf
(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe
- Altezza massima H (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.

Zone artigianali ed industriali esistenti
- Usi previsti: U3/1, U4/10, U4/11
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf:
(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe
- Altezza massima H = (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.
Prescrizioni specifiche:
Per le unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzate, è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7_Uffici e studi professionali.
E' consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7_ Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a Max il 25% della SUL complessiva dell'intera unità immobiliare.

Art. 57 - ZT20 " Palombare "

Zona a Tessuto Omogeneo con prevalenza di funzioni commerciali (commercio all'ingrosso) e presenza di funzioni residenziali e artigianali.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/5, U4/6, U4/7, U4/8, U4/9, U4/10, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/15, U4/16, U4/16 bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla tavola di progetto 7H.

c) Parametri urbanistici e edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf =** 0,80 mq/mq
- **Altezza massima H =** 10,50 ml.

d) Prescrizioni specifiche:

Le indicazioni progettuali interne alla zona sportiva delle Palombare, sono da intendersi indicative e non prescrittive; esse pertanto possono essere modificate da un progetto unitario generale.

Dovranno essere adempiute le indicazioni e le prescrizioni di cui alla relazione geologica allegata alla variante Del. di C.C. n° 209 del 17/03/1997.

In particolare dovranno essere limitati i movimenti di terreno e i riporti di terreno.

In via generale per ogni intervento dovranno essere altresì realizzate ove occorra le seguenti opere:

a) Reti di smaltimento delle acque bianche e nere con collettori di dimensioni e materiali adeguati;
b) Drenaggi nei muri controterra e nei piani interrati e seminterrati;
c) Progettazione dettagliata dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.

e) Per gli immobili siti in Via della Tecnica n° 7-9, individuati catastalmente al Fg. 42 mapp. le 378 valgono le seguenti prescrizioni specifiche

- Modalità di attuazione:
permesso di costruire convenzionato di cui all'art.28-bis del DPR 380/2011 o in alternativa Intervento urbanistico preventivo (Piano di Recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78)

- La convenzione prevista dal permesso di costruire convenzionato/Piano di Recupero dovrà disciplinare anche l'eventuale realizzazione delle opere necessarie per allacciare l'area alle reti pubbliche dei sotto-servizi esistenti, per rimuovere le interferenze e per l'estensione delle reti, che dovranno essere approvate dai rispettivi Enti gestori.

- nel caso di intervento di cui ai punti d) ed e) dell'art. 3 del DPR 380/2001 esteso a tutti gli immobili dell'area (sostituzione del tessuto edilizio esistente) così come perimetrata nelle tavole di PRG, la modalità di intervento è il Piano di Recupero o in subordine il Permesso di Costruire Convenzionato.

- Il Piano di Recupero/Permesso di Costruire Convenzionato dovrà garantire il rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68.
La quota di standard relativa alle attrezzature di interesse comune ed istruzione potrà essere monetizzata, e solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di reperire anche le altre categorie di standard la convenzione di attuazione ne potrà prevedere la monetizzazione. Il relativo importo è determinato sulla base di quanto contenuto nella delibera di C.C. n. 65 del 27.11.2009 e ss. mm. ii.

- Gli interventi sono assoggettati al versamento una tantum del contributo straordinario di costruzione istituito ai sensi dell'art. 16 comma 4-lett. D/ter del D.P.R. 380/2001 ed è versato contestualmente al rilascio del titolo abilitativo secondo i criteri e modalità vigenti al momento del rilascio stesso
- Per quanto attiene agli interventi sul verde urbano questi sono regolamentati dalle disposizioni del *"Regolamento Comunale del Verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale"*, in assenza del quale, come disposto dalla L.R. n.6/2005 art. 20 comma 6 e s.m.i., valgono le disposizioni contenute nello schema di regolamento del verde

urbano adottato dalla Giunta Regionale con DGR n. 603 del 22/07/2015 e ss.mm. ii.

Prescrizione screening VAS:
- nei progetti degli interventi si dovrà prevedere la messa a dimora di specie arboree e arbustive individuando le essenze più idonee ai fini dell'attenuazione delle emissioni di CO2 e del particolato atmosferico, preferendo quelle aventi minor potenziale di formazione dell'ozono e produttrici di pollini meno allergizzanti. (Prescr. ARPAM-ASUR)

- Il soggetto attuatore in fase di presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo abilitativo dovrà presentare la caratterizzazione del suolo e l'eventuale bonifica laddove necessaria (ai sensi del D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.) e in caso di presenza di amianto il rispetto del D.M. 6/9/94 e D. Lgs. 81/08. (Prescr. ASUR)

Z.S.I.

- Zone artigianali ed industriali esistenti:
- Usi previsti: U3/1, U4/1, U4/2, U4/3, U4/6, U4/10, U4/11
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf:
(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe
- Altezza massima H (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.

Prescrizioni specifiche
Per le unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzate, è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7_Uffici e studi professionali.
E' consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7 Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a Max il 25% della SUL complessiva dell'intera unità immobiliare.

Art. 58 - ZT22 "Torrette"
Zona a Tessuto Omogeneo con presenza di funzioni produttive e commerciali, caratterizzata da forti discontinuità morfologiche.

a) Normativa funzionale:
Usi previsti: U1/1,U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

b) Categorie principali di intervento:
Come specificato dalla Tavola di progetto 7Q; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

c) Parametri urbanistici ed edilizi
In caso di demolizione e nuova costruzione:
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = Ufe.
- Altezza massima H = 10,50 ml.

In caso di nuova costruzione su lotto libero:
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = 0,80 mq/mq.
- Altezza massima H = 10,50 ml.

d1) Prescrizioni Geologiche:
Per le aree e i fabbricati contraddistinti al catasto al Fg. 29 part. 17 - part. 18 – part. 19 sub.3 – part. 193 sub. 6 siti in via Flaminia 256/f e 256/g valgono le seguenti prescrizioni:

1. Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologiche-tecniche con indagini dirette sul terreno, (prove in situ e di laboratorio, verifica e controllo nel tempo del livello piezometrico della falda idrica, etc…..) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte e le opere di contenimento dei terreni sbancati e per tutti gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M. 11.03.1988 e la vigente normativa di cui al D.M. 14.01.2008
2. Eseguire studi mirati, per meglio individuare la presenza di strutture murarie e sottoservizi all'interno dell'area interessata che attualmente il PRG destina a strada.

3. Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato e analisi della variazione della falda che come detto varia sensibilmente nell'arco dell'anno.
4. È vietata l'esecuzione di volumi interrati
5. Eseguire prima della progettazione di nuove edificabilità, studi finalizzati all'identificazione di strutture interrate, manufatti cisterne ecc.… nonché possibili sottoservizi tecnologici all'interno dell'area in modo da poter eseguire scelte progettuali adattabili allo stato attuale rilevato.

d2) Per gli immobili siti in via Colle Ameno,1 individuati catastalmente al Fg. 28 Mappali 133-142-7(parte) 146 (parte) valgono le seguenti prescrizioni:

- Modalità di attuazione:
permesso di costruire convenzionato di cui all'art.28-bis del DPR 380/2011 o in alternativa Intervento urbanistico preventivo (Piano di Recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78)

- La convenzione prevista dal Permesso di Costruire Convenzionato/Piano di Recupero dovrà disciplinare anche l'eventuale realizzazione delle opere necessarie per allacciare l'area alle reti pubbliche dei sotto-servizi esistenti, per rimuovere le interferenze e per l'estensione delle reti, che dovranno essere approvate dai rispettivi Enti gestori.

- nel caso di intervento di cui ai punti d) ed e) dell'art. 3 del DPR 380/2001 esteso a tutti gli immobili dell'area (sostituzione del tessuto edilizio esistente) così come perimetrata nelle tavole di PRG, la modalità di intervento è il Piano di Recupero o in subordine il Permesso di Costruire Convenzionato.

- Il Piano di Recupero/ Permesso di Costruire Convenzionato dovrà garantire il rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68. La quota di standard relativa alle attrezzature di interesse comune ed istruzione potrà essere monetizzata, e solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di reperire anche le altre categorie di standard la convenzione di attuazione ne potrà prevedere la monetizzazione.
Il relativo importo è determinato sulla base di quanto contenuto nella

delibera di C.C. n. 65 del 27.11.2009 e ss.mm. ii.

- gli interventi sono assoggettati al versamento una tantum del contributo straordinario di costruzione istituito ai sensi dell'art. 16 comma 4-lett. D/ter del D.P.R. 380/2001 ed è versato contestualmente al rilascio del titolo abilitativo secondo i criteri e modalità vigenti al momento del rilascio stesso.

- Nel caso di una trasformazione prevalentemente non residenziale, la trasformazione dell'area dovrà essere subordinata ad uno studio di dettaglio sulla viabilità di accesso/uscita dal lotto che preveda interventi in grado di garantire la sostenibilità dei flussi di traffico incrementati dalle nuove funzioni previste dalla ZTO residenziale di appartenenza.

- Per quanto attiene agli interventi sul verde urbano questi sono regolamentati dalle disposizioni del *"Regolamento Comunale del Verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale"*, in assenza del quale, come disposto dalla L.R. n.6/2005 art. 20 comma 6 e s.m.i., valgono le disposizioni contenute nello schema di regolamento del verde urbano adottato dalla Giunta Regionale con DGR n. 603 del 22/07/2015 e ss.mm. ii.

Prescrizioni Geologiche:
- l'adozione di fondazioni profonde su pali che dovranno in ogni caso raggiungere la formazione geologica di fondo;
- di non modificare in maniera rilevante l'andamento della morfologia dei luoghi e verificare, in ogni caso, la stabilità globale del versante in funzione degli interventi proposti sia in fase sismica che post-sismica. In particolare, dovrà essere verificata la stabilità del complesso edifici + terreni di riporto + opere di fondazione;
- negli eventuali rimodellamenti del versante (sbanchi-ricariche) si dovrà verificare che non vengano modificate le condizioni di stabilità globali dell'area.

Prescrizioni screening VAS:
- nei progetti degli interventi si dovrà prevedere la messa a dimora di specie arboree ed arbustive individuando le essenze più idonee ai fini dell'attenuazione delle emissioni di CO2 e del particolato atmosferico,

preferendo quelle aventi minor potenziale di formazione dell'ozono e produttrici di pollini meno allergizzanti. (Prescr. ARPAM-ASUR)
- Il soggetto attuatore in fase di presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo abilitativo dovrà presentare la caratterizzazione del suolo e l'eventuale bonifica laddove necessaria (ai sensi del D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.) e in caso di presenza di amianto il rispetto del D.M. 6/9/94 e D. Lgs. 81/08.
(Prescr. ASUR)

Z.S.I

- Zone terziarie e direzionali esistenti:
- Usi previsti: U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf
(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe
- Altezza massima H (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.

Zone artigianali ed industriali esistenti:
- Usi previsti: U3/1, U4/10, U4/11
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf:
(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe

- Altezza massima H (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.
Prescrizioni specifiche
Per le unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzate, è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7_Uffici e studi professionali.
E' consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7_ Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a Max il 25% della SUL complessiva dell'intera unità immobiliare.

Art. 59 - ZT24 "Collemarino"

Zona a Tessuto Omogeneo realizzata organicamente sulla base di un progetto pubblico unitario.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/24, U4/25, U5/1

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla Tavola di progetto 7R; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = Ufe.

- Altezza massima H = 10,50 ml.

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = 0,80 mq/mq.

- Altezza massima H = 10,50 ml.

Art. 60 - ZT25 " Palombina Nuova "

Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, con edifici isolati integrati da una rilevante presenza di verde privato, connesso con l'ambiente naturale circostante.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/7, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla Tavola di progetto 7R; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = Ufe.

- Altezza massima H = 10,50 ml.

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = 0,70 mq/mq.

- Altezza massima H = 10,50 ml.

d) Prescrizioni specifiche

Potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui ai precedenti artt.13 e 21, subordinando ogni concessione e/o autorizzazione alla presentazione ed alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza, curando in particolare la sistemazione delle recinzioni, con modelli e materiali conformi alla tradizione locale.

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

Art. 61 – Criteri generali per le Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza artigianale ed industriale.

Le Zona a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza artigianale ed industriale sono quelle contraddistinte dai numeri 18, 21, 23 e 26 nelle Tavole di progetto 4A-B, in scala l:5.000. Per tali zone, oltre alle disposizioni contenute in ogni specifico articolo delle presenti norme (Normativa funzionale, Categorie principali di intervento, Previsioni specifiche), si applicano le seguenti disposizioni di carattere generale.
Zone Specificatamente Individuate (Z.S.I.). Nelle varie Zone a Tessuto Omogeneo sono specificatamente individuate le "Zone pubbliche e di interesse generale" la cui normativa è riportata nel precedente Capo II del presente Titolo. Sono inoltre individuate zone residenziali esistenti la cui specifica normativa è contenuta in ogni singolo articolo.
Nelle Zone a Tessuto Omogeneo a prevalenza artigianale ed industriale valgono i criteri generali relativi agli Usi previsti, alle modalità di attuazione e alle Categorie normative e ai Tipi di intervento di cui ai precedenti artt.32. e 33.

Art. 62 - ZT18 " Baraccola "

Zona a Tessuto Omogeneo con prevalenza di funzioni artigianali ed industriali caratterizzata da forti discontinuità morfologiche e da tipologie edilizie diversificate in rapporto alla diversa utilizzazione.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U3/1, U3/2, U4/1, U4/2, U4/2Ter, U4/3, U4/4, U4/6, U4/11, U4/12, U4/17, U4/25

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella Tavola di progetto 7M.

c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf =** 0,60 mq/mq
- **Altezza massima H =** 12,00 ml.
- **Per l'ampliamento della ACRAF H =** 18,00 ml.

d) Prescrizioni specifiche:

1. La modifica delle destinazioni d'uso da U3/1, U3/2, U4/3 a U4/1, U4/2, U4/4 anche se non estesa all'intero edificio comporta il reperimento degli standard di cui al D.M. 02/04/1968 n. 1444.

2. Nell'ambito della ZT18, per le unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzato, è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7_Uffici e studi professionali.

3. Nell'ambito della ZT18, è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7_ Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a Max il 25% della SUL complessivo dell'intera unità immobiliare.

4. Per l'edificio della ex scuola Materna Andersen ubicata in Via I Maggio e identificato catastalmente al Fg. 115 mapp. 84 valgono le seguenti prescrizioni:

- Usi consentiti: U1/1 abitazioni
In caso di demolizione e nuova costruzione:
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria If = Ife
- Altezza massima H = 7.50
- V = V esistente con la possibilità una tantum di un incremento della SU sino ad un massimo del 30% della SU esistente

Prescrizioni Geologiche:

- Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno (prove in situ e di laboratorio) per la parametrizzazione dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte per gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988.
- Si sconsiglia di eseguire interrati, seminterrati, serbatoi o scavi permanenti al di sotto dell'attuale piano di campagna.

Z.S.I.

- Zone residenziali esistenti e di completamento:
- Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/7, U4/11
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = 0,60 mq/mq
- Altezza massima H = 7,50 ml.

Art. 63 - ZT21 "Produttiva di nuovo impianto"
Zona a Tessuto Omogeneo di recente insediamento con ricorrenti tipologie produttive.

a) Normativa funzionale:
Usi previsti: U1/1(relativamenteall'esistente), U3/1, U3/2, U4/1, U4/2, U4/2TER, U4/3, U4/4, U4/6, U4/8, U4/9, U4/10, U4/11, U4/12, U4/16, U4/17, U4/22, U4/25, U4/27.
U4/2 non è consentito in caso di demolizione e nuova costruzione e/o nuova costruzione su lotto libero

b) Categorie principali di intervento:
Come specificato dalla tavola di progetto 7N.

c) Parametri urbanistici ed edilizi
In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = 0,60 mq/mq.
- Altezza massima H = 15,00 ml.

d) Prescrizioni specifiche:
1) Le modifiche delle destinazioni d'uso da U3/1, U3/2, U4/3 a U4/1, U4/2, U4/4 anche se non estesa all'intero edificio comporta comunque il reperimento delle dotazioni previste (P1, P3) per i nuovi usi.
Sono comunque vietati i nuovi insediamenti e cambi di destinazione relativi all'uso U4/2.
Per le aree comprese nel Piano Particolareggiato P.I.P. e perimetrate nelle Tavole 7N bis e 7K, si applica la normativa prevista dal Piano Particolareggiato P.I.P. Per le unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzate, è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7_Uffici e studi professionali.
È consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7_ Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a Max il 25% della SUL complessivo dell'intera unità immobiliare

2) Per l'immobile distinto al catasto fabbricati del Comune di Ancona al foglio 116 mappale 456 sub 2 è consentito, alla Ditta FILOTEA INTERNATIONAL

SRL, un aumento della superficie utile interna pari a mq. 249,48, esclusivamente a seguito dell'applicazione della procedura di variante di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

3) Per l'immobile distinto al foglio 138 mappale 358 (Società PRADA S.p.a.) a seguito della procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 è consentito un aumento di superficie utile fino al raggiungimento di mq. 15.566,22 per la realizzazione di n° 2 locali di sorveglianza posizionati in corrispondenza degli accessi di via Albertini e via Natalucci.

4) Per l'immobile distinto al Fg. 139 mapp. 27 (Eurocot Spa) a seguito della procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 la superficie permeabile da realizzare non può essere inferiore al 20% della Superficie Fondiaria.

5) Per l'immobile distinto al foglio 140 mappale 482 sub 8 a seguito della procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 è consentita la realizzazione di un ampliamento al di fuori del perimetro di massimo ingombro come previsto dalla tav. 6 (prot. n. 190379/2018) Planimetria piano terra - Progetto ampliamento ad esso allegato.

6) Per l'immobile sito in via Maccari distinto al Catasto al foglio 140 particella 562, è vietata ogni nuova costruzione ed è prescritta la destinazione d'uso a parcheggio privato a raso di tipo P3 di cui all'art. 20 delle presenti NTA. È inoltre vietata la realizzazione di opere accessorie comprese quelle per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti, tra cui serbatoi e silos.

7) Relativamente all'immobile identificato al catasto terreni del Comune di Ancona al foglio n. 138 mappale 362 Uf = 0 *mq/mq*

Z.S.I.

- **Zone terziarie e direzionali:**
- **Usi previsti:** U1/1 (relativamente all'esistente) U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/16, U4/17, U4/25, U4/27

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf =** 1,00 mq/mq
- **Altezza massima H =** 15,00 ml

Zone residenziali esistenti e di completamento:

- **Usi previsti:** U1/1, U4/1, U4/4, U4/7, U4/11, U4/12
- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf =** 0,70 mq/mq
- **Altezza massima H =** 7,00 ml.

In caso di demolizione e ricostruzione la distanza dalle zone per la viabilità non potrà essere inferiore a quella esistente prima dell'intervento.

Art. 64 - ZT23 " Zona Industriale di Collemarino "
Zona a Tessuto Omogeneo di recente insediamento con ricorrenti tipologie produttive.

a) **Normativa funzionale:**
Usi previsti: U3/1, U4/2 (l'uso U4/2 è limitato alle sole attività esistenti e legittimate dal punto di vista edilizio e che siano in possesso di autorizzazione commerciale amministrativa e, esclusivamente, per i settori merceologici eventualmente autorizzati senza alcuna possibilità di aumento della superficie di vendita), U4/3, U4/4, U4/6, U4/7, U4/11, U4/19, U5/1.

b) **Categorie principali di intervento:**
Come specificato dalla tavola di progetto 7R.

c) **Parametri urbanistici ed edilizi:**
In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = 0,60 mq/mq
- Altezza massima H = 10,50 ml.

d) **Prescrizioni specifiche:**
d1) Nelle aree residenziali ubicate lungo la via Ponte Manarini, sono consentiti interventi di recupero degli edifici esistenti, con aumento "una tantum" del 20% della Superficie utile esistente Sue.

d2) Per gli immobili siti in via Flaminia, 345 e 346 individuati catastalmente al Fg.25 mapp.6 – 7 e Fg. 25 mapp.8 valgono le seguenti prescrizioni:

- Modalità di attuazione:
permesso di costruire convenzionato di cui all'art.28-bis del DPR 380/2011 o in alternativa Intervento urbanistico preventivo (Piano di Recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78).

- La convenzione prevista dal Permesso di Costruire Convenzionato/Piano di Recupero dovrà disciplinare anche l'eventuale realizzazione delle opere

necessarie per allacciare l'area alle reti pubbliche dei sotto-servizi esistenti, per rimuovere le interferenze e per l'estensione delle reti, che dovranno essere approvate dai rispettivi Enti gestori.

- Nel caso di intervento di cui ai punti d) ed e) dell'art. 3 del DPR 380/2001 esteso a tutti gli immobili dell'area (sostituzione del tessuto edilizio esistente) così come perimetrata nelle tavole di PRG, la modalità di intervento è il Piano di Recupero o in subordine il Permesso di Costruire Convenzionato.

- Il Piano di Recupero/Permesso di costruire convenzionato dovrà garantire il rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68.

La quota di standard relativa alle attrezzature di interesse comune ed istruzione potrà essere monetizzata, e solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di reperire anche le altre categorie di standard la convenzione di attuazione ne potrà prevedere la monetizzazione.
Il relativo importo è determinato sulla base di quanto contenuto nella delibera di C.C. n. 65 del 27.11.2009 e ss.mm. ii.

- Gli interventi sono assoggettati al versamento una tantum del contributo straordinario di costruzione istituito ai sensi dell'art. 16 comma 4-lett. D/ter del D.P.R. 380/2001 ed è versato contestualmente al rilascio del titolo abilitativo secondo i criteri e modalità vigenti al momento del rilascio stesso.

- Per quanto attiene agli interventi sul verde urbano questi sono regolamentati dalle disposizioni del *"Regolamento Comunale del Verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale"*, in assenza del quale, come disposto dalla L.R. n.6/2005 art. 20 comma 6 e ss.mm.ii., valgono le disposizioni contenute nello schema di regolamento del verde urbano adottato dalla Giunta Regionale con DGR n. 603 del 22/07/2015 e ss.mm. ii.

Prescrizioni screening VAS:
- Nei progetti degli interventi si dovrà prevedere la messa a dimora di specie arboree e arbustive individuando le essenze più idonee ai fini dell'attenuazione delle emissioni di CO_2 e del particolato atmosferico,

preferendo quelle aventi minor potenziale di formazione dell'ozono e produttrici di pollini meno allergizzanti. (Prescr. ARPAM-ASUR)

- Il soggetto attuatore in fase di presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo abilitativo dovrà presentare la caratterizzazione del suolo e l'eventuale bonifica laddove necessaria (ai sensi del D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.) e in caso di presenza di amianto il rispetto del D.M. 6/9/94 e D. Lgs. 81/08.
(Prescr. ASUR)

Z.S.I.

Zone residenziali esistenti e di completamento:
- **Usi previsti:** U1/1, U4/1, U4/4, U4/7, U4/11, U4/19.
- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf =** 0,70 mq/mq
- **Altezza massima H =** 10,50 ml.

Art. 65 - ZT26 "Porto"

La ZTO 26 Porto è disciplinata interamente dalla normativa e dagli elaborati grafici della variante al P.R.G. dell'ambito portuale, approvata con Delibera Consiglio Comunale n°128 del 14.11.2005 pubblicato sul BUR Marche n° 108 del 07.12.2005. Gli interventi nell'ambito portuale saranno subordinati all'approvazione del *Piano Particolareggiato Esecutivo del Porto*.

CAPO V: NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO DELLE FRAZIONI

Art. 66 - Criteri generali relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo delle frazioni
Le Zone a Tessuto Omogeneo degli insediamenti storici delle frazioni comprendono quelle contraddistinte dalla numerazione n. 27, nelle tavole di progetto 4A-B, in scala 1:5.000.
Per tali zone, oltre alle disposizioni contenute nel successivo art.67 (Normativa funzionale, Modalità di attuazione, Categorie normative e Tipi di intervento, Prescrizioni specifiche) si applicano le seguenti disposizioni di carattere generale.

Zone Specificatamente Individuate (Z.S.I.): nelle Zone a Tessuto Omogeneo degli insediamenti storici delle frazioni sono sempre individuate le "Zone pubbliche e di interesse generale" la cui normativa è riportata nel precedente Capo II del presente Titolo, nonché le "Zone residenziali di recente ampliamento delle frazioni", la cui normativa viene specificata nel successivo art.67. In alcune frazioni sono inoltre individuate le "zone artigianali e industriali esistenti", la cui normativa è parimenti riportata nel successivo art.67; per queste ultime zone, al fine di mantenere ed incentivare l'attività industriale, è consentito un incremento "una tantum" fino ad un massimo del 10% della Su esistente, (qualora sia stato già utilizzato completamente l'indice di utilizzazione fondiaria Uf previsto) a condizione che vengano rispettate le dotazioni minime (P e V) connesse agli Usi previsti.

Modalità di attuazione: nelle Zone a Tessuto Omogeneo degli insediamenti storici delle frazioni, il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto, secondo le modalità di intervento di cui al precedente Titolo I, Capo IV.
Per quanto riguarda le Categorie normative e i Tipi di intervento, valgono le stesse disposizioni relative alle Zone a Tessuto Omogeneo urbane; si rimanda pertanto alla normativa specificata nei precedenti artt.33, 34, 35, 36 e 37.

Art. 67 - ZTF "Insediamenti storici delle frazioni e loro recenti ampliamenti"
Zone a Tessuto Omogeneo comprendenti gli insediamenti di rilevante valore storico e ambientale delle frazioni e i loro ampliamenti, di seguito specificati.

Zona Est: Montacuto, Varano, Angeli di Varano, Massignano, Poggio;
Zona Ovest: Taglio di Barcaglione, Ghettarello, Casine di Paterno, Paterno, Sappanico, Candia, Gallignano, Madonna delle Grazie, Montesicuro, Aspio, Pontelungo.

a) Normativa funzionale:
Usi previsti: U1/1, U2/2, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/9, U4/11, U4/12, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

b) Categorie principali di intervento:
Come specificato dalle tavole di progetto 7S, 7T, 7U, 7V, 7W ,7Z. Si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3

c) Parametri urbanistici ed edilizi:
In caso di demolizione e nuova costruzione:
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = Ufe
- Altezza massima H = He

d) Prescrizioni specifiche:
1d) Nel nucleo storico di Gallignano è indicato con la simbologia grafica della Categoria principale di intervento CPI1 ("Restauro") il ripristino tipologico degli edifici storici demoliti. Tali edifici potranno essere ricostruiti con le tipologie e le dimensioni riportate negli antichi catasti. Tale intervento sarà attuato attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero con destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Detto P.diR. deve indicare la tipologia d'intervento idonea, anche se diversa dal CPI1, in assenza di sufficiente documentazione storica che attesti la tipologia preesistente.

2d) Tutti gli interventi dovranno essere conformi alle prescrizioni di seguito specificate.

- Elementi di copertura:
- Gli elementi di copertura saranno a falde inclinate con l'impiego del manto di copertura tradizionale, utilizzando ove possibile il materiale di recupero.
- È permessa la sostituzione degli elementi portanti della copertura con altri di tecnologia moderna, a condizione che venga mantenuta l'attuale sagome di copertura dell'edificio, con assoluto divieto di uso di elementi aggettanti in corrispondenza dei cornicioni in misura superiore all'attuale.
- È prescritto inoltre il mantenimento degli elementi decorativi dei cornicioni. Elementi portanti verticali e orizzontali:
- È ammesso l'uso di tecnologie moderne purché siano realizzate in maniera tale da non essere visibili sull'esterno della struttura o della facciata.
- Intonaci e finiture esterne: - I rivestimenti esterni in intonaco dovranno essere realizzati a calce nei colori della tradizione locale, con l'esclusione dell'uso di rivestimenti di tipo al quarzo plastico.
- È prescritto il mantenimento delle strutture murarie e in pietra locale del Conero, previa stilatura dei conci, eseguita a perfetta regola d'arte. Tutti gli elementi di ornato delle facciate (piattabande, portoni, cornici, ecc.) dovranno essere mantenuti nel rispetto dei materiali originali. Per la chiusura delle finestre è prescritto l'uso delle persiane dipinte nei colori tradizionali con l'esclusione dell'uso di avvolgibili e di legni chiari non verniciati.
- Le porte o i portoni saranno in legno o legno e vetro. Gli infissi saranno in legno o in altri materiali verniciati con l'esclusione dell'uso dell'alluminio anodizzato e non verniciato.
- I parapetti di scale esterne e pianerottoli esterni dovranno essere realizzati in muratura piena.

3d) Nelle aree comprese nei Piani Particolareggiati (o Piani urbanistici attuativi ad essi assimilati) vigenti al momento dell'adozione del PRG, vale quanto specificato al precedente art.3 delle presenti Norme.

4d) Nel nucleo di Varano è consentito un ampliamento dell'edificio dell'antico forno fino all'area verde in allineamento con l'edificio esistente e

con n. 2 piani per un'altezza di ml.6.

5d) Per la frazione di Taglio di Barcaglione, nell'ex PPE TORRETTE (Cooperativa S. Lucia), è possibile solo la realizzazione di annessi agricoli per una SU complessiva di mq 350 nei lotti: 1-2-9-10-22-23-24-25-26-27, individuate nel PPE approvato. Nella frazione di Taglio di Barcaglione tutte le nuove edificazioni o modifiche ai fabbricati esistenti, gli studi di carattere geologico e geotecnico da effettuarsi ai sensi del DM 11.03.88 e del DM 16.01.96, dovranno essere finalizzati alle valutazioni riportate nell'art.70 - APL31 prescrizioni geologiche Taglio di Barcaglione.
Tali prescrizioni assumono carattere vincolante al fine del rilascio del Permesso di Costruire.
Nelle Aree residenziali di ampliamento della frazione Taglio di Barcaglione interessate dal tracciato stradale di cui all'art.70 punto 8) lett. a), la destinazione a strada costituisce vincolo preordinato all'esproprio e dunque le relative superfici non concorrono alla S.F. su cui applicare l'indice di U.F.
I proprietari delle predette aree possono però optare, per un intervento edilizio diretto convenzionato, a mezzo convenzione accessoria e propedeutica al permesso di costruire, con la quale cedono gratuitamente al Comune l'area destinata a strada. In tal caso, in analogia con la disciplina disposta dall'art.70 per le aree destinate a strada ricomprese nelle LT, la superficie destinata a strada concorre alla capacità edificatoria e cioè viene considerata facente parte della superficie fondiaria S.F. su cui applicare l'indice di U.F.

6d) Per le aree a tessuto omogeneo degli insediamenti storici individuate all'interno del perimetro del Parco del Conero vanno rispettate le seguenti disposizioni:
È vietato l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica strettamente attinente agli esercizi commerciali residenti nelle singole aree a tessuto omogeneo degli insediamenti storici e quella prevista dal Codice della Strada.
Nelle Zone Omogenee A dei Centri storici delle Frazioni è consentita l'apposizione a cura del Comune di manufatti anche in sede propria per avvisi pubblici, manifesti, avvisi funebri, etc.
I nuovi parcheggi non potranno avere capienza superiore a 30 posti auto e dovranno essere realizzati evitando manti bituminosi e, ove possibile,

sbancamenti e riporti; è ammessa la realizzazione di parcheggi di dimensioni superiori attraverso la ripetizione di moduli elementari da 30 posti auto anche serviti da una sola strada.
Nell'ambito di Piani di Recupero dei Centri Storici delle Frazioni, di cui alla L. 457/78, è possibile prevedere il trasferimento, anche in limitrofe "Zone Marginali all'Edificato, di Tutela Assoluta (vedi il successivo Art. 84.12.4),di manufatti vari attualmente insistenti all'interno o nelle immediate adiacenze degli stessi nuclei da riqualificare, senza aumenti di Volume e di Superficie Utile.

Z.S.I.
Zone residenziali di ampliamento:

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/9, U4/11, U4/12, U4/19, U5/1

- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf =** 0,25 mq/mq
- **Altezza massima H =** 7,00 ml.

Per Taglio di Barcaglione
- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf =** 0,20 mq/mq
- **Altezza massima H =** 7,00 ml.

Prescrizioni Specifiche
1) FRAZIONE MONTESICURO:
Per l'immobile sito in Frazione Montesicuro descritto al Catasto Urbano del Comune di Ancona al F. 130 part. 104 (ex pesa pubblica) si applicano le seguenti prescrizioni poste della Provincia di Ancona a seguito di parere art. 13 L. 64/74 con Determina Dirigenziale 360 del 12/07/2005:
In fase di progettazione edilizia dovranno essere effettuati studi di carattere geologico e geotecnico, necessari per la scelta ed il dimensionamento delle strutture di fondazione ai sensi del D.M. 11.03.1988, nonché per una puntuale valutazione della eventuale risposta sismica del terreno per gli eventuali sbancamenti, da realizzarsi compatibilmente con le proprietà fisiche e meccaniche dei terreni presenti in loco, si dovranno prevedere opere di contenimento strutturali adeguatamente dimensionate, anche in funzione delle strutture ed infrastrutture esistenti;

Usi previsti per l'immobile sito in frazione Montesicuro (ex pesa pubblica): U4/1, U4/4, U4/12

2) FRAZIONE CASINE DI PATERNO

Per l'immobile sito in Frazione Casine di Paterno individuato al catasto urbano del Comune di Ancona al Fg. 87 part. 204 e 171 parte (ex scuola elementare "Carlo Lorenzini" – Casine di Paterno).

- Usi consentiti: U1/1 Abitazioni
- Uf = Ufe con possibilità d'incremento massimo del 15%
L'aumento della Su è comunque vincolato al rispetto della categoria d'intervento CPI3 e al mantenimento del Volume esistente.
- H. Max = pari all'esistente

Prescrizioni Geologiche:

- Si ritiene necessario in sede progettuale redigere specifiche relazioni geologiche con indagini dirette sul terreno (prove in situ e di laboratorio) finalizzate alla scelta delle fondazioni, al loro dimensionamento ed in modo particolare, alla variazione nel tempo della falda acquifera di fondovalle.
- Progettare opportune opere di drenaggio nel terreno, adeguatamente dimensionate, anche a tergo di eventuali muri di contenimento a ridosso degli sbancamenti.
- Per la ristrutturazione dell'edificio: l'eventuale messa in opera di fondazioni speciali e profonde (tipo pali trivellati o micropali) attestati nella formazione di base per almeno 4 mt.
- La protezione di eventuali sbancamenti (da eseguire in via prioritaria) previsti in progetto durante le operazioni.

- Per l'immobile sito in frazione Casine di Paterno, descritto al catasto fabbricati del comune di Ancona con il Fg. 88 mappale 124, si applicano la seguente prescrizioni:
  Usi consentiti: U1/1 abitazioni, U4/17 attrezzature per lo sport.

Prescrizioni Idrogeologiche:

- È necessario, in sede progettuale, redigere specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette sul terreno (prove in situ ed in

laboratorio), secondo quanto precisato dal D.M. 11/03/1988, nonché dalle nuove NCT di cui al D.M.14/01/2008, finalizzate alla scelta delle fondazioni, al loro dimensionamento ed in modo particolare all'analisi e alla variazione nel tempo della falda acquifera di fondovalle.

- Nel caso emergano problemi idrogeologici, dovranno essere previste opportune opere di regimazione delle acque di fondovalle e di versante, nonché drenaggi nel terreno.
- I muri di contenimento andranno protetti con opere drenanti, consigliando di evitare l'esecuzione di volumi interrati in presenza di falda potenzialmente affiorante e per la vicinanza del fosso Vallone, per cui è necessario eseguire un attento studio idrogeologico.
- Le eventuali nuove fondazioni dovranno essere del tipo speciali e profonde (tipo pali incamiciati o micropali), attestati nella formazione di base per almeno 4 metri e considerando la presenza di falda.

3) FRAZIONE POGGIO

Per l'immobile sito in Frazione Poggio di Ancona individuato al catasto urbano del Comune di Ancona al Fg. 148 part. 81, 184, 441 (ex scuola elementare del Poggio) valgono le seguenti prescrizioni:

- **Usi consentiti:** U1/1 Abitazioni
- In caso di demolizione e nuova costruzione

Indice di Fabbricabilità Fondiaria If = Ife

- **Altezza massima H =** He
- **V =** V esistente con la possibilità una tantum di un incremento della SU sino ad un massimo del 30% della SU esistente

Prescrizioni geologiche:

- Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologiche con indagini dirette sul terreno, (prove in situ e di laboratorio) finalizzate alla scelta delle fondazioni, al loro dimensionamento.
- Per la ristrutturazione dell'edificio: l'eventuale messa in opera di fondazioni in c.a. attestate nella formazione di base.
- Qualora il progetto preveda sbancamenti questi dovranno essere di limitate entità e comunque appositamente protetti.

4) FRAZIONE VARANO

Per l'immobile sito in Frazione Varano di Ancona individuato al catasto

urbano del Comune di Ancona al Fg. 100 part. 425 (ex scuola di Varano) valgono le seguenti prescrizioni:
- Usi consentiti: U1/1 Abitazioni
In caso di demolizione e nuova costruzione
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria If = Ife
- Altezza massima H = He
- V = V esistente con la possibilità una tantum di un incremento della SU sino ad un massimo del 30% della SU esistente

Prescrizioni Geologiche:

- Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologiche con indagini dirette sul terreno, (prove in situ e di laboratorio) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte per gli eventuali interventi da eseguire.
- Eseguire fondazioni profonde sino al substrato sia per le ristrutturazioni che per le nuove edificazioni, specie se in vicinanza di scarpate acclivi.
- Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato.
- Evitare sbancamenti di terreno maggiori di 2 mt.
- Realizzare, per eventuali sbancamenti, opere di contenimento in c.a. ed evitare di lasciarli aperti sotto l'azione degli agenti atmosferici specialmente durante le stagioni precipitose.

5) FRAZIONE MASSIGNANO

Per la porzione di immobile sito in Frazione Massignano individuato al catasto urbano del Comune di Ancona al Fg. 157 part. 89 parte e 91 parte (scuola di Massignano) valgono le seguenti prescrizioni:

- **Usi consentiti:** U1/1 Abitazioni
- In caso di demolizione e nuova costruzione:

Indice di Fabbricabilità Fondiaria If = Ife
- **Altezza massima H =** He
- **V =** V esistente con la possibilità una tantum di un incremento della SU sino ad un massimo del 30% della SU esistente

Prescrizioni Geologiche:

- Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologiche con indagini dirette sul terreno, (prove in situ e di laboratorio) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte per gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988.
- Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato. Evitare sbancamenti di terreno maggiori di 3 mt. e ingenti riporti
- Realizzare, per eventuali sbancamenti, opere di contenimento in c.a. ed evitare di lasciarli aperti sotto l'azione degli agenti atmosferici specialmente durante le stagioni precipitose
- Progettare gli interventi tenendo conto delle costruzioni limitrofe o in aderenza in maniera da non abbattere la falda o da non creare decompressioni nei terreni argillosi intercettati e quindi non creare danni o lesioni alle strutture edificate all'intorno.

6) FRAZIONE GHETTARELLO

Per l'immobile sito in Frazione Ghettarello individuato al catasto urbano del Comune di Ancona al Fg. 91 part. 37 (ex scuola elementare "F. Socciarelli" – Ghettarello) valgono le seguenti prescrizioni:

- **In caso di demolizione e nuova costruzione Indice di Fabbricabilità Fondiaria** If = Ife

Prescrizioni Geologiche:

- Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno, (prove in situ e di laboratorio, verifiche di stabilità del versante, etc.…) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte e le opere di contenimento dei terreni sbancati e per tutti gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988 e NTC di cui al D.M. 14/01/2008.
- Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del

substrato e analisi della variazione della falda che varia sensibilmente nell'arco di un anno e potrebbe affiorare in superficie.

- Realizzare sbancamenti non maggiori di 3 m. e per gli stessi progettare opere di contenimento in c.a. ed evitare di lasciarli aperti sotto l'azione degli agenti atmosferici specialmente durante le stagioni precipitose, evitando tassativamente riporti nelle aree circostanti.
- Progettare gli interventi di costruzione e di sbancamento dei terreni per gli interrati tenendo conto della presenza di costruzioni limitrofe evitando abbassamenti di falda con conseguenti decompressioni dei terreni argillosi intercettati e quindi possibili danni o lesioni alle strutture edificate all'intorno.
- In sede di progettazione dovrà essere valutata la "Invarianza Idraulica" come previsto dall'art.10 della L.R. n.22/2011 e delle linee guida allegate alla Delibera della Giunta Regionale n.53 del 27/01/2014.
- Tenuto conto della connotazione storica dell'insediamento della frazione i nuovi volumi dovranno essere resi uniformi a quelli preesistenti e i colori e i materiali dovranno essere coerenti con lo specifico contesto, al fine di non alterare la percezione attuale dei caratteri paesaggistici riconosciuti di interesse.
- Il progetto definitivo del lotto dovrà comprendere uno studio di mitigazione a verde, con alberature di notevole impianto, di specie autoctone sempreverdi a rapido accrescimento, disposte con andamento naturale (non artificiosamente lineare).

7) FRAZIONE CANDIA

Per gli immobili siti in via Candia 110b individuati catastalmente al Foglio 113 Mappali 238, 73, 396, 74, 75; valgono le seguenti prescrizioni:

- Modalità di attuazione:
permesso di costruire convenzionato di cui all'art.28-bis del DPR 380/2011 o in alternativa Intervento urbanistico preventivo (Piano di Recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78).

- La convenzione prevista dal Permesso di Costruire Convenzionato/Piano di Recupero dovrà disciplinare anche l'eventuale realizzazione delle opere necessarie per allacciare l'area alle reti pubbliche dei sotto-servizi esistenti,

per rimuovere le interferenze e per l'estensione delle reti, che dovranno essere approvate dai rispettivi Enti gestori.

- nel caso di intervento di cui ai punti d) ed e) dell'art. 3 del DPR 380/2001 esteso a tutti gli immobili dell'area (sostituzione del tessuto edilizio esistente) così come perimetrata nelle tavole di PRG, la modalità di intervento è il Piano di Recupero o in subordine Permesso di Costruire Convenzionato.

- Il Piano di Recupero/ Permesso di Costruire Convenzionato dovrà garantire il rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68.
La quota di standard relativa alle attrezzature di interesse comune ed istruzione potrà essere monetizzata, e solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di reperire anche le altre categorie di standard la convenzione di attuazione ne potrà prevedere la monetizzazione.
Il relativo importo è determinato sulla base di quanto contenuto nella delibera di C.C. n. 65 del 27.11.2009 e ss.mm. ii.

- gli interventi sono assoggettati al versamento una tantum del contributo straordinario di costruzione istituito ai sensi dell'art. 16 comma 4-lett. D/ter del D.P.R. 380/2001 ed è versato contestualmente al rilascio del titolo abilitativo secondo i criteri e modalità vigenti al momento del rilascio stesso.

- Nel caso di una trasformazione prevalentemente non residenziale la trasformazione dell'area dovrà essere subordinata ad uno studio di dettaglio sulla viabilità di accesso/uscita dal lotto che preveda interventi in grado di garantire la sostenibilità dei flussi di traffico incrementati dalle nuove funzioni previste dalla ZTO residenziale di appartenenza.

