

## Variante generale al Prg

# Jesi Norme Tecniche di Attuazione

Titolo I – Disposizioni e norme generali

Titolo II – Definizioni

Titolo III – Disciplina generale del territorio

Capo I – Territorio urbano edificato

Capo II – Territorio urbano di trasformazione

Capo III – Territorio rurale

Capo IV – Servizi e attrezzature

Capo V – Infrastrutture e attrezzature per la mobilità

Titolo IV – Disciplina delle Situazioni

Allegati

1. Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario
2. Misure per la diffusione dell'edilizia sostenibile
3. Disciplina per gli interventi edilizi minori (manufatti pertinenziali)
4. Disciplina per gli interventi edilizi in territorio rurale

12 settembre 2023

*Testo conforme alle Delibere di C.C. n. 227 del 19/12/2008, n. 140 del 26/06/2009, n.32 del 05/03/2012, n. 12 del 21/01/2014, n. 162 del 30/09/2014, n. 10 del 05/02/2015, n. 69 del 27/06/2016, n. 10 del 31/01/2017, n. 153 del 18/12/2017, n. 111 del 21/06/2018, n. 10 del 24/01/2019, n. 52 del 21/03/2019, 43 del 27/02/2020, n. 113 del 30/07/2020, di G.C. n. 330 del 14/12/2021, di C.C. n. 217 del 22/12/2021, di C.C. n. 11 del 28/01/2022, di G.C. n. 190 del 24/06/2022, di G.C. n. 240 del 28/09/2022, di G.C. n. 123 del 11/05/2023 e di G.C. n. 276 del 12/09/2023*

## **Indice delle Nta**

*(modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

### **Titolo I – Disposizioni e norme generali**

p. 6

Art. 1 – Oggetto e contenuto del piano

Art. 2 – Elaborati costitutivi del piano

Art. 3 – Articolazione della disciplina urbanistica

Art. 4 – Zone omogenee

Art. 5 – Elementi di perequazione urbanistica

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

Art. 7 – Sostenibilità

Art. 8 – Attuazione del piano

Art. 9 – Piani attuativi e titoli abilitativi: norme transitorie

Art. 9bis – Disciplina degli interventi edilizi minori (manufatti pertinenziali)

### **Titolo II – Definizioni**

p. 14

Art. 10 – Superficie territoriale (St)

Art. 11 – Superficie fondiaria (Sf)

Art. 12 – Superficie utile lorda (Sul)

Art. 13 – Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Art. 14 – Indice di utilizzazione fondiario (Uf)

Art. 15 – Superficie coperta (Sc)

Art. 16 – Rapporto o indice di copertura (Rc)

Art. 17 – Superficie permeabile (Sp)

Art. 18 – Indice di permeabilità (Ip)

Art. 19 – Altezza del fabbricato (H)