Prescrizioni screening VAS:
- nei progetti degli interventi si dovrà prevedere la messa a dimora di specie arboree e arbustive individuando le essenze più idonee ai fini dell'attenuazione delle emissioni di CO2 e del particolato atmosferico, preferendo quelle aventi minor potenziale di formazione dell'ozono e produttrici di pollini meno allergizzanti. (Prescr. ARPAM-ASUR)
- Il soggetto attuatore in fase di presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo abilitativo dovrà presentare la caratterizzazione del suolo e l'eventuale

bonifica laddove necessaria (ai sensi del D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.) e in caso di presenza di amianto il rispetto del D.M. 6/9/94 e D. Lgs. 81/08.
(Prescr. ASUR)

Z.S.I.
Zone artigianali ed industriali esistenti:

- Usi previsti: U3/1, U4/10, U4/11
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = 0,40 mq/mq
- Altezza massima H = 7,00 ml.

Prescrizioni Specifiche:
1) Per le unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzate, è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7_Uffici e studi professionali.
E' consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7 Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a Max il 25% della SUL complessiva dell'intera unità immobiliare.
2) Per l'immobile distinto al foglio 139 mappale 110 sub 39-40-61 a seguito della procedura di cui all'art. 8 del DRP 160/2010 attivata dalla società PIZZERIA DELL'ASPIO VECCHIO SNC è introdotta la destinazione U4/4 — Pubblico esercizio — funzionale all'attività in essere (artigianato di servizio);
3) Per l'immobile distinto al foglio 139 mappale 110 sub 37 a seguito della procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 attivata dalla ditta PANIFICIO 3 ARCHI di Guercio Rudi & C. S.N.C. è introdotta la destinazione U4/4 - pubblico esercizio - ai fini e nei limiti dell'applicazione di quanto previsto dall'art. 6 delle N.T.A. del PRG relativamente all'uso U4/11 - artigianato di servizio - paragrafo 8;

Art. 68 - ZTF "Insediamenti estensivi consolidati nelle zone extraurbane"
Riguarda la riorganizzazione urbanistica e la riqualificazione degli insediamenti edilizi sorti nel territorio senza un programma urbano preventivo.

a) Normativa funzionale:
Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/7, U4/11, U4/12, U4/16, U4/17, U4/19, U4/20, U5/1

b) Categorie principali di intervento:
Come specificato dalle tavole di progetto 8A-Q, in scala 1:5.000. Si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM2 - AM3.

c) Parametri urbanistici ed edilizi:
- Indice di utilizzazione fondiaria Uf = Ufe.
- Altezza massima H = He.

Per gli edifici in cui si applicano le categorie d'Intervento che consentono l'ampliamento è previsto, "una Tantum" un incremento del 20% della Superficie Utile esistente dell'Edificio Principale (sono esclusi dal calcolo gli annessi agricoli e altri manufatti isolati).

Sono vietati cambi di destinazione d'uso di annessi agricoli ed altri manufatti isolati dall'edificio principale, mentre è consentito il recupero degli stessi per l'utilizzo come spazi accessori di pertinenza.

È consentito l'incremento "una Tantum" della SU tra il 21% ed il 35% per le sole attività alberghiere di cui all'uso U5/1, esistenti alla data di adozione della presente variante (08.07.2002). Nel conteggio della superficie utile esistente, possono essere conteggiate le superfici utili dei manufatti isolati dall'edificio principale, a cui è consentito il cambio di destinazione d'uso ad Attrezzature Alberghiere (U5/1), anche attraverso un intervento di demolizione e riorganizzazione in un unico complesso edilizio, organico e compatibile con il contesto ambientale, paesistico e nel rispetto delle categorie d'intervento presenti sugli immobili. L'incremento della SU superiore al 20% può essere consentita previo atto unilaterale d'obbligo registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in cui il soggetto attuatore s'impegna a mantenere la destinazione d'uso alberghiera.

d) Prescrizioni specifiche:

Per il lotto completamento libero dell'ex Urbanizzazione denominata "Contrada di Barcaglione", riportato nella tavola 8D del P.R.G., si applicano i seguenti indici:

- Uf = 0,1 mq. /mq.
- Altezza massima Hmax = 7,00 ml.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:
Edifici classificati **A1, B1, A3, A2, B2: - CPI 13**
Edifici classificati **B3: - CPI 15**
Edifici classificati **C: - CPI8, CPI9**
Edifici non censiti: - **secondo quanto previsto all'art.72, punto 15.**

Per gli interventi sugli edifici compresi nel Parco del Conero: sono disciplinati dal successivo Art. 84.1.1.

e) Prescrizioni Specifiche operanti all'interno del Parco del Conero

- Le nuove costruzioni, comprese le demolizioni e ricostruzioni, non possono avere altezze superiori ai ml. 7,00 misurata a valle ed un fronte di lunghezza non superiore a 20 ml.; sono fatti salvi i manufatti adibiti ad Attività Artigianali o Industriali, per i quali è ammessa una lunghezza massima di 30 ml.
- Per tutti gli interventi di nuova edificazione, su Superfici Fondiarie maggiori di Mq. 2500, è obbligatorio il Piano Urbanistico Preventivo.
- E' vietato l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica strettamente attinente agli esercizi commerciali residenti e quella prevista dal Codice della Strada;
- I nuovi Parcheggi non potranno avere capienza superiore a 30 posti auto, dovranno essere realizzati evitando manti bituminosi e, ove possibile sbancamenti e riporti; è ammessa la realizzazione di parcheggi di dimensioni superiori attraverso moduli elementari da 30 posti auto anche serviti da una sola strada.

Zona Ristorante della Vedova (Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot. 33470 12.10.2004/DIP4/P)
L'area risulta compresa, solo in parte all'interno dei perimetri del sito BioItaly 20 "Costa tra Ancona e Portonovo" e della ZPS 11 "Monte Conero", che in questa zona si sovrappongono. L'eventuale progetto di ampliamento degli edifici esistenti dovrà comprendere la Valutazione d'incidenza al fine di ridurre l'impatto dell'opera e comprendere le misure di mitigazione e compensazione. La valutazione d'incidenza dovrà essere corredata da una cartografia a scala 1:1000 al fine di valutare il reale impatto dell'opera sull'habitat. Le misure di compensazione dovranno specificare le aree in cui si intende ricostruire l'habitat distrutto con l'intervento e inoltre la valutazione d'incidenza dovrà essere corredata dalla dichiarazione di disponibilità del proprietario delle aree che dovranno essere utilizzate per la compensazione.

Villa Bosdari (Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot. 33470 12.10.2004/DIP4/P)
Non è necessaria la valutazione d'incidenza del progetto definitivo.

Zona Hotel Emilia (Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot. 33470 12.10.2004/DIP4/P)
Non è necessaria la valutazione d'incidenza del progetto definitivo.
S'impone comunque l'attenzione nel rispettare l'integrità e la salute delle specie arboree e arbustive autoctone e protette.

Urbanizzazione a sud di Massignano (Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot. 33470 12.10.2004/DIP4/P)
Non è necessaria la valutazione d'incidenza del progetto definitivo.
Si raccomanda l'attenzione nel non danneggiare o distruggere gli elementi diffusi del paesaggio agrario

CAPO VI: NORMATIVA DELLE AREE PROGETTO

Art. 69 - Criteri generali per le Aree Progetto
Nelle Tavole 4A-B, in scala 1:5.000 e nelle Tavole di progetto 7A-Z, in scala l:2.000, sono perimetrate, con specifico segno grafico, le Aree Progetto, definite al precedente art.23.

Esse si suddividono in:

- **aree di progettazione unitaria prevalentemente libere (APL)**
- **aree di progettazione unitaria prevalentemente costruite (APC)**

Per tali Aree Progetto oltre alle disposizioni specifiche contenute nei successivi articoli del presente Capo, si applicano le seguenti disposizioni di carattere generale.

Usi:
Per ciascuna Area Progetto sono indicati, negli articoli successivi, gli Usi previsti, eventualmente con quantità minime e/o massime in termini di Superficie utile (Usi regolati); l'eventuale strumento urbanistico preventivo indicherà la precisa localizzazione dei singoli usi.

Modalità di attuazione:
Nelle Aree Progetto il PRG si attua per intervento edilizio diretto o per intervento urbanistico preventivo come da specifica indicazione contenuta nei successivi articoli; gli interventi previsti possono essere articolati per unità minime. La scelta tra le due fondamentali modalità di attuazione dipende dalle dimensioni dell'intervento, dalla complessità dell'intervento stesso e dalla possibilità di rappresentare chiaramente tale complessità nelle tavole di progetto 7A-Z, in scala 1.2.000.

Nel caso di intervento edilizio diretto, il progetto dovrà essere comunque esteso a tutto l'ambito dell'Area Progetto, riportare tutti gli elementi dell'organizzazione urbanistica e non potrà essere disegnato ad una scala inferiore 1:100.
La normativa specifica indica inoltre i parametri urbanistici ed edilizi e i tipi di intervento.
Gli eventuali edifici esistenti da recuperare sono contraddistinti dalle specifiche modalità di intervento di cui al precedente art.11.

Nelle Aree Progetto di nuova costruzione soggette ad intervento urbanistico preventivo, fermo restando le quantità edificabili previste, potranno essere considerate ai fini del soddisfacimento degli standard, le aree limitrofe già destinate dal Piano a servizi di quartiere di cui all'art.28 delle NTA.

Nelle Aree Progetto costruite, gli standard urbanistici potranno essere calcolati nella misura del 50% qualora non siano realizzate con interventi di ristrutturazione urbanistica.

Il perimetro delle Aree Progetto individuate dal Piano, è vincolante per quanto riguarda l'area edificabile; è da ritenersi indicativo per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, non ancora realizzate che potranno essere inserite all'interno dell'Area Progetto in fase di attuazione dello strumento urbanistico preventivo.

Tipi di intervento:

La normativa dei caratteri di intervento delle Aree Progetto si articola nei seguenti tipi d'intervento specificatamente individuati con apposita simbologia grafica nelle tavole 7A-Z in scala 1:200

La normativa dei caratteri di intervento delle Aree Progetto si articola nei seguenti tipi di intervento specificatamente individuati con apposita simbologia grafica nelle tavole di progetto 7A-Z in scala 1:2.000.

- **TSA1:** Direzione orientativa prevalente per la disposizione dei corpi edilizi principali (nuove edificazioni).
  La direzione prevalente è quella parallela alle facciate principali.
- **TSA2:** Posizionamento planimetrico del nuovo Filo continuo, esterno e/o interno, dei corpi edilizi principali.
  Questo carattere di intervento corrisponde al tipo di intervento TSI2 di cui al precedente art.36.
- **TSA3:** Accesso principale. Indica la connessione principale, non esclusiva quindi, dell'Area Progetto con la viabilità pedonale e meccanizzata.

Oltre ai Tipi di intervento sopra indicati, in alcune Aree Progetto sono anche indicate Categorie principali di intervento, rispondenti a specifiche situazioni, la cui normativa è riportata al precedente art.34.

In sede attuativa sono comunque sempre consentite parziali modifiche ai tipi d'intervento sopra definiti, nonché ipotesi di tracciati stradali diversi, salvo opportune e giustificate motivazioni

Zone a Verde privato con valenza ecologica Ve nelle aree progetto:
Riguardano aree interne ai comparti di attuazione, relativi ad alcune Aree Progetto, finalizzate a garantire la qualità ecologica degli insediamenti e dei tessuti urbani in cui tali aree sono comprese, attraverso la rigenerazione delle risorse ambientali aria, acqua e suolo.
In sede di pianificazione attutiva, sulla base delle specifiche previsioni, potrà essere prevista in tali aree, oltre che le opere occorrenti per gli Usi previsti, la realizzazione di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, nonché le seguenti attrezzature da assoggettare a servitù di uso pubblico: strade di accesso agli insediamenti, percorsi pedonali e piste ciclabili.

- **Usi previsti:** U4/16 BIS.
- **Modalità di attuazione:** l'attuazione del Verde privato con valenza ecologica (Ve) sarà contestuale a quella delle relative Aree Progetto e l'eventuale utilizzo pubblico va disciplinato da una convenzione da approvarsi unitamente al Piano Urbanistico Preventivo.
- **Indice di permeabilità:** Ip > 80%. riferito alla stessa area Ve.

Prescrizione Specifica per le Aree ubicate all'interno del Parco del Conero prevalenti sulle disposizioni di cui agli artt. 70 – 71.
Oltre agli interventi di manutenzione Ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, sono ammessi gli ampliamenti e gli interventi di demolizione con e senza ricostruzione degli edifici esistenti e di ristrutturazione urbanistica; per tutte le nuove costruzioni è prescritta l'altezza massima di ml. 7,00 misurata a valle, fatta salva l'edilizia pubblica nelle zone sottoposte a ristrutturazione urbanistica; la lunghezza massima del fronte, nelle nuove costruzioni, non può superare i 20 ml., sono fatti salvi i manufatti adibiti ad attività artigianali o industriali, per i quali è ammessa una lunghezza massima di 30 ml.; sono ammessi interventi difformi da quanto sopra, soltanto se previsti da Piani Urbanistici Preventivi vigenti alla data di Adozione del Piano del Parco Naturale del Conero (Delibera Consiglio Direttivo n° 11 del 14 Maggio 1997), fino alla data della loro decadenza;
per tutti gli interventi di nuova edificazione su Superfici Fondiarie maggiori di mq 2500

e per tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica è obbligatorio il Piano Urbanistico Preventivo ed il rigoroso rispetto degli standard di legge.

Art. 70 - Aree Progetto Prevalentemente Libere (APL)
Costituiscono tutte le zone di nuovo intervento previste dal PRG, relative ad aree prevalentemente libere, con modalità d'intervento NC1.
Di seguito per ciascuna Area Progetto vengono definiti gli Usi previsti e gli Usi regolati (eventuali), le modalità di attuazione, i parametri urbanistici ed edilizi e l'eventuale intervento all'ambiente AM3.
Per ogni area progetto viene indicata (tra parentesi) la Zona a Tessuto Omogeneo di riferimento.

APL 1 - Via G. Rossini (ZTO 9)
Riguarda un'area compresa in un PEEP vigente, per la costruzione di alloggi sostitutivi di quelli da demolire per la realizzazione dell'Asse Attrezzato.

Usi previsti:	U1/1, U4/1, U4/4, U4/11, U4/12, U4/16, U4/19.
Modalità di attuazione:	Intervento Urbanistico Preventivo.
Parametri urbanistici ed edilizi:	Vedi PEEP, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 1397 del 15/07/1986.

APL 2 - Piazza d'Armi (ZTO 11)
Riguarda un'area di proprietà comunale da sottoporre ad intervento di riqualificazione urbanistica.
L'intervento è finalizzato prevalentemente alla riqualificazione, razionalizzazione e potenziamento delle attività commerciali esistenti nella zona.
Per favorire un mix funzionale adeguato, sono previste, tra le altre, quote di residenza, attività commerciali, ed attività di tipo terziario ed artigianali.
La realizzazione dei parcheggi/autorimesse, anche a più livelli, dovrà soddisfare le dotazioni prescritte dalle diverse normative con particolare riferimento alla L.R. 27/09 TU Commercio.

Gli standard urbanisti devono essere reperiti all'interno del perimetro dell'area progetto.

Usi previsti:	U1/1, U4/1, U4/2, U4/2bis, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, 4/11, U4/12, U4/16, U4/19, U4/20, U4/25, U4/27, U5/1.

Modalità d'attuazione:
L'intervento sarà attuato sulla base di un programma d'intervento che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale e che contenga almeno:
Un progetto planovolumetrico d'inquadramento urbanistico da redigere alla scala minima 1/500;
Le specifiche programmatiche relativamente ai tempi, ai soggetti attuatori, alle procedure, agli strumenti operativi, alle priorità.
La successiva realizzazione degli interventi potrà essere prevista dal programma con un Piano Attuativo, anche a stralcio, e/o interventi edilizi diretti.

Parametri edilizi:
- **Indice di utilizzazione territoriale Ut=** 4000 mq/Ha e **Ut=** 6000 mq/Ha per la realizzazione di parcheggi;
- **Altezza Max =** 18 mt.
- **V max** < 3 mc/mq di superficie territoriale St, nei casi previsti all'art.41/quinquies della Legge n.1150/1942.

APL 3 - Montemarino (ZTO 12)
Riguarda un'area di bordo, finalizzata alla riqualificazione di un margine urbano, ubicata lungo la nuova strada di PRG tra Vallemiano e Via Angelini.

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/12, U4/16, U4/19.
Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo.
Interventi sull'ambiente: AM3.

Parametri urbanistici ed edilizi:
- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut =** 2.260 mq/ha
- **Altezza massima H =** 12,50 ml.

Prescrizioni specifiche:
Prima di qualsiasi intervento occorrerà eseguire un dettagliato studio geologico con sondaggi al fine di stabilire le migliori giaciture degli edifici e la migliore conformazione dell'edificato e della strada evitando grandi movimenti di terreno. Il percorso della strada che dovrà avere le caratteristiche del viale a doppia alberatura potrà subire modifiche in sede di progetto esecutivo, al fine del suo migliore adattamento

all'orografia.
Tutta l'area dell'APL è edificabile, fatte salve le limitazioni derivanti da vincoli paesaggistici, tecnologici e idrogeologici esistenti nella zona.
All'interno dell'APL l'area da destinare a verde non può essere inferiore al 62% della intera St, valore corrispondente alla superficie della fascia a confine del bosco urbano inserita all'interno dell'area progetto come da prescrizione Regionale. Almeno il 50% di tale superficie dovrà essere destinato a verde pubblico, costituito prevalentemente da alberature di alto fusto, mentre il rimanente sarà reperito all'interno dei giardini privati. La quota di verde pubblico sarà disciplinata dall'art.28 delle presenti norme.

Prescrizioni Geologiche:
Dovranno essere rispettate le prescrizioni del Parere R.M. Servizio Dec. Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Ancona prot.5009 del 01.06.2000

APL 4 - Margine urbano (F. Altavilla) (ZTO 13)
Comprende un'area di bordo, finalizzata alla riqualificazione del margine urbano, verso il versante Ovest della valle del Miano.

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/11,U4/12, U4/16,U4/19.
Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo.
Interventi sull'ambiente: AM3.

Parametri urbanistici ed edilizi:
- Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 4.500 mq/ha
- Altezza massima H = 10,50 ml.

Prescrizioni specifiche:
All'interno dell'area devono essere reperiti gli standard di cui all'art.69 delle NTA, localizzando una fascia di verde tra l'edificio esistente e le nuove costruzioni.
L'area si presenta problematica dal punto di vista della stabilità geologica, a tal fine si prescrive di spostare la strada di collegamento prevista, tangente l'area a valle, più a monte nel mezzo dell'APL. L'area lasciata libera dalla strada va inserita all'interno dell'APL4 aggiungendo una fascia di verde di protezione CPA2. Che dovrà altresì essere bonificato il terreno prima dell'insediamento e il progetto di bonifica dovrà essere contestuale con quello edilizio. I fabbricati dovranno essere realizzati con forme ed andamento adeguati alle caratteristiche geotecniche del terreno.

APL 5 – Via della Ferrovia
Riguarda un'area da destinare ad attrezzature sportive e per servizi di interesse urbano, parcheggio scambiatore.

Usi previsti: U4/12, U4/17, U4/25
Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo

Parametri urbanistici ed edilizi:
- Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 6000 mq/Ha
- Altezza massima H = 17,00 ml.

APL 6 / APL 7 - Villa Igea (ZTO 14B)
Riguarda un'area di bordo, finalizzata alla riqualificazione e alla riorganizzazione urbanistica delle zone limitrofe alla casa di cura "Villa Igea".

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/11, U4/12, U4/16, U4/19.
Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo
Interventi sull'ambiente: AM3.

Parametri urbanistici ed edilizi:
- Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 2.500 mq/Ha
- Altezza massima H = 14,00 ml.
Prescrizioni specifiche:
In sede attuativa il tracciato stradale, indicato nelle planimetrie potrà subire delle limitate modifiche, opportunamente motivate, che dovranno essere concordate con l'A.N.A.S., in quanto competente sul tratto di strada di Via della Montagnola. Nella realizzazione del tracciato stradale dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Dovranno essere evitati, da Via Barilatti sino alla parte mediana del tracciato, mantenendo una distanza minima di sicurezza dal fosso, i depositi alluvionali di colmata del vecchio assetto idrografico;
- Si dovrà mantenere una opportuna fascia di rispetto dall'attuale fosso principale;
- Si dovranno evitare, nella fascia medio alta del versante, i terreni con elevata acclività seguendo le indicazioni dello studio geologico di dettaglio;

- Nel tratto medio alto potrà essere asportato terreno superficiale per uno spessore di 1.00/1.50 metri.

Prescrizioni specifiche introdotte dalla Provincia di Ancona in sede di approvazione della Variante parziale al P.R.G. per le Aree Progetto di Villa Igea (APL 6 e 7) e zone limitrofe pubblicata nel B.U.R. n. 55 del 14/08/1997:

1) In sede di approvazione del Piano Attuativo venga realizzata ed acquisita la Carta degli Scenari di Pericolosità Sismica locale, ai fini di orientare la progettazione edilizia e delle infrastrutture alla riduzione del rischio sismico; ciò poiché nella Variante viene, seppur limitatamente, ampliata l'area edificabile e realizzata una strada in un'area per la quale le previsioni originarie erano a parco;

2) In sede di Piano Attuativo l'Amministrazione dovrà esattamente delimitare le aree idonee all'edificazione e quelle destinate alle infrastrutture in riferimento a quanto evidenziato alla pag. 12 della relazione geologica:

Estratto pag.12 della Relazione Geologica:

- Area medio alta del versante, qui la falda è assente o saltuaria e la Coltre ha uno spessore massimo di 3,0-4,0 mt., sarebbe opportuno procedere con progetti di fabbricati che prevedano un piano interrato (garage) al fine di asportare la coltre e raggiungere il substrato compatto. Detta area è evidenziata nella Tavola 5 e Tavola 10 (Area Gialla).
- Area medio bassa del versante, qui i fattori negativi si sommano, acclività, spessore della coltre, falda idrica al piano campagna; se detta situazione persisterà anche dopo un prolungato controllo strumentale(inclinometro e piezometri, verifiche sei mesi / un anno), sarebbe opportuno limitare o evitare l'edificazione nelle aree di compluvio interessate da falda idrica al piano di campagna, dove solo con il tempo i terreni hanno raggiunto un naturale equilibrio, in alternativa si potrà procedere con la messa in opera di opportuni sistemi drenanti (diaframmi drenanti, pozzi drenanti) al fine di abbassare i livelli delle falde idriche, migliorare i parametri geotecnici e rendere possibile) l'edificazione (area rosa).

È bene ricordare che tra le due aree succitate esiste una fascia di transizione sul versante di circa 20 mt. dove, localmente e da caso a caso la profondità della formazione basale non è eccessiva, qui sarà possibile intervenire con modalità costruttive riconducibili all'area medio alta.

Tutti gli edifici e manufatti rilevanti dovranno essere progettati su fondazioni profonde (pali trivellati) che dovranno attestarsi nella formazione basale, si dovranno evitare sbancamenti e riporti indiscriminati, sempre si dovranno verificare gli impatti degli interventi Antropici sui versanti.

3) L'edificazione è subordinata al preventivo riscontro delle edificabilità dell'area secondo quanto indicato ai punti 1) e 2) che precedono;

4) In sede di Piano Attuativo dovrà essere adeguatamente progettata la sistemazione del verde dell'intera area garantendo le seguenti funzioni:

- Schermatura da polveri e rumori della strada in progetto;
- Costituzione di un tessuto connettivo verde che determini un continuum progettuale fra le diverse categorie di aree verdi (pubbliche e private);
- Corretto inserimento delle strade in progetto, specialmente nei punti più vicini al corso d'acqua.

5) In sede di Piano Attuativo va acquisita la Relazione Geologica approvata con la Variante citata nonché tutti gli elaborati operativi ad essa allegati.

APL 10 - Via Ascoli Piceno – Via Mingazzini (ZTO 15B)
Riguarda un'area destinata prevalentemente alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica (min. 60% di Su)

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/7, U4/9, U4/12, U4/16, U4/17, U4/19, U4/23, U4/24

Modalità di attuazione: Intervento urbanistico diretto.
Il rilascio del permesso di costruire o Dichiarazione d'Inizio Attività dovrà essere preceduto dall'approvazione di un progetto di Inquadramento Urbanistico alla scala 1:500 con indicati le ubicazioni degli immobili destinati a standard.
Il progetto Inquadramento Urbanistico dovrà essere approvato con atto Deliberativo della Giunta Comunale.

Parametri urbanistici ed edilizi:
- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut =** 7.000 mq/ha
- **Altezza massima H =** 16.50 ml.

~~**APL 10 Bis – Nuova Sede della Croce Gialla (ZTO 15B)**~~ **STRALCIATA**
~~**APL 11**~~

APL 12 – Centro civico di Tavernelle (ZTO 16A)
Riguarda la realizzazione di un centro civico in Via Sassoferrato, con edifici destinati ad attrezzature civiche e servizi sociali per il quartiere di Tavernelle.

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/11, U4/12, U4/19, U4/20, U4/25.
Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Parametri urbanistici ed edilizi:
- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf =** 0,60 mq/mq
- **Altezza massima H =** 10,50 ml.

Prescrizione Specifica:
Gli Standard Urbanistici dovranno essere reperiti all'interno della APL.

APL 13 / APL 14 - Completamenti Q2 (ZTO 16B)
Comprendono le aree residenziali non ancora edificate al momento dell'adozione del PRG, destinate ad insediamenti residenziali dagli strumenti urbanistici generale e attuativi vigenti a quel momento.

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/11, U4/19.
Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

Parametri urbanistici ed edilizi: vedi PPE approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 1526 del 06/10/1986 (Q2).

APL 15 - Ex Vigna Marabotto (ZTO 16B)
Riguarda un ambito finalizzato, alla creazione di un parco urbano pubblico, e la realizzazione di edilizia residenziale a bassa densità.

Usi previsti: U1/1, U4/4, U4/16 bis, U4/17, U4/19,U4/20,U4/25
Mix Funzionale: La Superficie Utile dell'uso Residenziale U1/1 non inferiore all'80% della Superficie Utile complessiva.
Ripartizione Funzionale:
Se = Max 25 % di St. Vp = St. – Se

Modalità di attuazione:
Il P.R.G. si attua, su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, mediante intervento Urbanistico Preventivo e sulla base di una convenzione che definisca prioritariamente la ripartizione funzionale di cui ai precedenti punti e le modalità di ripartizione dei costi connessi all'intervento

Parametri Urbanistici ed Edilizi:
- **Indice di utilizzazione Territoriale Ut. =** 350 mq/Ha
- **Indice di permeabilità Ip:** per >50%; per Vp > 90%
- **Altezza massima H =** 10.50 ml

Prescrizioni Specifiche:
Il Verde Pubblico (Vp), previsto dal piano attuativo, dovrà essere realizzato a cura e spese dell'Amministrazione Comunale entro il periodo di validità dello strumento urbanistico attuativo e tenendo conto degli impegni presi nella convenzione di cui all'art. 28.3 bis.

Prescrizioni Geologiche:
(Parere R.M. Servizio Dec. Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Ancona prot. 428 del 21.01.2000)
Per l'attuazione della zona destinata a verde pubblico, si prescrive la regimentazione delle acque superficiali, provvedendo a creare se inesistenti, a ripristinare e a razionalizzare le vie di deflusso superficiale ostruite o interrotte, predisponendo un adeguato sistema di captazione ed allontanamento delle acque di ruscellamento, con eliminazione dei fenomeni di infiltrazione lungo il versante.
In fase di progettazione edilizia dovranno essere effettuati gli studi, di carattere geologico e geotecnica, necessari per la scelta ed il dimensionamento delle strutture di fondazione, nonché per una puntuale valutazione della eventuale risposta sismica del terreno (coefficiente di fondazione) ai sensi del D.M. 16.01.1996. Per tale coefficiente, tuttavia, si raccomanda l'applicazione della metodologia di cui all'allegato 2 della Delibera G.R. n° 1977 del 02.08.1999, che si ricorda non essere vincolante per gli interventi di edilizia ordinaria, ma soltanto per le opere legate alla ricostruzione post - terremoto (Legge n° 61/98).

APL 15.bis - Area Progetto "Piazza del quartiere Università"
Riguarda un'Area Progetto di proprietà pubblica, finalizzata al completamento della piazza del Q1 con interventi di edilizia pubblica.

Usi previsti:	U1/1, U4/1, U4/13, U4/16, U4/16BIS, U4/17, U4/19 U4/20, U4/25
Mix funzionale:	La Superficie Utile complessiva dell'uso residenziale U1/1 non deve essere inferiore al 80% della Superficie Utile complessiva.
Ripartizione funzionale:	
- Se	= max. 25% di St;
- Vp	= St - Se

Modalità di attuazione: Il PRG si attua mediante Intervento Edilizio diretto
Parametri urbanistici ed edilizi
- Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 2.500 mq/ha
- Indice di permeabilità Ip : per Se>50%; per Vp>80%
- Altezza massima H = 9 ml

- Densità arborea A = 80/ha;
- Densità arbustiva Ar = 120/ha

Prescrizioni specifiche
Le sistemazioni a verde previste dai singoli progetti edilizi (compresi quelli relativi alle opere di urbanizzazione) dovranno costituire la prima fase dei lavori dell'intero intervento. Tali sistemazioni, da considerarsi parte integrante dei progetti autorizzati, dovranno essere iniziate entro sei mesi dalla data di inizio dei lavori: la completa esecuzione delle sistemazioni a verde, comprensiva delle alberature, è condizione tassativa per il rilascio delle relative licenze di abitabilità.

APL 16 - Nuovo stadio (ZTO 16B)
Riguarda un'area destinata alla realizzazione del nuovo stadio cittadino, connesso ad impianti ed attrezzature sportive di interesse urbano e sovracomunale.

Usi previsti:	U4/1, U4/2, U4/4, U4/9, U4/11, U4/16, U4/17, U4/25, U5/1. **U4/17** «Attrezzature per lo sport» uso principale.
Modalità di attuazione:	intervento edilizio diretto.

a) Deve essere attivato un monitoraggio da parte dell'Amministrazione Comunale o altro soggetto da lei incaricato, al fine di attuare idonee misure di mitigazione in tema di mobilità sostenibile per evitare eventuali impatti significativi sull'ambiente.
b) In considerazione della prossimità con il confine del Parco Conero, è necessario che in fase attuativa le azioni relative ai temi della tutela Ecologico-Ambientale, anche legati alla R.E.M. e della accessibilità in termini di mobilità sostenibile vengano condivise con l'Ente Parco.

Parametri urbanistici ed edilizi:
- Indice di Utilizzazione fondiaria. Uf = 0,25 mq/mq

Prescrizioni geologiche-idrauliche:
È necessario che vengano assunte tutte quelle cautele ed accorgimenti richiesti dalla presenza sia di terreni di riporto potenzialmente soggetti a cedimenti, costipazioni ed assestamenti delle scarpate, in particolare quando sottoposti a carichi e sovraccarichi, sia di terreni alluvionali scadenti dal punto di vista geomeccanico.

Si dovrà quindi fare ricorso a fondazioni su pali per quei manufatti di una certa importanza, che consentano il trasferimento dei carichi in profondità nei terreni del substrato La progettazione esecutiva degli interventi andrà supportata da uno studio geologico-geotecnico e sismico di dettaglio, nel rispetto delle disposizioni recate dal DM 17/01/2018 “Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni” e relativa Circolare n. 7 C.S.LL.PP. del 21/01/2019.

Nelle successive fasi progettuali andrà anche trattato in dettaglio l’aspetto relativo alla regimazione idrica superficiale e allo smaltimento delle acque meteoriche, congiuntamente alla definizione delle misure compensative rivolte al perseguimento dell’invarianza idraulica della trasformazione del suolo (comma 3, art. 10 LR 22/2011), in relazione alla variazione di permeabilità conseguente il futuro assetto dell’area, dimensionate (volume di accumulo e portata massima defluente) nel rispetto dei criteri tecnici stabiliti con DGR 53/2014 e relative linee guida.

Si richiama inoltre al rispetto con i futuri interventi delle distanze minime fissate dall’art. 96 punto f) del R.D. 523/1904.

Ai fini dell’esecuzione delle lavorazioni previste in progetto si fa presente, per quanto attiene agli aspetti correlati al regime idraulico dei corsi d’acqua pubblici, che la realizzazione di interventi in alveo e relative fasce di sicurezza idraulica è soggetta a preventiva autorizzazione, ai sensi dell’art. 93 del RD 25 luglio 1904 n. 523 “Testo Unico sulle opere idrauliche” e conseguenti norme di polizia idraulica, con gli adempimenti previsti dagli artt. 30 e 31 della LR 5/2006 (concessione).

Prescrizioni ecologico-ambientali:
il progetto dell'intervento dovrà incrementare la permeabilità ecologica in generale

APL 17 – Completamento Q3 (ZTO 17)
Riguarda il completamento residenziale del Q3, in direzione Nord.

Usi previsti: U1/1, U4/16, U4/19.
Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo.
Interventi sull'ambiente: AM3.

Parametri urbanistici ed edilizi:
- Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 5.000 mq/ha
- Altezza massima H = 10,50 ml

APL 18 - "Spina dei servizi" del Q3 (ZTO 17)
Riguarda il centro di servizi pubblici e sociali del quartiere Q3, progettato unitariamente al quartiere stesso.

Usi previsti: U1/1*, U4/1, U4/4, U4/5, U4/6, U4/7, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/17, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

*Uso 1/1 per tale uso valgono obbligatoriamente e unicamente le seguenti disposizioni: Nel presente uso sono consentite tipologie insediative a destinazione mista, residenziale e terziaria, considerando le attività terziarie quelle compatibili con la residenza, a basso afflusso di pubblico, non inquinanti e non rumorose di cui all'uso U4/7. L'uso residenziale U1/1 deve essere preminente e rappresentare almeno il 70% della Su dell'unità immobiliare. L'Uso terziario U4/7 deve essere inferiore al 30% della Su dell'unità immobiliare.

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

APL 19 - Margine urbano Sud (adiacenze Villa Favorita) (ZTO 18)
Riguarda il recupero e la riorganizzazione urbanistica di un'area in parte compromessa da edifici esistenti, adiacente alla villa Favorita.
Tale intervento riguarderà tutte le aree comprese nello specifico perimetro generale riportato nelle tavole di PRG, la cui volumetria verrà concentrata nell'ambito dell'APL

indicata dal PRG, con i parametri urbanistici ed edilizi di seguito specificati.

Usi previsti: U1/1, U4/11, U4/16, U4/19.
Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo consistente in un Piano di lottizzazione la cui convenzione dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari compresi nel perimetro generale.

Parametri urbanistici ed edilizi:
- Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 1.300 mq/ha
- Altezza massima H = 7,50 ml.

Prescrizioni specifiche:
In sede attuativa sono possibili diverse soluzioni distributive, fermo restando la parità di cubatura realizzabile.

APL 20 - Adiacenze case Carradori/APL 20 BIS - Adiacenze APL 20 (ZTO 21)
Riguarda la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi

Usi previsti: U3/1, U4/4, U4/6, U4/8, U4/11, U4/12, U4/16, U4/19.
Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo.

Parametri urbanistici ed edilizi:
- Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 5.000 mq/ha
- Altezza massima H = 15,00 ml.

Prescrizioni specifiche:
Particolare attenzione dovrà essere posta dal punto di vista della tipologia insediativa. Per l'APL 20 BIS la parte dell'area interessata dal corso d'acqua deve essere piantumata e conservata a verde.

APL 21 – ~~Centro Civico di Torrette (ZTO 22)~~ STRALCIATO - Deliberazione n. 811 del 23/12/1996

APL 22 - Via Conca (raccordo SS16) (ZTO 22)
Riguarda un'area interstiziale, finalizzata alla riorganizzazione urbanistica e alla riqualificazione del quartiere di Torrette.

Usi previsti: U1/1, U4/16, U4/19, U5/1.
Usi regolati: U1/1 = min. 70% Su
Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo.
Interventi sull'ambiente: AM3.

Parametri urbanistici ed edilizi:
- Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 5.000 mq/ha
- Altezza massima H = 9,00 ml.

APL 22 bis Ex Albergo "ANCONA" (ZTO 22)
L'area progetto è destinata alla ricostruzione dell'ex Albergo "ANCONA "distrutto dagli eventi franosi del 1982 in adempimento della Sentenza del Consiglio di Stato n°. 38/95 e 163/97. Tale intervento è riconosciuto per legge di pubblica utilità, ai sensi dell'art.14 della legge 2 maggio 1983 n°. 156 "Provvidenze in favore della popolazione di Ancona colpita dal movimento franoso del 13 dicembre 1982"

Usi previsti: U5/1
Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto, previa acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale dell'area e cessione della stessa agli aventi titolo.
Interventi sull'ambiente: AM3. Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nel parere espresso dalla Regione Marche – Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Ancona in data 12.07.99 prot. 4778/99.

Parametri urbanistici ed edilizi
- Indice di utilizzazione fondiaria Uf. = 1,00 mq/mq
- Altezza massima H. = 17,00 ml.

Prescrizioni specifiche:
In parziale modifica e deroga delle normative di carattere generale si applicano i seguenti parametri urbanistici:

Parcheggi:
P1 = 15 mq/100mq di Su
P3 = 30 mq/100mq di Su
L'area destinata ai parcheggi di uso pubblico P1 dovrà essere dotata di pavimentazione permeabile, filtrante, sistemata a prato e piantumata con alberi d'alto fusto di essenze tipiche del luogo nella misura di n°1 pianta/25mq. di parcheggio.

- Distanze minime dai confini di proprietà. = 5,00 ml.
- Distanze minime dal ciglio stradale. = 5,00 ml.
Siano rispettate le seguenti prescrizioni di cui al parere della AUSL del 23.10.1999:
- Il rispetto del D.P.C.M. 23/04/92 relativamente alle distanze di rispetto dagli elettrodotti
- Il rispetto del R.E.C.
- Il rispetto della L.447 del 26/10/95 sull'inquinamento acustico.

APL 23 – Valle della Lodola
Riguarda un ambito finalizzato alla realizzazione di insediamenti residenziali e terziari a bassa densità, con una quota prevalente di aree destinate a verde pubblico e privato, con PdL convenzionato.

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/9, U4/12, U4/16, U4/16 BIS, U4/17, U4/19, U4/20, U4/25
Mix funzionale:
La superficie utile dell'Uso Residenziale U1/1 non può essere superiore al 55% della Su complessiva, salvo quanto previsto al successivo punto relativo alla quota residenziale aggiuntiva del 45%. La superficie utile max. per l'uso U4/5 non può essere superiore al 20% della S.U.L. totale.
Ripartizione funzionale:
Se = Max 30%, di St
Ve = Max 30% di St
Vp = St-Se-Ve

Modalità di attuazione: Il PRG si attua mediante adeguamento del P.d.L. convenzionato in data 11/04/2006 alle presenti norme attraverso una variante da presentare entro un anno dall'entrata in vigore della disciplina prevista in questo articolo.

Parametri urbanistici ed edilizi:

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut =**1.320 mq/Ha. *

È consentita una SUL di mq. 17.956 di cui alla Determina Dirigenziale n° 1056 del 30.05.2012.

* Al fine del calcolo della Superficie Territoriale vanno escluse le aree perimetrate come ambito di tutela dei corsi d'acqua.

Ai fini del calcolo della Se Max va considerata l'intera superficie territoriale inclusa l'area perimetrata come ambito di tutela dei corsi d'acqua.

- **Indice di permeabilità Ip:** per Se >50%; per Ve >80% ; per Vp >90%
- **Altezza massima H =** 10,50 ml
- **Nelle aree verdi Ve e Vp la densità arborea A =** 80/ha; la densità arbustiva Ar = 120/Ha

Prescrizioni specifiche:

Le sistemazioni a verde privato, previste dal piano attuativo e dai singoli progetti edilizi, dovranno essere realizzate, unitamente alle opere di urbanizzazione primaria, quale prima fase dei lavori dell'intero intervento. Tali sistemazioni, da considerarsi parte integrante dei progetti autorizzati, dovranno essere iniziate entro sei mesi dalla data di inizio dei lavori: la completa esecuzione delle sistemazioni a verde, comprensiva delle alberature, è condizione tassativa per il rilascio delle relative licenze di abitabilità. Il verde pubblico (Vp), previsto dal piano attuativo, dovrà essere realizzato entro il periodo di validità dello strumento urbanistico attuativo, tenendo conto degli impegni presi nella convenzione di cui all'art.28 3BIS).

Il collegamento viario, pedonale e ciclabile con l'APL 23 bis e la rete viaria interna all'area progetto, deve avere priorità assoluta nel crono programma per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Tale prescrizione deve costituire atto aggiuntivo della convenzione già sottoscritta o parte integrante della convenzione allegata al PdL in adeguamento delle presenti norme.

I pareri resi dall' ASUR Marche zona territoriale 7 in data 10/11/2007 prot. 68693 (pervenuto in data 15/11/2007 prot. n. 106167) e dalla Provincia di Ancona Settore VII in data 26/11/2007 prot. 100984 (pervenuto in data 27/11/2007 prot. n. 111862) si intendono qui integralmente trascritti e sono prescrittivi ai fini dell'attuazione delle previsioni del PRG.

Prescrizioni geologiche:

Dovranno essere effettuati approfonditi ed individuali studi di carattere geologico e geotecnico per ogni intervento edificatorio. Tali studi dovranno essere eseguiti per

terreni in pendio, in conformità del D.M. 11/03/1988 del Ministero dei Lavori Pubblici, tenendo conto delle particolari prescrizioni per le zone sismiche, prima del rilascio della concessione edilizia e dovranno contenere se necessario, la verifica di stabilità del versante prima dell'edificazione e con l'edificazione progettata.

Inoltre dovranno essere considerate eventuali risposte sismiche dei terreni interessati all'edificazione attraverso indagini e valutazioni più approfondite a corredo del singolo intervento ovvero dello strumento urbanistico particolareggiato.
Dovranno essere ridotti al minimo gli sbancamenti ed i movimenti di riporto di terreno.

Quota Residenziale Aggiuntiva
Riguarda la possibilità di utilizzare una quota residenziale aggiuntiva a quella massima prevista, condizionata alla realizzazione esclusiva di alloggi convenzionati, disciplinati come indicato ai successivi punti a) e/o b).
La quota residenziale regolata come precedentemente previsto e relativa all'uso U1/1 può interessare l'intera quota residua della SU ammessa (45% della SU) a condizione che il 50% di questa sia regolata da convenzione che contenga le seguenti condizioni:

a) che sia assoggettata alla convenzione tipo regionale in base al regolamento regionale n. 6 del 04/10/2004 per quanto concerne il prezzo di cessione agevolato degli alloggi realizzati;

b) che sia sottoscritto atto con l'Agenzia per la Locazione istituita con deliberazione consiliare n. 126 del 13/11/2006 per la messa a disposizione degli alloggi alle condizioni previste nell'atto costitutivo dell'Agenzia stessa per favorire l'accesso alle abitazioni in affitto previsto a canone concordato.