Art. 20 – Distanze

Art. 21 – Indici e parametri edilizi ed urbanistici

Art. 22 – Destinazioni d'uso

Art. 23 – Interventi edilizi

**Titolo III – Disciplina generale del territorio** p. 20

Art. 24 – Ripartizione del territorio comunale

*Capo I – Territorio urbano edificato* p. 20

Art. 25 – Territorio urbano edificato TE

Art. 26 – Città storica TE1

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

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

Art. 29 – Città consolidata TE2

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

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

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

Art. 33 – Città recente TE3

*Capo II – Territorio urbano di trasformazione* p. 28

Art. 34 – Territorio urbano di trasformazione TT

Art. 35 – Ambiti di nuova urbanizzazione TT1

Art. 36 – Ambiti da ristrutturare TT2

Art. 37 – Aree di ristrutturazione TT2.5

Art. 38 – Ambiti in trasformazione TT3

*Capo III – Territorio rurale* p. 43

Art. 39 – Territorio rurale TR

Art. 40 – Aree agricole TR1

Art. 41 – Elementi e aree rurali di pregio TR2

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

Art. 43 – Edifici rurali abbandonati di recupero residenziale

Art. 44 – Sistema delle ville TR2.2

Art. 45 – Aree archeologiche in territorio rurale e urbano

Art. 46 – Paesaggio agrario storico TR2.3

Art. 47 – Patrimonio botanico-vegetazionale

Art. 48 – Aree panoramiche

Art. 49 – Riserva naturale regionale

- Art. 50 – Sito di interesse comunitario e Zona a protezione speciale (Sic/Zps)
- Art. 51 – Corridoi ecologici TR3
- Art. 52 – Crinali
- Art. 53 – Versanti
- Art. 54 – Emergenze geomorfologiche
- Art. 55 – Aree rurali di rischio TR4
- Art. 56 – Dissesto in territorio rurale TR4.1 e in territorio urbano
- Art. 57 – Esondazione e ambito fluviale in territorio rurale TR4.2 e alluvionamento in territorio urbano
- Art. 58 – Calanchi TR4.3
- Art. 59 – Isole della produzione in territorio rurale TR5
- Art. 60 – Aree di frangia TR6

*Capo IV – Servizi e attrezzature* p. 61

- Art. 61 – Servizi e attrezzature S
- Art. 62 – Servizi e attrezzature computati a standard S1
- Art. 63 – Servizi di livello locale S1.1
- Art. 64 – Servizi di livello urbano S1.2
- Art. 65 – Fasce ambientali, paesaggistiche e di arredo S2 e corridoi ecologici in ambito urbano
- Art. 66 – Verde privato ecologico S3
- Art. 67 – Attrezzature di pubblico interesse S4
- Art. 68 – Impianti tecnologici e servizi tecnici S5
- Art. 69 – Aree di rispetto dei cimiteri
- Art. 70 – Aree di rispetto dei pozzi d’acqua potabile
- Art. 71 – Distanze di rispetto dagli elettrodotti

*Capo V – Infrastrutture e attrezzature per la mobilità* p. 70

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

**Titolo IV – Disciplina delle Situazioni**

p. 73

Art. 78 – Situazioni nel territorio comunale

Art. 79 – Appennini (1)

Art. 80 – Ospedale (2)

Art. 81 – Via Roma (3)

Art. 82 – Viale della Vittoria (4)

Art. 83 – Prato-Verziere (5)

Art. 84 – Smia (6)

Art. 85 – Asta ferroviaria (7)

**Titolo V – Norme finali**

p. 79

Art. 86 – Situazioni preesistenti in contrasto con il piano

Art. 87 – Difformità tra elaborati del piano

Art. 88 – Disposizioni di legge e vincoli sovraordinati

Art. 89 – Sorgenti di campi elettromagnetici e ponti radio

Art. 90 – Censimento e anagrafe dei siti da bonificare

4

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

Art. 1 – Oggetto

Art. 2 – Obiettivi

Art. 3 – Identificazione del patrimonio vegetale

Art. 4 – Boschi

Art. 5 – Formazioni ripariali

(Bosco igrofilo ripariale – Formazione igrofila ripariale del reticolo idrografico minore)