Modalità di attuazione

1) La facoltà di realizzare la quota aggiuntiva di edilizia residenziale, è consentita alle seguenti condizioni:
- Trascorsi i cinque anni dalla data di approvazione della Variante al PRG della presente Area Progetto APL 23, decade la possibilità di utilizzare la quota aggiuntiva del 45% dell'uso residenziale U1/1;
- Gli alloggi ricavati dalla quota aggiuntiva non potranno superare i 60 mq. di Superficie Utile escluse le autorimesse.

2) Il soggetto attuatore propone all'Amministrazione Comunale la

quantità di edilizia residenziale aggiuntiva che intende realizzare; l'Amministrazione Comunale con provvedimento di Giunta Municipale decide entro due mesi in ordine alla richiesta e contestualmente stabilisce le quote di edilizia residenziale aggiuntiva da disciplinare secondo quanto previsto ai precedenti punti a) e/o b).

3) A seguito dell'atto deliberativo di assenso della Giunta Municipale il proponente deve provvedere entro i sei mesi successivi alla presentazione della variante al PdL vigente in adeguamento alla presente norma completa della convenzione opportunamente integrata e modificata.

APL 23.bis – Valle della Lodola Nord (ZTO22)

Riguarda un ambito finalizzato prevalentemente alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica e/o privata, nella misura compresa tra min. 75% e max. 85% della SUL totale della intera area progetto.

Usi previsti: U1/1, U4/16, U4/16 bis, U4/17, U4/19.

Mix funzionale: L'uso U4/17 deve essere compreso tra min. 15% e max. 25% della SUL totale consentita nell'area progetto. Deve essere inoltre localizzato nella fascia di fondovalle e a margine dell'area scolastica esistente.

Modalità di attuazione: Il PRG si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica e/o privata.

Parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 3500 mq/Ha. *

* Al fine del calcolo della Superficie territoriale vanno escluse le aree perimetrate come ambito di tutela dei corsi d'acqua.

- Altezza massima H = 10,50 ml

- Nelle aree verdi Vp la densità arborea A = 80/ha;

- la densità arbustiva Ar = 120/ha

Prescrizioni specifiche:

In sede di Strumento Urbanistico Preventivo dovranno essere presi in considerazione i

principi informatori del P.R.G. relativamente alle strade ed ai percorsi pedonali e ciclabili prevedendo relazioni con le aree scolastiche e con l'APL 23.
Entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente variante, l'A.C. provvede ad avviare le opportune iniziative e procedure per garantire i collegamenti di cui al precedente punto e le prescrizioni contenute nel parere del Servizio Ambiente del 29.11.2006 contenute nel Report Ambientale.
L'accesso da Via Metauro nelle adiacenze della scuola è ammesso solo in via provvisoria esclusivamente per le esigenze di cantiere connesse con la trasformazione dell'area e comunque dovrà essere chiuso una volta praticabile il collegamento con l'APL 23. L'area occupata dalla viabilità provvisoria, una volta chiuso l'accesso, dovrà essere sistemata secondo le previsioni dello strumento attuativo a carico del soggetto attuatore.

Prescrizioni geologiche:
Dovranno essere effettuati, approfonditi ed individuali studi di carattere geologico e geotecnico per ogni intervento edificatorio. Tali studi dovranno essere eseguiti per terreni in pendio, in conformità del D.M. 11/03/1988 del Ministero dei Lavori Pubblici, tenendo conto delle particolari prescrizioni per le zone sismiche, prima del rilascio della concessione edilizia e dovranno contenere se necessario, la verifica di stabilità del versante prima dell'edificazione e con l'edificazione progettata.
Inoltre dovranno essere considerate eventuali risposte sismiche dei terreni interessati all'edificazione attraverso indagini e valutazioni più approfondite a corredo del singolo intervento ovvero dello strumento urbanistico particolareggiato.
Si dovrà pertanto in specifico procedere come di seguito esposto:

a) Si ritiene necessario in sede progettuale far redigere specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno (prove in situ e di laboratorio) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzate alla scelta delle fondazioni più adatte (D.M. 11.03.1988);

b) Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione e alla parametrizzazione del substrato (non meno di 25 m dal pc.) durante le fasi progettuali preliminari per uno studio generale dell'andamento geometrico del substrato integro;

c) Edificazione su fondazioni profonde attestate nel substrato integro;

d) Esecuzione di uno studio e progetto di bonifica idrogeologica del versante al fine di realizzare drenaggi profondi adeguatamente dimensionali per abbassare la falda idrica e stabilizzare il versante. Si dovrà porre massima attenzione durante tali operazioni al fine di evitare eventuali

cedimenti delle strutture vicine dovuti all'abbassamento della falda stessa;

e) Realizzazione di drenaggi superficiali e attraversamenti per impedire eventuali ristagni d'acqua che potrebbero compromettere le caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni, già particolarmente scadenti;

f) Realizzazione di opere di contenimento dei terreni soggetti a sbancamento con interventi in c.a. (palificate anche tirantate), per impedire eventuali movimenti della copertura colluviale (evitare di lasciare aperti eventuali sbancamenti e/o tagli del terreno;

g) Evitare sbancamenti e/o riporti troppo elevati là dove è possibile. In particolare gli sbancamenti non dovranno superare un'altezza di ml. 3.00 e dovranno inoltre essere utilizzate palandole per proteggere i fronti di scavo.

Prescrizioni ambientali:
È fatto obbligo in sede di progettazione attuativa ed edilizia di ottemperare alle prescrizioni e suggerimenti contenuti nel Rapporto Ambientale opportunamente redatto ai sensi della L.R. n° 6/2004.

APL 24 / APL 25 - ~~Valle della Lodola (ZT0 22)~~ STRALCIATO -
Deliberazione n.811 del 23/12/1996

APL 26 / APL 27 - ~~Valle della Lodola (ZTO 22)~~ STRALCIATO - Deliberazione n. 811 del 23/12/1996

APL 28 - Margine urbano Nord/Ovest (Collemarino) (ZTO 24)
Riguarda due aree di bordo, finalizzate alla riqualificazione del margine urbano verso Nord/Ovest di Collemarino.

Usi previsti: U1/1, U4/16, U4/19.
Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo.
Interventi sull'ambiente: AM3.

Parametri urbanistici ed edilizi:
- Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 3.704 mq/ha
- Altezza massima H = 10,50 ml.

APL 29 - Margine urbano Nord/Ovest (Collemarino) (ZTO 24)
Riguarda due aree di bordo, finalizzate alla riqualificazione del margine urbano verso Nord/Ovest di Collemarino.

Usi previsti: U1/1, U4/16, U4/19.
Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo.
Interventi sull'ambiente: AM3.

Parametri urbanistici ed edilizi:
- Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 5.000 mq/ha
- Altezza massima H = 10,50 ml.

APL 30 - Porto turistico (ZTO 26)
Riguarda l'area interessata dalla realizzazione del nuovo porto turistico.

Usi previsti: U3/3
Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

APL 31 – Espansioni delle frazioni
Riguardano interventi in aree destinate a nuovi insediamenti residenziali, marginali agli insediamenti frazionali esistenti e finalizzati al completamento, alla integrazione e alla riorganizzazione urbanistica degli stessi.

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/16, U4/19.
Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo. Tali aree saranno destinate - ad eccezione di TAGLIO DI BARCAGLIONE - per una quota complessiva fino al 60% in termini di superficie utile ad edilizia economica e popolare da attuarsi ai sensi delle leggi 167/62 e 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni.

Interventi sull'ambiente: AM3.

Parametri urbanistici ed edilizi:
- Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 2.500 mq. /Ha.
- Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 3.000 mq. /Ha. esclusivamente per l'APL di

Massignano, da attuarsi con intervento totale di edilizia residenziale pubblica.
Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 2.000 mq. /ha. esclusivamente per l'APL di Candia, denominate LC2, LC3. I relativi piani attuativi dovranno essere preceduti, su iniziativa dei soggetti attuatori e/o del Comune, da un progetto unitario complessivo.

Superficie Utile Lorda max. realizzabile = 3000 mq. esclusivamente per l'APL31 Aspio denominata LA2

Altezza massima H = 7,00 ml.
Prescrizioni Specifiche:

MONTESICURO: Per l'area progetto denominata LM3 si prescrive: un'altezza max degli edifici di mt. 6,50. L'intervento di miglioramento del tratto di strada comunale esistente che collega le due parti dell'APL31 LM3, compreso le infrastrutture a rete, costituisce onere per i soggetti attuatori e la realizzazione delle relative opere deve essere prevista nel progetto delle OO.UU. e negli obblighi convenzionati.
ASPIO: Per l'area progetto denominata LA2 si prescrive: una distanza di ml. 20,00 degli edifici dalla nuova strada provinciale adiacente il confine Nord dell'APL; per il nuovo tratto di viabilità limitrofo al confine est dell'area progetto non si applica la normativa di cui all'art.9/7 lett. b) ultimo comma "prescrizioni specifiche".
CANDIA: Per le aree progetto denominate LC3 si prescrive: un'altezza Max degli edifici di mt. 6,50.
SAPPANICO: Per l'area progetto denominata CS1 si prescrive: che in sede attuativa si dovrà prestare particolare attenzione ai caratteri formali dell'edificio esistente e del contesto insediativo (tipologia edilizia, elementi architettonici, ecc.) prevedendo comunque il mantenimento dell'attuale conformazione volumetrica ed altezza uniforme sul lato strada non superiore a quella esistente.
PATERNO: Per l'area progetto denominata LP2 si prescrive: che inconsiderazione della situazione geomorfologica è consigliabile arretrare debitamente le nuove edificazioni da scarpate e da pendii scoscesi (le distanze minime da mantenere dalle scarpate andranno definite nelle successive indagini geologiche ai sensi dell'art.87 delle presenti NTA).
Si prescrive inoltre l'inserimento lungo il lato a valle di una fascia di verde inedificabile a scopo di consolidamento.

- Parametri urbanistici ed edilizi:
- Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 2.000 mq. /ha.

TAGLIO DI BARCAGLIONE:

1) L'area progetto denominata LT1 di Taglio di Barcaglione è disciplinata dalle seguenti prescrizioni specifiche:

- È fatto divieto di impiegare la strada pubblica esistente per il transito dei mezzi di cantiere: in fase attuativa è obbligatorio l'accesso ed il transito dei mezzi di cantiere da viabilità alternativa ancorché provvisoria, alla strada pubblica esistente
- è propedeutica all'attuazione la verifica e, ove occorra, il rispetto delle prescrizioni specifiche contenute nel parere della Provincia del 16.09.1992 n.1928 CS, da parte del Comune;

2) L'area progetto denominata LT2 di Taglio di Barcaglione è da attuarsi su iniziativa dell'amministrazione comunale mediante un Piano urbanistico preventivo.

Parametri urbanistici:
SU Max = 3448 mq
Altezza massima H = 7,00 ml.

3) Nell'Area Progetto denominata LT8 l'edificazione è subordinata:

- all'approvazione da parte del C.C. di un planovolumetrico preventivo esteso ai limiti dell'area progetto che tenga conto di quanto definito nella planimetria del PRG;
- alla stipula di una convenzione che definisca le aree da cedere gratuitamente al comune per la viabilità e il verde e la ripartizione dei costi per gli interventi previsti in riferimento ai punti 6) e 8) delle presenti Prescrizioni Specifiche.

Parametri urbanistici:
- **Indice di Utilizzazione Territoriale UT =** 2500 mq/ha.
- **Altezza massima H =** 7,00 ml.

4) Le Aree Progetto denominate LT1, LT3, LT4, LT5, LT6, LT7 saranno attuate tramite Piani Attuativi di iniziativa Privata.

Ripartizione funzionale:
Semax = 60% di ST

Parametri urbanistici:
- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut =** 2500 mq/ha.
- **Altezza massima H =** 7,00 ml.

5) L'edificazione delle Aree Progetto LT1, LT3, LT4, LT5, LT6, LT7 dovrà essere concentrata entro i limiti delle "Superfici Edificabili" SE individuate sulla tavola del PRG.
L'area esterna alla SE è destinata al sedime della dorsale viabilistica e prevalentemente al verde V2 il quale deve essere almeno il 30% della ST di ciascuna area progetto e ceduto gratuitamente alla Amministrazione Comunale. La restante viabilità e gli standard minimi saranno localizzati nell'ambito della ST con l'approvazione dei Piani Attuativi delle Aree Progetto.
L'area residua, una volta localizzati gli edifici e le loro pertinenze, garantiti viabilità e tutti gli standard minimi di legge, può essere destinata a verde privato. Nell'area esterna alla Se, possono essere ricavati anche accessi carrabili e parcheggi pubblici e privati. Le costruzioni esistenti, se ricadenti nelle aree esterne alla SE destinate a V2 (verde pubblico) e P2 (parcheggio pubblico) da cedere gratuitamente, si intendono sottoposte alla categoria d'intervento della demolizione con ricostruzione nell'ambito della Se e nei limiti dell'Ut previsto.

6) In ognuna delle Aree Progetto denominate LT1, LT3, LT4, LT5, LT6, LT7, LT8 deve essere prevista una quota di Edilizia Residenziale Convenzionata, ai sensi del DPR 380/01 art. 17 e 18, e del Regolamento Regionale n.° 6/2004 e successive modifiche e integrazioni, pari al 27% della Superficie Utile realizzabile.

7) Nella superficie a standard da cedere dell'area progetto denominata LT3 è prevista la realizzazione di un Centro Civico di competenza della Amministrazione Comunale.

SU Max = 250 mq
Usi previsti: U4/1,U4/4, U4/9,U4/12.

8) Il soggetto attuatore della nuova LT6 ha l'obbligo:

a) di istituire una servitù di passaggio, a favore dei proprietari della LT5, in sede di stipula della convenzione del piano di lottizzazione.

b) di attribuire nel cronoprogramma delle opere di urbanizzazione la massima priorità alla strada di accesso alla LT6

9) **a)** L'attuazione delle Aree Progetto LT1, LT2, LT3, LT4, LT5, LT6, LT7, LT8 è subordinata alla approvazione da parte del Comune di un Progetto Unitario con i contenuti di progetto di opera pubblica a livello di preliminare o definitivo, avente ad oggetto la Viabilità Pubblica di cui alla Tavola tav.7Z, nonché le Reti dei Sottoservizi nell'assetto distributivo principale, e corredato di schema di Convenzione per la realizzazione delle opere in esso previste- di seguito definita Convenzione P.U.- a cura dei soggetti attuatori delle LT.

Il Progetto Unitario- di seguito definito anche solo "P.U." - potrà essere redatto ad iniziativa del Comune o di soggetti attuatori delle LT, e dovrà poi in ogni caso essere approvato dal Comune, come progetto di opere di urbanizzazione.

La realizzazione delle opere in esso previste sarà a cura ed onere dei soggetti attuatori delle LT.

La acquisizione al patrimonio comunale delle aree necessarie per la realizzazione delle opere avverrà mediante cessione volontaria gratuita per quelle appartenenti a proprietari che sottoscriveranno la Convenzione P.U., ed invece mediante esproprio per quelle appartenenti a proprietari che non dovessero sottoscrivere la predetta Convenzione entro il termine di cui al successivo punto d), o che comunque non la avessero ancora sottoscritta al momento della emanazione del decreto di esproprio. Le aree destinate alla dorsale viabilistica ricadenti in Zone disciplinate dall'art.67 NTA saranno acquisite o mediante esproprio o mediante la cessione volontaria di cui al punto 5b dell'art.67.

b) Costituiscono i costi P.U. quelli per acquisizione aree, esecuzione opere, progettazione, direzione lavori e collaudo e saranno posti a carico dei soggetti attuatori di tutte le singole LT, ad eccezione della LT 2, proporzionalmente alla SUL ricavabile da ciascuna LT e corrisposti secondo le modalità fissate in Convenzione P.U.

La LT 2 concorrerà a detti costi solo se e per la misura in cui gli oneri di

urbanizzazione dovuti eccedessero i costi per le urbanizzazioni da realizzare all'interno del perimetro della medesima LT.
In applicazione della perequazione, ai fini del riparto tra i soggetti attuatori, nei costi P.U. sarà computato il valore delle aree destinate alla dorsale viabilistica cedute gratuitamente al Comune.

c) La preventiva approvazione del Progetto Unitario da parte del Comune nonché la preventiva sottoscrizione della Convenzione P.U. da parte dei soggetti attuatori delle singole LT, con la conseguente assunzione degli oneri di cui sopra, sono condizioni per la approvazione dei singoli Piani attuativi relativi alle singole LT e per la stipula delle Convenzioni di attuazione delle singole LT.

d) La sottoscrizione della Convenzione P.U. e la conseguente assunzione dei relativi oneri da parte dei diversi soggetti attuatori delle diverse LT potrà avvenire anche in tempi diversi.
I primi sottoscrittori debbono assumere con la Convenzione l'obbligo di realizzare a loro cura tutte le opere previste nel P.U., anticipandone per intero i relativi costi, salvo il diritto al rimborso loro spettante pari ai costi PU pro-quota attualizzati che saranno assunti dai successivi sottoscrittori della Convenzione P.U.
Per identificare i primi sottoscrittori il Comune pubblica l'avviso della avvenuta approvazione del P.U. e del relativo Schema di Convenzione ed invita i proprietari interessati a sottoscrivere la Convenzione P.U. entro il termine temporale indicato nell'avviso, e secondo le modalità operative indicate nell'avviso medesimo.

e) I primi sottoscrittori assumono l'obbligo di costituirsi in Consorzio di urbanizzazione che, limitatamente all'obbligo di eseguire le opere, succederà automaticamente ad essi.
I soggetti che sottoscriveranno la Convenzione successivamente al termine di cui al punto d) assumeranno solo l'obbligo di cedere gratuitamente le aree di loro proprietà occorrenti al P.U., e l'obbligo di rimborsare proporzionalmente i costi attualizzati per la realizzazione del P.U.

f) La Convenzione P.U., definirà nel dettaglio le modalità attuative delle obbligazioni sopra previste e dovrà comunque obbligatoriamente prevedere:

f.1 - l'impegno dei sottoscrittori ad assumere tutti gli oneri

relativi alle opere previste nel P.U., nonché il diritto/obbligo al conguaglio che ciascun sottoscrittore deve ricevere o pagare seconda che il valore delle aree cedute per la dorsale viabilistica sia maggiore o minore della quota costi su lui gravante;

f.1bis - la realizzazione del P.U. per stralci e la possibilità per soggetti Attuatori della LT1 di assolvere gli obblighi assunti con la sottoscrizione della Convenzione P.U. mediante realizzazione a loro cura e spese di uno o più stralci, fino alla concorrenza della quota - costi su essi gravante.

f.2 - l'impegno dei primi sottoscrittori, ove occorra, anche alla redazione a loro cura- della progettazione definitiva o esecutiva delle opere di cui al P.U.;

f.3 - l'impegno dei primi sottoscrittori alla realizzazione completa a loro cura di tutte le opere previste nel P.U., e l'assunzione dell'intero onere relativo all'acquisizione delle aree da espropriare e/o da cedere del cronoprogramma degli interventi. I frazionamenti delle aree sulle quali incidono le opere previste dal PU, sono a carico dei soggetti attuatori;

f.4 - la disciplina dei meccanismi di anticipazione del totale dei costi P.U., da parte dei primi sottoscrittori, nonché del meccanismo del rimborso loro spettante da parte dei sottoscrittori successivi

f.5 - l'impegno del Comune a procedere entro un termine ad esproprio delle aree occorrenti alla realizzazione del P.U. appartenenti a proprietari che non si obbligano alla cessione volontaria e gratuita.

f.6 - l'impegno dei firmatari ad anticipare o rimborsare il Comune delle somme occorrenti per l'esproprio delle aree necessarie al P.U.

f.7 - i parametri per la determinazione dei costi P.U. definiti come segue:

- per le opere il costo sarà quello consuntivo riconosciuto dal Comune in sede di collaudo comprendendo tutti gli oneri abitualmente scomputabili per legge;
- per progettazione, direzione e contabilità lavori, coordinamento della sicurezza e collaudo una percentuale del costo totale del progetto esecutivo approvato dal

Comune pari a quello della convenzione tipo per le lottizzazioni, vigente per tutto il territorio comunale al momento della stipula della convenzione;

- per acquisizione aree:
  - **a)** valore medio di mercato per quelle cedute volontariamente;
  - **b)** ammontare della indennità di esproprio definitiva per quelle oggetto di esproprio.

f.8 - il Comune rimane estraneo ai rapporti intercorrenti tra soggetti privati. Nel caso alcuni proprietari non dovessero attuare gli interventi di competenza, gli oneri previsti nella convenzione del PU rimangono in carico ai soggetti firmatari, senza possibilità di rivalsa nei confronti dell'A.C.

g) Il tracciato stradale di cui alla Tavola 7Z deve considerarsi vincolante, fatto salvo che in sede di progetto esecutivo delle Opere Pubbliche di urbanizzazione il tracciato può essere specificato o parzialmente modificato fino ad un massimo di 3 (tre) metri dal tracciato stradale indicato nella tav. 7Z senza che questo costituisca variante al PRG.

L'area destinata al tracciato stradale di cui sopra, ai fini della zonizzazione di PRG, è ricompresa tra le aree destinate a strada pubblica, con destinazione d'uso costituente vincolo preordinato all'esproprio, disciplinate dall'art.26 NTA. Rispetto alla generale disciplina di tali zone, ed in particolare a quella di cui all'ultimo comma dell'art. 26, sono però introdotte le seguenti specifiche deroghe:

- La realizzazione è prevista a cura e totale onere dei soggetti che intendano procedere alla trasformazione edilizia delle LT.

- In ragione dell'onere di cui sopra la superficie destinata a strada ricadente in ciascuna LT sarà computata nella Superficie Territoriale della medesima LT, su cui andrà applicato l'indice U.T., e dunque concorrerà a determinare la SUL ammissibile in ciascuna LT.

Prescrizioni geologiche:

TAGLIO DI BARCAGLIONE Prescrizioni del Settore VII – Assetto del Territorio e Difesa del Suolo - Provincia di Ancona.

Per tutte le nuove edificazioni o modifiche ai fabbricati esistenti, gli studi di carattere geologico e geotecnico da effettuarsi ai sensi del DM 11.03.88 e del DM 16.01.96, dovranno essere finalizzati alle valutazioni di seguito riportate. Tali prescrizioni assumono carattere vincolante al fine del rilascio del Permesso di Costruire e dovranno essere riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo.

a) Individuare sull'area di studio lo spessore dei terreni di copertura presenti al di sopra del substrato inalterato e stabile;

b) Individuare quelle porzioni dei suddetti terreni che sono interessate da dissesti di origine gravitativa già verificati, in atto o potenziali, compresi i possibili cinematismi, la profondità ed il relativo stato di attività, avvalendosi della strumentazione già installata sull'area e, se necessario implementandola;

c) Tenere conto nella redazione dei progetti definitivi delle risultanze degli studi di cui ai punti 3g1 e 3g2 per individuare le aree di sedime e le quote d'imposta più idonee dei futuri fabbricati e progettare le opere di regimazione delle acque superficiali e di drenaggio di quelle sotterranee, nonché le opere strutturali preventive ai futuri movimenti di terreno necessarie a garantire la stabilità dei terreni a breve e lungo termine;

d) Non realizzare rilevati nelle aree individuate a rischio, R2 nella relazione a firma della Dott.ssa Sordoni redatta nell'ottobre 2001 a ridurre al minimo quelli nelle restanti aree;

e) Procedere negli sbancamenti con scavi a campione con pareti verticali di altezze massime di 3 metri;

f) Non lasciare scarpate non sostenute da opere strutturali con pendenze superiori a 10°-12°;

g) Attestare le fondazioni nella formazione di fondo argillo - marnosa e nel caso della realizzazione di fondazione indirette su pali verificarli agli sforzi di taglio.

Tali prescrizioni assumono carattere vincolante al fine del rilascio del Permesso di Costruire e dovranno essere riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani Attuativi.

PO1 – POGGIO (Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot. 33470 12.10.2004/DIP4/P)

Il progetto definitivo dovrà comprendere la Valutazione d'incidenza al fine di ridurre

l'impatto dell'opera e comprendere le misure di mitigazione e compensazione. La valutazione d'incidenza dovrà essere corredata da una cartografia a scala 1:1000 al fine di valutare il reale impatto dell'opera sull'habitat. Le misure di compensazione dovranno specificare le aree in cui si intende ricostruire l'habitat distrutto con l'intervento e inoltre la valutazione d'incidenza dovrà essere corredata dalla dichiarazione di disponibilità del proprietario delle aree che dovranno essere utilizzate per la compensazione.

Misure di compensazione e mitigazione degli impatti:

Si propone di ricostituire la prateria xerofila dell'ass. Convolvulo elegantissimi - Brometum erecti all'interno e/o nelle immediate adiacenze della stessa area progetto nella superficie non destinata all'edificazione. Per ottenere la ricostituzione della cenosi erbacea è opportuno estirpare la vegetazione arbustiva (Rubus ulmifolius, Clematis vitalba) ed esotico-arborea (Robinia pseudoacacia e Ailanthus altissima) presente e seminare un miscuglio di semi delle specie tipiche dalla prateria originaria da prelevare nel sito. Si ritiene inoltre che l'habitat compensativo, anche se soggetto al disturbo del limitrofo centro abitato, manterrà le stesse funzionalità ecologiche dell'originario che si trova nelle medesime condizioni ambientali

MA1 – MASSIGNANO (Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot.33470 12.10.2004/DIP4/P)

Si raccomanda di non danneggiare ed eventualmente potenziare con l'introduzione di specie arboree e arbustive autoctone e utili per la fauna, il filare alberato contiguo alla Strada Provinciale. Non è necessaria la valutazione d'incidenza del progetto definitivo.

APL 32 - Nuovi insediamenti nelle zone extraurbane

Riguardano 7 interventi in aree destinate a nuovi insediamenti residenziali, nelle zone extraurbane.

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/12, U4/16, U4/19.

Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo. Tali aree saranno destinate per una quota complessiva fino al 60% in termini di superficie utile ad edilizia economica e popolare da attuarsi ai sensi delle leggi 167/62 e 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni.

Interventi sull'ambiente: AM3.

Parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 1.500 mq. /ha.

- Altezza massima H = 7,00 ml.

APL adiacenze strada comunale Aspio/Candia: Si prescrive di lasciare a verde la parte dell'area a pendenza più alta.

APL 33 - Centri Civici delle frazioni
Riguardano aree destinate a "centro civico" (v. precedente art.28 punto 2) nelle frazioni di Candia (2), Casine di Paterno, Montesicuro, Poggio, Varano.

Usi previsti: U4/1, U4/4, U4/11, U4/12, U4/19
Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.
Interventi sull'ambiente: AM3.

Parametri urbanistici ed edilizi:
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = 0,60 mq/mq
- Altezza massima H = 7,00 ml.

APL 34 – Area Teodori, località Pietralacroce
Riguarda un'area destinata ad insediamenti residenziali previsti da una variante al PRG del 1973.

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4,U4/11,U4/16, U4/19
Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo.
Interventi sull'ambiente: AM3.

Parametri urbanistici ed edilizi:
- Indici di utilizzazione fondiaria Uf = 0,60 mq/mq
- Altezza massima H = 10,50 ml e comunque non superiore all'altezza media degli edifici limitrofi.

APL 35 - ~~Zona servizi Aspio~~ STRALCIATO Deliberazione n. 236 dell'27/04/1998

APL 36 - Zona per servizi sportivi di Montacuto
Riguarda la realizzazione di attrezzature sportive private da attuarsi previa approvazione da parte del Consiglio Comunale e del Consorzio del Parco del Conero del Progetto esecutivo dell'intera area e del relativo schema di convenzione che garantisca l'apertura al pubblico ed il relativo costo orario.

Usi previsti: U4/4, U4/16, U4/17, U4/25.

Modalità di attuazione: Intervento urbanistico diretto con approvazione preventiva del progetto da parte del Consorzio Parco del Conero e del Consiglio Comunale sentito il Consiglio della IV Circoscrizione.
La realizzazione dovrà evitare la creazione di nuove strade salvo che per l'accesso al parcheggio che dovrà comunque essere al margine dell'attuale strada comunale. Il parcheggio dovrà essere realizzato in prevalenza permeabile e dovrà contenere almeno un albero ogni quattro posti auto.

Parametri urbanistici ed edilizi:
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = 0,20 mq. /mq.
- Altezza massima H = 3,50 ml.

APL 37 – Pinocchio - Buon Pastore (ZTO 14.B)
Ampliamento della struttura religiosa del Buon Pastore per la realizzazione di aule didattiche per la sede dell'Istituto Teologico Marchigiano nonché la costruzione dei servizi complementari

Usi previsti: U1/1, U4/12, U4/13, U4/16,U4/17, U4/19,U4/20, U4/25.
Modalità di attuazione: Piano di Lottizzazione

Parametri Urbanistici ed Edilizi:
- Indice di utilizzazione Territoriale Ut. = 3000 mq/Ha
- Altezza massima H = 12.50 ml

Prescrizioni Specifiche:
1) Nella convenzione del Piano di Lottizzazione il soggetto attuatore dovrà impegnarsi a realizzare una strada di collegamento tra Via Pinocchio e Via M. d'Ago che sarà considerata opera di urbanizzazione primaria da cedere all'Amministrazione Comunale. Il tracciato stradale potrà subire, in sede di progetto, opportune e giustificate modifiche fermo restando quanto stabilito al precedente punto. La definizione dell'utilizzo dell'area sottoposta a vincolo CPA2 (area a verde di interesse naturalistico) sarà precisata in fase di stesura della convenzione con l'Amministrazione Comunale.

2) Nella Convenzione del Piano di lottizzazione il soggetto attuatore dovrà impegnarsi a cedere all'Amministrazione Comunale un'area di circa 400 mq. per la Nuova sede della circoscrizione.

3) Tenuto conto delle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, il progetto Edilizio e la sistemazione dell'area dovranno essere corredati dalla preventiva autorizzazione ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n.490.

4) Gli standard urbanistici dovranno essere reperiti all'interno della APL.

Parere della Azienda sanitaria Locale n° 7 espresso in data 23.06.2000 con Nota n° 23780 (prot. gen. N° 47572 del 28.06.2000)
I progetti edilizi dovranno essere conformi alle specifiche normative igenico sanitarie con particolare riferimento:

- D.P.R. 236/88 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano
- Legge n° 152/99 sulla tutela delle acque dall'inquinamento.
- D.P.C.M. 23/4/92 relativamente alle distanze dagli elettrodotti; nonché alle successive modifiche ed integrazioni che dovessero nel frattempo intercorrere sino al momento del rilascio delle relative concessioni edilizie.

APL 38 – Raccordo stradale via della Pergola (ZTO 13)
Eliminazione del Raccordo Stradale anomalo e completamento dell'ultimo tornante di Via della Pergola prima del suo innesto in Via del Conero e ridefinizione delle aree limitrofe

Usi previsti: U1/1, U4/4, U4/16,U4/17,U4/19,U4/20, U4/25.
Modalità di attuazione: Intervento Urbanistico Preventivo – Piano di Lottizzazione
Parametri Urbanistici ed Edilizi:
- Indice di utilizzazione Territoriale Ut. = 1600 mq/Ha
- Altezza massima H = 10.50 ml

Prescrizioni Specifiche:

1) L'edificazione dovrà essere concentrata sulla parte del lotto dell'APL indicata sulla planimetria come "Superficie Edificabile.

2) La variante sarà attuata attraverso un piano urbanistico preventivo convenzionato, subordinato alla definizione di tutte le questioni di carattere amministrativo pendenti con la proprietà;

3) L'area dell'APL indicata come "Verde Pubblico" dovrà essere esclusa

dall'edificazione. Sono comunque consentiti minimi interventi di arredo e la messa a dimora di alberature e vegetazione autoctona. La proprietà dovrà allegare alla Convenzione un atto unilaterale d'obbligo iscritto al registro immobiliare con il quale si impegna a cedere l'area a "Verde Pubblico" al Comune di Ancona. La cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dovrà avvenire prima dell'edificazione e previa esecuzione, a cura e spesa della proprietà, delle seguenti opere di bonifica:

- definitiva risoluzione del problema della venuta d'acqua da monte, al di sopra della frana "A", così come individuata nella relazione geologica, con la realizzazione di un collettore fognario che la intercetti adeguatamente e la convogli lontano dal corpo in frana ed al di fuori dell'area;
- realizzazione di un sistema di regimazione delle acque superficiali, come cunette, fossi di guardia, ecc., avente lo scopo di evitare l'azione dilavante delle acque superficiali;
- completo risanamento, con appropriati interventi di drenaggio e consolidamento, del corpo franoso "B";
- sistemazione superficiale della scarpata a ridosso della gabbionata situata sul tratto inferiore di Via della Pergola, utilizzando un sistema protettivo consistente in viminate oppure georeti o altri geosintetici antierosivi;
- piantumazione con appropriate specie arboree e arbustive di tutte le zone più acclivi, sempre con lo scopo di contenere i fenomeni erosivi.
- I suddetti interventi, che possiedono il requisito della priorità, dovranno essere attuati, prima della realizzazione del nuovo tornante stradale di Via della Pergola e prima dell'edificazione nella parte centrale dell'area, predisponendo un particolareggiato progetto di risanamento complessivo del sito.
- Dovranno essere altresì tassativamente evitati interventi che comportino sovraccarichi ai terreni coinvolti nei movimenti franosi, come rilevati in terra e manufatti in elevazione.

4) Ulteriori prescrizioni specifiche del Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo della Regione Marche: La redazione dello strumento attuativo dovrà essere subordinata agli esiti delle indagini geologiche, che in particolare dovranno prevedere, tra l'altro, quanto di seguito riportato:

- le indagini saranno dirette a definire la posizione e la forma delle eventuali superfici di scorrimento. Si prevederà a tal fine la posa in opera di basi e di picchetti ed il rilevamento periodico della loro posizione rispetto a capisaldi

esterni all'area interessata dal movimento.
Queste operazioni saranno dirette a determinare la grandezza degli spostamenti ed il loro andamento nel tempo, in relazione anche ai fattori Meteorologici ed idraulici;
- verifiche di stabilità e valutazioni del margine di sicurezza nei riguardi delle situazioni ultime della zona prime ed a seguito della costruzione dell'opera in progetto e degli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica secondo quanto previsto al punto G) del D.M.11.03.1988.

5) Nel caso in cui gli esiti delle indagini geologiche, di cui al punto precedente, fossero negativi dovrà essere preclusa qualsiasi attività edificatoria. Spetta al responsabile tecnico dell'indagine geologica indicare le condizioni e le prescrizioni qualora lo stesso certifichi l'idoneità del sito ad una eventuale edificazione. L'approvazione del Piano di Lottizzazione e i successivi interventi sono comunque vincolati al parere del Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo della Regione Marche.

6) La sistemazione a verde dell'area sarà a cura dell'Amministrazione Comunale e verrà considerata ai fini del calcolo degli standard Urbanistici.

7) Il raccordo stradale indicato di massima nelle planimetrie di Piano, sarà realizzato a cura e spese della proprietà e ceduto gratuitamente al Comune di Ancona. In fase di progettazione esecutiva del tracciato stradale sono consentite, solo se opportunamente motivate, modeste modifiche delle aree indicate all'interno della APL.

8) Gli standard urbanistici dovranno essere reperiti all'interno della APL.

9) Tenuto conto delle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, il progetto edilizio e la sistemazione dell'area dovranno essere corredati dalla preventiva autorizzazione ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n.490.

APL 39 – Area Parrocchia S. Cuore (ZTO 4)
Intervento finalizzato alla costruzione di una nuova struttura sportiva ed alla razionalizzazione degli spazi per attività di interesse generale della Parrocchia.

Usi previsti: U4/12; U4/17
Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Parametri urbanistici ed edilizi:
Indice di utilizzazione fondiaria Uf = 0,8 mq/mq;

1 Il progetto edilizio dovrà contenere le previsioni planivolumetriche e, in ogni caso, non potrà essere superato il limite di 5 mc/mq di densità fondiaria per le zone territoriali omogenee "A" di cui all'art.7 del Decreto Ministeriale n. 1444/1968;

2 Altezza massima: H= 4,00 ml misurata rispetto alla quota stradale di Via Maratta.

Prescrizioni specifiche:

1. Il progetto edilizio dovrà contenere l'autorizzazione formale dei proprietari confinanti nel caso di costruzione a confine.

2. Distanze

2.1. dal ciglio stradale:
- lungo Via Fiume è consentito l'allineamento con gli edifici esistenti, rappresentato dall'attuale muro di cinta, come indicato nella planimetria di Piano;
- lungo Via Maratta è consentito l'arretramento del fronte del fabbricato a non meno di m 5,00 dal filo strada;

2.2. tra gli edifici:
- è consentito costruire in aderenza all'edificio adibito a Convento-Oratorio;
- non è consentito costruire in aderenza alla Chiesa;

2.3. il progetto edilizio dovrà contenere il parere preventivo del ufficio competente del Settore VII Assetto del Territorio ed Ambiente della Provincia di Ancona in merito agli allineamenti, agli intervalli di isolamento e alle altezze sulla base della normativa antisismica.

3. Parcheggi:
- La dotazione di parcheggi di 1,00 mq ogni 10 mc di costruzione, di cui

all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche intercorse, è comprensiva di quella prescritta dalle N.T.A. per gli usi previsti

4. Superficie Permeabile:

- La dotazione di superficie permeabile non dovrà essere inferiore al 20% della superficie fondiaria.

5. Geologia:

a) in fase di progettazione edilizia, si dovrà verificare la corrispondenza tra previsioni di progetto e comportamento reale della falda idrica a lungo termine, valutando altresì i possibili effetti indotti nelle costruzioni limitrofe, adottando se necessario, opportuni correttivi alle modalità d'intervento;

b) ai fini della stabilità a breve e a lungo termine, i lavori di movimentazione terra (sbancamenti e riporti), andranno eseguiti compatibilmente ai caratteri fisico meccanici dei litotipi interessati dalle opere altresì prevedendo la messa in opera di presidi strutturali preventivi;

c) le prescrizioni, di cui ai precedenti punti a) e b), assumono carattere vincolante ai fini del rilascio della concessione edilizia;

d) in sede di progettazione esecutiva il competente Servizio Comunale provvederà ad acquisire gli studi di carattere geologico e geotecnico ai sensi del D.M. 11/3/1998 e del D.M. 16/1/1996.

Art. 71 - Aree Progetto prevalentemente costruite (APC)
Costituiscono tutte le zone di nuovo intervento previste dal PRG non comprese nelle Zone a Tessuto Omogeneo, relative ad aree prevalentemente costruite. Le eventuali Categorie principali di intervento relative agli edifici esistenti sono indicate nelle tavole di progetto 7A-Z in scala 1:2.000; in generale, trattandosi di interventi prevalentemente di riuso urbano, si applica la modalità d'intervento NC1.
Di seguito per ciascuna Area Progetto vengono definiti gli Usi previsti e gli Usi regolati (eventuali), le modalità di attuazione e i parametri urbanistici ed edilizi.
Per ogni area progetto viene indicata (tra parentesi) la Zona a Tessuto Omogeneo di riferimento.

Per le zone ed aree all'interno della ZTO 20 dovranno essere rispettate le prescrizioni specifiche di cui all'art.57.

APC 1 - San Francesco (ZTO 1)
Riguarda il recupero e restauro dei resti del complesso monumentale, con reintegrazione dei preesistenti assetti volumetrici e di sedime, ai fini del ripristino dell'immagine unitaria dell'insula conventuale francescana.
L'intervento sarà attuato secondo le previsioni di un progetto complessivo, da redigersi almeno fino alla fase definitiva a cura dell'Amministrazione Comunale, che coinvolga anche interventi di radicale modificazione delle strutture postbelliche della Scuola Tommaseo.

Usi previsti: U4/4, U4/8, U4/9, U4/12, U4/20.
Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

APC 2 - Ospedale Umberto I (ZTO 3)
Riguarda il recupero (con possibilità di demolizione e ricostruzione) dell'area e degli edifici attualmente occupati dall'ospedale, una volta che tale attrezzatura sarà interamente trasferita. In pendenza di tale trasferimento sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinarie RE1 e straordinaria RE2.

Usi previsti: U1/1, U4/12, U4/16, U4/19, U4/25.
Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo.

Parametri urbanistici ed edilizi:
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = Ufe
- Altezza massima H = pari all'esistente.

Prescrizioni specifiche:
Attraverso l'elaborazione dello strumento urbanistico preventivo si dovrà stabilire quali edifici potranno essere demoliti e ricostruiti, fermo restando in generale, il vincolo di conservazione, tramite ristrutturazione e risanamento conservativo, degli edifici architettonicamente più interessanti. Negli interventi consentiti deve essere prevista una quota residenziale pari almeno al 50%.

Nel piano urbanistico preventivo, i parametri dell'uso U4/19 nei padiglioni 1 e 2 dell'ASUR, sono così definiti:

Parcheggi:
P1 = 47 mq/100 mq di Su. In luogo del reperimento è consentita la monetizzazione secondo le modalità di cui all'art. 5 delle NTA del PRG;
P3 = 200 mq, totalmente permeabili, da reperire nell'area antistante i padiglioni 1 e 2.
Le norme tecniche contenute nel piano di recupero restano valide oltre la scadenza dei termini di validità dello stesso fino alla adozione di un nuovo strumento attuativo. Alla scadenza del piano di recupero si applica quanto previsto dall'art. 17 della Legge 17/08/1942 n. 1150

In relazione ai nuovi usi previsti vanno reperite all'interno dell'area le superfici da destinare agli standard previsti all'art.69 delle NTA.

APC 3 - Caserma Villa Rey (ZTO 3)
Riguarda l'assetto dell'insediamento della facoltà di Economia, da realizzarsi a cura dell'Università di Ancona, che interessa:
il complesso militare da recuperare con destinazione ad uso pubblico della piazza D'Armi interna;
la costruzione di spazi per parcheggi a servizio dell'insediamento, destinati ad uso pubblico per particolari periodi;
una diversa organizzazione dell'accessibilità pubblica pedonale e carrabile alle aree retrostanti ricadenti nell'ambito dell'area Parco Cappuccini Cardeto;
Gli usi pubblici di cui sopra sono disciplinati da apposita convenzione tra Università

degli Studi di Ancona ed Amministrazione Comunale.

Usi previsti: U4/15, U4/25.
Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto;

APC 4 – Parcheggio del Viale (ZTO 5)
Riguarda la realizzazione di un parcheggio sotterraneo (un piano) ubicato sotto il Viale della Vittoria e la Piazza Diaz. Il parcheggio sarà destinato in parte all'uso pubblico e in parte ai residenti della zona, e potrà essere realizzato da parte di operatori privati in regime di concessione.

Usi previsti: U4/25.
Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Prescrizioni specifiche:
Il parcheggio sotterraneo deve essere progettato salvaguardando i filari di alberi esistenti e studiando accessi e uscite privi di impatti visivi e funzionali alla struttura del viale e delle vie trasversali.

APC 5 - Parcheggio area ex Gas – Zona Borgo Pio (ZTO 8)
Riguarda la riqualificazione di un'area di proprietà comunale, compresa tra via Mamiani, via Fornaci Comunali e Borgo Pio, in corrispondenza del parcheggio multipiano Ex Gas., dove insistono funzioni prevalentemente di interesse pubblico.
La riqualificazione dell'area dovrà essere attuata mediante interventi di trasformazione volti a integrare e rinnovare i servizi pubblici con la possibilità di realizzare quote di edilizia residenziale, nonché piccole attività commerciali e pubblici esercizi.

Parametri urbanistici ed edilizi:
- Superficie utile massima SUL = 6.000 mq. (esclusa la SUL già realizzate per il manufatto del parcheggio multipiano)
- Altezza Massima Hmax = 20,00 ml

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/11,
U4/19, U4/20, U4/25

Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo.

Prescrizioni specifiche:

1. In sostituzione degli edifici esistenti (palestra e prefabbricato) destinati a servizi pubblici devono essere realizzati:

- **a.** una struttura sportiva coperta capace di ospitare un campo da pallacanestro di dimensioni regolamentari e relativi servizi;
- **b.** locali da destinarsi a servizi sociali, per circa 600 mq., da situarsi preferibilmente al P.T.

I servizi realizzati costituiscono standard urbanistico e opera di urbanizzazione secondaria (ai sensi del D.M. 1444/1968);

2. Le necessarie quote di parcheggio P1 e P2 sono già garantite all'interno del parcheggio Ex Gas, pertanto non devono essere previste ulteriori realizzazioni di parcheggio ai sensi del DM 1444/68 ed art. 5,6 e 20 delle NTA.

3. I parcheggi P3 potranno essere realizzati preferibilmente al piano interrato che dovrà mantenere una distanza minima di 5 m dal perimetro dell' edificio residenziale situato su via dei Piceni;

4. Per quanto riguarda la distanza tra gli edifici non si applica la norma di cui alla seconda parte del 3° comma, lettera d) dell'art.9 delle N.T.A. del P.R.G;

5. Purché adeguatamente motivato non è obbligatorio reperire la quota di V3 e la Superficie permeabile previste ai sensi degli art. .6 e 21 delle NTA del PRG;

6. Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologiche secondo quanto espresso nel D.M.11/03/1988, nonché la messa in opera di fondazioni profonde, tipo pali, impostati sulla formazione in posto.

7. Prevedendo interventi di sopraelevazione, si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologico-tecniche secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988 al fine di verificare se gli interventi da realizzare sono compatibili con le fondazioni attuali.

8. In sede di Piano di Recupero dovrà essere prevista una quota di edilizia sociale per particolari situazioni di emergenza;

9. La realizzazione degli insediamenti abitativi dovrà essere subordinata alla effettiva realizzazione delle opere pubbliche (palestra, servizi sociali)

Indicazioni progettuali:
Sull'ampia copertura del parcheggio multipiano Ex Gas, oltre alla piazza, potranno essere realizzate anche nuove costruzioni leggere nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio esistente

APC 6 - Centro civico/commerciale area ex mattatoio (ZTO 10)
Riguarda la realizzazione di un centro civico/commerciale di quartiere da attuare con intervento urbanistico preventivo finalizzato al recupero di manufatti esistenti aventi carattere dell'archeologia industriale, alla dotazione di parcheggi funzionali anche per il quartiere e di verde attrezzato

Usi previsti: U4/1, U4/2 con superficie massima complessiva di mq 1.500, U4/4, U4/5,U4/11,U4/12, U4/15, U4/19, U4/25.

Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo.
- Altezza massima H = He

Prescrizioni specifiche:
Attraverso l'elaborazione dello strumento urbanistico preventivo si dovrà attentamente valutare l'eventuale stralcio dell'area occupata dai pompieri; dovranno essere inoltre individuati gli edifici da conservare individuandone le modalità del risanamento e del riutilizzo, nel rispetto della tipologia originaria, nonché quelli da demolire e ristrutturare perché non più significativi per la completezza dell'impianto generale.
Le aree a parcheggio dovranno essere piantumate ed avere sistemazioni a terra di tipo prevalentemente permeabile.

APC 7 - FIAT corso Carlo Alberto (ZTO 11)
Riguarda la trasformazione dell'area EX FIAT di Corso C. Alberto e dell'area di proprietà Comunale (Ex Azienda Servizi).
La trasformazione è finalizzata alla riqualificazione della Seconda Ancona con l'inserimento di funzioni Terziarie e Residenziali.
L'utilizzo delle quote edificatorie della proprietà comunale sono prioritariamente destinate al trasferimento della residenza demolita per la costruzione dell'Asse Attrezzato.

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/10, U4/11, U4/16, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25.

Usi Regolati: U1/1 Max. il 50% della S.U.
La Superficie di Vendita degli usi U4/1 e U4/2 calcolata complessivamente, non potrà superare i mq. 1500

Modalità di attuazione: Piano di Recupero ai sensi della legge 457/78.

Parametri urbanistici ed edilizi:
- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 10.000 mq/ha
- **Altezza massima H** = 15,00 ml.

Prescrizioni Specifiche:

1. La quota di edificazione, derivata dalla Superficie Territoriale della proprietà Comunale, (circa 17%) è destinata totalmente alla Residenza. Sono esclusi dal calcolo della Superficie Utile le quote di parcheggio interrato. Eventuali porticati, totalmente pubblici, potranno essere realizzati in aggiunta alla quota di Superficie Utile prevista dai parametri Urbanistici ed Edilizi
2. Si dovrà prevedere una quota di standard per parcheggi pubblici, aggiuntiva a quella prevista dalla Legge Urbanistica di almeno 50 posti auto. Tali parcheggi dovranno essere ubicati prevalentemente interrati e comunque rendendo minimo ogni effetto di disturbo ai residenti;
3. I tipi d'interventi, di cui all'art.69 delle presenti norme, sono da considerarsi indicativi. Va comunque prevista, nella parte centrale, un’area pubblica attrezzata di facile accesso e funzionalmente collegata con la strada pubblica;
4. Le aree verdi, pubbliche e private, previste dalle presenti norme, potranno essere ubicate al di sopra dei parcheggi interessati purché assolvano adeguatamente alla loro funzione;
5. La superficie permeabile non potrà essere inferiore al 20% della superficie territoriale.
6. Gli accessi ai posti auto interni all'area progetto possono essere ubicati sia su C.so C. Alberto, Via G. Bruno e lungo via Don Bosco, in deroga alle indicazioni, di cui all'Art.37 delle N.T.A., previste sulle suddette strade.

APC 8 - Ex autorimessa via Rossi (ZTO 11)
Riguarda la trasformazione dell'ex autorimessa in un complesso polifunzionale destinato prevalentemente a parcheggio (multipiano fuori ed entro terra).

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/7, U4/19, U4/25.
Usi regolati: U4/25 min. 59% di Su

Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto, il progetto preliminare, scala 1:500, e la relativa convenzione sono subordinati all'approvazione del Consiglio Comunale.

Parametri urbanistici e edilizi:
- Indice di Utilizzazione fondiaria: Uf = 1,25 mq/mq
- Altezza massima H = 18,00 ml.

Prescrizioni specifiche:

1. È fatto obbligo di realizzare almeno due livelli di parcheggio interrato U4/25 per un minimo 60 posti auto. I Parcheggi interrati sono esclusi dal calcolo della Superficie Utile;
2. Almeno il 63% dei parcheggi realizzati con l'uso U4/25, dovranno essere ad uso Pubblico e non possono essere utilizzati per soddisfare le quote di Parcheggi P1 e P3 previsti dagli usi consentiti;
3. Gli edifici antistanti C.so Carlo Alberto sono soggetti a interventi di Risanamento Conservativo Art.34 CPI 2 e la loro destinazione d'uso dovrà rispettare le destinazioni d'uso della ZTO 11 e non possono essere destinati per gli usi regolati.
4. È consentita la conferma dell'attuale allineamento per il nuovo edificio su Via Rossi anche in deroga al R.E.C. ed alle norme sulle distanze delle presenti N.T.A. Le distanze tra gli edifici non dovranno comunque essere inferiori a quanto stabilito dalle norme di legge, salvi diritti di terzi;
5. In deroga all'art.21 delle N.T.A. si prescrive una superficie permeabile di almeno 20% della Sf.

APC 9 - Piazza Rosselli (ZTO 11, ZTO 19)
Riguarda la sistemazione del nodo stradale intorno alla Stazione Ferroviaria con opere di arredo urbano e con la possibilità di realizzare eventuali parcheggi

Usi previsti: U4/25
Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

APC 9 BIS –Autostazione nell'Ex Fornace verrocchio
L'intervento prevede la realizzazione del nodo di scambio per il trasporto pubblico locale extraurbano, autostazione, terminal aeroportuale e portuale, parcheggio auto e relativi servizi, in prossimità della stazione ferroviaria.
La Pubblica Amministrazione può attuare gli interventi di cui al presente articolo con le modalità previste dal DPR 327/01 TU Espropri
Su iniziativa dell'Amministrazione Comunale sono tuttavia ammessi interventi da parte di operatori privati sulla base di una convenzione per la realizzazione e l'utilizzo delle attrezzature.

Usi previsti: U4/1, U4/4, U4/7, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25
è consentita la sola realizzazione di Ostelli di cui all'uso U5/1
Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Parametri urbanistici ed edilizi:
- **Indice di Utilizzazione fondiaria Uf** = 0,8 mq/mq
- **Altezza massima H** = 19,50 ml misurata all'estradosso del solaio di copertura, mentre il colmo della volta di copertura va contenuto nell'altezza di 26.00 ml.

Prescrizione specifica:

Sistemazione della rupe soprastante:

1. L'intervento è subordinato all'approvazione del progetto di intervento sulla rupe soprastante che garantisce agli edifici condizioni di sicurezza, mentre gli interventi edilizi potranno avvenire contestualmente all'opera di risanamento geologico.

Allineamenti:

Al fine della ricucitura del fronte edilizio su Via Flaminia, l'allineamento si deve attestare sull'edificio limitrofo più arretrato, in deroga alla normativa generale sulla distanza dalle strade. E'

inoltre consentita l'edificazione in aderenza con l'edificio contiguo. La distanza dall'edificio confinante su Piazza Tre Mori deve essere minimo di 10 ml. Preventivamente all'avvio delle nuove costruzioni dovrà essere approvato il progetto esecutivo di bonifica esteso all'intera area situata a monte di Palombella, tra la ex Fornace VERROCCHIO ed il By – Pass. stradale.

2. L'avvio delle nuove costruzioni dovrà essere effettuato in base alle prescrizioni derivanti dagli esiti di bonifica di cui al punto precedente. Nella APC 9 bis dovranno essere realizzati almeno 260 posti auto come dotazione a standard P2
3. Le superfici scoperte utilizzate a parcheggio dovranno essere sistemate a verde.
4. L'area indicata sulle planimetrie di piano come "Verde Inedificabile" rientra nel computo complessivo della Superficie Fondiaria.

APC 10 - Via Loreto (ZTO 11)
Riguarda la realizzazione di un parcheggio interrato.

Usi previsti: U4/25 compresi chioschi, edicole, bar, eventuali spazi per il mercato ambulante.
Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto

Parametri urbanistici ed edilizi:
Sono consentiti opere edilizie relative agli usi previsti

APC 11 - Via Bornaccini (ZTO 15A)
Riguarda la trasformazione di un'area marginale alla viabilità urbana principale occupata prevalentemente da insediamenti produttivi (artigianali e commerciali) con nuovi insediamenti residenziali. Tale trasformazione dovrà comunque tenere conto delle necessità economiche delle aziende insediate, prevedendone quindi la graduale sostituzione, ma anche, in casi specifici, il mantenimento, compatibilmente alle necessità di riqualificazione complessiva dell'area.

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/10, U4/11, U4/12, U4/14, U4/19, U5/1
Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su;
U4/10, U4/11 = solo per eventuale mantenimento

specifico insediamento

Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo, esteso all'intero ambito dell'APC.

Parametri urbanistici ed edilizi:
- Indice di utilizzazione territoriale: Ut = pari all'esistente incrementandolo del 50%
- Altezza massima H = 14,00 ml.

Fino all'attuazione degli interventi urbanistici preventivi, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti al momento dell'adozione del PRG

APC 12 - Via Anfossi (ZTO 15A)
Riguarda la trasformazione di un'area marginale alla viabilità urbana principale occupata prevalentemente da insediamenti produttivi artigianali e commerciali, con nuovi insediamenti prevalentemente Residenziali.
Tale trasformazione dovrà comunque tenere conto delle necessità economiche delle aziende insediate, prevedendone quindi la graduale sostituzione, ma anche, in casi specifici, il mantenimento, compatibilmente alle necessità di riqualificazione complessiva dell'area.

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/7, U4/8, U4/9, U4/10, U4/11, U4/19, U4/20, U5/1
Usi regolati: U1/1 Max = 60% della Su
U4/2, limitatamente alle attività commerciali esistenti ed alla superficie di vendita esistente al momento dell'adozione del P.R.G. vigente (1988)

Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo, esteso all'intero ambito dell'APC;
Parametri urbanistici ed edilizi:
- **Indice di utilizzazione territoriale: Ut** = 10.000 mq. /Ha
- **Altezza massima H** = 14,00 ml.

Fino all'attuazione degli interventi urbanistici preventivi, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti al momento dell'adozione del PRG (1988) .

Standard Urbanistici
Si precisa che unitamente alle analoghe aree progetto del P.R.G. gli standard urbanistici dovranno essere obbligatoriamente reperiti all'interno delle Aree Progetto in sede di Piano Urbanistico Preventivo.

APC 12 bis - Via Anfossi (ZTO 15A)
Riguarda la trasformazione di un'area marginale alla viabilità urbana principale occupata prevalentemente da insediamenti produttivi artigianali e commerciali, con nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Tale trasformazione dovrà tenere comunque conto delle necessità economiche delle aziende insediate prevedendone quindi una graduale sostituzione, ma anche, in casi specifici, il mantenimento compatibilmente alle necessità di riqualificazione dell'area.

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/7, U4/8, U4/9, U4/10, U4/11, U4/19, U4/20, U5/1
Usi regolati: U1/1 Max = 60% della Su
U4/1, U4/2, limitatamente alle attività commerciali esistenti ed alla superficie di vendita esistente al momento dell'adozione del P.R.G. vigente (1988)

Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo, esteso all'intero ambito dell'APC;

Parametri urbanistici ed edilizi:
- **Indice di utilizzazione territoriale:** Ut = 10.000 mq. /Ha
- **Altezza massima H =** 14,00 ml.

Fino all'attuazione degli interventi urbanistici preventivi, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti al momento dell'adozione del PRG (1988) .

Standard Urbanistici
Si precisa che unitamente alle analoghe aree progetto del P.R.G. gli standard urbanistici dovranno essere obbligatoriamente reperiti all'interno delle Aree Progetto in sede di Piano Urbanistico Preventivo.

APC 13 - Ex ospedale psichiatrico (ZTO 15B)

Riguarda una zona prevalentemente a servizi ed il recupero edilizio e funzionale degli edifici dell'ex ospedale psichiatrico. Sono previsti servizi di interesse urbano e generale, di edilizia residenziale per categorie svantaggiate (alloggi per anziani, residence per studenti) sono altresì consentiti ambulatorio medici pubblici e privati.

Usi previsti: U4/4, U4/5, U4/7, U4/9, U4/10, U4/12, U4/13, U4/15, U4/16, U4/17, U4/18, U4/19,
Limitatamente ai due edifici a "C" ubicati sul lato ovest è consentito anche l'uso U1/1.

Modalità di attuazione: Intervento urbanistico diretto.

Parametri urbanistici ed edilizi:
Indice di fabbricabilità fondiaria If = Ife (mc/mq)
Altezza massima H = pari all'esistente.

Prescrizione Specifica:

1. Gli interventi sugli edifici dovranno essere improntati al recupero della struttura edilizia originale (CPI3). È comunque consentito il recupero della volumetria esistente con il mantenimento della sagoma planovolumetrica. Tutti gli interventi edilizi dovranno tenere in considerazione con eventuali opere di protezione e valorizzazione le lapidi, graffiti o altri elementi caratteristici di questo "luogo della memoria" presenti sugli edifici storici.

2. Tutti gli interventi relativi al verde, parcheggi e impianto viario dovranno tenere conto: del particolare pregio delle essenze esistenti, della loro valorizzazione e mantenimento; dell'attuale impianto viario che presenta aspetti di razionalità ed equilibrio fra gli edifici, verde e gli attuali percorsi pedonali; nonché nella progettazione dei parcheggi sia tenuta in considerazione un sistema di parcheggi che sia in linea con il pregio architettonico, vegetazionale e paesaggistico dell'area nella quale il sistema di parcheggi si deve inserire in modo discreto e non invasivo.

APC 13 Bis – Via C. Colombo (ZTO 15B)

Riguarda la trasformazione di alcuni immobili del complesso dell'ex ospedale psichiatrico. L'intervento dovrà mantenere l'edificio a pettine nella sua struttura edilizia originaria conservando la destinazione del teatro attualmente dismesso. Per

questo edificio si dovrà intervenire con la categoria d'intervento CPI3. Per gli altri manufatti fatiscenti è previsto il recupero delle volumetrie previa demolizione.

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/9, U4/10, U4/12, U4/13, U4/15, U4/16, U4/17, U4/19, U4/20, U5/1

Modalità di attuazione: intervento urbanistico diretto o in alternativa, Piano di Recupero. Il rilascio del permesso di costruire o Dichiarazione d'Inizio Attività dovrà essere preceduto dalla presentazione di un progetto di massima alla scala 1:500 con indicati le ubicazioni degli immobili destinati a standard. Il progetto di massima dovrà essere approvato con atto deliberativo dalla Giunta Comunale;

Parametri urbanistici ed edilizi:
- **Indice di fabbricabilità fondiaria If =** Ife(mc/mq)
- **Altezza massima H =** He per l'edificio a pettine
- **Altezza massima H =** 10,00 ml. per gli edifici demoliti e ricostruiti

Standard Urbanistici:
Gli standard urbanistici dovranno essere obbligatoriamente reperiti all'interno delle Aree Progetto ed individuati in sede di progetto di massima.

Prescrizioni specifiche:
Il sedime degli edifici demoliti e ricostruiti dovrà attestarsi ad almeno cinque metri dalle attuali sedi stradali.
Il Teatro può essere computato come standard urbanistico. Per l'edificio a " E " in aggiunta alle disposizione della categoria d'intervento CPI3, sono consentite nuove aperture al piano terra per garantire l'accessibilità alle Unità Immobiliari e per le necessarie condizioni di sicurezza.
Si dovrà predisporre il recupero e la manutenzione del verde di pregio.
Gli interventi e le modalità attuative dovranno garantire il libero accesso pubblico all'immobile adibito a teatro e alla contigua area progetto APC 13.

~~APC 14 - Via dell'Industria/Barilatti (ZTO 20)~~ STRALCIATO
Deliberazione n. 209 del 17/03/1997
~~APC 15 - Via dell'Industria/dell'Artigianato Sud (ZTO 20)~~ STRALCIATO
Deliberazione n. 209 del 17/03/1997

~~**APC 16 - Via dell'Industria/dell'Artigianato Nord (ZTO 20)**~~ **STRALCIATO**
Deliberazione n. 209 del 17/03/1997
~~**APC 17 - Via dell'Artigianato/del Commercio (ZTO 20)**~~ **STRALCIATO**
Deliberazione n. 209 del 17/03/1997
~~**APC 18 - Via del Commercio (ZTO 20)**~~ **STRALCIATO**
Deliberazione n. 209 del 17/03/1997

APC 14 BIS (EX APC 14, APC 15, APC 16, APC 17, APC 18, APC 19)
Riguarda la trasformazione complessiva dell'area delle Palombare, attualmente occupate prevalentemente da insediamenti commerciali (grande distribuzione) e da trasferire gradualmente nella ZTO 21A (PIP), in nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. I tempi di tale trasformazione dovranno comunque tenere conto delle esigenze economiche delle aziende insediate.

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/5, U4/6, U4/7, U4/8, U4/9, U4/10, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/15, U4/16, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1.

1. Usi regolati: U1/1, U5/1 = min. 55% Su
2. Relativamente agli usi U4/1, U4/2:

- **a)** sono limitati alla quota complessiva di vendita Sv massima di 4500 mq. comprese le Sv esistenti confermate dal Piano Urbanistico Preventivo;
- **b)** il piano urbanistico preventivo dovrà, tra l'altro, disciplinare le quote commerciali all'interno dei singoli comparti edificatori
- **c)** ogni singolo comparto edificatorio non può prevedere una superficie di vendita Sv maggiore di 1000 mq;
- **d)** all'interno dell'area progetto, l'uso relativo al settore alimentare è limitato alla superficie di vendita Sv massima di 340 mq.

Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo esteso all'intero ambito dell'APC (intervento consigliato: Piano di Recupero);

Parametri urbanistici ed edilizi:
- Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 14.200 MQ/HA
- Altezza massima H = da stabilire in fase di strumento attuativo con soluzioni planovolumetriche

Prescrizioni specifiche:
Fino all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti al momento dell'adozione del PRG, salvo quanto stabilito nel successivo comma.
Fino all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo, e per i soli interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2, sono consentite le seguenti destinazione d'uso: U4/3, U4/7, U4/11 (escluse attività incompatibili con residenza), U4/17, U4/23, U4/25.
Gli interventi previsti dal presente comma sono vincolati dalla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale ogni singolo soggetto attuatore avente titolo si impegna a non richiedere un maggior onere ai futuri attuatori dei comparti, derivanti dagli interventi consentiti nella fase transitoria.

3.Le regole dell'attuazione:

3.1 Ferma restando la quota complessiva di Superficie Utile prevista all'interno dell'area progetto, il Piano urbanistico preventivo dovrà individuare i Comparti Edificatori e le quote edificatorie spettanti ad ogni singolo Comparto.

3.2 Ad ogni avente titolo, proprietario di immobili all'interno dell'area progetto, spetterà una quota massima di Superficie utile che dovrà essere calcolata con le seguenti modalità:
Sun1= (90% di SU) x PSUn1 + (10% di SU) x PSFn1

3.3 Il piano urbanistico preventivo deve rispettare, di norma, la ripartizione all'interno dei comparti delle percentuali degli usi regolati previsti nell'area progetto.
Sono comunque consentiti, con l'accordo dei soggetti attuatori aventi titolo, il trasferimento di quote degli usi regolati da un comparto all'altro per favorire l'attuazione degli interventi.

Per questa area progetto sono definiti i seguenti parametri urbanistici:
- **SuEt** = Superficie utile esistente all'interno dell'area progetto;
- **SuEn1**= Superficie utile esistente di ogni singolo soggetto attuatore avente titolo;
- **SuEt** = SUEn1 + SUEn2+ SUEn3 + ...;
- **SFEn1**= Superficie fondiaria esistente di ogni singolo soggetto attuatore avente titolo;

- St = Superficie Territoriale dell’area progetto;
- St = SFEn1 + SFEn2 + SFEn3 + ...;
- PSUn1 = SUEn1/SUEt = percentuale relativa alla superficie utile esistente di ogni singolo soggetto attuatore avente titolo sul totale di superficie utile esistente;
- PSFn1 = SFEn1/St = percentuale relativa alla superficie fondiaria esistente di ogni singolo soggetto attuatore avente titolo sulla superficie territoriale dell’area progetto;
- Su = Superficie totale prevista all’interno dell’area progetto;
- Ut = Indice di utilizzazione territoriale
- Su = St x Ut
- Sun1 = Superficie utile spettante ad ogni singolo soggetto attuatore avente titolo.

4. **Gli standard urbanistici e la loro monetizzazione:**

4.1 Gli standard minimi previsti, sono di 21 mq/abitante, la capacità insediativa relativa alla residenza è calcolata ai sensi dell'art.18 comma 4 della L.R. n. 34/92;

4.2 Gli standard relativi ai singoli usi, definiti dall'art.6 delle N.T.A., in aggiunta a quelli previsti dal precedente comma 4.1, dovranno essere indicati dal Piano Attuativo e reperiti all'interno dei singoli comparti;

4.3 Compete al Piano Attuativo l'individuazione, preferibilmente all'interno dei singoli comparti, degli standard di parcheggi per la residenza che non dovranno comunque essere inferiori a 2,5 mq/abitante;

4.4 Sono esclusi dal conteggio degli standard per i parcheggi, di cui a precedente comma 4.3, gli spazi di sosta lungo le strade principali;

4.5 Le aree relative agli standard di cui al precedente comma 4.1, esclusa la quota di parcheggi di cui al precedente comma 4.3, sottratte le quote previste all'interno della APC, possono essere monetizzate ed acquisite dall'Amministrazione Comunale;

4.6 Compete al Piano Attuativo l'individuazione delle aree, esterne all'Area Progetto ma interne al perimetro della ZTO 20, da acquisire per in rispetto degli standard;

4.7 La valutazione dei costi delle aree da acquisire mediante monetizzazione delle stesse dovrà avvenire ai sensi della L. 359/92 art.5 BIS o eventuali successive modifiche;

4.8 Il Piano Attuativo dovrà contenere uno schema di convenzione con la quale dovranno essere definiti sia le modalità sia i tempi di versamento delle

aree da monetizzare;
4.9 Il versamento delle quote relative alle aree monetizzate dovrà comunque avvenire dopo l'approvazione dei Piani di Comparto e prima del rilascio della Concessione Edilizia;
4.10 Il Comune dovrà prevedere un Piano di acquisizione delle aree sulla base dei proventi derivanti dalla monetizzazione;
4.11 È obbligatorio un piano attuativo unitario comprendente la APC 14bis e la limitrofa zona per servizi di quartiere (PR e V). Gli indici ed i parametri urbanistici individuati dovranno essere riferiti alla sola APC 14 bis. Le aree destinate a verde pubblico (V1) ed a parcheggi pubblici (P1) (standard) dovranno essere reperite ed individuate all'interno del perimetro della APC 14 bis.

5. Il Piano Urbanistico Preventivo, data la presenza di aree sottoposte a vincolo paesistico di cui alla 1497/39, ai sensi della L.431/85 adiacenti alla APC 14 bis, dovrà tener conto della connessione visiva (visuali dirette) e connettiva (percorsi pedonali e ciclabili).

~~APC 19 - Via dell'Industria~~ STRALCIATA
Deliberazione n. 209 del 17/03/1997

APC 20 - Via della Montagnola (ZTO 20)
Riguarda la trasformazione finalizzata alla riqualificazione di un'area interstiziale tra Piazza d'Armi e il quartiere Palombare

Usi previsti: U1/1

Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo, esteso all'intero ambito dell'APC

Parametri urbanistici ed edilizi:
- SUmax = 2.343 mq
- Altezza massima H = 12,50 ml.

Prescrizioni specifiche:
1. In sede di redazione del piano attuativo dovrà essere soddisfatta la prescrizione del Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio in sede di parere ex art. 89 del DPR

380/2001 in ordine alle indicazioni riportate al cap. 8 della Relazione geologico tecnica a firma del dott. geol. Stronati allegata al progetto di variante urbanistica;
2. L'approvazione del Piano attuativo è subordinata alla firma di una convenzione che dovrà stabilire le modalità di cessione delle aree destinate a verde pubblico, a parcheggi.
3. La convenzione di cui al punto 1 dovrà inoltre stabilire:
- le modalità di versamento del contributo di valorizzazione previsto da comma 4 d-ter dell'art 16 del DPR380/2001 calcolato con le modalità del regolamento approvato con delibera di Consiglio n.86 del 29/09/2015;
- la cessione e realizzazione della eventuale quota di standard, in funzione degli usi realizzati, calcolati sulla base delle disposizioni del D.M. n°1444/68 e L.R. n°34/92, aggiuntivi rispetto alla dotazione di parcheggi e verde previsti dall'art. 6 delle N.T.A. del P.R.G., specificandone tipologia e localizzazione all'interno dell'area di intervento;

APC 21 - Villa Almagià (ZTO25)
Riguarda il recupero della Villa Almagià e del relativo parco con un intervento basato sulle Categorie CPI1 e CPA2 con la possibilità di integrazione di altri corpi edilizi.

Usi previsti: U4/9, U4/16
Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Parametri urbanistici ed edilizi:
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = Ufe
- Altezza massima H = pari all'esistente.

Prescrizioni specifiche:
L'integrazione dei nuovi corpi edilizi dovrà armonizzarsi con l'edificio preesistente, assumendo le caratteristiche di un complesso architettonico unitario.

APC 21 BIS - Via Tronto
riguarda un'area interna all'abitato di torrette, la cui trasformazione è finalizzata alla riqualificazione e alla riorganizzazione del quartiere.

Usi previsti: U4/25 (parcheggi attrezzati)
Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o privata. in caso di iniziativa privata, l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'amministrazione comunale che:

- obblighi la realizzazione degli usi complementari alla contestuale realizzazione del parcheggio attrezzato di uso pubblico.
- regolamenti le condizioni di gestione e fruizione del parcheggio attrezzato di uso pubblico;

Parametri urbanistici ed edilizi:
- indice di utilizzazione territoriale ut = 8000 mq. /ha
- h. max.= 10.50 mt.

Prescrizioni specifiche:

a. i parcheggi a raso dovranno essere alberati con essenze autoctone e dovranno essere realizzati prevalentemente con terreno permeabile;

b. la convenzione con l'amministrazione comunale, deve prevedere inoltre l'eventuale subentro gratuito del comune in caso di cessazione dell'esercizio dell'impianto da parte dei privati o di accertata impossibilità di gestione dello stesso in modo conforme alla convenzione.

Prescrizioni geologiche:

1. dovranno essere redatte specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno, (prove in situ e di laboratorio etc.) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla futura sistemazione dell'area oggetto di trasformazione, nonché la scelta delle fondazioni più adatte e le opere di contenimento dei terreni sbancati e per tutti gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M.11/03/1988;
2. vista la struttura geologica è necessario eseguire una indagine geofisica per la determinazione delle vs 30 in modo da determinare correttamente la categoria di sottosuolo ed evidenziare se lo stesso è oggetto ad amplificazioni sismiche;
3. esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato e analisi della variazione della falda;
4. vista la presenza di falda idrica che varia sensibilmente nell'arco di un anno e può affiorare al piano campagna interferendo con i sotto servizi, si sconsiglia la realizzazione di piani interrati;
5. eseguire, prima della progettazione, studi finalizzati all'identificazione di

sottoservizi tecnologici, in particolare i fossi intubati e loro ramificazioni all'interno dell'area;

6. data la presenza di terreno di riporto antropico di varia natura, ai sensi del D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii., dovrà essere caratterizzato il terreno presente, così da evitare problemi di contaminazione.

APC 22 - Ex Sidercomit (ZTO 23)

Riguarda il riuso di un'area produttiva dismessa con insediamenti prevalentemente residenziali e con nuovi limitati insediamenti produttivi. Le attività produttive dovranno essere compatibili con la residenza. Rappresenta un "filtro" tra la ZTO 23 e l'adiacente APC 19.

Usi previsti: U1/1, U3/1, U4/16, U4/19, U4/25, U5/1.
Usi regolati: U1/1 = min. 50%
Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo.

Parametri urbanistici ed edilizi:
- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 7.500 mq/ha
- **Altezza massima H** = 10,50 ml

APC 23 – Area FIAT (ZTO 23)

Riguarda il riuso di un'area produttiva dismessa con insediamenti misti residenziali e terziari, legati allo sviluppo turistico delle zone limitrofe.

<u>Ipotesi di attuazione n°1.</u>

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/3,U4/4,U4/5,U4/6,U4/7,U4/8,U4/9, U4/10,U4/11,U4/12,U4/16,U4/17,U4/18,U4/19,U4/20, U4/25,U5/1.

Usi regolati: U1/1 = Max 20% della Superficie Utile
U4/1 = Superficie di vendita Max per ogni esercizio commerciale 100mq per una superficie di vendita complessiva di 1000 mq.
U4/2 = Superficie di Vendita complessiva non superiore ai 1.500 mq.

Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo.

Parametri Urbanistici ed Edilizi:
- Indice di Utilizzazione territoriali Ut. = 6.000 mq/ha
- Altezza massima H = 10.50 ml. (edifici fronte mare).
- Altezza massima H = 14.00 ml. (edifici retrostanti).

Prescrizioni specifiche
1. Trascorsi cinque anni dalla data d'approvazione della variante al P.R.G., relativa alla presente area progetto APC 23, decade la possibilità d'intervento con la successiva ipotesi d'attuazione n°2.
2. Il Piano Attuativo si dovrà far carico di riorganizzare la viabilità sulla Via Flaminia in accordo con l'Ufficio Traffico.
3. In deroga a quanto previsto dall'art 21 delle N.T.A. La superficie permeabile, non dovrà essere inferiore al 20% della superficie territoriale dell'Area Progetto.
4. Gli standard urbanistici di cui al D.M. n°144/68 e L. R. n°34/92 dovranno essere reperiti all'interno dell'area progetto in sede di Piano Attuativo
5. In riferimento all'applicazione dell'art.4 comma 2 e art.5 comma 2 del D.M.1444/68 (computo degli standard in misura doppia di quella effettiva) l'area per i parcheggi potrà essere ridotta alla metà purché siano previste adeguate attrezzature integrative che risolvano per intero le esigenze della sosta, anche distribuita su più livelli.;

Indicazioni Progettuali non prescrittive:
Realizzazione di un sovrappasso della Via Flaminia, verso mare, con la possibilità di realizzarlo a scomputo delle opere di urbanizzazione primarie o secondarie
Realizzazione di spazi pubblici all'interno da adibire a piazza
Evitare parcheggi a raso sulla piazza interna
Competenze:
Le modifiche interne alla delimitazione della APC 23, relative ai limiti temporali, alla forma e alla localizzazione delle zone e degli usi non comportanti aumenti del carico insediativo (in termini di utilizzazione territoriale e di ulteriori usi rispetto a quelli previsti) sono approvate in via definitiva dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art.15 commi 3 e 5 della L.R. 34/92 e con la procedura di cui all'art.30 della stessa legge.
Ipotesi di attuazione n°2
Al fine di incentivare la disponibilità di residenza, da destinare al mercato dell'affitto, si consente una diversa regolamentazione dell'area progetto con un'ipotesi alternativa vincolata alla realizzazione del 25% di residenza in affitto.

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/5, U4/6, U4/7, U4/8,

U4/9, U4/11, U4/12, U4/16, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20**,** U4/25, U5/1.

Usi regolati: U1/1 - = Max 45% della SU, di cui una quota minima obbligata, del 25% di SU, riservata alla Residenza in Affitto
U4/1= Superficie di vendita Max per ogni esercizio commerciale 100 mq per una superficie di vendita complessiva di 1000 mq.
U4/2= Superficie di Vendita complessiva non superiore ai 1.500 mq.

Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo.

Parametri Urbanistici ed Edilizi:
- Indice di Utilizzazione territoriali Ut. = 7.500 mq/ha
- Altezza massima H = 14.00 ml.
- Altezza massima prospetti fronte mare H = 10.50 ml.

Prescrizioni specifiche
1. Su richiesta formale dei soggetti attuatori, prima di procedere alla redazione ed adozione del Piano Attuativo, il Consiglio Comunale dovrà indicare a quali funzioni sociali devono rispondere gli alloggi in affitto. Qualora entro sei mesi il Consiglio Comunale, attraverso un proprio atto deliberativo, non proceda all'accoglimento della richiesta, si dovrà ritenere la stessa respinta. In questo caso si procederà con l'ipotesi d'attuazione n°1
2. I soggetti attuatori del Piano Attuativo, previsto nell'Area Progetto APC 23 dovranno sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con il quale impegnano la proprietà interessata a destinare una quota dell'uso U1/1, pari al 25% della SU, all'affitto per un periodo di almeno 16 anni.
3. L'atto unilaterale d'obbligo dovrà essere parte integrante del Piano Attuativo;
4. Il periodo di 16 anni dell'affitto decorre dopo sei mesi dalla data d'ultimazione dei lavori di realizzazione degli alloggi stessi.
5. Trascorsi cinque anni dalla data d'approvazione della variante al P.R.G., relativa alla presente area progetto APC 23, decade la possibilità d'intervento con l'ipotesi 2;
6. Il Piano Attuativo si dovrà far carico di riorganizzare la viabilità sulla Via Flaminia in accordo con l'Ufficio Traffico.
7. In deroga a quanto previsto dall'art 21 delle N.T.A. La superficie permeabile, non dovrà essere inferiore al 20% della superficie territoriale dell'Area Progetto.
8. Gli standard urbanistici di cui al D.M. n°144/68 e L.R. n°34/92 dovranno essere

reperiti all'interno dell'area progetto in sede di Piano Attuativo.
9. In riferimento all'applicazione dell'art.4 comma 2 e art.5 comma 2 del D.M. 1444/68 (computo degli standard in misura doppia di quella effettiva) l'area per i parcheggi potrà essere ridotta alla metà purché siano previste adeguate attrezzature integrative che risolvano per intero le esigenze della sosta, anche distribuita su più livelli.

Indicazioni Progettuali non prescrittive:
Realizzazione di un sovrappasso della Via Flaminia, verso mare, con la possibilità di realizzarlo a scomputo delle opere di urbanizzazione primarie o secondarie. Realizzazione di spazi pubblici all'interno da adibire a piazza.
Evitare parcheggi a raso sulla piazza interna

Competenze:
Le modifiche interne alla delimitazione della APC 23, relative ai limiti temporali, alla forma e alla localizzazione delle zone e degli usi non comportanti aumenti del carico insediativo (in termini di utilizzazione territoriale e di ulteriori usi rispetto a quelli previsti) sono approvate in via definitiva dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art.15 commi 3 e 5 della L.R. 34/92 e con la procedura di cui all'art.30 della stessa legge.

APC 24 - Mole Vanvitelliana / Porta Pia (ZTO 26)
Riguarda il recupero, sulla base di un intervento di restauro secondo la categoria principale CPI1, della Mole, con servizi di interesse urbano (sedi istituzionali e rappresentative, attrezzature culturali) e la formazione di attrezzature e servizi per la pesca.
Usi previsti: U4/4, U4/5, U4/9, U4/11, U4/16, U4/20.
Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo.

~~APC 25 - Zone Frazionali~~ STRALCIATA

APC 26 - Area di recupero dell'ex cava del Poggio
Riguarda il recupero di alcuni edifici esistenti da destinare ad attività ricreative e sociali finalizzate prevalentemente alla valorizzazione del Parco del Conero. La proprietà dovrà preventivamente concordare l'utilizzo degli immobili con il Consorzio del Parco del Conero.
Il Progetto dopo aver avuto il preventivo nulla osta da parte dell'Amministrazione del Parco del Conero dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

Usi previsti:	U1/1, U4/1, U4/4, U4/5, U4/6, U4/16, U4/17, U4/20.
Usi regolati:	U1/1 massimo 35% della Superficie utile esistente. L'uso U4/1 è consentito relativamente alla vendita di prodotti tipici e materiale divulgativo inerente ai beni naturali e culturali.
Modalità di attuazione:	Intervento edilizio diretto con le modalità sopra esposte.

Parametri Urbanistici ed Edilizi:
- Indice di Utilizzazione fondiaria. Uf = Ufe
- Altezza massima H = He.
Gli edifici dovranno essere recuperati con la categoria CPI2 (risanamento conservativo).

Area di recupero dell'ex cava del Poggio (Valutazione d'Incidenza DPR 357/97 succ. mod. Parere R.M. Prot.33470 12.10.2004/DIP4/P)
Durante gli interventi di risanamento conservativo degli edifici esistenti si dovrà dunque prestare attenzione a non danneggiare le formazioni di Prateria Aridofila a Bromus Erectus con presenza di Orchis Coriophora, con l'ingresso di mezzi pesanti. Le stesse precauzioni dovranno essere tenute nell'organizzare l'afflusso dei visitatori alle strutture ricreative del parco.
Non è necessaria la valutazione d'incidenza del progetto definitivo.

APC 27 – Area tra P.zza S. Francesco e Via Saffi (ZTO 1)
Riguarda il recupero e la riqualificazione della zona collocata sul versante tra Piazza S. Francesco e Via Saffi, costituita da un insieme di edifici ed aree articolati su forti dislivelli, residui brani del preesistente tessuto organizzato dal percorso di Vicolo della Storta.

L'intervento sarà attuato secondo le previsioni di un progetto planivolumetrico complessivo redatto minimo in scala 1:200, che preveda la radicale trasformazione di tali preesistenze anche attraverso parziali demolizioni e ricostruzioni, da redigersi ed approvare a cura dell'Amministrazione Comunale.

In tale progetto sarà coinvolto l'ampliamento della Pinacoteca comunale collocata a Palazzo Bosdari (cfr. art.38 delle presenti N.T.A.).
È consentito l'inserimento di un parcheggio seminterrato (U4/25) da realizzare anche a cura di privati, previa approvazione di uno schema di convenzione che ne regoli l'uso (cfr. art.28.4 delle presenti N.T.A.) Tale schema sarà approvato contestualmente all'approvazione del progetto complessivo di cui al punto precedente.

Usi previsti: U1/1, U4/12, U4/19, U4/20, U4/25.
Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo (P.P.E. Guasco -S. Pietro)

APC 28 – Area Via Ferretti Via Pio II (ZTO 1)
Riguarda due ambiti contigui e tuttavia non omogenei per problematiche e destinazioni possibili:
- Area antistante Palazzo Ferretti (Museo Archeologico), dove sono ancora presenti i resti della precedente edificazione che dovranno essere integrati e valorizzati all'interno del progetto di ricostruzione da destinarsi ad ampliamento della sede della Sovrintendenza al Monumento;
- Area antistante il fronte a valle dell'Anfiteatro, dove il progetto dovrà prevedere un riassetto delle aree di sedime degli edifici preesistenti e la definitiva sistemazione come accesso al Parco Archeologico sovrastante.

Usi previsti: U4/4, U4/8, U4/9, U4/12, U4/14, U4/16, U4/20.
Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo (P.P.E. Guasco S. Pietro).

APC 28 BIS – Area ex Convento di S. Palazia (ZTO 1)
Riguarda l'area di sedime dell'antico convento demolito che sarà interessata dalla prosecuzione del contiguo scavo dell'Anfiteatro e che pertanto sarà integrata al Parco Archeologico.
Compatibilmente alla localizzazione ed alla qualità dei relativi rinvenimenti, il definitivo assetto dell'area potrà prevedere la costituzione di uno spessore costruito sul fronte di Via Birarelli, da destinare a spazi museali ed espositivi in prosecuzione dell'isolato medioevale già recuperato con analoga destinazione sulle costruzioni dell'Anfiteatro.

Usi previsti: U4/4, U4/8, U4/9, U4/12, U4/14, U4/16, U4/20.
Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo (P.P.E. Cappuccini Cardeto).

APC 29 – Cittadella (ZTO 2)
Riguarda il recupero, ad iniziativa dell'Ente Regione, della Fortezza cinquecentesca della Cittadella, tutelata ai sensi della Legge 1089/39, con destinazione ad attrezzatura pubblica a scala urbana e territoriale.
La zonizzazione di piano sui corpi di fabbrica interni alla fortezza, molto diversificati tra loro per qualità architettonica e stato di conservazione, individuati come "edifici esistenti", non si riferisce all'applicazione delle categorie d'intervento dell'art.34 nelle N.T.A., ma rinvia alle scelte del progetto, per l'individuazione delle modalità effettive del recupero/rinnovo/sostituzione degli immobili.