Art. 6 – Siepi

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

Art. 8 – Individui arborei ad alto fusto

Art. 9 – Arbusteti

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

Art. 11 – Tutela e sviluppo del verde urbano

Art. 12 – Elenchi delle specie vegetali

**2. Misure per la diffusione dell'edilizia sostenibile**

**3. Disciplina per gli interventi edilizi minori (manufatti pertinenziali)**

**4. Disciplina per gli interventi edilizi in territorio rurale**

## **Titolo I – Disposizioni e norme generali**

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

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

### **Art. 2 – Elaborati costitutivi del piano**

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)*

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

- Tav. 3a, Le vulnerabilità, le tutele e i beni culturali (scala 1:10.000; scala 1:2.000)
- Tav. 4a, L'uso del suolo (scala 1:10.000)
- Tav. 5a, Il patrimonio botanico-vegetazionale (scala 1:10.000)
- Tav. 6a, La pericolosità geologica (scala 1:10.000)
- Dossier, Approfondimenti del Piano idea, Bozza del Progetto comunale del suolo, Studio geologico del territorio, Valutazione di incidenza, Rapporto ambientale, Relazione botanico-vegetazionale.
3. La Relazione integrata illustra e argomenta le scelte del piano e la sua generale impostazione.
- Le Tavole di progetto e le Norme tecniche di attuazione (comprehensive dei relativi allegati) conformano il diritto dei suoli.
- Le Tavole e gli Indirizzi del Piano idea (parti costituenti della Relazione integrata) e gli Approfondimenti del Piano idea sono documenti programmatici.
- Le Tavole relative allo stato di fatto, i Dossier, la Bozza del Progetto comunale del suolo, il Rapporto ambientale e la Relazione botanico-vegetazionale definiscono il quadro di indagini, interpretazioni, esplorazioni progettuali e verifiche che supporta le scelte del piano.
- Lo Studio geologico del territorio e la Valutazione di incidenza, a partire da indagini specifiche, completano la disciplina urbanistica del piano.
4. L'aggiornamento delle tavole 1p, 2p, 1a, 3a, 5a, 7p, 8p e 9p viene effettuato d'ufficio senza che ciò costituisca variante al P.R.G..

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

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

Sulle tavole di progetto, negli ambiti che si definiscono all'intersezione di segni e perimetri normativi differenti, vige il combinato di disposizioni che ivi si determina, con il prevalere della disciplina più restrittiva.

**Art. 4 – Zone omogenee**

*(articolo modificato con Delibere di C.C. n. 12 del 21/01/2014 e n. 111 del 21/06/2018)*

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

TE1 = zona A

TE2, TE3, TT2, TT3, TR5, TR6 = zona B

TT1.1-TT1.7, TT1.10, TT1.11 = zona C

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

TR1, TR2.1, TR2.2, TR2.3, TR3, TR4 = zona E

S1.2 = zona F

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

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

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 32 del 05/03/2012)*

1. La perequazione urbanistica si applica negli Ambiti di nuova urbanizzazione (TT1) e negli Ambiti da ristrutturare (TT2) del Territorio urbano di trasformazione e si attua con le modalità definite dagli articoli 35, 36, 37 delle presenti norme. È la modalità con cui l'Amministrazione persegue l'obiettivo di rendere urbanisticamente sostenibili le trasformazioni, attraverso un loro adeguato corredo urbanizzativo e opere di complemento che migliorino la qualità del contesto urbano nel quale le trasformazioni stesse intervengono.
2. La perequazione urbanistica è realizzata con l'attribuzione dei diritti edificatori alle proprietà comprese negli ambiti TT1 e TT2. I diritti edificatori sono attribuiti indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree comprese all'interno degli ambiti interessati e, per classi di suoli omogenee riconosciute in riferimento alle preesistenti diverse condizioni di fatto e di diritto, in ragione della superficie dell'area di ciascuna proprietà.
3. I diritti edificatori sono espressi in valori assoluti di mq di superficie utile lorda (Sul) realizzabile sull'intera superficie territoriale (St) dell'ambito, sia esso spazialmente continuo o discontinuo.

4. I diritti edificatori sono liberamente commerciabili, fatta salva la loro realizzazione nelle quantità e nei modi previsti nei singoli ambiti. In particolare, essi possono trovare concreta realizzazione solo sulle aree previste come edificabili dal Prg e dal piano attuativo, aree sulle quali i rispettivi proprietari sono tenuti a consentire l'allocazione e l'utilizzazione dei diritti edificatori provenienti anche dalle aree non edificabili, che in quanto destinate a opere di urbanizzazione sono cedute gratuitamente al Comune con la convenzione del rispettivo piano attuativo.
5. La Sul dei fabbricati esistenti compresi all'interno degli ambiti territoriali di trasformazione su cui si applica la perequazione urbanistica e per i quali non è prevista la demolizione senza ricostruzione concorre al computo della Sul complessivamente assegnata all'ambito di trasformazione. L'uso dei diritti edificatori relativi ad aree occupate da fabbricati per i quali è prevista la demolizione senza ricostruzione è condizionato alla previa (o contestuale ma garantita) esecuzione della demolizione stessa.
6. Allo scopo di ridurre gli oneri fiscali gravanti sui trasferimenti immobiliari funzionali all'attuazione dei piani urbanistici ed in particolare sui trasferimenti di diritti edificatori tra i subambiti in cui è articolato ciascun ambito, lo strumento attuativo degli ambiti è il Piano di recupero di cui alla L. n. 457/1978 o comunque uno strumento produttore gli stessi effetti sotto il profilo fiscale.

Il Comune di Jesi recepirà le modifiche del quadro legislativo nazionale che risultassero più vantaggiose al fine di minimizzare gli oneri fiscali gravanti sui trasferimenti di diritti edificatori funzionali alla prevista trasformazione degli ambiti.
7. L'attuazione delle trasformazioni previste negli ambiti TT1 e TT2 contempla la formazione del comparto edificatorio e, in presenza di più proprietà, la costituzione del consorzio dei proprietari, ai sensi di legge.
8. L'attuazione delle trasformazioni previste negli ambiti TT1 e TT2, in presenza di più proprietà, può avvenire anche senza la costituzione del consorzio con la totalità dei proprietari.

In tal caso, l'attuazione è intrapresa dal soggetto titolare della proprietà, singola o consorziata, i cui terreni sono designati ad ospitare i diritti edificatori provenienti da altri suoli.

Il piano attuativo conseguentemente proposto al Comune individua i terreni destinati ad ospitare i diritti edificatori provenienti da altri suoli, che diventeranno di proprietà dei proprietari dei suoli cedenti tali diritti e se

necessario, in via transitoria, del Comune di Jesi. L'individuazione di tali terreni deve rispettare il principio del pari trattamento delle proprietà dell'ambito. Il Comune di Jesi richiederà, se necessario, le modifiche utili per il rispetto di tale principio.

I soggetti promotori della parziale attuazione degli ambiti TT1 e TT2, in quanto titolari della proprietà dei terreni ospitanti diritti edificatori, sono altresì tenuti a compensare le proprietà dei terreni cedenti diritti edificatori, qualora questi ultimi siano generati da terreni gravati dall'obbligo di cedere al Comune le aree per opere di complemento eccedenti gli standard di legge. La compensazione tiene conto del rapporto tra Sul ed opere di complemento previsto dal Prg per l'ambito, ed avviene in moneta o in diritti edificatori. L'importo della compensazione può essere corrisposto direttamente alla proprietà gravata dalle opere di complemento oppure, in via transitoria, al Comune. Se corrisposto al Comune in moneta, l'importo della compensazione corrisponde al valore di esproprio delle aree per le opere di complemento, maggiorato delle spese di gestione della procedura espropriativa.

9. Le opere di complemento, di cui agli artt. 5, 35 e 36 di queste Nta, sono di due tipi:
- a) aree preordinate alla realizzazione di servizi e infrastrutture;
  - b) realizzazione di servizi e infrastrutture;
  - c) una combinazione delle due.

Il Prg considera opere di complemento le opere, aggiuntive a quelle di urbanizzazione primaria e secondaria, la cui realizzazione è indispensabile perché un ambito possa essere oggetto di un investimento trasformativo sotto forma di nuova urbanizzazione (TT1) o di ristrutturazione urbanistica (TT2).

Le opere di complemento, pertanto, possiedono una duplice valenza: per un verso rendono urbanisticamente sostenibile l'intervento trasformativo, per l'altro concorrono alla valorizzazione immobiliare dell'area oggetto di trasformazione.

Con riferimento al principio perequativo, che si prefigge una equa ripartizione dei benefici e dei costi connessi allo sviluppo insediativo fra proprietà di suoli analoghi per stato di fatto e di diritto, avviene che l'entità delle opere di complemento previste in rapporto all'entità dei diritti edificatori assegnati ai suoli:

- si differenzia in ragione delle due seguenti situazioni:
  - a) aree oggetto di una prima urbanizzazione;

b) aree già impiegate per usi urbani una volta ed oggetto di una seconda urbanizzazione;

- si esprime in termini analoghi all'interno di ciascuna situazione omogenea.