Usi previsti: U4/4, U4/8, U4/9, U4/12, U4/14, U4/15, U4/16, U4/17, U4/20.
Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto

APC 30 – Area ex Mulino Manucci Via Generale Pergolesi (ZTO 11)
Intervento di riqualificazione finalizzato al disinquinamento ambientale di un'area a forte densità abitativa.

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/17, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su
Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto

Parametri urbanistici ed edilizi:
- Indice di utilizzazione fondiaria Uf = Ufe
in ogni caso non potranno essere superati i limiti di densità fondiaria di cui all'art.7 del Decreto Ministeriale n. 1444/1968;
- Altezza massima: H=18.00 ml.
Prescrizioni specifiche:
- Si prescrive una superficie permeabile di almeno il 20% della Sf.
- I nuovi edifici sono vincolati a costituire l'allineamento con gli edifici esistenti lungo Via Generale Pergolesi.

APC 31 Zona Industriale di Collemarino (ZTO 23)
Trattasi di ampliamento di edificio Industriale esistente in località Zona Industriale di Collemarino

Usi previsti: U3/1, U4/11, U4/16, U4/25.
Modalità di attuazione: Intervento Edilizio Diretto esteso all'intero ambito

Parametri Urbanistici ed Edilizi:
- Indice di Utilizzazione Fondiaria Uf. = 0.75 mq/mq
- Altezza massima H = 10.50 ml

Prescrizioni Specifiche:
- Fino all'attuazione degli interventi urbanistici previsti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2;
- Prescrizione delibera Giunta Regione Marche n° 104 del 16.04.1992 : " Deve essere lasciata una fascia di terreno inedificabile di ml.10 nel lato prospiciente lo stadio, misurati facendo riferimento al retino di zona (in detrazione), tale fascia esclusa dalla edificazione può tuttavia valutarsi ai fini dello sviluppo dell'indice di zona – La zona inedificabile deve essere sistemata a verde e parcheggi al fine di sopperire alla diminuzione degli standard urbanistici conseguente alla variante adottata" (Delibera C.C. n° 335 del 22.04.1992);
- Il fosso canale che insiste sull'area progetto non potrà in alcun modo essere conteggiato ai fini del calcolo della Superficie Utile. Si prescrive altresì che non sono consentite costruzioni di alcun tipo ad una distanza inferiore ai ml. 10 dalle sponde del Fosso canale;

- Il Fosso Canale potrà essere opportunamente intubato dietro consenso della proprietà dello stesso e con gli opportuni accorgimenti tecnici.

APC 32 Piazza Aldo Moro (ZTO 16B)
Riguarda la riqualificazione di un'area, nel nuovo quartiere di Ponterosso, dove sono stati effettuati interventi edilizi non ancora completati. L'intervento comprende il completamento della Piazza Aldo Moro.

Usi previsti:	U1/1, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/16, U4/17, U4/19, U4/20.
Usi regolati:	U1/1 = min. 70% Su
Modalità di attuazione:	Si prevede la redazione preventiva di un piano d'iniziativa pubblica.

Parametri urbanistici ed edilizi
- Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 7000 mq/ha
- Altezza massima H = da stabilirsi in sede di piano attuativo
Prescrizioni specifiche:
1. Particolare attenzione dovrà essere posta dal punto di vista della tipologia insediativa. L'integrazione dei nuovi corpi edilizi dovrà armonizzarsi con gli edifici preesistenti, assumendo le caratteristiche di un complesso architettonico unitario;
2. Gli standard complessivi dell'area progetto dovranno rispettare i minimi inderogabili per le aree omogenee B.
3. Gli standard per i parcheggi di tipo P1, P2, P3 dovranno essere reperiti ed individuati all'interno dell'area progetto in relazione agli usi previsti;
4. I parcheggi di tipo P2 potranno essere realizzati su più piani; nel caso, la superficie di riferimento sarà pari a quella utilizzata sommando quella dei vari piani;
5. Gli standard dei parcheggi di tipo P2 dovranno essere previsti nella misura non inferiore a 2,5 mq/abitante (un abitante pari a 120 mc);
6) La superficie da destinarsi a piazza coperta è quantificabile come standard urbanistico;
7. La superficie utile derivante dalla realizzazione dei parcheggi sotto la piazza è esclusa dal calcolo della superficie utile consentita;
8. Si prescrive una superficie permeabile di almeno il 20%;
9. È consentita la realizzazione di edifici a confine con la viabilità di Via Maestri del Lavoro;

10. In sede progettuale si ritiene necessario far redigere specifiche relazioni geologiche con indagini dirette sul terreno, (prove in situ e di laboratorio) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni, finalizzata alla scelta delle fondazioni più adatte e dei pacchetti stradali da adottare per prevenire fessurazioni o cedimenti

Si ritiene necessario attenersi alle seguenti prescrizioni:
a) La messa in opera di fondazioni profonde tipo pali attestati nella fondazione integra per almeno 4 mt.
b) Realizzare drenaggi superficiali e attraversanti per impedire eventuali ristagni d'acqua che potrebbero compromettere le caratteristiche fisico – meccaniche dei terreni, già particolarmente scadenti,
c)Realizzare opere di contenimento con interventi in c.a. per impedire movimenti della copertura colluviale.
d) Evitare sbancamenti e/o riporti troppo elevati, in particolare gli sbancamenti non dovranno superare un'altezza superiore ai 3 mt.

APC 33 Via della Montagnola – Impianti sportivi Palombare (ZTO 20)
Riguarda la riqualificazione ed il consolidamento dell'attuale insediamento commerciale posto a ridosso della zona sportiva delle Palombare e realizzazione di attrezzature pubbliche.

Usi previsti:	U4/2 (Max 2500 mq), U4/16, U4/25;
Modalità di attuazione:	Intervento edilizio diretto previa approvazione in Consiglio Comunale del progetto planovolumetrico e della convenzione.

Parametri urbanistici ed edilizi
- Indice di Utilizzazione
- SUL = Max 3500 mq (sono esclusi dalla quantificazione della Su le superfici necessarie alla realizzazione dei parcheggi coperti).
- Altezza massima H = pari all'esistente

Prescrizioni specifiche:
1. L'approvazione del planovolumetrico dovrà essere accompagnato da uno schema di convenzione che stabilirà le modalità di trasferimento gratuito delle aree a destinazione pubblica (parcheggio pubblico permeabile, strada pubblica , attrezzature

sportive pubbliche) e i tempi di attuazione degli interventi. Inoltre la convenzione dovrà contenere l'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione diretta e a proprie spese delle attrezzature pubbliche indicate nelle planimetrie di Piano da completare o realizzare, spetta al soggetto attuatore, sulla base di un progetto dell'Amministrazione comunale, la realizzazione del campo di calcio adiacente all'area progetto e in parte interna ad essa. La convenzione stabilirà lo scomputo degli oneri di urbanizzazione a fronte delle spese sostenute per la realizzazione del campo di calcio con rinuncia alla riscossione della eventuale quota eccedente.
2. I parcheggi (P1-P3) dovranno essere reperiti nelle aree destinate a parcheggi privati specificatamente individuate nella planimetria oltre che all'interno della superficie edificabile.
3. In sede progettuale dovranno essere previsti gli accorgimenti necessari ad evitare l'allagamento delle infrastrutture poste a livello del terreno, dovuto alla possibile risalita della falda idrica;
Bisogna evitare di realizzare piani interrati, si consiglia la realizzazione di fondazioni profonde.

APC 34– ZTF Massignano
Recupero di un ex edificio colonico - realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico
Riguarda il completo recupero di una ex casa colonica esistente in forte degrado. È prevista, inoltre, un'area a parcheggio ad uso pubblico convenzionato.

Usi previsti: U1/1, U2/1, U4/4, U5/1.
Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto previa approvazione in Consiglio Comunale del progetto planovolumetrico e della convenzione o P.d.R. ai sensi della Legge 457/78 art. 27.

Parametri urbanistici e edilizi:
- indice di utilizzazione fondiaria: Uf = Ufe
- Altezza max:H = He

Categoria d'intervento: CPI13 (Ristrutturazione con vincolo di adeguamento tipologico)

Prescrizioni specifiche:
L'approvazione del planovolumetrico dovrà essere accompagnata da uno schema di convenzione che stabilirà le modalità di utilizzo del parcheggio ad uso pubblico. La convenzione dovrà contenere l'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione diretta e a proprie spese del parcheggio indicato nelle planimetrie di Piano.

I parcheggi P3 dovranno essere reperiti nelle aree ad uso privato.

1. Le aree a parcheggio dovranno essere permeabili ed il progetto dovrà prevedere un adeguato numero di alberature da mettere a dimora.

2. Il parcheggio dovrà essere di libero accesso ed in comunicazione diretta con la strada pubblica.

3. Si ritiene necessario quanto segue:

- **a)** redigere, in sede progettuale, specifiche relazioni geologico - tecniche con indagini dirette sul terreno (prove in situ e di laboratorio) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte per gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988;
- **b)** eseguire perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato;
- **c)** evitare sbancamenti di terreno maggiori di 3 metri e ingenti riporti;
- **d)** realizzare, per gli eventuali sbancamenti, opere di contenimento in c.a. ed evitare di lasciarli aperti sotto l'azione degli agenti atmosferici specialmente durante le stagioni precipitose.

4. Per quanto riguarda gli aspetti di ordine igienico sanitario è necessario che venga adeguatamente valutata, nel programmare tale intervento, l'eventuale presenza di aree insalubri o comunque malsane per le quali si ritiene opportuno e auspicabile prevedere adeguati interventi di bonifica. L'intervento previsto dovrà essere conforme alle specifiche normative igienico sanitarie, con particolare riferimento al D. L.vo 152/99 e successive modifiche ed integrazioni concernente la tutela delle acque dall'inquinamento e il trattamento delle acque reflue urbane, al D.P.C.M. 8/7/03 relativamente alla protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti, al D.M. 10/9/98 n. 381 e D.P.C.M. 8/7/03 relativamente alla tutela dall'inquinamento elettromagnetico e al Regolamento Edilizio Comunale.

5) Parere Regione Marche – Servizio Ambiente e difesa del suolo Prot. 230581/10/10/2006/R. Marche/GRM/S08/P

Tutti i progetti previsti all'interno del perimetro dell'APC 34 dovranno essere sottoposti a Valutazione d'Incidenza, secondo quanto previsto dall'art. 5, comma 3 del DPR n° 357/97.

APC 35 – Parcheggio Pubblico S. Martino / Uscita Galleria S. Martino lato centro (ZTO 3)

Riguarda la riqualificazione dell'area degradata posta all'uscita della galleria San Martino verso il centro della città mediante la realizzazione di un parcheggio pubblico multipiano e di una quota residenziale. Il nuovo complesso ha come obiettivo di ricostruire il vecchio tessuto urbano residenziale, garantendo il rispetto delle altezze esistenti, la continuità tipologica dell'isolato ottocentesco sul fronte di Via Oberdan e Via Torrioni, e la valorizzazione del nuovo accesso centro-città del fronte a ridosso delle mura cinquecentesche.

Usi previsti: U1/1, U4/4, U4/7, U4/25
Usi regolati: U4/25 = min. 70% del Volume
Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica:

Parametri urbanistici ed edilizi:
H max. = 15 ml:
It. = 3,59 mc/mq

Prescrizioni Specifiche:
- La ricostruzione dei fronti dovrà avvenire sullo stesso filo fisso degli esistenti, ed ogni caso dovranno essere rispettate le indicazioni cartografiche di cui alla tavola 7B del PRG secondo l'art. 69 TSA2. fatto salvo le sole modifiche dovute alla normativa antisismica;
- Purché adeguatamente motivato non è obbligatorio reperire la quota di V3 e la Superficie permeabile previste ai sensi degli artt. 6 e 21 delle NTA del PRG.
- La quota P3 relativa alla quota residenziale verrà reperita all'interno del parcheggio multipiano con apposita convenzione:
- La ricostruzione dovrà avvenire mantenendo la continuità tipologica con l'isolato

ottocentesco sul fronte di Via Oberdan e Via Torrioni

APC 36 – Immobile ex Istituto scolastico Benvenuto Stracca
Trattasi del recupero dell'ex complesso scolastico per l'istruzione Superiore sito tra le Vie Curtatone e Montebello, ora dismesso a seguito del trasferimento della scuola.

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/14, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1.

Modalità di attuazione: Piano di recupero di cui all'art.27 della L.457/78;

Parametri urbanistici ed edilizi:
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = Ufe (fatte salve le specifiche disposizioni della categoria di intervento art 34 delle presenti NTA)
- Altezza massima H = pari all'esistente.
- Categoria di Intervento: CPI5 si precisa che l'intervento dovrà mantenere esclusivamente il filo continuo esterno dell'attuale fabbricato.

Prescrizioni specifiche:
1. In sede di convenzione potrà essere stabilita l'eventuale monetizzazione degli standard urbanistici sulla base della vigente normativa;
2. I parcheggi di cui all'art.3 del DM 1444/68, potranno essere realizzati su più piani, in questo caso, la superficie di riferimento sarà pari a quella utilizzata sommando la superficie dei vari piani; in alternativa potranno essere previste soluzioni di parcheggio meccanizzato che garantiscano la corrispondente capacità di parcamento, nei limiti della legislazione vigente;
3. Non deve essere reperita la superficie permeabile e la superficie da destinare a verde di cui agli artt.6 e 21 delle presenti norme;
4. Prima del rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere acquisito il parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.
5. Dovrà essere prevista una quota non inferiore a 150 mq. da cedere per finalità di interesse pubblico in particolare per Servizi di Quartiere L'uso sarà stabilito dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzione. La superficie per Servizi di Quartiere ceduta può essere computata come standard di cui al D.M. 1444/68

APC 37 - Numerazione assegnata alla Variante per Ex Centrale del Latte di Torrette

APC 38 - Area ex PalaVeneto: trasformazione edilizia e funzionale della struttura sportiva in un complesso polivalente di attrezzature pubbliche, parcheggi, residenze e terziario pubblico e privato (ZTO 7)

Riguarda la trasformazione funzionale del Palazzotto dello sport di via Veneto. La trasformazione prevede la demolizione dell'impianto sportivo esistente e la realizzazione di un'attrezzatura pubblica polivalente, di quote di edilizia residenziale e terziaria e di un parcheggio multipiano.

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/7, U4/11*, U4/12, U4/17, U4/19, U4/25
U4/11*limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

Usi Regolati: U1/1, U4/7 = max. 40,20% della Su che in ogni caso non può superare 2.770 mq. non comprensiva delle quote di Su destinate a P1 e P3.
U4/1, U4/4, U4/11 = Max 5,60 % Su che in ogni caso non può superare 380 mq. non comprensiva delle quote di Su destinate a P1 e P3.

Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto, subordinato all'approvazione in Consiglio Comunale di un planovolumetrico e, in caso d'intervento privato, della relativa convenzione.

Parametri urbanistici ed edilizi:
- **Indice di utilizzazione territoriale Ut**= 17.200 mq/ha
- **H Max** = 18,50 ml

Prescrizioni specifiche:
- Per la ricostruzione del fronte su Via Veneto si dovrà rispettare l'allineamento cartografico indicato nella tavola 7D secondo quanto previsto dall'art. 69 TSA2 delle NTA del PRG;
- È fatto obbligo di realizzare un parcheggio pubblico coperto, anche con lo scopo di soddisfare la quota di standard per la residenza, per un minimo di 110 posti auto. Il

parcheggio pubblico è di tipo P2 così come disciplinato dall'art. 20 delle presenti NTA;
- È fatto obbligo di realizzare un impianto sportivo polivalente della superficie minima di mq. 1289 comprensiva degli spazi accessori;
- La quota di P1 e P3 prevista per i diversi usi consentiti potrà essere reperita all'interno del parcheggio multipiano, in aggiunta alla quota di parcheggi pubblici P2;
- La dotazione di superficie permeabile non dovrà essere inferiore al 10 % della superficie territoriale.
- Purché adeguatamente motivato non è obbligatorio reperire la quota di V3 ai sensi degli art. 6 e 21 delle NTA del PRG; in ogni caso dovrà essere realizzata una piazza pubblica attrezzata accessibile direttamente da via Veneto;
- La realizzazione dell'intervento è subordinata al rispetto di un cronoprogramma che garantisca prioritariamente la realizzazione delle strutture pubbliche (piazza, parcheggi e impianto sportivo);
- Non potranno essere realizzati più di due livelli completamente interrati;
- In sede progettuale dovranno essere redatte specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno (prove in situ e di laboratorio) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte per gli eventuali interventi da eseguire;
- Dovranno essere eseguite fondazioni profonde sino al substrato sia per le ristrutturazioni che per le nuove edificazioni, specie se in vicinanza di scarpate acclivi;
- Dovranno essere eseguite perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato;
- Dovranno essere evitati sbancamenti di terreno maggiori di 3 m;
- Per eventuali sbancamenti dovranno essere realizzate opere di contenimento in c.a., evitando di lasciarli aperti sotto l'azione degli agenti atmosferici specialmente durante le stagioni precipitose e dovranno essere prevenute con opportune scelte progettuali eventuali danni ad edifici vicini;
- Al fine di definire la fattibilità dei piani interrati (comunque limitati alle profondità sopra indicate) con la presenza di falde idriche superficiali, andrà individuata la massima quota di giacenza dei corpi idrici sotterranei, adottando, se necessario, opportuni correttivi alle modalità d'intervento. Andranno tuttavia esclusi lavori di scavo ed opere interrate sottofalda ove ne possa conseguire destabilizzazioni indotte ai fronti di scavo ed alle aree limitrofe, qualora non presidiati da opere strutturali, o ove ne possano conseguire presumibili cedimenti indotti alle limitrofe strutture ed infrastrutture esistenti, imputabili a drenaggi incontrollati dei litotipi acquiferi;
- Al fine di garantire il mantenimento della stabilità dei fronti di scavo, l'attuazione del

Piano dovrà prevedere l'adozione di opere di presidio strutturali, ove necessarie, giustificate sulla base di verifiche di stabilità.
- I progetti definitivi dell'intervento edilizio dovranno raggiungere un livello di prestazione energetica misurato secondo il protocollo ITACA – MARCHE sintetico approvato con DGR n. 1870 del 16 novembre 2009 pari o superiore a 1,8

APC 39 – Numerazione assegnata alla variante per ex SIFA

APC 40 Complesso ospedaliero ex "Lancisi "
Trattasi del recupero del complesso Ospedaliero "Lancisi "sito in Via Baccarani, dismesso a seguito del trasferimento della struttura ospedaliera.

Parametri urbanistici ed edilizi:
- Indice territoriale Max = Volume esistente/St
In ogni caso non potrà essere superato il limite di densità fondiaria di 6mc/mq così come previsto dall'art. 7 del DM 1444/68
I diritti edificatori esclusivamente di proprietà della Pubblica Amministrazione originati dagli edifici esistenti potranno essere inseriti nel costituendo Registro delle cessioni dei diritti edificatori approvato con. DGC n. 897 del 29/10/2025 secondo le modalità disciplinate dal relativo Regolamento.
-Altezza massima: Date le caratteristiche morfologiche dell'area e tenuto conto dell'adiacente complesso storico della Lunetta S. Stefano le altezze dell'edificio non dovranno superare, a valle, i 18 mt. ed a monte, i 7 mt dalla quota di via Circonvallazione.

Usi previsti: U1/1, U4/2, U4/1, U4/7, U4/8, U4/9, U4/12, U4/13, U4/16, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1.
Nel caso di utilizzo dell'uso U1/1 è possibile prevedere una quota di residenza a canone agevolato pari ad almeno il 20 % della SUL destinata a tale uso.
Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo Piano di Recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78 o in alternativa Permesso di costruire convenzionato esteso all'intera APC di cui all'art.28-bis del DPR 380/2011.
Prescrizioni specifiche:

1. I rapporti tra il soggetto attuatore dell'intervento edilizio e la Pubblica Amministrazione saranno regolamentati di apposita convenzione prevista dal Piano di Recupero/Permesso di Costruire Convenzionato esteso all'intera APC. Tale convenzione disciplinerà i tempi e le modalità d'intervento inclusa

l'eventuale realizzazione delle opere necessarie per allacciare l'area alle reti pubbliche dei sotto-servizi esistenti, per rimuovere le interferenze e per l'estensione delle reti, che dovranno essere approvate dai rispettivi Enti gestori.

La convenzione potrà stabilire la quota e le condizioni della parte eventualmente destinata a canone agevolato e le relative condizioni.

2. La superficie permeabile e la superficie a verde, di cui agli artt. 6 e 21 delle presenti norme, non dovranno essere inferiori a quelle esistenti.
3. Il Piano di Recupero/Permesso di Costruire convenzionato esteso all'intera APC dovrà garantire il rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 all'interno dell'area progetto. In coerenza all'art. 21 comma 11 della LR 19/2023, la quota di standard relativa alle attrezzature di interesse comune ed istruzione potrà essere monetizzata e solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di reperire anche le altre categorie di standard, la convenzione di attuazione potrà prevederne la monetizzazione, secondo le modalità definite dalla delibera CC n. 65 del 27/11/2009 considerando le quotazioni OMI aggiornate all'attualità.

   La cessione al Comune delle aree ed immobili destinate a standard sarà definita sulla base del mix funzionale proposto.
4. L' intervento è assoggettato al versamento una tantum del contributo straordinario di costruzione istituito ai sensi dell'art. 16 comma 4-lett. D/ter del D.P.R. 380/2001 ed è versato contestualmente al rilascio del titolo abilitativo secondo i criteri e modalità vigenti al momento del rilascio stesso.
5. Il Piano di Recupero/Permesso di Costruire convenzionato esteso all'intera APC dovrà contenere uno studio di dettaglio sulla viabilità di accesso/uscita dal lotto che preveda interventi in grado di garantire la sostenibilità dei flussi di traffico incrementati dalle nuove funzioni previste.
6. Il Piano di Recupero/Permesso di Costruire convenzionato esteso all'intera APC dovrà contenere uno studio di dettaglio sul verde urbano coerente con le disposizioni del "Regolamento Comunale del Verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale", in assenza del quale, come disposto dalla L.R. n.6/2005 art. 20 comma 6 e s.m.i., valgono le disposizioni contenute nello schema di regolamento del verde urbano adottato dalla Giunta Regionale con DGR n. 603 del 22/07/2015 e ss.mm.ii.
7. Dovrà essere realizzato, a carico del soggetto attuatore, un percorso pedonale di uso pubblico tra Via Baccarani e Via Circonvallazione. Il

percorso pedonale è da intendersi quota parte degli standard a verde pubblico.

8. Propedeuticamente all'attuazione dell'intervento si dovrà ottemperare alla procedura di cui alla parte IV D.Lgs 152/06, del DPR 120/2017, dovrà inoltre essere verificata la presenza di amianto ai sensi del D.M. 6/9/94.
9. Il Piano di Recupero/Permesso di Costruire convenzionato esteso all'intera APC dovrà prevedere norme finalizzate al miglioramento della qualità dell'aria e/o alla mitigazione di eventuali impatti sulla qualità dell'aria, come la messa a dimora di specie arboree ed arbustive individuando le essenze più idonee ai fini dell'attenuazione delle emissioni di CO2 e del particolato atmosferico, preferendo quelle aventi minor potenziale di formazione dell'ozono e produttrici di pollini meno allergizzanti.
10. Il Piano di Recupero/Permesso di Costruire convenzionato esteso all'intera APC dovrà garantire il rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 non solo da un punto di vista "quantitativo" (minimi obbligatori), ma anche "qualitativo" (dotazioni essenziali, indispensabili per il raggiungimento della qualità urbana e per la realizzazione di interventi organici di riqualificazione dei tessuti edilizi).

GEOLOGIA:

11. In fase di attuazione, andranno predisposti studi geognostici, geomeccanici e geofisici per la definizione della risposta sismica locale.
12. Gli esiti delle verifiche sopra prescritte, stabiliranno l'eventuale adozione di correttivi alle modalità di attuazione del Piano in variante. Sono comunque fatte salve le disposizioni dell'art. 86 – INTERVENTI SUL TERRITORIO – delle Norme Tecniche del PRG.
13. Nelle fasi di progettazione, si dovrà prevedere la realizzazione di una campagna d'indagine ad hoc finalizzata alla verifica, puntuale e dettagliata, del modello geologico del sottosuolo finora ipotizzato. Tale attività dovrà comprendere l'esecuzione di sondaggi geognostici e prove geotecniche – geofisiche per la finalità sopra indicata e, contemporaneamente, per una maggiore definizione delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni interessati dall'intervento in progetto.
14. Nelle fasi attuative, si dovrà necessariamente tenere conto della normativa sismica vigente con particolare riguardo all'amplificazione sismica. Per que-

sto motivo si dovranno prevedere l'esecuzione di dettagliate indagini geologiche, geotecniche e sismiche per giungere ad una corretta valutazione della risposta sismica locale.

15. Nelle fasi di approfondimento progettuale, dovranno essere condotte, puntuali e dettagliate, indagini geologiche, geotecniche e sismiche come stabilito dalla normativa vigente.

COMPATIBILITÀ IDRAULICA

16. Ai sensi dell'art. 31 della LR 19/2023 "ogni trasformazione del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale" deve prevedere misure compensative rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica secondo criteri e modalità operative stabilite dalla Giunta regionale anche in applicazione di atti e termini di cui all'art. 33 comma 10 della medesima legge.
17. Dovrà comunque essere previsto, per quanto possibile, che le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentati utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno.

APC 41 – Numerazione assegnata alla variante per ex Ospedale Salesi

APC 42 – Numerazione assegnata alla variante per Liceo Scientifico L. Savoia

APC 43 – Sito archeologico della Chiesa di Santa Maria del Carmine (ZTO 1)

Riguarda la riqualificazione dell'area monumentale da effettuare mediante l'intervento di realizzazione del pubblico esercizio o delle attrezzature culturali, comprendente anche la sistemazione della terrazza e del giardino, e l'intervento di ampliamento dei servizi igenici pubblici situati a monte dello Scalone Nappi. I due interventi potranno essere attuati anche separatamente.

Intervento 1:	Pubblico esercizio o attrezzature culturali e area di pertinenza
Usi previsti:	U4/4, U4/20
Modalità di intervento:	intervento edilizio diretto

Parametri urbanistici ed edilizi:
SUL massima: livello terrazza esistente = 405 mq
livello inferiore alla terrazza = 245 mq

Prescrizioni specifiche:

• l'intervento dovrà garantire la conservazione delle scoperte archeologiche permettendone la visitabilità;

• dovrà essere prevista la sistemazione della terrazza e dell'area verde di pertinenza fino ai servizi igenici pubblici situati a monte dello Scalone Nappi;

• dovrà essere rispettata la valenza monumentale, archeologica e paesaggistica del sito: ogni previsione progettuale sarà subordinata al parere favorevole della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche che potrà richiedere, se del caso, anche indagini archeologiche, carotaggi e/o geofisiche non invasive preliminari alla progettazione definitiva, in base all'art. 28 co. 4 D.lgs. n. 42/2004, con le modalità previste dall'art. 25 D.lgs. n. 50/2016;

• valgono le previsioni della Tav. 7c–Planovolumetrici nuove edificazione (Sito archeologico dell'antica Chiesa di Santa Maria del Carmine) del PPE Guasco–San Pietro;

• l'intervento dovrà comprendere le opere di adeguamento alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche dell'accesso a monte (scalinata su via Papa Giovanni XXIII), in modo da garantire l'accessibilità alle persone diversamente abili;

• le distanze dai confini potranno essere individuate anche in deroga a quanto previsto dall'art. 9 punto 7 delle presenti NTA, fatte comunque salve le distanze minime indicate dal Codice Civile;

• gli standard a parcheggi privati P3 previsti dall'art. 6 delle presenti Norme, nonché quelli previsti dall'art. 62 del Regolamento Edilizio Comunale, non dovranno essere reperiti;

• gli standard a verde privato V3 previsti dall'art. 6 delle presenti Norme non dovranno essere reperiti;

• gli standard a parcheggio di uso pubblico P1 previsti dall'art. 6 delle presenti Norme, dovranno essere monetizzati e l'importo determinato sulla base degli allegati contenuti nella delibera di CC n. 65 del 27.11.2009. La dotazione di parcheggi P1 da monetizzare sarà determinata in relazione alla differenza tra la superficie utile effettivamente realizzata e quella preesistente.

Intervento 2: Servizi igenici pubblici

Usi previsti: U4/16
Modalità di intervento: intervento edilizio diretto
Parametri urbanistici ed edilizi: SUL massima: 100 mq

Prescrizioni specifiche:
• dovrà essere rispettata la valenza monumentale, archeologica e paesaggistica del sito: ogni previsione progettuale sarà subordinata al parere favorevole della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche che potrà richiedere, se del caso, anche indagini archeologiche, carotaggi e/o geofisiche non invasive preliminari alla progettazione definitiva, in base all'art. 28 co. 4 D.lgs. n. 42/2004, con le modalità previste dall'art. 25 D.lgs. n. 50/2016;
• valgono le previsioni della Tav. 7c–Planovolumetrici nuove edificazione (Sito archeologico dell'antica Chiesa di Santa Maria del Carmine) del PPE Guasco–San Pietro;
• gli standard a parcheggio di uso pubblico P1, di cui all'art. 6 delle presenti Norme, non dovranno essere reperiti.

Prescrizioni geologiche valide per entrambi gli interventi
Gli interventi di recupero e riqualificazione andranno realizzati assumendo tutte le dovute
cautele al fine di non produrre effetti negativi sulle condizioni di stabilità delle aree direttamente interessate, nonché di quelle limitrofe.

TITOLO IV - TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE

CAPO I: NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO EXTRAURBANE

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

Le Zone a Tessuto Omogeneo extraurbane sono denominate Zone a Tessuto Omogeneo Ambientale (ZTAE) ed in generale vengono destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale, per favorirne un'utilizzazione che non contrasti con i suoi caratteri. In queste zone è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione.

Tra queste zone sono comprese quelle destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturalistico. Sono inoltre compresi i nuclei estensivi esterni ai perimetri urbanizzati dei nuclei frazionali, opportunamente perimetrati e limitati in ogni futura espansione.

Le ZTAE sono articolate all'interno di un insieme territoriale avente caratteri prevalentemente naturalistici ed agricoli. In esso le singole ZTAE sono individuate con attribuzioni scalarmente qualitative rispetto ai caratteri geologici, geomorfologici e naturalistici, e definite attraverso il riscontro effettuato sulla base fisiografica del territorio.

Il P.R.G. definisce:

A) Zone a **Tutela integrale:**

Le zone a tutela integrale, nelle quali sono consentite esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni ambientali protette, sono ammesse quelle trasformazioni volte alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche destinazioni d'uso del bene storico-culturale o della risorsa paesistico - ambientale considerata, esaltandone le potenzialità e le peculiarità presenti.

Si individua come zone a tutela integrale le seguenti ZTAE:

- Le zone di fondovalle (ZTAE1);
- Le zone di fondovalle destinate specificatamente ad area di laminazione idraulica (ZTAE1 bis);
- Le zone dei crinali principali e secondari (ZTAE2);

- Le zone di spiaggia (ZTAE4);
- Le zone delle emergenze geologiche e botaniche (ripariali o dei fossi, boschi o boschi relitti) (ZTAE5);
- Le zone delle emergenze botaniche da recuperare (boschi di conifere e/o recenti incolti o pascoli) (ZTAE6);
- Le zone marginali all'edificato, di tutela assoluta (ZTAE7);
- Le zone a bosco urbano (ZTAE8);
- Edifici e manufatti storici e relativi ambiti di tutela (ZTAE9)

Nelle zone a **Tutela Integrale** oltre alle prescrizioni specifiche delle ZTAE, sono vietati: **a** - l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
b - L'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n. 400;

B) Zone a **Tutela orientata:**
Le zone a tutela orientata, nelle quali si riconosce l'ammissibilità dì trasformazioni con modalità di intervento definite e compatibili con gli elementi paesistico-ambientali del contesto.

Si individua come zone a **Tutela orientata** le seguenti ZTAE:
- Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale (ZTAE3)

Nelle zone a **Tutela orientata,** si riconosce l'ammissibilità dì trasformazioni con modalità di intervento definite e compatibili con gli elementi paesistico - ambientali del contesto.

In queste zone e nelle "Zone agricole normali", oltre alle disposizioni contenute in ogni specifico articolo delle presenti norme, si applicano le seguenti disposizioni di carattere generale:

1 - Edifici esistenti e di nuova costruzione
Ai fini della conservazione dei caratteri tipologici e paesistici dell'edilizia sparsa nelle ZTAE gli interventi dovranno rispettare le caratteristiche morfologiche e volumetriche tipiche dell'edilizia rurale. Le sagome planivolumetriche potranno attenersi agli schemi tipologici riportati in calce al presente Titolo IV.

Tutti gli interventi diversi da quelli di manutenzione ordinaria comporteranno la sistemazione dell'area cortiliva di pertinenza attenendosi alle seguenti norme generali:

- Gli impianti arborei verranno realizzati con essenze tipiche della zona con una percentuale del 20% di essenze naturalizzate.
- Le recinzioni dovranno inserirsi armoniosamente nel paesaggio.
- Le superfici permeabili non potranno essere inferiori al 50% dell'area di pertinenza.

2 - Stalle

Qualora per motivi igienici documentati, la stalla dovesse essere separata dall'abitazione, è consentito ai soli aventi titolo, la costruzione ex-novo della stessa nell'ambito delle pertinenze della casa colonica, con una superficie pari a quella della stalla da dismettere: tale possibilità è consentita in tutte le ZTAE ad eccezione delle ZTAE4, ZTAE5, ZTAE6, ZTAE7 e ZTAE8.

3 - Allevamenti industriali

Il rilascio del nulla osta per la costruzione di edifici adibiti all'allevamento intensivo di grandi dimensioni, ove consentito, è subordinato alla costruzione di un impianto di depurazione atto a servire l'intero complesso zootecnico ed alla possibilità di ricavare almeno il 25% delle unità foraggere nel fondo.
Tali allevamenti non potranno essere localizzati in aree di tutela integrale.

4 - Cave

Le cave di ogni tipo e genere e qualunque altro sistema estrattivo, direttamente o indirettamente teso allo sfruttamento in loco di riserve del sottosuolo, nonché le relative costruzioni e manufatti, sono regolate dalle norme regionali vigenti.
Le cave non potranno comunque essere localizzate nelle zone a tutela integrale ed orientata ad esclusione di quanto specificatamente previsto nelle norme regionali vigenti.

5 - Parchi extraurbani

Con apposita simbologia grafica sovrapposta a quella delle ZTAE sono individuati i parchi extraurbani. Le aree interessate sono sottoposte ad un vincolo di carattere preminentemente ambientale, mentre l'utilizzazione e la gestione pubblica delle stesse e quindi anche l'eventuale parziale acquisizione sarà disciplinata da specifici Piani

Particolareggiati elaborati a cura dell'Amministrazione Comunale.
Gli interventi nelle zone dei parchi extraurbani sono comunque regolati dalle specifiche normative delle ZTAE in esse comprese, riportati negli articoli successivi. Nei parchi extraurbani, con esclusione della zona "di riserva naturale" del Monte Conero, è consentita la localizzazione dell'uso U5/2, anche in pendenza dei Piani Particolareggiati prima citati; tale disposizione prevale sulla specifica normativa delle ZTAE interessate.

Prescrizioni Specifiche
Per l'edificio ubicato in località Torrette Via Tronto 12 e contraddistinto al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 59 particelle 39 – 40 – 41 valgono le seguenti prescrizioni:

a) Essendo l'area ricadente parzialmente all'interno delle aree a rischio idraulico individuate nel Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con DACR n. 116/'04, e identificate con i codici F-13-0160 classificata con livello di pericolosità P3 e grado di rischio R2, la stessa è soggetta esclusivamente alle Norme di Attuazione del piano stesso e per questo tali norme sono prescrittive in toto.

b) Le Norme di Attuazione del PAI, al titolo II relativo alla disciplina delle aree di versante in dissesto, consentono tra gli altri, interventi di risanamento conservativo" (art. 12, comma 3, lettera d). Tale disposizione prevede, inoltre, che le opere siano condizionate ad "una verifica tecnica volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio dichiarato nel PAI. Tale verifica deve essere allegata al progetto e valutata dall'ente competente nell'ambito del rilascio del provvedimento autorizzativo" (art. 12, comma 5).

c) Per quanto su esposto si rimarca che il progettista dovrà tenerne conto in sede progettuale sia facendo redigere specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno per la parametrizzazione geotecnica finalizzate alla scelta delle fondazioni più adatte (D.M. 11/03/1988 e NTC di cui al D.M. 14/01/2008) che alla verifica di compatibilità geomorfologica delle opere progettaste con il dissesto studiato e descritto.

d) Si sconsiglia di effettuare sbancamenti e/o riporti di terreno che potrebbero accelerare i movimenti attivi presenti nel versante.

e) Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato e analisi della variazione della falda che come detto varia sensibilmente nell'arco di un anno e potrebbe affiorare in superficie.

f) In sede di progettazione dovrà essere valutata la "Invarianza Idraulica " come

previsto dall'art. 10 della L.R. n° 22/2011.

5.1 - Provvedimenti per la tutela degli ambienti naturali

Ai fini della salvaguardia degli ambienti naturali si richiamano le norme relative alla L.R. n. 52 del 30.12.1974. Tali norme si applicano nelle aree perimetrate nelle tavole di P.R.G.

6 - Pubblici esercizi

Ai fini di favorire il recupero degli edifici esistenti nel territorio extraurbano, è consentito per gli edifici classificati A1 e B1 di cui al successivo punto 14, l'uso U4/4 - pubblici esercizi e attrezzature per l'intrattenimento.

6/1 Attrezzature Socio Sanitarie

Al fine di un utilizzo degli edifici esistenti nel Territorio Extraurbano è consentito nei limiti delle categorie d'intervento di cui all'art.34 delle presenti norme l'uso U4/19 "Attrezzature Socio Sanitarie". L'uso è comunque limitato ai servizi per gli anziani, per i disabili, Case di riposo, Centri di Riabilitazione, Comunità Terapeutiche previo nullaosta dell'Azienda Sanitaria competente sul Territorio.

7 - Canile municipale

È consentita la realizzazione del nuovo canile municipale in tutte le ZTAE con l'esclusione delle ZTAE4, ZTAE5, ZTAE6, ZTAE7 e ZTAE8.

8 - Agriturismo

In conformità la normativa regionale vigente per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli singoli o associati e dai loro familiari, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alla attività di coltivazione del fondo, che devono comunque restare principali; lo svolgimento di attività agrituristiche infatti non deve costituire distrazione dalla destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata sul fondo, nonché gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso; su tali edifici possono essere effettuati interventi di cambio d'uso ed adeguamento igienico sanitario (nella quantità necessaria e funzionale al programma di attività agrituristica) anche al fine di abbattere le barriere architettoniche, nel rispetto dei tipi di intervento previsti sugli edifici

esistenti nelle varie ZTAE.
Per l'esercizio dell'attività agrituristica non è possibile realizzare nuovi edifici.

9 - Zone specificatamente individuate (Z.S.I.)
Per le Z.S.I. individuate nelle ZTAE, valgono le disposizioni di cui agli artt.28 e 29 delle Norme del vigente P.R.G., nonché quelle di seguito specificate.

9.1 - Zone artigianali ed industriali:
- Usi previsti: U3/1, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, (nonché per gli usi previsti all'art.3, comma 1, punto d della L.R. 13/90).
- Indice di utilizzazione fondiaria Uf = 0,40 mq. /mq.
- Altezza massima H = 10,50 ml.

Per le unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzate, è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7_Uffici e studi professionali.

È consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7 Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a Max il 25% della SUL complessivo dell'intera unità immobiliare.

In tutte le Z.S.I. la modalità di attuazione è l'intervento edilizio diretto.

Prescrizione specifica:
a) L'intervento di ampliamento, dell'attività artigianale-industriale di via delle Saline (limitrofa all'A14) indicata nella tavola 8D del P.R.G., è consentito previo atto unilaterale d'obbligo che preveda il trasferimento dell'attività artigianale-industriale sita nella frazione Casine di Paterno immediatamente dopo la realizzazione dell'intervento (sei mesi dalla fine dei lavori).

b) Per la sola area sita ad Ancona, Località Casine di Paterno, e all'interno della porzione del mappale 166 foglio 104 destinata a Z.S.I., (zone specificatamente individuate nella tavola 8H del P.R.G.), con destinazione "zone artigianali ed industriali", è consentito, in aggiunta agli usi previsti, anche l'uso 1/1, (residenza), per la costruzione di un immobile di superficie complessiva di mq. 160, compresi garage e accessori.

Tale intervento dovrà, inoltre, uniformarsi alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- In fase di progettazione edilizia, si dovrà verificare la corrispondenza tra previsioni di progetto e comportamento reale della falda idrica mediante monitoraggio piezometrico, e ciò al fine di valutare l'interazione con le strutture previste e adottando, se necessario, opportuni correttivi alle modalità d'intervento; ai fini della stabilità a lungo termine, i lavori di movimentazione terra (sbancamenti e riporti), andranno eseguiti compatibilmente ai caratteri fisico meccanici dei litotipi interessati dalle opere, altresì, prevedendo la messa in opera di presidi strutturali preventivi; al fine di escludere rischi riguardanti fenomeni di erosione e di instabilità di pendii e scarpate, in fase di progettazione edilizia, si dovranno prevedere opere di drenaggio dei terreni e delle strutture controterra.
- L'intervento previsto dovrà essere conforme alle specifiche normative igienico sanitarie, con particolare riferimento al D.P.R. 236/88 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, al Decreto Legislativo 152/99 e successive modifiche ed integrazioni concernente la tutela delle acque dall'inquinamento e il trattamento delle acque reflue urbane, al D.P.C.M. 08.07.03 relativamente alla protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettromagnetici generali dagli elettrodotti, al D.M. 10.09.98 n. 381 e D.P.C.M. 08.07.03 relativamente alla tutela dall'inquinamento elettromagnetico, e al Regolamento Edilizio Comunale.

10 - Area di Portonovo e Mezzavalle

Per l'area di Portonovo è prevista la redazione di uno specifico P.P.E. che dovrà attenersi alle seguenti linee di impostazione e di indirizzo:

1. Salvaguardia delle qualità ambientali del sito attraverso l'individuazione delle peculiarità presenti (vegetazione autoctona, laghetti salmastri, falesia costiera ecc.) e la previsione di interventi volti essenzialmente alla conservazione, al ripristino ed alla riqualificazione delle risorse naturalistiche.

2. Mantenimento dei carichi fruitivi attuali introducendo il criterio della "compatibilità" delle attività insediate, o da insediare, con il contesto

ambientale.

Parametri urbanistici ed edilizi: Ut = 500 mq. /ha., Hmax = 7,00 ml.