La perequazione tendenziale dell'onere, perseguita dalle Nta, tiene altresì conto della natura che esso assume in ogni specifico caso. Infatti in alcuni casi esso si esprime in termini di cessione di aree, e quindi ad esso non corrisponde un esborso monetario, mentre in altri è dato dalla realizzazione di opere, e quindi corrisponde ad un costo effettivamente sostenuto.

10. Le aree che il Comune di Jesi ottiene in proprietà attraverso l'impiego del modello perequativo, ossia le aree per opere di complemento, possono essere utilizzate nei modi seguenti:

a) direttamente dal Comune per realizzare opere di complemento;

b) dal precedente proprietario o da un soggetto diverso dal proprietario originario, in locazione, comodato o altro analogo titolo, per un uso d'interesse pubblico.

Nei casi di cui alla lettera b), le condizioni per l'uso sono definite in apposita convenzione.

Analoghi modi di uso possono essere praticati per le aree che il Comune acquisisce quali standard urbanistici.

11

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

1. Sono computate come "standard urbanistici" le aree contrassegnate, sulla tavola 5p, con la sigla S1 (quelle indicate come S1.2 costituiscono la zona F) e con la sigla M3.2.
2. Le aree a standard al servizio del Territorio urbano di trasformazione sono cartograficamente individuate nei diversi ambiti di nuova urbanizzazione, da ristrutturare e in trasformazione, fermo restando quanto disposto per gli ambiti TT1 e TT2 dai successivi artt. 35 e 36.
3. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dalle vigenti disposizioni di legge nazionale e regionale. I singoli piani attuativi assicurano la dotazione – anche superiore alla minima – adeguata rispetto all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti previsti, fermo restando quanto disposto per gli ambiti TT1 e TT2 dai successivi artt. 35 e 36.
4. Non sono computate tra gli standard urbanistici le aree a parcheggio pubblico comprese nella sede stradale (la cui individuazione e disciplina d'uso è soggetta a strumenti e provvedimenti di regolazione del traffico) e le superfici

a servizi (pubblici o di uso pubblico o religioso) integrate in edifici in modo tale da non poter essere correttamente distinte ed isolate o dedicate definitivamente all'attuale funzione.

### **Art. 7 – Sostenibilità**

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

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

Prescrizioni progettuali ulteriori perseguono specifici obiettivi circa le prestazioni ambientali da garantirsi negli interventi di nuova costruzione (protezione dal rumore, esposizione, ombreggiamento, risparmio energetico, bio-architettura...), di cui all'allegato 2 alle Nta, "Misure per la diffusione dell'edilizia sostenibile".

12

### **Art. 8 – Attuazione del piano**

1. Il Prg si attua per mezzo di interventi edilizi diretti (attuazione diretta), in subordine al rilascio dei titoli abilitativi previsti dalle leggi vigenti, o tramite la preventiva approvazione di piani urbanistici attuativi (attuazione indiretta).
2. Il Prg individua gli ambiti nei quali è comunque prescritta l'attuazione indiretta con preventivo strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, tra quelli previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.

### **Art. 9 – Piani attuativi e titoli abilitativi: norme transitorie**

1. Nelle aree soggette a strumenti attuativi già adottati dal Consiglio comunale alla data di adozione della Variante generale del Prg si applica il regime previsto dallo specifico piano attuativo (con la normativa di riferimento del Prg vigente al tempo della sua adozione) sino alla data di scadenza. Una volta attuati integralmente i piani oppure una volta scaduti i rispettivi termini di efficacia, salve le disposizioni dettate dalle norme dei Capi I e II del Titolo III, le aree incluse entro i relativi perimetri sono soggette: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale alla disciplina della Città consolidata con prevalenza

di residenza TE2.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva alla disciplina della Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2; quelle a standard urbanistico alla disciplina dei Servizi e delle attrezzature computati a standard S1 e dei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità alla disciplina delle aree con tale destinazione.

2. Circa i titoli abilitativi di intervento diretto già rilasciati alla data di adozione e ancora validi, le relative opere si realizzano nelle quantità e con le modalità d'intervento da essi previsti. Ad opere ultimate subentra la disciplina urbanistica prevista dal Prg per le aree in cui esse ricadono.

**Art. 9bis - Disciplina degli interventi edilizi minori (manufatti pertinentenziali)** *(articolo aggiunto con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

L'allegato alle presenti norme tecniche di attuazione "Disciplina per gli interventi edilizi minori (manufatti pertinentenziali)" disciplina gli interventi per la realizzazione di manufatti pertinentenziali. Tali manufatti sono esclusi dal concetto di "nuova costruzione", di cui all'art. 3, p.to e.6) del D.P.R. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), quando rispettano le limitazioni e prescrizioni specificate all'interno dell'allegato stesso per ogni singola tipologia e quando, nel caso di presenza di edifici, il relativo volume è comunque inferiore al 20% di quello del fabbricato principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza.

Non essendo considerati "costruzione", possono pertanto essere realizzati previa presentazione al Comune di idoneo titolo abilitativo in conformità alla vigente normativa in materia edilizia, da ultimo rappresentato dalla "Comunicazione di inizio lavori asseverata" (C.I.L.A.), così come regolamentata dall'articolo 6-bis del citato DPR 380/2001. Il medesimo allegato disciplina le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali di tali manufatti nonché il corretto inserimento degli stessi in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree.

## **Titolo II – Definizioni**

*(modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

Nei successivi articoli si riportano le corrispondenze tra le definizioni degli indici e parametri urbanistici riportate nelle presenti Nta e quelle uniformi del regolamento edilizio tipo come recepite dalla Lr 8/2018, fermo restando quanto previsto al successivo articolo 21.

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

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

Corrisponde alla Superficie Territoriale (STE).

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

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

Corrisponde alla Superficie fondiaria (SF).

### **Art. 12 - Superficie utile lorda (Sul)**

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

Corrisponde alla Superficie Totale (ST).

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

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

Corrisponde all'Indice di edificabilità territoriale (IT).

14

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

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

Corrisponde all'Indice di edificabilità fondiaria (IF).

### **Art. 15 – Superficie coperta (Sc)**

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

Corrisponde alla Superficie coperta (SC).

### **Art. 16 – Rapporto o indice di copertura (Rc)**

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

Corrisponde all'Indice di copertura (IC).

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

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

Corrisponde alla Superficie permeabile (SP).

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

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

Corrisponde all'Indice di permeabilità territoriale (IPT) se riferito alla superficie territoriale o fondiaria (IPF) se riferito alla superficie fondiaria.

**Art. 19 – Altezza del fabbricato**

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

Corrisponde all'Altezza dell'edificio.

**Art. 20 – Distanze**

Si rimanda alla corrispondente definizione del Regolamento Edilizio Comunale.

**Art. 21 – Indici e parametri edilizi ed urbanistici** *(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

1. Per i parametri e gli indici valgono le definizioni di cui all'articolo 13 del Regolamento Edilizio Comunale (REC) vigente come da ultimo modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 178 del 25/10/2018 avente per oggetto "Art. 3 – comma 3 – della L.R. 3/5/2018 n. 8: diretta applicazione delle definizioni uniformi stabilite dallo schema di regolamento edilizio tipo (RET) adottato dall'intesa di cui all'art. 4 comma 1-sexies, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380. Provvedimenti conseguenti".
2. Ai sensi dell'art. 2 comma 3 della l.r. 8/2018 e ss.mm.ii. nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni, possono essere realizzati, in aggiunta rispetto agli indici stabiliti dal Prg per le diverse zone, nuovi superfici o volumi per:
  - 1) i piani interrati;
  - 2) il 50 per cento del volume o della superficie dei piani seminterrati, qualora gli stessi presentino una quota superiore al 50 per cento della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello di terra;
  - 3) i piani fuori terra, relativamente a sottotetti non utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio, vani scala emergenti dalla copertura piana, spazi comuni di collegamento verticale ed androni condominiali, fine corsa ascensori, vani tecnici, portici pubblici o d'uso pubblico e logge.