3. Riorganizzazione della viabilità pedonale e carraia (accessi, strade interne, parcheggi) fornendo al problema della mobilità soluzioni adeguate alle esigenze dell'utenza ed attente alla salvaguardia dell'ambiente fisico.

4. Controllo della qualità architettonica dei manufatti, sia esistenti che di nuova costruzione, al fine di riordinare l'immagine complessiva del comprensorio nel rispetto dei suoi valori storici e paesistici.

5. Restauro e ripristino della linea di costa in funzione sia della migliore fruibilità balneare, sia della più efficace protezione dall'erosione marina, sia della conferma della sua immagine paesistica.

Nelle more della entrata in vigore del P.P.E. le attività attualmente esistenti a Portonovo sono provvisoriamente confermate fino alla agibilità delle strutture previste dal Piano nelle quali tali attività dovranno definitivamente insediarsi. In attesa delle nuove strutture sui manufatti esistenti sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre a quelli volti ad adeguare le varie attrezzature ricettive e balneari ai disposti delle leggi vigenti a favore delle persone disabili (Legge 05.02.1992, n. 104 e Legge 04.12.1993 n. 494).

Per l'area di Mezzavalle è prevista la redazione di uno specifico P.P.E. che dovrà attenersi alle seguenti linee di impostazione e di indirizzo:

Salvaguardia delle qualità ambientali del sito attraverso l'individuazione delle peculiarità presenti (vegetazione autoctona, falesia costiera, ecc.) e la previsione di interventi volti essenzialmente alla conservazione, al ripristino ed alla riqualificazione delle risorse naturalistiche.

Per la tutela dell’emergenza geomorfologica dello scoglio della trave va prevista la demolizione di ogni manufatto esistente.

Nelle more dalla entrata in vigore del P.P.E. non è ammesso nessun nuovo intervento, ma solo la manutenzione ordinaria delle strutture esistenti.

11 - Aree di interesse archeologico

Le aree di interesse archeologico sono individuate con specifica perimetrazione sulle tavole di Piano sia in territorio urbano che extraurbano. All'interno di tale perimetrazione ogni attività edilizia, al momento dell'inizio dei lavori, va segnalata alla Soprintendenza Archeologica.

12 - Elementi diffusi del paesaggio agrario

Si rimanda a quanto previsto all'art.79 delle presenti norme.

13 - Categorie del patrimonio storico culturale

Si rimanda a quanto previsto all'art.80 delle presenti norme.

14 - Edifici e manufatti censiti e individuati sulla base della cartografia IGM 1892-95

Sulla base di due criteri (quello di riconoscibilità e quello di distinzione tipologica) è stata definita e riportata nelle tavole di P.R.G. scala 1:5.000, una classificazione di tali edifici; per la correzione di eventuali errori materiali, attinenti la classificazione la Giunta Comunale potrà, caso per caso applicando i suddetti criteri di riconoscibilità e di distinzione tipologica e sentita la Commissione edilizia, definire i relativi tipi di intervento in analogia a quanto di seguito specificato.

Gli edifici ed i manufatti censiti sono stati così classificati:

- **A1 -** Ville e complessi storici di pregio riconoscibili;
- **A2 -** Ville e complessi storici di pregio pesantemente alterati;
- **A3 -** Edifici storici non colonici riconoscibili;
- **B1 -** Edifici rurali storici riconoscibili;
- **B2 -** Edifici rurali storici pesantemente alterati;
- **B3 -** Ruderi;
- **C -** Edifici moderni.

Si definiscono "beni culturali" i manufatti classificati come A1, A3, B1.
I tipi di intervento per tali edifici sono riportati specificatamente per ogni ZTAE.

Per alcuni di tali edifici, per i quali era già stata espressa, alla data del 3 febbraio 1994 (approvazione definitiva del vigente P.R.G.), la valutazione di merito, con la scheda specifica, dalla Commissione Edilizia e che avevano presentato domanda di concessione edilizia, sono fatti salvi gli interventi ammessi con tale valutazione.

15 - Edifici non censiti

Per tutti gli edifici non censiti è prescritto l'intervento CPI12 "Risanamento conservativo degli edifici extraurbani".
In alternativa potrà essere determinato il tipo d'intervento da parte della Commissione Edilizia sulla base di apposita scheda di valutazione, redatta dall'Ufficio o proposta dal proprietario.
Tale scheda va redatta come da schema allegato alle presenti N.T.A. sulla base dei criteri di riconoscibilità e distinzione tipologica.

16 – Parcheggi stagionali

Nell'ambito di tutte le zone E, ferme restando le disposizioni contenute in ogni specifico articolo delle presenti norme, possono essere realizzati parcheggi a raso di tipo stagionale (con durata non superiore a 90 giorni). Tali parcheggi saranno regolati da apposita convenzione comunale che ne stabilirà funzionamento e tariffe. In tali parcheggi non possono essere realizzate strutture di nessun tipo. Scaduto il termine per l'utilizzo stagionale il terreno deve ritornare all'uso agricolo preesistente. La richiesta per la realizzazione deve essere inoltrata all'Amministrazione Comunale almeno 90 giorni prima dell'utilizzo e deve contenere, oltre all'individuazione dell'area e degli accessi, tutte le eventuali autorizzazioni in materia di sicurezza del Codice della Strada. L'autorizzazione, previo parere del competente ufficio Traffico del Comune, e dell'ente parco, nel caso in cui l'area ricada all'interno del Parco del Conero. viene concessa tramite delibera della Giunta Comunale.

17 - Norma generale

Ai fini della definizione delle prescrizioni normative, il P.R.G. applica i livelli di tutela in rapporto al tipo ed ai caratteri delle categorie costitutive del paesaggio e indica specifici contenuti normativi dei suddetti livelli di tutela negli articoli che seguono.

CAPO II: CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA

Art. 73 - ZTAE1 "Zona di fondovalle"

Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di naturale valore ambientale, in quanto riguardante le aree dei fondivalle la cui tutela concorre all'opera di mantenimento della configurazione morfologica dell'area. In questa zona non è consentita nessuna nuova edificazione, ma solo il recupero degli edifici esistenti; è ammesso, per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90, un ampliamento "una tantum" della Su residenziale (Uso U2/I) esistente pari al 15% purché l'edificio ampliato non superi i 1.000 mc, nel rispetto di quanto vietato nei commi successivi.

In tale zona è inoltre vietato:

- intubare i corsi d'acqua esistenti, salvo casi particolari, di volta in volta valutati dopo aver acquisito con specifiche indagini, i dati relativi alle portate ed alle condizioni idrauliche, idrologiche e geomorfologiche dei corsi d'acqua in questione;
- l'immissione negli elementi del reticolo idrografico di qualsiasi portata, letto e natura dell'alveo e del subalveo, di acque di qualsiasi origine, a meno che non siano state opportunamente e prevalentemente depurate;
- qualsiasi trasformazione o manomissione all'interno del corpo idrico salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti; i lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante e arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette e di evidente valore paesaggistico;
- lo scolo e il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere, a meno di preventiva depurazione, salvo immissione in rete fognaria apposita;
- la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere, con la sola eccezione agronomica di letame e delle sostanze agronomiche consentite dalle disposizioni di legge;
- il lagunaggio di liquami prodotti da allevamenti zootecnici se non impermeabilizzati;
- l'escavazione di pozzi, se non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti;
- la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza ad esclusione delle discariche per lo smaltimento di inerti e di

materiali di risulta (laterizi, ecc.);
- all'interno di una fascia di m. 10 per lato misurato a partire dalle sponde è vietata l'aratura profonda nonché anche per gli aventi titolo l'ampliamento del 15% degli edifici esistenti.
Il recupero delle aree degradate connesse con attività di cava pregresse, deve essere assoggettato ad interventi di ripristino o recupero ambientali, tali da non causare inquinamento delle falde di subalveo o modificarne i caratteri idrodinamici.

All'interno della zona di fondovalle, come individuata negli elaborati di P.R.G., sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale di cui all'art.57 del P.P.A.R., nonché l'esercizio delle attività agro – silvo - pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui da realizzarsi all'interno dell'ambito di tutela dei corsi d'acqua di 2° 3° classe.
Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.

È consentita la realizzazione di un annesso rustico (Uso U2/2) fino ad un massimo di mq 50 complessivi entro e fuori terra ed H Max = 4,50 ml per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/89.

La presente zona è definita zona a tutela integrale.

Usi previsti: U1/1 limitato ai soli immobili esistenti, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5.
Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Tutti gli interventi consentiti delle presenti norme dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

Edifici classificati A1, B1, A3	**- CPI 12**
Edifici classificati A2, B2	**- CPI 13 e CPI 16**
Edifici classificati B3	**- CPI 15**
Edifici classificati C	**- CPI 14 - CPI 16 e CPI17**

Edifici non censiti secondo quanto previsto all'art.72, punto 15

Art. 73bis – ZTAE1 bis "Zone di fondovalle destinate specificatamente ad area di Laminazione idraulica"

Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale riguardante le aree dei fondivalle individuate per opere ed interventi di riduzione del rischio idrogeologico. In questa zona sono ammessi esclusivamente gli interventi di iniziativa pubblica volti alla mitigazione del rischio idrogeologico, concernenti la realizzazione di Opere idrauliche di contenimento, arginature ed opere di mitigazione finalizzate al controllo del deflusso idrico ed alla realizzazione di invasi di espansione delle piene.

In questa zona sono vietati:

- Tutti gli interventi edilizi, compresi gli interventi previsti nella L.R. 13/90, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti di cui all'art. 3 c.1 lett. a e b del D.P.R. 380/2001.
- Opere e movimenti di terra che alterando il profilo del terreno, determinino un impedimento al deflusso delle acque nel bacino di compensazione, fatta eccezione per le opere necessarie agli interventi di mitigazione del rischio idraulico di iniziativa pubblica (argini di contenimento, opere di presa, carrabilità di servizio).
- Opere ed interventi che interessino il reticolo idrografico non specificatamente previsti dal progetto di iniziativa pubblica finalizzato alla mitigazione del rischio idrogeologico.
- Le opere stradali e gli impianti tecnologici fuori terra, fatta eccezione per la viabilità dedicata al sistema di mitigazione del rischio idraulico.
- Gli interventi sul patrimonio vegetazionale non previsti nel progetto di mitigazione del rischio idraulico di iniziativa pubblica.
- La discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere, con la sola eccezione agronomica di letame e delle sostanze agronomiche consentite dalle disposizioni di legge.
- Il lagunaggio di liquami prodotti da allevamenti zootecnici.
- L'escavazione di pozzi, se non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti.
- la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza;
- L'aratura per profondità superiori a cm 50, se eseguita entro la fascia di mt.10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua esistenti.
- Gli impianti fotovoltaici, con riferimento alla deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale n.13 del 30 settembre 2010.

Art. 74 - ZTAE2 "Zone dei crinali principali e secondari"
Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di naturale valore ambientale e paesistico, in quanto riguardante le aree dei crinali principali e secondari la cui tutela concorre al mantenimento del sistema morfologico dell'area. In questa zona non è consentita nessuna nuova edificazione, ma solo il recupero degli edifici esistenti; è ammesso per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90, un ampliamento "una tantum" della Su residenziale (Uso U2/1) esistente pari al 15% purché l'edificio ampliato non superi i 1.000 mc.

In tale zona è vietato l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni.

Non sono ammessi movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno.

È consentita la realizzazione di un annesso rustico (Uso U2/2) fino ad un massimo di mq.50 complessivi entro e fuori terra ed H Max = 4,50 ml. per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90.

La presente zona è definita zona a tutela integrale.

Usi previsti: U1/1 limitato ai soli immobili esistenti**,** U2/1, U2/2.
Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90.
INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:
Edifici classificati A1, B1, A3 **- CPI 12**
Edifici classificati A2, B2 **- CPI 13 e CPI 16**
Edifici classificati B3 **- CPI 15**
Edifici classificati C **- CPI 14 - CPI 16 e CPI17**
Edifici non censiti secondo quanto previsto all'art.72, punto 15.

Prescrizioni Specifiche:
1) Per l'edificio ubicato in località Torrette Via Tronto 12 e contraddistinto al

Catasto Edilizio Urbano al Foglio 59 particelle 39 – 40 – 41 valgono le seguenti prescrizioni:

a) Essendo l'area ricadente parzialmente all'interno delle aree a rischio idraulico individuate nel Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con DACR n. 116/'04, e identificate con i codici F-13-0160 classificata con livello di pericolosità P3 e grado di rischio R2, la stessa è soggetta esclusivamente alle Norme di Attuazione del piano stesso e per questo tali norme sono prescrittive in toto.

b) Le Norme di Attuazione del PAI, al titolo II relativo alla disciplina delle aree di versante in dissesto, consentono tra gli altri, interventi di risanamento conservativo" (art. 12, comma 3, lettera d). Tale disposizione prevede, inoltre, che le opere siano condizionate ad "una verifica tecnica volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio dichiarato nel PAI. Tale verifica deve essere allegata al progetto e valutata dall'ente competente nell'ambito del rilascio del provvedimento autorizzativo" (art. 12, comma 5).

c) Per quanto su esposto si rimarca che il progettista dovrà tenerne conto in sede progettuale sia facendo redigere specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno per la parametrizzazione geotecnica finalizzate alla scelta delle fondazioni più adatte (D.M. 11/03/1988 e NTC di cui al D.M. 14/01/2008) che alla verifica di compatibilità geomorfologica delle opere progettaste con il dissesto studiato e descritto.

d) Si sconsiglia di effettuare sbancamenti e/o riporti di terreno che potrebbero accelerare i movimenti attivi presenti nel versante

e) Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato e analisi della variazione della falda che come detto varia sensibilmente nell'arco di un anno e potrebbe affiorare in superficie.

f) In sede di progettazione dovrà essere valutata la "Invarianza Idraulica "come previsto dall'art. 10 della L.R. n° 22/2011.

2) Per l'immobile distinto al foglio 114 mappale 209 a seguito della procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 è consentito un aumento, una tantum di superficie interrata fino ad un massimo di mq. 121,18 con altezza di mt. 4,95 da adibire ad attività legate all'azienda agricola esistente.

Art. 75 - ZTAE3 "Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale"
Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di valore ambientale di insieme in quanto riguardante le aree agricole con valore panoramico ambientale, la cui tutela concorre, pur nel rispetto del mantenimento dell'attività produttiva esistente, alla organizzazione morfologica del sistema naturalistico salvaguardato dal P.R.G. In particolare dovranno essere evitati sbancamenti e riporti che alterino gli equilibri naturali del versante, garantendo invece il naturale deflusso delle acque superficiali. Nei versanti in cui siano presenti infrastrutture od insediamenti, sono vietati interventi e/o trasformazioni che alterino il regolare deflusso delle acque.

In questa zona non è consentita nessuna nuova edificazione, ma solo il recupero degli edifici esistenti; è ammesso per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90 un ampliamento "una tantum" della Su residenziale (Uso U2/1) esistente pari al 15% purché l'edificio ampliato non superi i 1.000 mc. E' ammesso l'ampliamento delle attrezzature esistenti (Uso U2/4) fino ad un incremento pari al 50% della Su esistente.
Sono comunque consentite le serre stagionali e a tunnel così come previste all'art.10 della L.R. 13/90.

È consentita la realizzazione di un annesso rustico (Usi U2/2) fino a un massimo di mq 50 complessivi entro e fuori terra ed Hmax = 4,50 ml per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90.

Sulle aree di versante aventi pendenza assoluta superiore al 30%, sono vietati gli interventi edilizi di qualsiasi tipologia nonchè qualsiasi intervento che possa essere di impedimento al deflusso delle acque; i riporti e i movimenti del terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'art. 57 del P.P.A.R.

La presente zona è definita zona a tutela orientata.

Usi previsti: U1/1 limitato ai soli immobili esistenti, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5.
Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di

cui alla L.R. 13/90.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

Edifici classificati A1, B1, A3	**- CPI 12**
Edifici classificati A2, B2	**- CPI 13 e CPI 16**
Edifici classificati B3	**- CPI 15**
Edifici classificati C	**- CPI 14 - CPI 16 e CPI17**

Edifici non censito secondo quanto previsto all'art.72, punto 15

Prescrizioni Specifiche:

1) Per l'immobile distinto al foglio 139 mappale 56 a seguito della procedura di cui all'art.8 del DPR 160/2010 è consentita la realizzazione di un ampliamento della cantina esistente di superfice interrata fino ad un massimo di mq. 39,50 con altezza di mt. 3,20 da adibire ad attività legate alla Azienda Agricola esistente e la realizzazione di n.2 tettoie per una SUL massima di mq. 30,70

2) Per l'immobile distinto al foglio 104 mappale 258 a seguito della procedura di cui all'art.8 del D.P.R. 160/2010 è consentita la realizzazione di un ampliamento al piano terra dell'edificio esistente, per una superficie massima di 18 mq. E un'altezza di mt. 2,90, mediante la realizzazione di una struttura in legno in luogo del pergolato esistente.

Art. 76 - ZTAE4 "Zone di spiaggia"

Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di notevole valore ambientale in quanto riguardante le aree di spiaggia, la cui tutela concorre al mantenimento e al recupero dei caratteri naturalistici del litorale marino. Per litorale marino si intende l'area compresa tra la linea di battigia e il primo spartiacque costiero. In tale area si individua il versante costiero, la spiaggia e la costa a falesia. Il versante costiero è delimitato dalla linea dello spartiacque e dal limite superiore della spiaggia o della falesia. La spiaggia è delimitata dalla linea di battigia e dalla prima linea edificata o dalla prima infrastruttura presenti. La falesia è delimitata dalla linea di battigia e dall'orlo superiore della scarpata.

Lungo la fascia litoranea, compresa tra la linea di battigia ed il limite esterno della spiaggia, le attrezzature per la balneazione dovranno avere carattere stagionale e saranno realizzate con strutture leggere e smontabili, comprese le pavimentazioni. I nuclei destinati a servizi potranno assumere carattere permanente, purché ubicati e realizzati con materiali compatibili con le caratteristiche ambientali dei luoghi.

Nelle aree comprese entro una fascia profonda 300 metri dalla linea di battigia sono vietati nuovi insediamenti, salvo che nelle aree urbanizzate, mentre sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica, i servizi pubblici, attività ricreative, parchi, parcheggi, impianti sportivi.

È fatto comunque divieto di nuovi tracciati viari con manti asfaltati, attrezzature turistico-ricreative (piscine) e sportive in ambiente costiero litoraneo e cioè dalla linea di battigia al limite superiore della spiaggia (retrospiaggia).

Sono vietati inoltre:

- la realizzazione di infrastrutture a rete e qualsiasi intervento che tenda ad alterare l'assetto geomorfologico;
- l'immissione nelle acque marine e nella spiaggia di rifiuti liquidi, solidi e di altro genere, se non preventivamente depurati.

Eventuali interventi a mare quali interramenti, opere di difesa, moli, stabulari per l'allevamento dei molluschi, ecc., dovranno essere attentamente valutati e preceduti da dettagliati studi sulla dinamica della spiaggia emersa e sottomarina e della falesia, nonché sulla dinamica dei sedimenti.

La presente zona è definita zona a tutela integrale.

Usi previsti: U4/4, U4/16, U4/17

Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo (piano di spiaggia) che dovrà essere redatto ai sensi dell'art.32 del P.P.A.R.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:
In assenza del "piano di spiaggia" è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

CAPO III: CATEGORIE DEL PATRIMONIO BOTANICO-VEGETAZIONALE

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

Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di rilevante valore ambientale in quanto riguardante le emergenze geologiche e botaniche la cui tutela e valorizzazione concorre al mantenimento dei caratteri ambientali e paesistici del massiccio del Conero. In questa zona non è consentita nessuna nuova edificazione, ma solo il recupero degli edifici esistenti come sotto specificato.

Sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra indicati come di rilevante trasformazione ai sensi dell'art.45 delle N.T.A. del P.P.A.R., salve le opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua sia viarie che impiantistiche e quanto previsto dall'art.88 (ex art.84) delle presenti N.T.A.
Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.

La presente zona è definita zona a tutela integrale.

Usi previsti: U1/1 limitato ai soli immobili esistenti, U2/1, U2/2.
Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

Edifici classificati A1, B1, A3	**- CPI 12**
Edifici classificati A2, B2	**- CPI 13**
Edifici classificati B3	**- CPI 15**
Edifici classificati C	**- CPI 14**

Edifici non censiti secondo quanto previsto all’art.72, punto 15

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

Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di naturale valore ambientale in quanto riguardante le aree delle emergenze botaniche da recuperare per la riconfigurazione naturalistica dell'area. In questa zona non è consentita nessuna nuova edificazione, ma solo il recupero degli edifici esistenti come sotto specificato.

Sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra indicati come di rilevante trasformazione ai sensi dell'art.45 delle N.T.A. del P.P.A.R., salve le opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua sia viarie che impiantistiche e quanto previsto dall'art.88 (ex art.84) delle presenti N.T.A.

Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.

La presente zona è definita zona a tutela integrale.

Usi previsti: U1/1 limitato ai soli immobili esistenti, U2/1, U2/2.
Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

Edifici classificati A1, B1, A3	**- CPI 12**
Edifici classificati A2, B2	**- CPI 13**
Edifici classificati B3	**- CPI 15**
Edifici classificati C	**- CPI 14**

Edifici non censito secondo quanto previsto all’art.72, punto 15

Art. 79 - Elementi diffusi del paesaggio agrario
Si intendono per elementi diffusi del paesaggio agrario:

- querce isolate, querce a gruppi sparsi e le altre specie protette dalla legislazione regionale vigente;
- alberature stradali;
- alberature poderali;
- siepi stradali e poderali;
- vegetazione ripariale;
- macchie e boschi residui.

I suddetti elementi sono da intendersi protetti ai sensi delle norme del presente articolo.

È pertanto vietata la loro distruzione o manomissione salvo l'ordinaria manutenzione e fermo restando il disposto della L.R. 10 gennaio 1987, n. 8 e della L.R. 13 marzo 1985, n. 7.
L'autorizzazione all'abbattimento potrà essere comunque concessa in caso di moria, di pericolosità e per imprescindibili motivi di pubblico interesse, e dovrà comunque prevedere l'adeguato reimpianto.
Il P.R.G. prevede, in generale attraverso le presenti norme, l'estensione ed il rafforzamento della vegetazione diffusa, mediante interventi promossi o autorizzati dall'Amministrazione Comunale, anche in accordo con i privati interessati.

CAPO IV: CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE

Art. 80 - Norme di carattere generale

Le aree individuate come paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (individuate mediante apposita perimetrazione negli elaborati di Piano in scala 1:5.000), sono quelle in cui permangono elementi e tracce dei modi tradizionali di coltivazione unitamente a diffusi manufatti agricoli e vegetazione abbondante, anche spontanea e dove si verifica la contemporanea presenza di una relazione di tipo paesaggistico tra i centri storici frazionali; in tali aree, oltre alle specifiche prescrizioni relative alle ZTAE ivi comprese, è inoltre vietato:

- L'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricole-produttive storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. 8/87 e 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle normative silvo - colturali vigenti;
- L'inizio di nuove attività estrattive;
- La realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
- I movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno e muri di contenimento di altezza superiore a ml. 1,50.
- La demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell’art.15 del P.P.A.R.

Al fine di conservare ed incrementare gli elementi diffusi del paesaggio agrario di cui all'art.79 precedente, in tali aree la Regione riconosce la priorità nella concessione dei contributi di cui all'art.22 del P.P.A.R., e promuove azioni di specifico sostegno economico-finanziario a favore degli imprenditori agricoli e delle aziende agricole per la tutela dei relativi caratteri paesistico-ambientali, sulla base di specifici progetti finalizzati ed ai sensi delle corrispondenti direttive comunitarie.

Art. 81 - ZTAE7 "Zone marginali all'edificato di tutela assoluta"
Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di notevole valore ambientale in quanto riguardante in generale le aree adiacenti agli insediamenti urbani di antica formazione e trasformazione, la cui tutela assoluta concorre al mantenimento del rapporto fra emergenze degli insediamenti e luogo geografico circostante. In questa zona non sono consentite nuove edificazioni, ma solo il recupero degli edifici esistenti secondo le modalità e gli usi sottospecificati.

Nelle aree adiacenti al margine della zona A, sono consentite esclusivamente gli interventi di cui all'art.31 della Legge 457/78. Negli eventuali casi di ristrutturazione urbanistica, di cui alla lettera e) del suddetto articolo, gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico, determinato dagli edifici di margine del centro storico.

Sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra indicati come di rilevante trasformazione ai sensi dell'articolo 45 delle N.T.A. del P.P.A.R., salve le opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua sia viarie che impiantistiche e quanto previsto dall'art.88 (ex art.84) delle presenti N.T.A.

Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.
La presente zona è definita zona a tutela integrale.

Usi previsti: U1/1 limitato ai soli immobili esistenti, U2/1, U2/2,
Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

Edifici classificati A1, B1, A3	**- CPI 12**
Edifici classificati A2, B2	**- CPI 13**
Edifici classificati B3	**- CPI 15**
Edifici classificati C	**- CPI 14**

Edifici non censito secondo quanto previsto all'art.72, punto 15

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

Zone a tessuto omogeneo di rilevante valore ambientale finalizzato alla creazione di aree boscate adiacenti e/o comprese negli insediamenti urbani, funzione naturalistica da perseguire con la messa a dimora di essenze vegetali autoctone di alto fusto; in questa zona non sono consentite nuove edificazioni, ma solo il recupero degli edifici esistenti secondo le modalità e gli usi sottospecificati.

La presente zona è definita zona a tutela integrale.

Usi previsti: U1/1 limitato ai soli immobili esistenti, U2/1, U2/2.
Modalità di attuazione: Intervento mediante redazione di specifico Piano Particolareggiato che potrà essere redatto e realizzato per parti o stralci, sulla base istruttoria di un disegno unitario complessivo.

Fino all'approvazione da parte del Consiglio Comunale del P.P., valgono sugli edifici esistenti le seguenti modalità di intervento:

Edifici classificati A1, B1, A3	**- CPI 12**
Edifici classificati A2, B2	**- CPI 13**
Edifici classificati B3	**- CPI 15**
Edifici classificati C	**- CPI 14**

Edifici non censito secondo quanto previsto all’art.72, punto 15

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

1. Edifici e manufatti censiti che costituiscono bene culturale.
Per gli edifici che costituiscono "bene culturale" (come definiti al punto 14 del precedente art.72 e cioè gli edifici classificati come A1, A3 e B1 assoggettati all'intervento CPI 12 - risanamento conservativo), ai sensi dell'art.38 del P.P.A.R. è stato individuato cartograficamente negli elaborati di P.R.G. in scala 1:5.000, in presenza di elementi naturalistici peculiari, un ambito di tutela integrale che prevale su altri eventuali ambiti di tutela presenti, in cui si applicano le seguenti disposizioni:

- devono essere previsti interventi di restauro ambientale delle aree verdi;
- le essenze arboree esistenti devono essere conservate;
- le nuove essenze arboree vanno scelte esclusivamente tra quelle tipiche della zona;
- le pavimentazioni e le recinzioni verranno realizzate con materiali ed elementi tipici locali;
- non deve essere ridotta la superficie permeabile esistente, salvo eventuali percorsi pedonali.

Qualsiasi nuova costruzione, compatibile con gli eventuali ambiti di tutela presenti, deve essere ubicata ad una distanza minima di m. 50 dall'ambito di tutela integrale individuata a salvaguardia degli edifici stessi.

2. Manufatti civili e religiosi tipici non censiti
Ai sensi dell'art.15 del P.P.A.R., in attesa di una loro classificazione ed individuazione sulle tavole di Piano, i manufatti civili e religiosi di interesse storico – testimoniale - ambientale riconoscibili (chiesolini, edicole votive, mulini, frantoi, ponti, torrette, fontane, ecc.) sono tutelati. Per essi è previsto l'intervento CPI 2 Risanamento conservativo.

CAPO V: ZONE AGRICOLE NORMALI

Art. 84 - ZTAE10 “Zone agricole normali"
In queste zone sono esclusi gli interventi di nuova edificazione estranei alla produzione agricola ed alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole. Le concessioni per interventi di nuova edificazione sono assoggettate ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene il mantenimento della destinazione d'uso, nei limiti indicati dalla legge 10/77.

Usi previsti: U1/1 limitato ai soli immobili esistenti, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5.
Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Indici urbanistici, edilizi, agricoli, parametri.

USO U2/1:
Superficie minima di intervento
- Per la realizzazione di nuove costruzioni è richiesta una Unità minima di intervento di 3 ha. riducibili a 1,5 ha., qualora l'attività dell'azienda agricola sia a prevalente produzione orto-floro - vivaistica di tipo intensivo.

Superficie utile massima
- Su = 130 mq. per ogni intervento di nuova costruzione o di ampliamento; detta Su può essere aumentata di 40 mq. per ogni componente del nucleo familiare oltre le 4 unità fino ad un massimo di 1.000 mc fuori terra, per azienda agricola.

Indice di utilizzazione fondiaria
Uf = 0,01 mq. /mq.
Altezza massima
H = 7,00 ml., misurati a valle per i terreni in declivio.
Distanza minima dai confini
ml. 20

USO U2/2:
Superficie coperta massima
- la superficie coperta non potrà superare 200 mq., salvo diversa esigenza da

documentare in un Piano aziendale di sviluppo.

Indice fondiario

- nel caso in cui l'edificio sia separato dalle abitazioni: If = 0,03 mc. /mq.
- nel caso in cui l'edificio sia realizzato in aderenza o nell'ambito dell'edificio residenziale: massimo 1.000 mc. complessivi fra abitazione ed edificio di servizio.

Altezza massima

- H = 4,50 ml. su un solo piano, con esclusione di camini, silos ed altre strutture tecnologiche le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche così come previsto dall'art.8 L.R.13/90;
- H = 5,50 ml, con esclusione di camini, silos ed altre strutture tecnologiche, per le costruzioni da realizzare nei terreni in declivio, misurati sul lato a valle.

Distanze minime

- distanze minime dal fabbricato destinato ad abitazione = ml. 10

Prescrizioni particolari:

Le nuove costruzioni devono essere realizzate con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso.

USO 2/3: Allevamenti aziendali

Indice fondiario

- If = 0,1 mc. /mq.

Altezza massima

- H = 4,50 ml. su un solo piano, con esclusione di camini, silos ed altre strutture tecnologiche, misurate sul lato a valle per i terreni in declivio; sono fatte salve comunque le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche così come previsto all'art.8 della L.R. 13/90.

Distanze minime

- dai confini = ml. 20
- dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale = ml. 40
- dalle abitazioni esistenti sullo stesso fondo = ml. 10

Prescrizioni Specifiche:

1) - Per l'area distinta al catasto urbano al Fg. 71 mapp. 51 – 84 – 85 – 86 – 87, Fg. 73 mapp. 139 – 140 – 143, Fg. 88 mapp. 10 – 342 (AZIENDA AGRICOLA GIANGIACOMI GIAMPAOLO), ricadente all'interno del presente articolo a seguito della procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 è consentito la realizzazione di una volumetria massima di mc. 6.250,50cui è possibile aggiungere una ulteriore volumetria massima di mc. 650, conseguente alla realizzazione delle tettoie coperte comprensive del corridoio di cattura. I movimenti di terra (sterri e riporti) ai piedi del fabbricato dovranno essere contenuti entro un massimo di ml. 1.50. Restano invariati gli altri parametri.

- Di istituire un vincolo di destinazione da applicarsi alle aree ed ai manufatti oggetto dell'intervento per la durata di 30 (trenta) anni

ALLEVAMENTI INDUSTRIALI

Indice fondiario

- If = 0,5 mc. /mq.

Altezza massima

- H = 4,50 ml. su un solo piano, con esclusione di camini, silos ed altre strutture tecnologiche, misurate sul lato a valle per i terreni in declivio; sono fatte salve comunque le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche così come previsto all'art.8 della L.R. 13/90

Distanze minime

- dai confini = ml. 40
- dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale = ml. 100
- dal perimetro dei centri abitati = ml. 500 (ml. 1.000 nel caso di allevamenti di suini)
- dalle abitazioni esistenti sullo stesso fondo = ml. 10

USO U2/4:

Indice fondiario

- If = 0,5 mc. /mq. (con l'esclusione dal calcolo delle serre stagionali e a tunnel)

Altezza massima

- H = 4,50 ml., fatte salve diverse altezze che rispondano a particolari esigenze tecniche, misurate sul lato a valle per i terreni in declivio.

Distanze minime

- dalle abitazioni esistenti sullo stesso fondo = ml. 10
- dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale = ml. 10
- dal confine di proprietà = ml. 5

USO U2/5:

Indice fondiario

- If = 1,00 mc. /mq.

Altezza massima

- H = 9,00 ml. (ad esclusione di camini, silos ed altre strutture tecnologiche)

Distanze minime

- dalle abitazioni esistenti sullo stesso fondo = ml. 10
- dai confini = ml. 20

Ai fini del confronto dell'unità minima di intervento e dei volumi edificabili, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti di proprietà contigui ricadenti all'interno del territorio comunale anche con altre destinazioni agricole di P.R.G. secondo quanto disposto dalla L.R. 13/90 all'art.2; tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme ed alle disposizioni della L.R. 13/90 stessa.

All'interno delle Zone Agricole Normali previa delibera del Consiglio Comunale, potranno essere rilasciati atti abilitativi per la realizzazione di altri tipi di depositi destinati alla rottamazione di materiali usati e al loro eventuale trattamento di cui all’art. 6 delle presenti NTA (uso U3/2 – DEPOSITI A CIELO APERTO)

INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

Edifici classificati A1, B1, A3	**- CPI 12**
Edifici classificati A2, B2	**- CPI 13 e CPI 16**
Edifici classificati B3	**- CPI 15 e CPI 16 in adeguamento agli indici di zona**
Edifici classificati C	**- CPI 14 - CPI 16 e CPI17 in adeguamento agli indici di zona**

Edifici non censiti secondo quanto previsto all’art.72, punto 15

CAPO VI - TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE DEL PARCO NATURALE DEL CONERO

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

Il Piano del "Parco Naturale del Conero", in adempimento di quanto disposto dall'art. 15 della L.R. 28/4/94 n. 15, disciplina gli interventi sul territorio con l'obiettivo di realizzare la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali, ambientali paesistiche e storico-culturali del Parco e di promuoverne gli usi sociali compatibili e complementari. Il Piano è esteso all'intero territorio individuato dal Decreto del Ministero dei beni Culturali ed Ambientali del 31/7/1985, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale suppl. ordinario n. 214 dell'11/9/1985 come zona AN 3 "Promontorio del Monte Conero", esclusa parte del territorio urbano di Ancona; si estende, inoltre, ad ulteriori parti del territorio urbano ed extra-urbano di Ancona, Numana e Sirolo, nonché ai territori di Varano e Montacuto. Il perimetro, così individuato ai sensi del comma 2 dell'art.15 della L.R. 28/4/94 n. 15 e del comma 3 dell'art.2 della L.R. 23/4/1987 n.21, è rappresentato, per quanto concerne il territorio del Comune di Ancona, nelle tavole del P.R.G.

Il Piano Regolatore s'intende adeguato al Piano del Parco ai sensi dell'Art. 4 del " Piano del Parco Naturale del Conero" approvato con delibera del C.R. n° 245 del 16 marzo 1999 Pubblicata sul BUR Marche n° 28 del 25.03.1999 e n° 45 del 30.04.1999 e successiva pubblicazione sul BUR Marche n° 130 del 31.12.1999.

Le Zone a Tessuto Omogeneo Extraurbane ricadenti all'interno del perimetro del Piano del Parco Naturale del Conero, sono denominate Zone a Tessuto Omogeneo Ambientale del Conero (ZTAEC) ed in generale vengono destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale, per favorirne un'utilizzazione che non contrasti con i suoi caratteri. In queste zone è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione.
Le ZTAEC sono articolate all'interno di un insieme territoriale avente caratteri prevalentemente naturalistici ed agricoli. In esso le singole ZTAEC sono individuate rispetto ai caratteri geologici, geomorfologici e naturalistici, e definite attraverso il riscontro effettuato sulla base fisiografica del territorio.
Gli interventi previsti nel presente articolo sono consentiti, salvo quanto stabilito nei successivi articoli che regolamentano specificatamente le zone comprese all'interno del Parco del Conero.
In caso di contrasto tra le disposizioni del presente articolo e i successivi, vale comunque

la norma più restrittiva.

Zone a Tessuto Omogeneo Ambientale del Conero (ZTAEC) sono raggruppate secondo le quattro categorie ivi definite:

a) ZTAEC1 - Riserva Integrale

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

b) ZTAEC2 - Riserva Generale Orientata

- Bosco Termofilo Misto
- Falesia Nord - Est
- Bosco di Carpino nero
- Vegetazione del pascolo xerico, incolti, sopra scaglia rossa, scaglia cinerea, bisciaro, schlier
- Rimboschimento antichi sopra Scaglia Rossa.
- Aree al margine dei grandi boschi, con vegetazione xerofila e agricoltura, sopra scaglia rossa, scaglia cinerea, bisciaro
- Bacini superiori del Boranico, del Betelico, del Fosso dei Mulini, con boschi di latifoglie, rimboschimenti recenti, agricoltura, vegetazione xerofila, sopra schlier, bisciaro, scaglia cinerea
- Cave dismesse su scaglia rossa
- Area di Portonovo

c) ZTAEC3 - Aree di Protezione

- Le Zone di fondovalle, alluvioni recenti
- Le Zone dei crinali principali e secondari
- Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale
- Le Zone marginali all'edificato, di tutela assoluta

d) ZTAEC4 - Aree di promozione economica e sociale

- Aree dei parchi attrezzati per il tempo libero

All'interno del Parco del Conero, si applicano le seguenti disposizioni di carattere generale:

1 – Interventi sugli edifici extraurbani del Parco Naturale del Conero

Ai fini della conservazione dei caratteri tipologici e paesistici dell'edilizia sparsa gli interventi dovranno rispettare le caratteristiche morfologiche e volumetriche tipiche dell'edilizia rurale.

Le sagome planivolumetriche devono attenersi agli schemi tipologici riportati in calce alle presenti norme.

Gli interventi consentiti sugli edifici sono regolamentati dalle categorie d'intervento di cui al precedente Art. 34 delle presenti norme.

Nelle Tavole di P.R.G. sono individuati gli edifici e manufatti extra-urbani di interesse storico e/o architettonico, per i quali è obbligatorio applicare le norme relative ad una o più delle categorie di intervento CPI1, CPI12 e CPI15; inoltre, intorno all'edificio così classificato e per un raggio di 50 ml. Dal sedime dell'edificio principale esistente, è vietata ogni nuova edificazione.

Negli "Edifici e Manufatti di interesse storico e/o architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario", in quanto oggetto di interventi non congrui con la tipologia originaria (ampliamenti, superfetazioni, annessi rustici, materiali, ecc.…) è consentita la categoria d'intervento CPI13 di cui all'art. 34 delle presenti norme.

In alternativa a quanto previsto nel precedente comma, è consentito procedere con un Piano di Recupero, esteso a tutta l'area di pertinenza degli edifici o manufatti (Principali o Secondari), così come previsto dalla L. 457/78.Tali edifici sono inseriti nelle Zone di Recupero così come previsto dall'Art. 27 della L. 457/78.

I soggetti aventi titolo possono presentare Piani di Recupero ai sensi degli art. 28 - 30 della L. 457/78; gli interventi consentiti sono disciplinati dall'art. 31 commi a. b. c. d. della L. 457/78

Nei casi in cui la destinazione di zona ammetta gli interventi di ristrutturazione e demolizione/ricostruzione e/o, di ampliamento degli edifici esistenti, si applicano le norme relative alle categorie di intervento CPI13, CPI14, CPI15, CPI17 e CPI16 (ampliamenti); nei casi in cui la destinazione di zona consenta la realizzazione di nuovi edifici, ad essi si applica la norma relativa alla categoria di intervento CPI18.

2 – Aree di interesse archeologico, aree con giacimenti preistorici

Nella Tavole di Piano sono individuate le aree di interesse archeologico e quelle con giacimenti preistorici senza distinzione fra aree sottoposte a vincolo ex legge 1089/39 e le altre aree da assoggettare a misure di tutela paesistica. In tutte queste aree e nel relativo ambito di tutela stabilito provvisoriamente in ml. 50 dal perimetro delle aree stesse, ferme restando le eventuali disposizioni restrittive stabilite dalla Soprintendenza Archeologica, sono vietate nuove costruzioni, movimenti di terra e manomissioni di qualunque tipo senza preventiva autorizzazione della stessa Soprintendenza; è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni che non comporti scavi ed arature di profondità superiore a ml. 0,50; è ammessa ogni attività inerente allo studio ad alla valorizzazione delle presenze archeologiche.

3 – Varianti per la mobilità non meccanizzata

Eventuali variazioni alla viabilità pedonale, ciclabile ed a cavallo esistente o prevista dal presente Piano, come pure alla localizzazione dei parcheggi nei punti di scambio con la viabilità primaria, possono essere introdotte attraverso appositi progetti su iniziativa del Consorzio Parco del Conero o del Comune; la eventuale modifica dei tracciati e delle localizzazioni – compresi quelli dei sentieri, come individuati nella Tavole di P.R.G., comporta una semplice presa d'atto da parte del Consorzio del Piano del Parco, senza necessità di ulteriori procedure.

I progetti di sistemazione dei sentieri pedonali del Parco e di quelli esistenti indicati nella Tavole di P.R.G. e delle loro eventuali varianti, nonché dei percorsi ciclabili ed a cavallo promossi dal Parco ovvero dai Comuni attraverso i Piani di Recupero Ambientale di cui all'art. 84.4 hanno effetto di dichiarazione di pubblico interesse e di indifferibilità ed urgenza delle opere in essi previste.

4 – Indagini preliminari

Fermo quanto previsto dalle disposizioni di Legge, gli studi preliminari per la progettazione delle infrastrutture a rete, per sistemi tecnologici, per interventi sui corsi d'acqua nell'ambito del Parco, devono essere estesi ad un ambito geologicamente e geomorfologicamente significativo, essere condotti da esperti in materie geologiche, botaniche e faunistiche, e privilegiare soluzioni tendenti a:

- mantenere l'assetto geomorfologico d'insieme;
- non alterare l'assetto idrogeologico delle aree interessate dalle trasformazioni;
- non occultare peculiarità che eventuali sbancamenti portino alla luce;
- non danneggiare elementi geologici, geomorfologici, idrogeologici(sorgenti)

5 – Attività estrattive

In tutto il territorio del Parco è vietata ogni forma di attività estrattiva. Per le preesistenti cave dismesse sono consentite le opere previste per le zone di cui all'art. 84.10"Cave dismesse su scaglia rossa" Tali opere non possono, comunque, comportare ulteriore asportazione di materiale.

6 – Zone artigianali ed industriali

- Usi previsti: U3/1, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, (nonché per gli usi previsti all'art. 3, comma 1, punto d) della L.R. 13/90).
Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

- Indice di utilizzazione fondiaria Uf = 0,40 mq. /mq.
- Altezza massima in caso di Demolizione e Nuova Costruzione H = He
Per tutti gli Interventi di Nuova Costruzione su lotto libero H Max = 7,00

Prescrizione specifica:

- Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, sono ammessi gli ampliamenti e gli interventi di demolizione con e senza ricostruzione degli edifici esistenti, gli interventi di nuova edificazione su lotto libero, e di ristrutturazione urbanistica;
- Per tutte le nuove costruzioni è prescritta l'altezza massima di ml. 7,00 misurata a valle, la lunghezza massima del fronte, nelle nuove costruzioni, non può superare i 30 ml., sono ammessi interventi difformi da quanto sopra soltanto se previsti preventivi vigenti alla data di adozione del presente Piano Naturale del Conero (Delibera Consiglio Direttivo n° 11 del 14 maggio 1997), fino alla data della loro decadenza.
- Per tutti gli interventi di nuova edificazione su Superfici Fondiarie maggiori di Mq. 2500 è obbligatorio il Piano Urbanistico Preventivo.
- E' vietato l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica strettamente attinente agli esercizi commerciali residenti e quella prevista dal Codice della Strada;
- I nuovi Parcheggi non potranno avere capienza superiore a 30 posti auto, e dovranno essere realizzati evitando manti bituminosi e,ove possibile

sbancamenti e riporti; è ammessa la realizzazione di parcheggi di dimensioni superiori attraverso moduli elementari da 30 posti auto anche serviti da una sola strada.

- Per l'edificio ex colonico distinto al catasto al foglio 120 particella 317 sito in località Varano all'interno dell'area in dissesto individuata dal PAI con codice F-14-0140 (P3), classificato come "Edificio di interesse storico e/o architettonico non coerente con l'impianto tipologico originario" con scheda n. 1336 del 26.03.2001, previa presentazione di un piano di recupero è consentita la demolizione integrale del manufatto esistente e la sua ricostruzione su altro sedime, ma con conservazione di sagoma, volume, superficie utile, altezza e caratteri tipologico-formali tipici dell'edilizia storica rurale locale. Il ricolloca mento dell'edificio dovrà avvenire all'interno dell'area di proprietà, ma al di fuori dell'area in dissesto in un sito privo di situazioni di rischio gravitativo e ambientale e senza compromissione delle matrici ambientali e paesaggistiche. Al nuovo edificio il piano assegnerà la categoria di intervento CPI 12 - Restauro e risanamento conservativo degli edifici extraurbani.

VALUTAZIONE D'INCIDENZA DPR 357/97 e successive modifiche integrazioni
MISURE DI COMPENSAZIONE E DI MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI

Il documento interpretativo della Commissione Europea "La gestione dei siti della rete Natura 2000: Guida all'interpretazione dell'articolo 6 della Direttiva "Habitat" 92/43/CEE" cita che le misure compensative "mirano a controbilanciare l'impatto negativo di un progetto ed a fornire una compensazione che corrisponde esattamente agli effetti negativi sull'habitat di cui si tratta e devono garantire il mantenimento del contributo di un sito alla conservazione di uno o più habitat naturali nella regione biogeografica interessata".

Le misure compensative possono in maniera analoga consistere

- nella ricostituzione di un habitat su un sito nuovo o ampliato, da inserire in Natura 2000;
- nel miglioramento di un habitat su parte del sito o su un altro sito Natura 2000 in maniera proporzionale alla perdita dovuta al progetto;
- nella proposta, in casi eccezionali, di un nuovo sito nell'ambito della direttiva «Habitat».
- Il risultato deve di norma essere in atto al momento in cui il danno dovuto al

progetto è effettivo sul sito di cui si tratta.

- Il promotore di un progetto deve assumere i costi delle misure compensative.

ZTAEC1 - Riserva Integrale

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

A) Obiettivi specifici:

- la tutela e la valorizzazione scientifica del bosco mesofilo misto di sempreverdi e caducifoglie con dominanza di leccio, carpino nero ed acero napoletano e delle formazioni erbacee ed arbustive della costa alta calcarea;
- la tutela e la valorizzazione scientifica e culturale di alcuni elementi del paesaggio del Conero tra i più rilevanti sotto il profilo geologico - geomorfologico (maiolicafucoidi, lacuna della scaglia bianca nella successione stratigrafica umbro-marchigiana, etc.);
- la salvaguardia degli ambienti utilizzati dalla fauna delle pareti rocciose e delle formazioni boschive.

B) Sono previsti interventi:

- per la tutela e manutenzione del bosco, volti anche al sostegno dei nuclei di latifogli mesofile eventualmente in competizione con gli elementi della macchia e per la protezione dal fuoco, da definire nel Piano Forestale;
- per la bonifica ed il consolidamento - anche tramite "disgaggio" di massi
- dei litotipi più ripidi, previa accurata verifica di stabilità, ed, in generale, per l'eliminazione degli elementi di pericolosità da crollo;

C) È consentito l'accesso:

- oltre che per compiti amministrativi e di vigilanza da svolgere da parte delle autorità preposte
- per attività di carattere forestale e naturalistico, secondo quanto stabilito dal Piano Forestale; il Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94 definisce i modi per l'accesso controllato, finalizzato alle attività di escursionismo e di roccia, alle attività educative e per motivi di studio e ricerca scientifica.

D) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione per qualunque destinazione d'uso;
- qualsiasi cambio di destinazione d'uso;
- la realizzazione di nuove strade e sentieri; per la sistemazione dei sentieri esistenti si applica quanto stabilito ai precedenti paragrafi B) e C);
- la costruzione di nuove infrastrutture di altro tipo, puntuali o a rete, fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua; per le infrastrutture esistenti è ammessa la manutenzione senza modifica delle sedi e dei tracciati;
- la costruzione di scogliere artificiali frangiflutto, in superficie o soffolte;
- l'asportazione di ghiaie dalle spiagge e di materiali detritici dalle scarpate (colate, conoidi e depositi vari) e, in genere, i movimenti di terra che alterino il profilo del terreno;
- la realizzazione di discariche e di depositi di materiali di qualsiasi genere e per qualsiasi scopo;
- il danneggiamento della vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea, nonché la raccolta di tutte le specie vegetali spontanee compresi i funghi;
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- l'accesso, anche pedonale, su tutta l'area, se non nei modi stabiliti al precedente paragrafo C) e fatti salvi gli arenili, dalla linea di battigia al limite superiore della spiaggia, per i quali si applicano le disposizioni emanate dalla Capitaneria di Porto;
- i campeggi di qualsiasi tipo;
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica attinente alla disciplina della riserva; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle nuove piantagioni; sono ammesse recinzioni determinate da motivi di sicurezza; sono, comunque, vietate le recinzioni metalliche, anche mascherate;
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo della fauna;
- qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente

paragrafo A);

E) Sono Consentiti:

Solo interventi di manutenzione ordinaria, per gli edifici esistenti ai sensi dell'art. 31, lettera a) - della Legge 5/8/1978 n. 457;

ZTAEC 2 - Riserva Generale Orientata

Art. 84.3 - Bosco Termofilo Misto

A) Obiettivi specifici:

- la tutela e la valorizzazione scientifica del bosco termofilo misto di sempreverdi e caducifoglie con dominanza di leccio ed orniello;
- la salvaguardia della fauna e del suolo.

B) Sono previsti interventi:

- per la tutela e manutenzione del bosco, e per la protezione dal fuoco, da definire nel Piano Forestale; in attesa dell'entrata in vigore dei piani di settore sono ammessi interventi non sistematici di cura del sottobosco che non impediscano il rinnovamento spontaneo del bosco;
- per la sistemazione dei sentieri n. 1, 1a, 5, 6 del Parco, come individuati nelle Tavole di P.R.G.; la sistemazione può essere attuata anche tramite lievi variazioni di percorso, qualora necessario, ovvero tramite ripristino di tratti abbandonati.

C) E' ammessa la fruizione pubblica attraverso i sentieri del Parco, come individuati nelle Tavole di P.R.G.

- Nel resto dell'area è consentito l'accesso - oltre che per compiti amministrativi e di vigilanza da svolgere da parte delle autorità preposte - per attività di carattere forestale, secondo quanto stabilito dal Piano Forestale; il Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94 definisce i modi per l'accesso controllato, finalizzato alle attività di escursionismo, alle attività educative e per motivi di studio.

D) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione, per qualunque destinazione d'uso;
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- la realizzazione di nuove strade e sentieri, la trasformazione di strade sterrate in strade a manto bituminoso e l'allargamento dei sentieri; per la sistemazione dei sentieri esistenti si applica quanto stabilito al precedente paragrafo B);
- la costruzione di nuove infrastrutture di altro tipo, puntuali o a rete, fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni

d'acqua; per le infrastrutture esistenti è ammessa la manutenzione senza modifica delle sedi e dei tracciati;

- la realizzazione di discariche e di depositi di materiali di qualsiasi genere e per qualsiasi scopo;
- l'escavazione dei pozzi, se non autorizzati ai sensi della Legge 36/94 dalle autorità competenti;
- il danneggiamento della vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea; la raccolta di tutte le specie vegetali spontanee, compresi i funghi, è disciplinata dal Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94;
- il transito con mezzi motorizzati su tutta l'area, fatta salva la strada di accesso al complesso dell'ex convento dei Camaldolesi, le strade di accesso alle altre strutture esistenti e quelle eventualmente indicate nel Regolamento del Parco di cui all'art. 16 della L.R.15/94 e fatta eccezione per i mezzi di servizio del Parco e per quelli occorrenti alle attività forestali, militari e di Protezione Civile;
- i campeggi di qualsiasi tipo;
- l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica attinente alla disciplina della riserva e quella prevista dal Codice della Strada; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà, se non con siepi esclusivamente di specie autoctone, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle nuove piantagioni; è ammessa - solo per l'area di sedime dei fabbricati e, comunque, per una superficie massima di 1000 mq - la recinzione con rete metallica mascherata con doppia siepe (interna ed esterna);
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo della fauna;
- qualsiasi forma di inquinamento acustico e luminoso, secondo la disciplina che sarà stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R. 15/94 e con cui dovranno essere definiti, oltre alle caratteristiche tecniche ed agli orari delle emissioni, anche i tempi per i necessari adeguamenti; è, comunque, fatto obbligo di punti luce a bassa intensità per le pertinenze delle abitazioni mentre per l'illuminazione pubblica è prescritto l'uso di lampioni pure di bassa intensità e schermati verso l'alto;
- la realizzazione di giardini e parchi mediante l'uso di specie non autoctone

dell’area del Conero ovvero mediante l’eliminazione delle specie autoctone;

- qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A).

E) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario", nella Tavole di P.R.G.:

1) Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457;

2) Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d’uso (U1/1)

Art. 84.4 - Falesia

A) Obiettivi specifici:

- la tutela e la valorizzazione scientifica di alcuni significativi episodi di boschi relitti, oltre che della vegetazione della falesia, dominata dalla piccola canna del Reno e composta da altre rare associazioni erbacee;
- la protezione della formazione marnoso-arenacea della falesia;
- la salvaguardia della fauna della falesia, delle formazioni boschive e delle zone incolte.

B) Sono previsti interventi:

- per la tutela e manutenzione dei lembi di vegetazione forestale tuttora presenti (vallecola ad Est di Pietralacroce), da definire nel Piano Forestale; in attesa dell'entrata in vigore dei piani di settore sono ammessi interventi non sistematici di cura del sottobosco che non impediscano il rinnovamento spontaneo del bosco;
- per la bonifica ed il consolidamento della falesia, da attuarsi sulla base di accurati studi idrogeologici; dovranno essere eliminate le infiltrazioni d'acqua sui terreni prossimi al ciglio superiore della falesia, con opere che facilitino il deflusso superficiale e con eventuali rimboschimenti da definire nel Piano Forestale; dovrà essere ridotta l'instabilità del medio e basso versante
- in particolare nelle parti prive di copertura vegetale - tramite interventi di regimazione delle acque, di asportazione di massi rocciosi pericolanti e di recupero dei soprassuoli idonei al ripristino della vegetazione naturale, utilizzando le tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- per il ripascimento della spiaggia emersa e sommersa nel tratto di costa a Sud del Trave con sedimenti sciolti che siano granulometricamente e geologicamente comparabili con i sedimenti presenti; gli interventi sulle spiagge, come pure quelli sulla falesia di cui al punto precedente, debbono, comunque, conformarsi agli indirizzi definiti nell'ambito di studi di fattibilità, che inquadrino le pericolosità ed i rischi connessi ai fenomeni di erosione, trasporto e sedimentazione dei materiali lungo la costa secondo un'ottica di sistema che consenta di mettere in luce le interrelazioni complesse tra: idrodinamica costiera, geodinamica della falesia e fattori strutturali attinenti alle formazioni calcaree, calcareo-marnose e marnoso - arenacee dell'area del Conero;

- per la progressiva evoluzione a vegetazione naturale dei rimboschimenti recenti effettuati con impianti monospecifici a pino d'Aleppo;
- per la sistemazione dei sentieri n. 10, 10 bis, 11, 12, 13 e degli altri sentieri del Parco come individuati nella Tavole di P.R.G.; la sistemazione può essere attuata anche tramite variazioni di percorso, qualora necessario, ovvero tramite ripristino di tratti abbandonati;
- per l'ordinaria e straordinaria manutenzione dei manufatti caratteristici ricavati all'interno della rupe (grotte) risalenti a periodi anteriori al 1976, per la demolizione delle sopraelevazioni delle stesse grotte e degli altri manufatti esistenti nell'area della battigia, fatte salve le attrezzature balneari esistenti;
- per il ripristino di condizioni più naturali della costa, anche mediante demolizione di opere in calcestruzzo (scivoli, piattaforme, scali di alaggio) secondo le prescrizioni definite nel Piano di Recupero Ambientale di cui al successivo par. B/1, che potrà prevedere anche scali di alaggio pubblici o collettivi;
- per il riordino funzionale ed architettonico, anche mediante sostituzione, demolizione/ricostruzione ed eventuale spostamento a parità di superficie utile, delle attrezzature esistenti destinate alla fruizione turistica e balneare.

B/1)

Gli interventi relativi al riordino funzionale ed architettonico delle attrezzature balneari, al ripristino della linea naturale di costa, alla eventuale realizzazione di scali di alaggio pubblici, alla demolizione dei manufatti vari e delle sopraelevazioni delle grotte ed alla organizzazione degli accessi alla battigia, formano oggetto dei un Piani denominati di Recupero Ambientale : Passetto e Trave - Mezzavalle.

-Fino all’entrata in vigore dei Piani di Recupero Ambientale resta sospesa ogni determinazione di competenza comunale relativa ad interventi comportanti la modifica del suolo e/o dei manufatti, fatti salvi gli interventi di cui all’art. 31, lettere a), b) e c) della L. 457/78 e quelli necessari per adeguare le strutture esistenti alle leggi vigenti a favore delle persone handicappate (n. 104/92 e n. 494/93 ed eventuali modifiche ed integrazioni).

C)

Fatto salvo il litorale del Passetto, e' ammesso l'accesso da terra alla zona della battigia soltanto attraverso i sentieri del Parco ed i percorsi pedonali attualmente esistenti come individuati nelle Tavole di P.R.G..- Nelle parti restanti dell'area, escluse le aree di pertinenza delle case esistenti e le strade che vi conducono, l'accesso è consentito

soltanto per lo svolgimento di compiti amministrativi e di vigilanza da parte delle autorità preposte e per attività di carattere forestale, secondo quanto stabilito dal Piano Forestale; il Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94 disciplina i modi per l'accesso controllato, finalizzato alle attività educative e per motivi di studio.

D) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione, per qualunque destinazione d'uso;
- ogni intervento sui ruderi, individuati nelle tavole di P.R.G., nonché la realizzazione di nuove piscine e di nuovi locali interrati;
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- la realizzazione di nuove strade e sentieri, la trasformazione di strade sterrate in strade a manto bituminoso e l'allargamento dei sentieri; per la sistemazione dei sentieri esistenti si applica quanto stabilito al precedente paragrafo B);
- la costruzione di nuove infrastrutture di altro tipo, puntuali o a rete, fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua; è ammessa, previa verifica di impatto ambientale e nell'ambito di un progetto di coordinamento della varia utenza, la realizzazione di linee elettriche o telefoniche interrate in adiacenza ai percorsi pedonali; per le infrastrutture esistenti è ammessa la manutenzione senza modifica delle sedi e dei tracciati (vedi art. 84.1.4.);
- la costruzione di scogliere artificiali frangiflutto, in superficie o soffolte;
- l'asportazione di materiale lapideo ed i movimenti di terra, esclusi quelli necessari per le opere di cui al precedente paragrafo B), che alterino il profilo del terreno;
- la realizzazione di discariche e di depositi di materiali di qualsiasi genere e per qualsiasi scopo;
- l'escavazione dei pozzi, se non autorizzati ai sensi della Legge 36/94 dalle autorità competenti;
- il danneggiamento della vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea; la raccolta di tutte le specie vegetali spontanee, compresi i funghi, è disciplinata dal Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94;
- il transito con mezzi motorizzati su tutta l'area, fatte salve le strade di accesso alle case esistenti e fatta eccezione per i mezzi di servizio del Parco e per

quelli occorrenti alle attività forestali;

- l'accesso, anche pedonale, su tutta l'area, se non nei modi e nei luoghi stabiliti al precedente paragrafo C) e fatti salvi gli arenili, dalla linea di battigia al limite superiore della spiaggia, per i quali si applicano le disposizioni emanate dalla Capitaneria di Porto;
- i campeggi di qualsiasi tipo;
- l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica attinente alla disciplina della riserva e quella prevista dal Codice della Strada; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà, se non con siepi esclusivamente di specie autoctone, salvo le recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni arboree; è ammessa - solo per l'area di sedime dei fabbricati e, comunque, per una superficie massima di 1000 mq - la recinzione con rete metallica mascherata con doppia siepe (interna ed esterna);
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo della fauna;
- qualsiasi forma di inquinamento acustico e luminoso, secondo la disciplina che sarà stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R. 15/94 e con cui dovranno essere definiti, oltre alle caratteristiche tecniche ed agli orari delle emissioni, anche i tempi per i necessari adeguamenti; è, comunque, fatto obbligo di punti luce a bassa intensità per le pertinenze delle abitazioni mentre per l'illuminazione pubblica è prescritto l'uso di lampioni pure di bassa intensità e schermati verso l'alto;
- la realizzazione di giardini e parchi mediante l'uso di specie non autoctone dell'area del Conero ovvero mediante l'eliminazione delle specie autoctone;
- qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A).

E) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti, non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario" nelle tavole di P.R.G.:

1) Gli interventi disciplinati dalla categoria d'intervento di cui all'art. 84.1.1 e dai rispettivi Piani di Recupero Ambientale, con esclusione degli interventi di

ampliamento e senza variazione di destinazione d'uso;

2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457, nonché quelli di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dello stesso articolo, e di demolizione con ricostruzione senza aumenti di volume, con mantenimento del sedime e con l'uso di forme e materiali idonei (vedasi art. 34 CPI14 comma 1 e 2).

3) Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso (U1/1)

Art. 84.5 - Bosco di Carpino nero

A) Obiettivi specifici:

- la tutela e valorizzazione scientifica del bosco a prevalenza di carpino nero (asparago acutifolii - ostryetum carpinifoliae);
- la salvaguardia della fauna silvicola.

B) Sono previsti interventi:

- per la manutenzione e la massima tutela del bosco, e per il suo miglioramento con avviamenti ad alto fusto dei cedui invecchiati, da definire nel Piano Forestale; in attesa dell'entrata in vigore dei piani di settore sono ammessi interventi non sistematici di cura del sottobosco che non impediscano il rinnovamento spontaneo del bosco;
- per la sistemazione del sentiero n. 1 del Parco come individuato nelle Tavole di P.R.G.; la sistemazione può essere attuata anche tramite lievi

variazioni di percorso, qualora necessario, ovvero tramite ripristino di tratti abbandonati;

C)

- E' ammessa la fruizione pubblica attraverso il sentiero n. 1 del Parco come individuato nelle Tavole di P.R.G.
- Nel resto dell'area è consentito l'accesso oltre che per compiti amministrativi e di vigilanza da svolgere da parte delle autorità preposte, per attività di carattere forestale, secondo quanto stabilito dal Piano Forestale; il Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94 definisce i modi per l'accesso controllato, finalizzato alle attività educative e per motivi di studio.

D) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione, per qualunque destinazione d'uso;
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- la realizzazione di nuove strade e sentieri, la trasformazione di strade sterrate in strade a manto bituminoso e l'allargamento dei sentieri; per la sistemazione del sentiero n. 1 del Parco si applica quanto stabilito al precedente paragrafo B);
- la costruzione di nuove infrastrutture di altro tipo, puntuali o a rete, fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua; per le infrastrutture esistenti è ammessa la manutenzione senza modifica delle sedi e dei tracciati;
- la realizzazione di discariche e di depositi di materiali di qualsiasi genere e per qualsiasi scopo;
- l'escavazione dei pozzi, se non autorizzati ai sensi della Legge 36/94 dalle autorità competenti;
- il danneggiamento della vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea; la raccolta di tutte le specie vegetali spontanee, compresi i funghi, è disciplinata dal Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94;
- il transito con mezzi motorizzati su tutta l'area fatte salve le strade d'accesso agli edifici esistenti e fatta eccezione per i mezzi di servizio del Parco e per quelli occorrenti alle attività forestali;
- i campeggi di qualsiasi tipo;

- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica attinente alla disciplina della riserva; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà, se non con siepi esclusivamente di specie autoctone, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle nuove piantagioni; è ammessa - solo per l'area di sedime dei fabbricati e, comunque, per una superficie massima di 1000 mq
- la recinzione con rete metallica mascherata con doppia siepe (interna ed esterna);
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo della fauna;
- qualsiasi forma di inquinamento acustico e luminoso, secondo la disciplina che sarà stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R. 1 5/94 e con cui dovranno essere definiti, oltre alle caratteristiche tecniche ed agli orari delle emissioni, anche i tempi per i necessari adeguamenti; è, comunque, fatto obbligo di punti luce a bassa intensità per le pertinenze delle abitazioni mentre per l'illuminazione pubblica è prescritto l'uso di lampioni pure di bassa intensità e schermati verso l'alto;
- la realizzazione di giardini e parchi mediante l'uso di specie non autoctone dell'area del Conero ovvero mediante l'eliminazione delle specie autoctone;
- qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A).

E) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti, non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario" nelle tavole di P.R.G.:

1) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457,

2) Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso (U1/1)

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

A) Obiettivi specifici:

- la tutela della vegetazione delle radure e delle aree in posizione preminente abbandonate dall'agricoltura, dominata dal bromo e dalle formazioni arbustive a ginepro rosso;
- la salvaguardia della fauna delle zone incolte e cespugliate.

B) Sono previsti interventi:

- per la difesa delle radure dalla progressiva avanzata del bosco, da definire nel Piano Naturalistico e nel Piano Forestale;
- per favorire i processi evolutivi di ricostituzione della vegetazione spontanea erbacea ed arbustiva nelle aree abbandonate dalle colture agricole;
- per la sistemazione dei sentieri n.1, 5, 6, 15, 15a, 16, 18 del Parco, come individuati nelle Tavole di P.R.G; la sistemazione può essere attuata anche tramite lievi variazioni di percorso, qualora necessario, ovvero tramite ripristino di tratti abbandonati;
- per la salvaguardia e la valorizzazione scientifica e culturale dei giacimenti preistorici e delle aree di interesse archeologico - vincolate e non.

C)

E' ammesso il recupero degli edifici esistenti con le modalità di cui al successivo paragrafo D) finalizzato alla realizzazione di attrezzature al servizio del Parco; per gli edifici esistenti non sono ammesse altre variazioni di destinazione d'uso, fatte salve

soltanto le variazioni di destinazione d'uso normate dall'art.9 della Legge 26/2/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni.

D) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione, per qualunque destinazione d'uso;
- la realizzazione di nuove piscine e di nuovi locali interrati;
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- la messa a coltura dei terreni;
- la realizzazione di nuove strade e sentieri, la trasformazione di strade sterrate in strade a manto bituminoso e l'allargamento dei sentieri; per la sistemazione dei sentieri del Parco si applica quanto stabilito al precedente paragrafo B);
- la costruzione di nuove infrastrutture di altro tipo, puntuali o a rete, fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua; è ammessa, previa verifica di impatto ambientale e nell'ambito di un progetto di coordinamento della varia utenza, la realizzazione di linee elettriche o telefoniche interrate in adiacenza ai percorsi pedonali; per le infrastrutture esistenti è ammessa la manutenzione senza modifica delle sedi e dei tracciati (vedi art. 84.1.4.);
- i campeggi di qualsiasi tipo;
- i movimenti di terra e qualunque alterazione artificiale del profilo del terreno;
- la realizzazione di discariche e di depositi di materiali di qualsiasi genere e per qualsiasi scopo;
- l'escavazione dei pozzi, se non autorizzati ai sensi della Legge 36/94 dalle autorità competenti;
- il danneggiamento della vegetazione arbustiva ed erbacea; la raccolta di tutte le specie vegetali spontanee,compresi i funghi, viene disciplinata nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94;
- il transito con mezzi motorizzati al di fuori delle strade individuate nelle Tavole di P.R.G come viabilità primaria e secondaria (Strade Provinciali e Comunali), fatte salve le strade di accesso agli edifici esistenti e fatta eccezione per i mezzi di servizio del Parco e per quelli occorrenti alle attività forestali;

- l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica attinente alla disciplina della riserva e quella prevista dal Codice della Strada; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà, se non con siepi esclusivamente di specie autoctone; è ammessa - solo per l'area di sedime dei fabbricati e, comunque, per una superficie massima di 1000 mq - la recinzione con rete metallica mascherata con doppia siepe (interna ed esterna);
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo della fauna;
- qualsiasi forma di inquinamento acustico e luminoso, secondo la disciplina che sarà stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R. 15/94 e con cui dovranno essere definiti, oltre alle caratteristiche tecniche ed agli orari delle emissioni, anche i tempi per i necessari adeguamenti; è comunque, fatto obbligo di punti luce a bassa intensità per le pertinenze delle abitazioni mentre per l'illuminazione pubblica è prescritto l'uso di lampioni pure di bassa intensità e schermati verso l'alto;
- la realizzazione di giardini e parchi mediante l'uso di specie non autoctone dell'area del Conero ovvero mediante l'eliminazione delle specie autoctone;
- qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A).

E) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti, non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario" nelle tavole di P.R.G.:

1) Gli interventi disciplinati dalla categoria d'intervento di cui all'art. 84.1.1, con esclusione degli interventi di ampliamento;

2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457, nonché quelli di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dello stesso articolo, e di demolizione con ricostruzione senza aumenti di volume, con mantenimento del sedime e con l'uso di forme e materiali idonei (vedasi art. 34 CPI14 comma 1 e 2).

3) Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di Attrezzature al Servizio del Parco (uso U4/28) nonché l' uso (U1/1)

Art. 84.7 - Rimboschimento antichi sopra Scaglia Rossa.

A) Obiettivi specifici:

- il recupero progressivo della naturalità del bosco;
- la tutela delle formazioni forestali seminaturali come fase necessaria per il completamento della successione autogena nonché per la salvaguardia dei valori paesistici;
- la salvaguardia della fauna delle formazioni boschive;
- la tutela e la valorizzazione dei giacimenti preistorici e delle presenze archeologiche.

B) Sono previsti interventi:

- per la graduale riduzione nel bosco della componente rappresentata dalle specie resinose a vantaggio delle latifoglie, in modo variabile a seconda delle localizzazioni e del livello evolutivo del bosco secondario; le modalità della gestione di questi interventi - articolati in ragione del diverso dinamismo delle fitocenosi da sottoporre a monitoraggio continuo
- dovranno essere accuratamente definite nel Piano Forestale; in attesa dell'entrata in vigore dei piani di settore sono ammessi interventi non sistematici di cura del sottobosco che non impediscano il rinnovamento spontaneo del bosco;
- per la sistemazione dei sentieri n. 1, 1a, 1b, 5, 6, 7, 8 del Parco come individuati nelle Tavole di P.R.G; la sistemazione può essere attuata anche tramite lievi variazioni di percorso, qualora necessario, ovvero tramite ripristino di tratti abbandonati;
- per la salvaguardia, la valorizzazione scientifica e la fruizione didattico - informativa dei giacimenti preistorici e delle aree di interesse archeologico - vincolate e non ,in particolare dei reperti del Pantano; le aree di maggior interesse potranno essere opportunamente collegate - sulla base di un progetto unitario, mediante appositi percorsi (sentieri del Parco ed altri).

C)

E' ammesso il recupero degli edifici e delle strutture esistenti - con le modalità di cui al successivo paragrafo D) - finalizzato alla realizzazione di attrezzature al Servizio del Parco (uso U4/28).

- E' ammessa la fruizione pubblica, disciplinata dal Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94.

- E' ammessa la sperimentazione silvo - colturale tramite la realizzazione di vivai e/o orti botanici e simili, secondo le linee individuate dal Piano Forestale;

D) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione, per qualunque destinazione d'uso;
- la realizzazione di nuove piscine e di nuovi locali interrati;
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- la realizzazione di nuove strade e sentieri, la trasformazione di strade sterrate in strade a manto bituminoso e l'allargamento dei sentieri; per la sistemazione dei sentieri del Parco si applica quanto stabilito al precedente paragrafo B);
- la costruzione di nuove infrastrutture di altro tipo, puntuali o a rete, fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua; è ammessa, previa verifica di impatto ambientale e nell'ambito di un progetto di coordinamento della varia utenza, la realizzazione di linee elettriche o telefoniche interrate in adiacenza ai percorsi pedonali; per le infrastrutture esistenti è ammessa la manutenzione senza modifica delle sedi e dei tracciati (vedi art. 84.1.4.);
- la realizzazione di discariche e di depositi di materiali di qualsiasi genere e per qualsiasi scopo;
- l'escavazione dei pozzi, se non autorizzati ai sensi della Legge 36/94 dalle autorità competenti;
- il danneggiamento della vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea; la raccolta di tutte le specie vegetali spontanee, compresi i funghi, è disciplinata dal Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94;
- il transito con mezzi motorizzati su tutta l'area fatte salve le strade d'accesso agli edifici esistenti e fatta eccezione per i mezzi di servizio del Parco e per quelli occorrenti alle attività forestali, militari e di Protezione Civile;
- i campeggi di qualsiasi tipo;
- l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica attinente alla disciplina della riserva e quella prevista dal Codice della Strada; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;

- la costruzione di recinzioni delle proprietà, se non con siepi esclusivamente di specie autoctone, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle nuove piantagioni; è ammessa solo per l'area di sedime dei fabbricati e, comunque, per una superficie massima di 1000 mq
- la recinzione con rete metallica mascherata con doppia siepe (interna ed esterna);
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo della fauna;
- qualsiasi forma di inquinamento acustico e luminoso, secondo la disciplina che sarà stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R. 15/94 e con cui dovranno essere definiti, oltre alle caratteristiche tecniche ed agli orari delle emissioni, anche i tempi per i necessari adeguamenti; è, comunque, fatto obbligo di punti luce a bassa intensità per le pertinenze delle abitazioni mentre per l'illuminazione pubblica è prescritto l'uso di lampioni pure di bassa intensità e schermati verso l'alto;
- la realizzazione di giardini e parchi mediante l'uso di specie non autoctone dell'area del Conero ovvero mediante l'eliminazione delle specie autoctone;qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A).

E) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti, non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario" nelle tavole di P.R.G.:

1) Gli interventi disciplinati dalla categoria d'intervento di cui all'art. 84.1.1, con esclusione degli interventi di ampliamento e senza variazione di destinazione d'uso;

2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457, nonché quelli di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dello stesso articolo, e di demolizione con ricostruzione senza aumenti di volume, con mantenimento del sedime e con l'uso di forme e materiali idonei (vedasi art. 34 CPI14 comma 1 e 2).

3) Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di Attrezzature al Servizio del Parco (uso U4/28) nonché l'uso (U1/1)

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

A) Obiettivi specifici:

- la definizione dei margini delle grandi aree boscate; al Piano Naturalistico, in accordo col Piano Forestale e col Piano Agricolo del Parco, compete l'individuazione delle parti di aree da destinare allo sviluppo del bosco, di quelle nelle quali va confermato l'uso agricolo e di quelle da lasciare incolte;

- la salvaguardia della fauna delle zone incolte e cespugliate e delle zone agricole.

B) Sono previsti interventi:

- per il recupero degli edifici e delle strutture esistenti - con le modalità di cui al successivo paragrafo D) - finalizzato alla realizzazione di attrezzature al servizio del Parco;
- per la sistemazione dei sentieri n.5, 6, 7 del Parco come individuati nelle Tavole di P.R.G; la sistemazione può essere attuata anche tramite lievi variazioni di percorso, qualora necessario, ovvero tramite ripristino di tratti abbandonati.

B/1)

Nell'ambito del Piano Naturalistico, del Piano Forestale e del Piano Agricolo, in funzione delle caratteristiche del substrato, dei processi dinamici in atto nelle fitocenosi naturali, delle potenzialità produttive agricole, dell'evoluzione dei fattori socio-economici che condizionano l'economia del Parco, potranno essere definiti, per le diverse parti di aree, interventi:

- per accelerare i processi dinamici in atto creando le condizioni per l'espansione del bosco naturale anche attraverso opere di rimboschimento;
- per la difesa delle radure dalla progressiva avanzata del bosco;
- per favorire i processi evolutivi di ricostituzione della vegetazione spontanea erbacea ed arbustiva nelle aree abbandonate dalle colture agricole;
- per favorire la permanenza di attività agricole qualificate o l'introduzione di nuove colture,ovvero l'adozione dell'arboricoltura produttiva da legno; per la promozione e l'orientamento verso forme di coltivazione che utilizzano sistemi a basso impatto ambientale, quali, ad esempio, quelli previsti dal Reg.2078/92, ed altri eventuali consimili.

C)

- Limitatamente ai soggetti di cui all'art. 13 della L.R. 13/89, è consentita la realizzazione di un annesso rustico fino ad un massimo di mq. 30 ed H max 4,5 ml.
- E' ammesso il transito con mezzi motorizzati al servizio dei residenti e delle attività agricole comprese nell'area, oltre che per i mezzi di servizio del Parco e per quelli occorrenti alle attività forestali.

- La raccolta di tutte le specie vegetali spontanee, compresi i funghi, viene disciplinata nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94.
- in attesa dell'entrata in vigore dei piani di settore sono ammessi interventi non sistematici di cura del sottobosco che non impediscano il rinnovamento spontaneo del bosco.
- E' ammesso l'uso di prodotti chimici per l'agricoltura sulla base delle indicazioni e delle prescrizioni fornite dal Regolamento del Parco, di cui all'art.16 dell L.R.15/94, del Piano Naturalistico e del Piano Agricolo del Parco.
- Sono ammessi gli interventi di recupero ambientale, di cui all'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.
- E' ammessa la realizzazione di un piccolo parcheggio nell'area adiacente al cimitero di Massignano e degli eventuali modesti ampliamenti dello stesso cimitero.
- E' ammessa l'attrezzatura di aree per il campeggio a scopo ludico-formativo, di studio e ricerca scientifica, rivolto in prevalenza al mondo giovanile organizzato; la superficie di ciascuna area dovrà essere contenuta entro i 2000 mq. e non vi potranno essere realizzate strutture stabili se non per i servizi;
- i progetti, redatti ad iniziativa del Parco o dei Comuni, per la sistemazione delle suddette aree hanno effetto di dichiarazione di pubblico interesse e di indifferibilità ed urgenza delle opere in essi previste.

D) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione per soggetti diversi da quelli di cui all'art. 13 della L.R. 13/90;
- la realizzazione di nuove piscine e di nuovi locali interrati;
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- la costruzione di nuove infrastrutture, puntuali o a rete, fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua e del gas per usi domestici; per le infrastrutture esistenti è ammessa la manutenzione senza modifica delle sedi e dei tracciati (vedi art. 84.1.4.);
- la realizzazione di nuove strade carrabili, l'allargamento dei sentieri e la loro

trasformazione in strade;

- i campeggi di qualsiasi tipo ad esclusione dei campeggi a scopo ludico-formativo di cui al precedente part. C;
- i movimenti di terra che modifichino in modo sostanziale il profilo del terreno;
- il danneggiamento della vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea, fatte salve le specie infestanti come l'ailanto e la robinia;
- l'intubazione dei corsi d'acqua esistenti, lo scolo ed il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere, a meno di preventiva depurazione;

- la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere;
- l'escavazione dei pozzi, se non autorizzati ai sensi della Legge 36/94 dalle autorità competenti;
- l'aratura ad una profondità superiore a ml. 0,5;
- l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica attinente alla disciplina della riserva e quella prevista dal Codice della Strada; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà, se non con siepi esclusivamente di specie autoctone; è ammessa, solo per l'area di sedime dei fabbricati e, comunque, per una superficie massima di 1000 mq, la recinzione con rete metallica mascherata con doppia siepe (interna ed esterna);
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo della fauna;
- qualsiasi forma di inquinamento acustico e luminoso, secondo la disciplina che sarà stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R. 15/94 e con cui dovranno essere definiti, oltre alle caratteristiche tecniche ed agli orari delle emissioni, anche i tempi per i necessari adeguamenti; è, comunque, fatto obbligo di punti luce a bassa intensità per le pertinenze delle abitazioni mentre per l'illuminazione pubblica è prescritto l'uso di lampioni pure di bassa intensità e schermati verso l'alto;
- la realizzazione di giardini e parchi mediante l'uso di specie non autoctone dell'area del Conero ovvero mediante l'eliminazione delle specie autoctone;

E) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti, non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario" nelle tavole di P.R.G.:

1) Gli interventi disciplinati dalla categoria d'intervento di cui all'art. 84.1.1, con esclusione degli interventi di ampliamento e senza variazione di destinazione d'uso;

2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457, nonché quelli di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dello stesso articolo, e di demolizione con ricostruzione senza aumenti di volume, con mantenimento del sedime e con l'uso di forme e materiali idonei (vedasi art. 34 CPI14 comma 1 e 2), quanto a quest'ultimo tipo di interventi, si specifica che la presente area omogenea, interna al Parco Naturale del Conero, non è assimilata alle zone agricole cui si applica la norma dell'art. 6 della L.R. 13/90;

3) Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di Attrezzature al Servizio del Parco (uso U4/28) nonché nonché l'uso (U1/1).

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

A) Obiettivi specifici:

- la tutela e la valorizzazione scientifica dei relitti di boschi di caducifoglie con predominanza di roverella, dei relitti di boschi con predominanza di carpino nero, dei boschi ripariali a salice bianco, delle formazioni erbacee dei fossi e delle pareti verticali dei valloni;
- l'incentivazione della particolare funzione svolta dalle cenosi forestali naturali, di stabilizzazione idrogeologica dei versanti e di conservazione delle specie faunistiche e floristiche ivi ospitate;
- la salvaguardia della fauna caratteristica delle zone incolte e cespugliate e delle zone agricole;
- la tutela e la valorizzazione dei giacimenti preistorici e delle presenze archeologiche.

B) Sono previsti interventi:

- per accelerare i processi dinamici in atto creando le condizioni per la risalita sui versanti del bosco naturale, da definire nel Piano Forestale in accordo col Piano Agricolo; per la cura dei boschi esistenti attraverso il taglio sistematico del sottobosco, secondo le indicazioni del Piano Forestale; in attesa dell'entrata in vigore dei piani di settore sono ammessi interventi non sistematici di cura del sottobosco che non impediscano il rinnovamento spontaneo del bosco;
- per favorire la conversione delle attività agricole verso colture qualificate ovvero verso l'arboricoltura produttiva da legno, secondo le indicazioni del Piano Agricolo del Parco, in accordo con il Piano Naturalistico ed il Piano Forestale; per la promozione e l'orientamento verso forme di coltivazione che utilizzano sistemi a basso impatto ambientale, quali, ad esempio, quelli previsti dal Reg. 2078/92, ed altri eventuali consimili;
- per la protezione delle zone incolte secondo le indicazioni del Piano Naturalistico;
- per la realizzazione di impianti di depurazione al servizio dei centri abitati di Poggio- Casette di Poggio (ed eventualmente Portonovo) e Massignano;

- per la regimazione delle sorgenti, per la sistemazione idraulica dei corsi d'acqua e per il risanamento idraulico dei versanti, anche se coltivati, in modo da prevenire scoscendimenti nello strato colluviale più superficiale; è, comunque, obbligatorio l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica; qualora possibile, dovrà essere ricostituito il reticolo idrografico storico;
- per la sistemazione dei sentieri n.14, 15, 16, 18 del Parco, come individuati nelle Tavole di P.R.G; la sistemazione può essere attuata anche tramite lievi variazioni di percorso, qualora necessario, ovvero tramite ripristino di tratti abbandonati;
- per la salvaguardia e la valorizzazione scientifica e culturale dei giacimenti preistorici e delle aree di interesse archeologico, vincolate e non;
- per la realizzazione di parcheggi e la sistemazione di quelli esistenti nei punti di corrispondenza tra la viabilità principale (strade Provinciali e Comunali) e la rete dei percorsi pedonali; ciascun parcheggio non dovrà avere capienza superiore ai 30 posti auto e gli interventi dovranno essere eseguiti evitando sbancamenti, riporti e manti bituminosi o cementizi e recuperando la circostante vegetazione naturale;
- per la pulizia dei corsi d'acqua privati (fossi e canali di scolo) da canne, rovi ed erbe infestanti, per la regimazione delle acque di sgrondo dei campi, per la manutenzione delle scarpate dei fondi laterali alle strade, sia a valle che a monte; questi interventi sono obbligatori per i proprietari o, in loro vece, per i conduttori dei fondi e potranno essere eseguiti anche con taglio a raso delle specie non protette dalla L.R. 8/87, nei casi ammessi dal Piano Naturalistico e previo nulla osta del Parco su specifico progetto.

C)

- La raccolta di tutte le specie vegetali spontanee, compresi i funghi, viene disciplinata nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94.
- Per l'eventuale realizzazione di nuove infrastrutture, e per la manutenzione ed il ripristino di quelle esistenti, puntuali o a rete - fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua - dovranno essere prescelte sedi superficiali che riducano al minimo gli scavi, sopratutto su terreni calcarei marnosi; dovranno, comunque, essere accuratamente evitate le aree in dissesto e quelle esondabili; i tubi di regimazione dei fossi dovranno essere sostituiti con ponticelli.
- Per gli edifici esistenti sono ammesse le variazioni di destinazione d’uso

finalizzate alla realizzazione di attrezzature al servizio del Parco, nonché quelle normate dall'art.9 della Legge 26/2/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni.

- Limitatamente ai soggetti di cui all'art. 13 della L.R. 13/90, è consentita la realizzazione di un annesso rustico fino ad un massimo di mq. 30 ed H max 4,5 ml.(uso U2/2).
- Con esclusione delle parti alte dei crinali, in prossimità delle abitazioni esistenti è ammessa una piccola serra in legno e vetro, di superficie non superiore ai 40 mq. ed un manufatto in legno per il rimessaggio degli attrezzi agricoli, di superficie non superiore a 20 mq e di altezza non superiore a ml. 3,5 (uso U2/2).
- E' ammesso l'uso di prodotti chimici per l'agricoltura sulla base delle indicazioni e delle prescrizioni fornite dal Regolamento del Parco, di cui all'art.16 dell L.R.15/94 e del Piano Agricolo del Parco.
- E' ammessa la rimozione delle piantagioni di pioppo euro-americano.
- Sono ammessi gli interventi di recupero ambientale, di cui all'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.
- E' ammessa l'attrezzatura di aree per il campeggio a scopo ludico-formativo, di studio e ricerca scientifica, rivolto in prevalenza al mondo giovanile organizzato; la superficie di ciascuna area dovrà essere contenuta entro i 2000 mq. e non vi potranno essere realizzate strutture stabili se non per i servizi; i progetti, redatti ad iniziativa del Parco o dei Comuni, per la sistemazione delle
  suddette aree hanno effetto di dichiarazione di pubblico interesse e di indifferibilità ed urgenza delle opere in essi previste.

D) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione, fatte salve quelle ammesse al precedente par. C, per soggetti diversi da quelli di cui all'art. 13 della L.R. 13/90;
- la realizzazione di nuove piscine e di nuovi locali interrati;
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- la realizzazione di nuove strade carrabili, l'allargamento dei sentieri e la loro

trasformazione in strade;

- l'abbattimento delle alberature e delle siepi stradali e poderali e della vegetazione ripariale, escluse le specie infestanti come l'ailanto e la robinia;
- i campeggi di qualsiasi tipo, ad esclusione delle piazzole di sosta previste dalle leggi regionali sull'agriturismo nelle quali non sono ammesse unità abitative fisse, bungalows, etc. e ad esclusione dei campeggi a scopo ludico-formativo di cui al precedente par. C;
- i movimenti di terra che modifichino in modo sostanziale il profilo del terreno;
- l'intubazione dei corsi d'acqua esistenti, lo scolo ed il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere, a meno di preventiva depurazione;
- la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere;
- l'escavazione dei pozzi, se non autorizzati dalle autorità competenti;
- l'aratura e la coltivazione entro una fascia - a partire dal ciglio superiore dell'argine di ml. 4 per i corsi d'acqua pubblici e di ml.2 per i corsi d'acqua privati, con l'obbligo di mantenere a prato la fascia suddetta; è, comunque, vietata l'aratura ad una profondità superiore a ml.0,5, ad eccezione delle lavorazioni necessarie per l'impianto di specie arboree e di vigneti; è ammessa, comunque, la ripuntatura - anche drenante - fino ad 1 ml. di profondità;
- il pascolamento nei boschi;
- l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica attinente alla disciplina della riserva e quella prevista dal Codice della Strada; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà, se non con siepi esclusivamente di specie autoctone; è ammessa solo per l’area di sedime dei fabbricati e, comunque, per una superficie massima di 1000 mq, la recinzione con rete metallica mascherata con doppia siepe (interna ed esterna);
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo alla fauna;
- qualsiasi forma di inquinamento acustico e luminoso, secondo la disciplina stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all’art. 16 della L.R. 15/94 e con

cui dovranno essere definiti, oltre alle caratteristiche tecniche ed agli orari delle emissioni, anche i tempi per i necessari adeguamenti; è, comunque, fatto obbligo di punti luce a bassa intensità per le pertinenze delle abitazioni mentre per l'illuminazione pubblica è prescritto l'uso di lampioni pure di bassa intensità e schermati verso l'alto;

- la realizzazione di giardini e parchi mediante l'uso di specie non autoctone dell'area del Conero ovvero mediante l'eliminazione delle specie autoctone;
- qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A).

E) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti, non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario" nelle tavole di P.R.G.:

1) Gli interventi disciplinati dalla categoria d'intervento di cui all'art. 84.1.1, con esclusione degli interventi di ampliamento e senza variazione di destinazione d'uso;

2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457, nonché quelli di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dello stesso articolo, e di demolizione con ricostruzione senza aumenti di volume, con mantenimento del sedime e con l'uso di forme e materiali idonei (vedasi art. 34 CPI14 comma 1 e 2). quanto a quest'ultimo tipo di interventi, si specifica che la presente area omogenea, interna al Parco Naturale del Conero, non è assimilata alle zone agricole cui si applica la norma dell'art. 6 della L.R. 13/90;

3) Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di Attrezzature al Servizio del Parco (uso U4/28) nonché nonché l'uso (U1/1).

Art. 84.10 - Cave dismesse su scaglia rossa

A) Obiettivi specifici:

- il recupero ambientale delle cave dismesse;
- il riordino funzionale delle cave ai fini dell'accessibilità delle aree della riserva orientata.

B) Sono previsti interventi:

- per favorire la progressiva rinaturalizzazione del piano di cava, eventualmente anche mediante il riporto di materiali inerti e di terreno al fine di determinare le condizioni per il ripristino della vegetazione autoctona; in attesa dell'entrata in vigore dei piani di settore sono ammessi interventi non sistematici di cura del sottobosco che non impediscano il rinnovamento spontaneo del bosco;
- per la sistemazione di percorsi per solo uso pedonale, ciclabile o a cavallo lungo l'asse di fondovalle delle cave abbandonate;
- per la realizzazione - nelle sole aree confinanti con la viabilità principale - di nuovi parcheggi e la sistemazione di quelli esistenti; ciascun parcheggio non dovrà avere capienza superiore ai 50 posti auto e gli interventi dovranno essere eseguiti evitando sbancamenti, riporti e manti bituminosi o cementizi;
- per la valorizzazione delle emergenze geologiche o geotopi nelle cave di scaglia rossa del Conero (Poggio) ed in quella di scaglia cinerea di Massignano, per la limitazione della vegetazione spontanea tendente ad occultarle, nonché per l'apposizione di cartelli illustrativi;
- per la realizzazione di attrezzature per la sosta, il ristoro, ed il tempo libero, quali panchine e tavoli all'aperto, percorsi-vita, giostre ed altalene, accessibili - laddove sia possibile - ai portatori di handicap;
- L'insieme di questi interventi formano oggetto di un Piano di Recupero Ambientale;

C)

La raccolta di tutte le specie vegetali spontanee, compresi i funghi, è disciplinata dal

Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R.15/94;

- E' ammessa la sistemazione di un luogo per Attività Ricreative all'aperto nella cava del Poggio (vedi anche APC 26).
- Sono ammessi gli interventi di recupero ambientale, di cui all'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.
- E' ammessa l'attrezzatura di aree per il campeggio a scopo ludico-formativo, di studio e ricerca scientifica, rivolto in prevalenza al mondo giovanile organizzato; la superficie di ciascuna area dovrà essere contenuta entro i 2000 mq. e non vi potranno essere realizzate strutture stabili se non per i servizi; i progetti, redatti ad iniziativa del Parco o dei Comuni, per la sistemazione delle suddette aree hanno effetto di dichiarazione di pubblico interesse e di indifferibilità ed urgenza delle opere in essi previste.
- La costruzione delle recinzioni di proprietà, per quanto riguarda forma e materiali usati, è sottoposta alla disciplina che sarà stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art.16 della L.R.15/94, fermo restando che le reti metalliche sono ammesse solo per proteggere le aree di sedime dei fabbricati per una superficie massima di 1.000 mq. e purché mascherate con doppia siepe.

D) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione, per qualunque destinazione d'uso, fatte salve le attrezzature all'aperto di cui ai paragrafi B) e C);
- la realizzazione di nuove piscine e di nuovi locali interrati;
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- la realizzazione di nuove strade carrabili, l'allargamento dei sentieri e la loro trasformazione in strade;
- la costruzione di nuove infrastrutture, puntuali o a rete, fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua; per le infrastrutture esistenti è ammessa la manutenzione senza modifica delle sedi e dei tracciati;
- la realizzazione di discariche e di depositi di materiali di qualsiasi genere e per qualsiasi scopo;
- gli interventi che modifichino il profilo topografico esistente incorrispondenza

delle emergenze geologiche o geotopi (cave di scaglia rossa del Conero a Fonte d'Olio e Poggio e cava di scaglia cinerea a Massignano) o che ne riducano la visibilità;

- i campeggi di qualsiasi tipo ad esclusione dei campeggi a scopo ludico-formativo di cui al precedente part. C;
- l'escavazione dei pozzi;
- il danneggiamento della vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea;
- il transito con mezzi motorizzati, fatta eccezione per i mezzi di servizio del Parco e per quelli occorrenti alle attività forestali;
- l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica attinente alla disciplina della riserva e quella prevista dal Codice della Strada; tale segnaletica, quando non sia possibile utilizzare rocce ed alberi, sarà realizzata in legno, in dimensioni ridotte e con basso impatto visivo;
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- ogni forma di disturbo alla fauna;
- qualsiasi forma di inquinamento acustico e luminoso, secondo la disciplina che sarà stabilita nel Regolamento del Parco, di cui all'art. 16 della L.R. 15/94 e con cui dovranno essere definiti, oltre alle caratteristiche tecniche ed agli orari delle emissioni, anche i tempi per i necessari adeguamenti; è, comunque, fatto obbligo di punti luce a bassa intensità per le pertinenze delle abitazioni mentre per l'illuminazione pubblica è prescritto l'uso di lampioni pure di bassa intensità e schermati verso l'alto;
- la realizzazione di giardini e parchi mediante l'uso di specie non autoctone dell'area del Conero ovvero mediante l'eliminazione delle specie autoctone;
- qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A).

E) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti, non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario" nelle tavole di P.R.G.:

1) Gli interventi disciplinati dalla categoria d'intervento di cui all'art. 84.1.1, con esclusione degli interventi di ampliamento e senza variazione di destinazione d'uso;

2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di

risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457, nonché quelli di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dello stesso articolo, e di demolizione con ricostruzione senza aumenti di volume, con mantenimento del sedime e con l'uso di forme e materiali idonei (vedasi art. 34 CPI14 comma 1 e 2).;

3) Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di Attrezzature al Servizio del Parco (uso U4/28) nonché nonché l'uso (U1/1).

Art. 84.11 - Area di Portonovo

Per le aree perimetrate nel Piano Particolareggiato Esecutivo di PORTONOVO nella Tav. 8N si applica la normativa prevista dal Piano Attuativo (Approvato Definitivamente con Delibera Consiglio Comunale n° 5 del 22.01.2001 - Esecutiva il 08.02.2001)e successive varianti alla scadenza del quale varrà quanto specificato all'Art.3 delle presenti norme.

Eventuali varianti del P.P.E. conformi al P.R.G. e al Piano del Parco, non costituiscono variante al P.R.G., per esse valgono le norme e le procedure previste per i Piani attuativi.

ZTAEC3 - Aree di Protezione

Art. 84.12 - Aree di Protezione

Sono comprese nelle aree di protezione:

- **Le Zone dei crinali principali e secondari.**
- **Le Zone di fondovalle, alluvioni recenti.**
- **Area dei versanti collinari di valore panoramico- ambientale.**
- **Le Zone marginali all'edificato, di tutela assoluta.**

A) Obiettivi specifici delle Aree di Protezione:

- la congruenza tra valorizzazione produttiva e valorizzazione paesistico - ambientale del territorio agricolo;
- la conservazione degli elementi caratterizzanti del paesaggio agrario storico, attraverso la loro reinterpretazione sulla base dell'evoluzione recente delle condizioni tecnico -economiche della produzione;
- la riqualificazione delle attività agricole sotto il profilo ecologico;
- la tutela dei relitti di boschi di caducifoglie con predominanza di roverella, dei relitti di boschi con predominanza di specie mesofile, della vegetazione ripariale, delle siepi interpoderali e stradali, anche ai fini della conservazione delle specie faunistiche e floristiche ivi ospitate;
- la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle preesistenze archeologiche, anche attraverso il ripristino di un organico rapporto con l'ambiente circostante;
- la riproposizione di una misura di equilibrio - funzionale, paesistico e ambientale nei rapporti tra insediamenti urbani, in particolare quelli di antica formazione, ed il resto del territorio.

B) Sono previsti interventi:

- per favorire la conversione delle attività agricole verso colture qualificate ovvero verso l'arboricoltura produttiva da legno, secondo le indicazioni del Piano Agricolo del Parco; per la promozione e l'orientamento verso forme di coltivazione che utilizzano sistemi a basso impatto ambientale, quali, ad esempio, quelli previsti dal Reg. 2078/92, ed altri eventuali consimili;
- per la conservazione, in alcune aree, dei "segni"caratterizzanti il paesaggio agrario storico: oltre alle costruzioni, siepi,fienili, pagliai, recinzioni in

canna, filari, colture, etc.; per la ricostituzione del reticolo idrografico storico;

- per la sperimentazione di tecniche innovative e di colture nuove per la zona, anche tramite la realizzazione di vivai e/o orti botanici e simili, secondo le linee individuate dal Piano Agricolo;
- per favorire l'evoluzione guidata dei rimboschimenti anche recenti verso cenosi di specie forestali spontanee, secondo le indicazioni del Piano Naturalistico e del Piano Forestale;
- per la realizzazione di impianti di depurazione al servizio dei centri abitati;
- per la regimazione delle sorgenti, per la sistemazione idraulica dei corsi d'acqua e per il risanamento idraulico anche attraverso il recupero della rete idrografica storica dei versanti in modo da prevenire scoscendimenti nello strato colluviale più superficiale; è, comunque, obbligatorio l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica;
- per il recupero della rete viaria storica anche tramite il ripristino di tracciati in disuso o privatizzati ed il loro restauro per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, il fondo, le alberature, i ponti;
- per la pulizia dei corsi d'acqua privati (fossi e canali di scolo) da canne, rovi ed erbe infestanti, per la regimazione delle acque di sgrondo dei campi, per la manutenzione delle scarpate dei fondi laterali alle strade, sia a valle che a monte; questi interventi sono obbligatori per i proprietari o, in loro vece, per i conduttori dei fondi e potranno essere eseguiti anche con taglio a raso delle specie non protette dalla L.R. 8/87, nei casi ammessi dal Piano Naturalistico e previo nulla osta del Parco su specifico progetto;
- per la realizzazione di parcheggi e la sistemazione di quelli esistenti nei punti di corrispondenza tra la viabilità principale e la rete dei percorsi pedonali; ciascun parcheggio non dovrà avere capienza superiore a 30 posti auto e gli interventi dovranno essere eseguiti evitando i manti bituminosi e,ove possibile, sbancamenti e riporti.
- Per la realizzazione di nuove infrastrutture, e la manutenzione ed il ripristino di quelle esistenti, puntuali o a rete, per le quali, comunque, dovranno essere prescelte sedi superficiali che riducano al minimo gli scavi, fatte salve le eventuali opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua; dovranno essere accuratamente evitate le aree in dissesto e quelle esondabili; i tubi di regimazione dei fossi dovranno essere sostituiti con ponticelli; in corrispondenza di boschi di caducifoglie con predominanza di

roverella, di boschi con predominanza di carpino nero, di boschi ripariali, è, comunque, vietata la realizzazione di reti ed impianti tecnologici; per le opere indicate come di rilevante trasformazione ai sensi dell'art. 45 delle N.T.A. del P.P.A.R. si applicano le disposizioni di cui agli artt. 45, 63, e 63bis delle stesse N.T.A.

C)

E' ammesso l'uso di prodotti chimici per l'agricoltura sulla base delle indicazioni e delle prescrizioni fornite dal Regolamento del Parco di cui all'art. 16 della L.R. 15/94 e del Piano Agricolo del Parco;

D)

Il Regolamento del Parco di cui all'art. 16 della L.R.15/94 disciplina l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica attinente alla disciplina del Parco e quella prevista dal Codice della Strada.

E)

L'escavazione di pozzi e l'emungimento di sorgenti sono ammessi nel rispetto delle norme di cui alla Legge 36/94.

- Sono ammessi gli interventi di recupero ambientale, di cui all'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R..

F)

E' ammessa l'attrezzatura di aree per il campeggio a scopo ludico-formativo, di studio e ricerca scientifica, rivolto in prevalenza al mondo giovanile organizzato; la superficie di ciascuna area dovrà essere contenuta entro i 2000 mq. E non vi potranno essere realizzate strutture stabili se non per i servizi; i progetti, redatti ad iniziativa del Parco o dei Comuni, per la sistemazione delle suddette aree hanno effetto di dichiarazione di pubblico interesse e di indifferibilità ed urgenza delle opere in essi previste.

- La costruzione delle recinzioni di proprietà, per quanto riguarda forma e materiali usati, è sottoposta alla disciplina che sarà stabilita nel Regolamento del Parco, ci cui all'art. 16 della L.R. 15/94.

G) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione, per qualunque destinazione d'uso, nelle seguenti aree o parti di aree:
  - **1)** - sui terreni aventi pendenza assoluta superiore al 30% così come

specificato nell'art. 12 delle presenti norme;

2) - nelle aree boscate, in particolare quelle caratterizzate dalle caducifoglie con predominanza di roverella, da boschi con predominanza di carpino nero, da boschi ripariali, e da altri elementi di interesse botanico - vegetazionale rilevati in sede di revisione dei P.R.G. comunali, e per una fascia non inferiore a ml.50 dal loro limite esterno;

3) - a distanza inferiore a ml. 50 dalle sponde o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua pubblici;

- nelle altre aree o parti delle Aree di Protezione, ogni nuova edificazione escluse quelle previste al precedente paragrafo B) (Parco Archeologico) ovvero ammesse al precedente paragrafo C);
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- i campeggi di qualsiasi tipo, ad esclusione delle piazzole di sosta previste dalle leggi regionali sull'agriturismo nelle quali non sono ammesse unità abitative fisse, bungalows, etc. e ad esclusione dei campeggi a scopo ludico-formativo di cui al precedente par. C;
- l'abbattimento delle alberature e delle siepi stradali e poderali e della vegetazione ripariale, escluse le specie infestanti come l'ailanto e la robinia;
- i movimenti di terra che modifichino in modo sostanziale il profilo del terreno e muri di contenimento di altezza superiore a ml. 1,50;
- l'intubazione dei corsi d'acqua esistenti, lo scolo ed il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere, a meno di preventiva depurazione;
- la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o sostanze di altro genere;
- l'aratura e la coltivazione entro una fascia di ml. 4 per i corsi d'acqua pubblici e di ml. 2 per quelli privati, calcolata dal ciglio superiore dell'argine, con l'obbligo di mantenere a prato la fascia suddetta; è,comunque, vietata l'aratura ad una profondità superiore a ml. 0,5;
- il pascolamento nei boschi;
- ogni forma di manomissione degli ambienti ipogei;
- qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al

precedente paragrafo A)

H) Sono Consentiti:

Per gli edifici esistenti non individuati tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario", nelle Tavole di P.R.G.:

1) Gli interventi disciplinati dalla categoria d'intervento di cui all'art 84.1.1 delle nta, con esclusione degli interventi di ampliamento e senza variazione di destinazione d'uso;

2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge 5/8/1978 n. 457, anche quelli di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dello stesso articolo, e di demolizione con ricostruzione senza aumenti di volume, con mantenimento della giacitura e con l'uso di forme e materiali idonei (vedasi art. 34 CPI14 comma 1 e 2); quanto a quest'ultimo tipo di interventi, si specifica che nelle aree di protezione, interne al Parco Naturale del Conero, non sono assimilate alle zone agricole cui si applica la norma dell'art. 6 della L.R. 13/90.

3) Per tali edifici sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di Attrezzature al Servizio del Parco (uso U4/28) nonché nonché l'uso (U1/1)

Art. 84.12.1 - Zone dei crinali principali e secondari.

Oltre alle disposizioni di cui all'art.84.12;

A) E' consentito, limitatamente ai soggetti di cui all'art. 13 della L.R. 13/90 e a quanto disposto dal precedente art.84.12, nelle zone individuate nelle Tavole di P.R.G., un ampliamento "una tantum" della superficie utile residenziale esistente pari al 15% purché l'edificio, una volta ampliato, non superi i 1000 mc. e purché l'edificio non sia compreso tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario"; nelle stessa area è consentita agli stessi soggetti la realizzazione di un annesso rustico fino ad un massimo di mq. 30 ed H max 4,5ml.(uso U2/2) misurata a valle;

B) E' consentita la realizzazione di punti di sosta panoramici, anche mediante lievi variazioni ai tracciati della viabilità principale (Provinciale o Comunale);

Art. 84.12.2 - Zone di fondovalle,alluvioni recenti.

Oltre alle disposizioni di cui all'art.84.12;

A) E' consentito limitatamente ai soggetti di cui all'art. 13 della L.R. 13/90 e a quanto disposto dal precedente art.84.12, nelle zone individuate nelle Tavole di P.R.G., un ampliamento "una tantum" della superficie utile residenziale esistente pari al 15% purché l'edificio, una volta ampliato, non superi i 1000 mc. e purché l'edificio non sia compreso tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario"; nelle stesse aree è consentita agli stessi soggetti la realizzazione di un annesso rustico fino ad un massimo di mq. 30 ed H max 4,5ml.(uso U2/2) misurata a valle;

B) Sono inoltre consentiti interventi per la realizzazione di serre stagionali ed a tunnel così come previste dall'art. 10 della L.13/90;

- in prossimità delle abitazioni esistenti è ammessa una piccola serra in legno e vetro, di superficie non superiore ai 40 mq. ed un in legno per il rimessaggio degli attrezzi agricoli, di superficie non superiore a 20 mq.;
- al di fuori di una fascia di ml. 15 a partire dal margine (proiezione della chioma) della vegetazione ripariale esistente, è ammessa la realizzazione di invasi artificiali a fini irrigui.

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

Oltre alle disposizioni di cui all'art.84.12;

A) E' consentito, ai soggetti di cui all'art. 13 della L.R. 13/90 e a quanto disposto dal precedente art.84.12, un ampliamento "una tantum" della superficie utile residenziale esistente pari al 15% purché l'edificio, una volta ampliato, non superi i 1000 mc. e purché l'edificio non sia compreso tra quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario"; nelle stesse aree è consentita agli stessi soggetti la realizzazione di un annesso rustico fino ad un massimo di mq. 30 ed H max 4,5 ml.(uso U2/2) misurata a valle;

B) Sono inoltre consentiti interventi per la realizzazione di serre stagionali ed a tunnel così come previste dall'art. 10 della L.13/90;

- l'ampliamento delle serre con copertura stabile, fino ad un incremento pari al 50% delle superfici utili esistenti, purché l'indice di utilizzazione fondiaria non sia superiore a 0,5 mc/mq.
- in prossimità delle abitazioni esistenti è ammessa una piccola serra in legno e vetro, di superficie non superiore ai 40 mq. ed un manufatto in legno per il rimessaggio degli attrezzi agricoli, di superficie non superiore a 20 mq.

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

Oltre alle disposizioni di cui all'art. 84.12;

A) E' consentito, previo parere vincolante dell'Ente Parco e della Giunta Comunale, la realizzazione - evitando sbancamenti, riporti e manti bituminosi o cementizi e recuperando la circostante vegetazione naturale - di parcheggi a servizio delle aree urbane; ciascun parcheggio non dovrà avere capienza superiore ai 30 posti auto; nelle stesse aree è ammessa la realizzazione di attrezzature per la sosta, il ristoro ed il tempo libero, quali panchine tavoli all'aperto, percorsi vita e giochi all'aperto.
Qualora il soggetto attuatore sia privato la realizzazione dell'opera dovrà prevedere una convenzione con l'Ente Parco per disciplinarne l'uso.

B) E' vietata ogni nuova edificazione, per qualunque destinazione d'uso salvo quanto previsto dall'art. 67.6.

ZTAEC4 - Aree di promozione economica e sociale

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

A) Obiettivi specifici:

- l'arricchimento e la qualificazione dell'offerta di attività ricreative e per il tempo libero nell'ambito del Parco;
- la promozione di usi innovativi del territorio compatibili con la valorizzazione delle risorse naturali.

B) Sono previsti interventi:

- per la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto quali piscine, campi da tennis, campi per attività sportive, a condizione che siano minime le alterazioni del profilo naturale del terreno; sono, comunque, vietati sbancamenti o riporti superiori ad 1 ml.;
- per la ristrutturazione o demolizione-ricostruzione a parità di volume degli edifici esistenti esclusi quelli di interesse "Storico e/o Architettonico" e "Storico e/o Architettonico non coerenti con l'impianto tipologico originario", nelle Tavole di P.R.G.- finalizzata alla loro riutilizzazione per servizi alle attività sportive e ricreative,;
- per la costruzione di attrezzature per la sosta ed il ristoro, il tempo libero all'aperto;
- per la realizzazione di parcheggi alberati, suddivisi in aree con capienza non superiore a 20 posti auto ciascuna, schermate con vegetazione;
- per la messa a dimora di essenze vegetali autoctone.
- Per la realizzazione delle attrezzature previste si rimanda alla disciplina dell'uso U4/28

B/1) Per ognuna delle aree individuate nelle Tavole di P.R.G. l'insieme degli interventi viene definito e disciplinato con un piano urbanistico preventivo, elaborato su iniziativa comunale o dei privati/proprietari: in questo secondo caso, l'approvazione dello strumento dà luogo ad una convenzione che regola le modalità dell'uso pubblico delle attrezzature.

C) - E' consentita la realizzazione - in aggiunta a quelli di cui al paragrafo precedente - di manufatti con strutture leggere smontabili, al

servizio delle attività sportive e ricreative (vedi uso U4/28).

- E' ammesso l'insediamento di campeggi.
- E' ammesso l'esercizio delle attività agricole.
- Le nuove costruzioni dovranno essere applicate le prescrizioni riferite alla categoria di intervento CPI18 Art.34 delle N.T.A .
- E' ammessa la realizzazione – su iniziativa del Parco – di strutture a sostegno della conoscenza attiva dell'ambiente e del territorio (Centri di Educazione Ambientale, ed affini), di superficie non superiore ai 250 mq.

D) Sono vietati:

- ogni nuova edificazione, fatto salvo quanto stabilito al precedente paragrafo C);
- l'impiego di mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei piani di settore;
- la realizzazione di attrezzature commerciali e ricettive, fatti salvi i servizi di ristoro compresi fra quelli strettamente complementari alle attività sportive e ricreative di cui al precedente paragrafo B);
- la realizzazione di discariche e di depositi di materiali di qualsiasi genere e per qualsiasi scopo;
- l'escavazione dei pozzi, se non autorizzati ai sensi della Legge 36/94 dalle autorità competenti;
- qualsiasi altro intervento contrastante con quanto indicato al precedente paragrafo A).

TITOLO V - NORME GEO-SISMICHE

CAPO I : NORME GEOLOGICHE

Art. 85 - Banca dati geologici

Tutte le conoscenze di carattere geologico, geognostico, idrogeologico, geotecnico, geofisico e sismologico derivanti da indagini condotte sul territorio comunale dovranno essere organizzate in una "banca dati geologici", da realizzarsi presso gli Uffici comunali; le informazioni di cui trattasi dovranno essere continuamente aggiornate sulla base dei dati provenienti da indagini successive.

Art. 86 - Interventi sul territorio

Il processo di recupero e di riqualificazione di aree nella zona urbana e nei centri frazionali, nonché gli interventi di trasformazione su vaste aree, devono essere corredati da indagini volte alla valutazione dei seguenti elementi:

- **pericolosità geologiche;**
- **vulnerabilità degli insediamenti esistenti e futuri;**
- **vulnerabilità della rete infrastrutturale e delle risorse territoriali (paesaggio, ambienti naturali, acque, ecc.);**
- **rischio geologico;**
- **Compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali – Art. 10 L.R.22/2011 e ss.mm.ii.- INVARIANZA IDRAULICA**

Pericolosità Geologica:

Con tale termine si intende l'identificazione qualitativa, sulla base di indagini geologiche e geomorfologiche a scala adeguata e comunque non inferiore alla scala1:5.000, di aree omogenee in cui possono verificarsi fenomeni naturali o indotti quali movimenti gravitativi, erosioni concentrate, esondazioni, erosione marina, ecc.. L'identificazione di tale pericolosità deve essere valutata mediante la realizzazione dei seguenti elaborati:

a) Carta geologica su base litostratigrafica. In tale carta devono essere individuati tutti i litotipi del substrato presenti, i depositi continentali superficiali e gli elementi strutturali;

b) Carta geomorfologica. In tale carte devono essere individuati tutti i processi e le forme che caratterizzano un'area e ne condizionano l'evoluzione; in particolare devono essere cartografati forme e processi di origine strutturale, forme e processi dovuti all'azione della gravità, forme e processi dovuti alla azione delle acque correnti superficiali, all'azione del mare e all'azione antropica; deve inoltre essere valutata la tendenza evolutiva dei processi morfogenetici.

c) Carta idrogeologica. In tale carta devono essere sintetizzati i caratteri idrogeologici macroscopici dei litotipi presenti, deve essere segnalata la presenza di falde idriche sotterranee anche se a carattere stagionale, devono essere individuati sorgenti e punti d'acqua e valutata la qualità delle acque.

Vulnerabilità:

Con tale termine si intende l'attitudine dell'ambiente naturale e/o antropizzato e delle sue risorse a sopportare senza alterazioni fenomeni naturali o indotti per effetto delle

attività antropiche. La valutazione della vulnerabilità comporta pertanto una precisa conoscenza dei parametri geologico/tecnici, geotecnici, idrogeologici delle aree già insediate o di futuro insediamento. Per gli insediamenti esistenti deve inoltre essere valutata la vulnerabilità degli edifici e della rete infrastrutturale in relazione a movimenti gravitativi, all'erosione marina, all'esondazione, ecc..

Rischio geologico:
Con tale termine si intende il danno socio/economico dovuto all'effetto che un fenomeno naturale può provocare sull'ambiente antropizzato o viceversa il danno dovuto al degrado dell'ambiente naturale e delle sue risorse, in connessione con l'attività antropica. Per rischio geologico si deve pertanto intendere il risultato combinato della pericolosità geologica e della vulnerabilità.

Invarianza Idraulica:
Al fine altresì di evitare gli effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle superfici impermeabilizzate, ogni trasformazione del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale deve prevedere misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della medesima trasformazione.

Le indagini richieste al presente articolo, dovranno precedere qualsiasi progettazione sia diretta che preventiva, ed il loro risultato dovrà essere allegato alla documentazione per il rilascio della concessione edilizia. Risultati incerti e negativi dell'indagine geologica, geomorfologica, idrogeologica, ecc. rendono di fatto inattuabile l'intervento, anche se previsto e consentito dal Piano; lo stesso dicasi per le indagini sismiche.

Art. 87 - Aree di nuovo insediamento

Nelle aree di nuovo insediamento (all'interno delle Zone a Tessuto Omogeneo e delle Aree Progetto) previste dal PRG, gli studi geologici, oltre a quanto già previsto dalle vigenti norme di legge (DM del Ministero LL.PP. 11.03.1988 e Circolare Regione Marche n. 10 del 10/11/1987), si dovrà tener conto delle particolari prescrizioni per le zone sismiche, prima del rilascio della concessione edilizia, e dovranno contenere, se necessario, la verifica di stabilità del versante prima dell'edificazione e con l'edificazione progettata. In particolare, oltre alle indagini di cui al precedente art.86, tali studi geologici dovranno comprendere le seguenti indagini, corredate da elaborati cartografici in scala e numero adeguati per definire lo studio e da una esauriente relazione tecnica, mentre le eventuali prove sperimentali saranno accompagnate da certificati in cui siano chiaramente specificate le modalità esecutive, gli eventuali grafici e i risultati conseguiti:

a) Indagine geologica su base litostratigrafica a scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:2.000 sull'area oggetto di trasformazione e su quelle limitrofe per un intorno geologicamente e geomorfologicamente significativo; sull'elaborato cartografico relativo saranno individuati tutti i litotipi del substrato e dei depositi continentale e gli elementi strutturali;

b) Indagine geomorfologica a scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:2.000 sull'area oggetto di trasformazione e su quelle limitrofe per un intorno geologicamente e geomorfologicamente significativo, cartografando tutte le forme e i processi morfogenetici; sull'elaborato cartografico relativo dovranno essere riportati i probabili spessori delle coltri eluvio/colluviali presenti e valutate le tendenze evolutive dei processi e delle forme riconosciute; dovranno essere inoltre riportati gli effetti superficiali di deformazione riscontrabili sugli edifici e manufatti presenti (lesioni, cedimenti, traslazioni, ecc.);

c) Indagini geognostiche e geofisiche per la caratterizzazione dei terreni, dello spessore delle coltri, per la valutazione della risposta sismica locale;

d) Prove geotecniche di laboratorio condotte su campioni rappresentativi dei litotipi presenti;

e) Verifiche di stabilità dei versanti in relazione agli interventi previsti; nei versanti caratterizzati da particolari condizioni geomorfologiche (presenza di movimenti gravitativi antichi/inattivi, di coltri eluvio/colluviali di considerevole spessore, dovrà essere verificata sperimentalmente, attraverso interventi di monitoraggio superficiale e/o sotterraneo, la presenza di deformazioni o movimenti non

desumibili dalle indagini geologico/geomorfologiche di superficie; tali indagini dovranno essere condotte per periodi di tempo significativi;

f) Valutazione delle caratteristiche idrogeologiche precipitazioni meteoriche, deflussi, infiltrazioni) in un'area significativa (bacino idrografico), al fine di acquisire i dati necessari alla progettazione e alla realizzazione di opere di regimazione delle acque superficiali; valutazione dei livelli piezometrici delle acque sotterranee.

Qualora nelle aree di completamento siano presenti movimento gravitativi si dovrà procedere ad opere di bonifica e di sistemazione dell'area e all'installazione di idonei sistemi di monitoraggio dei movimenti che consentano adeguate misure di protezione civile.

I drenaggi e le Opere di Smaltimento delle acque dovranno essere realizzate con materiali e sezioni adeguate

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

La progettazione delle infrastrutture a rete dovrà essere corredata dalle indagini di cui ai precedenti art.86 e 87. Tali indagini non dovranno essere limitate alle sole zone oggetto dell'intervento, ma estese ad un intorno geologicamente e geomorfologicamente significativo. I risultati di tali indagini devono essere corredati da elaborati grafici in scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:2.000.

Qualora in tali aree siano presenti movimento gravitativi, dovranno essere trovate soluzioni e localizzazioni alternative; sono in ogni caso consentiti gli interventi di cui all'art.60 punto 2, punto 3C, punto 3D, punto 3E, punto 3F, punto 3G e punto 4 delle N.T.A. del P.P.A.R..

Per le opere di rilevante trasformazione del territorio si applicano le disposizioni di cui agli artt.45, 63 e 63.bis delle N.T.A. del P.P.A.R..

Art. 89 - Aree interessate da movimenti gravitativi in atto

Nelle aree che, sulla base delle indagini di cui ai precedenti artt. 86 e 87, risultino ad elevato rischio geologico da frana, è vietata l'edificabilità.

Nelle aree dove sono già presenti insediamenti ed interessate da movimenti gravitativi dovranno essere condotte le indagini di cui ai precedenti artt.87 e 88 per la precisa valutazione del rischio da frana. Sulla base dei risultati ottenuti si dovrà procedere ad opere di bonifica e di sistemazione dell'area, corredati, quando necessario, da idonei sistemi di monitoraggio per il controllo dei movimenti, che consentano adeguate misure di protezione civile.

Nelle aree a rischio da frana, interessate da infrastrutture a rete già esistenti ed in particolare da quelle viarie, dovranno essere condotte le indagini di cui ai precedenti artt.86 e 87 per una precisa valutazione del rischio geologico da frana e per una esatta definizione degli interventi di bonifica e di sistemazione.

CAPO II : NORME SISMICHE

Art. 90 - Prescrizioni di protezione sismica degli edifici

Qualsiasi intervento di nuova costruzione o di recupero dell'esistente dovrà essere realizzato nel rispetto della normativa vigente in materia strutturale ed in particolare della normativa tecnica di attuazione per gli edifici in zona sismica di cui al D.M. LL.PP. 24/01/1986.

Art. 91 - Importanza dell'edificio

L'attribuzione del coefficiente di importanza I di cui al punto B.4.2 del D.M. LL.PP. 24/01/1986, viene effettuata in base all'effettivo uso previsto per l'edificio in esame e sulla base delle classi di usi del territorio e degli usi specifici elencati all'art.6 delle presenti norme. Qualora il cambio di destinazione d'uso comporti nelle strutture interessate dall'intervento incrementi dei carichi originari (pesi permanenti, carico accidentale compreso) superiori al 20%, vi è l'obbligo dell'intervento di adeguamento ai sensi del punto C.9. dello stesso decreto.

Di norma ad ognuno degli usi viene attribuito un coefficiente di protezione sismica I, definito al punto B.4.2. del decreto prima citato; qualora il cambio di destinazione d'uso comporti un aumento del valore del coefficiente I in conseguenza del passaggio ad un diverso uso, è ugualmente obbligatorio l'intervento di adeguamento di cui al punto precedente.

Il coefficiente I attribuito ad ogni uso deve intendersi riferito al complesso delle destinazioni prevalenti ammesse nell'uso stesso.

Qualora un'opera o costruzione, pur con destinazione ricadente in una degli usi seguenti, venga considerata, in un piano di protezione civile, primaria o strategica per la direzione o la esecuzione di interventi di emergenza, il coefficiente I assumerà il valore 1,4.

L'attribuzione del coefficiente I avviene secondo le seguenti indicazioni:

Coefficiente di protezione sismica I = 1,0:

U1/1,U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5,U3/1, U3/2, U4/1, U4/4, U4/7, U4/10, U4/11, U4/16, U4/21, U4/25.

Coefficiente di protezione sismica I = 1,2:

U4/2, U4/3, U4/5, U4/6, U4/8, U4/12, U4/13, U4/14, U4/15, U4/17, U4/20, U5/1, U5/2.

Coefficiente di protezione sismica I = 1,2:

U4/9, quando si tratti di funzioni di importanza primaria ai fini della protezione civile, quali Prefettura, Amministrazioni Regionali, Provinciali, Municipali.

Coefficiente di protezione sismica I = 1,4:

U4/19, U4/22, U4/27.

Coefficiente di protezione sismica I da definirsi in base ai casi previsti dal citato decreto per gli usi U2/7, U3/3, U4/23, U4/24.

Art. 92 - Distanza e altezze

Qualora una costruzione venga realizzata in aderenza ad altre, come indicato dal precedente art.9, punto 7, occorre rispettare le condizioni di cui al D.M. LLPP

24/01/1986, punto C.9.

Le altezze di cui al precedente art.9, punti 4 e 8, devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al punto C.4 del decreto citato.

Art. 93 - Interventi sull'esistente

Con riferimento alla modalità di intervento RE1 di cui al precedente art.11, di norma non esiste obbligo di intervento strutturale in chiave sismica.
Sussisterà obbligo di miglioramento qualora vengano variati in misura non trascurabile i carichi sugli elementi strutturali e le sezioni resistenti degli elementi verticali.

In ogni caso, qualora si ricada in uno dei casi previsti al punto C.9.1.1. del D.M. LL.PP. 24/01/1986, esisterà l'obbligo di adeguamento.
Negli interventi delle Categorie principali d'intervento CPI3, CPI4, CPI5, CPI8, CPI9, CPI13, CPI14, CPI15, CPI16, CPI17, CPI18 di cui al precedente art.34 esiste, di norma, l'obbligo di adeguamento antisismico, secondo quanto riportato al punto C.9.1.1 del citato decreto e quanto di seguito specificato. Tuttavia, qualora il cambio di destinazione d'uso avvenga senza che vi siano incrementi di carico superiori al 20% e senza che vari il coefficiente d'importanza I, secondo il precedente art.91, è ammesso il solo miglioramento.
Nell'ambito degli interventi della modalità d'intervento RE2 di cui al precedente art.11 e di quelli delle Categorie principali d'intervento CPI1, CPI2 e CPI12 di cui al precedente art.34, esiste l'obbligo di miglioramento o adeguamento a seconda di quanto previsto al punto C.9.1.1 del citato decreto e di quanto di seguito specificato.
Nell'articolo successivo sono elencati i casi in cui per la Modalità d'intervento RE2 e per le Categorie principali d'intervento CPI1, CPI2 e CPI12 esiste l'obbligo di adeguamento e di miglioramento, ovvero i casi in cui è ammesso il solo miglioramento.

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

Esiste l'obbligo dell'adeguamento, qualora si ricada nei casi previsti al punto C.9.1.1 del D.M. LL.PP. 24/01/1986 e in particolare:

- variazioni significative (ai fini strutturali) nella distribuzione delle sezioni resistenti e del tipo di materiali nelle murature destinate a portare le azioni verticali e/o sismiche negli edifici in muratura o misti;
- variazioni significative nella distribuzione delle sezioni resistenti e del tipo di materiali di tamponatura o tramezzi facenti parte del sistema resistente alle azioni sismiche;
- demolizione o sostituzione di solai tali da alterare in maniera significativa il funzionamento a diaframma del solaio stesso nel trasferimento delle azioni orizzontali fra le strutture verticali resistenti e/o il corretto funzionamento sotto i carichi verticali;
- ampliamenti o sopraelevazioni dell'edificio;
- creazione di giunti ovvero accorpamento strutturale di edifici.

Esiste l'obbligo di miglioramento qualora gli interventi strutturali non ricadano nell'obbligo di cui al comma precedente e tuttavia essi siano volti a rinnovare o sostituire elementi strutturali, ovvero nei casi seguenti:

- rinnovo o sostituzione di elementi non strutturali (intonaci, paramenti, vetrate, cornicioni, comignoli, controsoffitti) in condizioni non stabili dal punto di vista dei carichi verticali e/o delle azioni sismiche; in questo caso l'intervento deve tendere al miglioramento della stabilità degli elementi stessi mediante collegamenti;
- incrementi dei carichi originari significativi, ma non superiori al 20%.

TITOLO VI NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I : NORME FINALI

Art. 95 - Immobili condonati

Gli edifici o le porzioni di edifici per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi del Capo IV della Legge 47/85, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono, agli effetti della attribuzione delle possibilità di incremento "una tantum". Gli edifici che per effetto del Condono Edilizio abbiano assunto una configurazione esteticamente inaccettabile a giudizio dell'Amministrazione Comunale, possono essere sottoposti ad intervento di miglioramento estetico con aumento della Su, fino ad un massimo del 3% della Su esistente.

Art. 96 - Calamità naturali

E' comunque sempre ammessa la ricostruzione, anche parziale, degli edifici legittimamente esistenti interamente o parzialmente demoliti in seguito a calamità naturali o altri eventi eccezionali verificatisi successivamente all'adozione del presente piano.

Art. 97 - Facoltà di deroga

Sono consentite deroghe alle prescrizioni delle presenti norme nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

CAPO II : NORME TRANSITORIE

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

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie concesse e rilasciate in data antecedente l'adozione del PRG rimangono valide fine alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente. Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiedere nuove concessioni o autorizzazioni nel rispetto della precedente normativa se la stessa risulta in contrasto con il PRG.

Si conferma la validità delle deroghe già adottate prima dell'adozione della variante al PRG dal Consiglio Comunale per ragioni di pubblico interesse, anche se contrastanti con le norme del precedente Piano.