Nelle ristrutturazioni edilizie e nelle trasformazioni di edifici esistenti, non sono considerati come volumetria esistente, ai fini del calcolo delle volumetrie

fuori terra di progetto, i sottotetti non utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio, i vani scala emergenti dalla copertura piana, i fine corsa ascensori, i vani tecnici, i portici pubblici o d'uso pubblico, le logge ed i volumi dei piani interrati, mentre i piani seminterrati che presentano una quota superiore al 50 per cento della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello di terra vanno computati nella percentuale del 50 per cento.

3. Ai sensi dell'art. 3 comma 5 della Lr 8/2018 i piani urbanistici attuativi comunque denominati adottati e i procedimenti edilizi avviati prima del 07/11/2018 sono conclusi sulla base della disciplina vigente, rispettivamente, al momento dell'adozione dei piani e della presentazione delle istanze.
4. Ove non diversamente specificato, la misura dell'altezza massima degli edifici riportata nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione è incrementata, nel caso di copertura a falde a capanna con pendenza non superiore al 35%, della differenza di altezza che intercorre tra il punto di intersezione del muro perimetrale con l'intradosso del solaio di copertura e la linea di colmo. Per tetti a spiovente unico è incrementata di metri 1,80.
5. Nelle presenti Norme Tecniche e negli elaborati di Prg si intende per numero di piani di un edificio quelli fuori terra (compresi i piani sottotetto utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima superiore a metri 1,80) e quelli che presentano una quota del 50 per cento della superficie delle pareti perimetrali poste al di sopra del piano del terreno a sistemazione definitiva.

## **Art. 22 – Destinazioni d'uso**

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)*

1. Ai fini dell'ordinato assetto del territorio nelle sue diverse componenti, sono definite le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse nelle differenti parti, ambiti e aree, secondo le disposizioni dei Titoli III "Disciplina generale del territorio" e IV "Disciplina delle Situazioni".
2. Il Prg distingue le seguenti principali destinazioni d'uso e relative articolazioni:
  - a) *abitative*:
    - residenze: abitazioni permanenti e temporanee
    - abitazioni collettive: collegi, convitti, studentati, conventi, residence
  - b) *produttive industriali e terziarie*:
    - industrie e artigianato di produzione: attività produttive di beni e servizi (compresi i relativi laboratori di sperimentazione e ricerca, uffici tecnici); magazzini, attività di spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione, movimentazione delle merci); depositi a cielo aperto (di materiali, prodotti e merci); attività di recupero e trattamento di materiali di rifiuto e inerti

- artigianato di servizio: attività di prestazione di servizi alla persona e all'impresa
  - complessi terziari: centri di attività terziarie-direzionali, complessi fieristici ed esposizioni merceologiche, centri congressuali e di ricerca
  - uffici: studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili
  - esercizi commerciali costituenti grandi strutture di vendita (con superficie superiore a 2500 mq)
  - esercizi commerciali costituenti medie strutture di vendita (con superficie compresa tra 251 e 2500 mq)
  - esercizi commerciali di vicinato: negozi per il commercio al dettaglio (con superficie di vendita fino a 250 mq), chioschi, phone center e simili
  - centri commerciali: medie o grandi strutture di vendita nelle quali sono inseriti più esercizi commerciali
  - esercizi di commercio all'ingrosso
  - attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione, il tempo libero: cinema, teatri, discoteche, sale da ballo, centri e sale polivalenti, centri per il fitness e la pratica sportiva
  - attività ricettive: alberghi, pensioni, motel (eventualmente integrati da impianti per convegni e attività didattico-formative), campeggi
  - pubblici esercizi: esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie)
- c) *agricole*:
- attività e attrezzature per la coltivazione dei fondi, la silvicoltura, la zootecnia
  - abitazioni agricole
  - attività agrituristiche
  - turismo rurale (country-houses; centri rurali di ristoro e degustazione; centri sportivi, centri di organizzazione del tempo libero e centri culturali)
- d) *di servizio pubblico e di pubblico interesse*:
- servizi e attrezzature collettive di livello locale: scolastici (fino alla media inferiore), socio-sanitari, sportivi, religiosi, culturali e ricreativi (centri sociali compresi), parchi di quartiere e giardini
  - servizi e attrezzature collettive di livello urbano: scolastici (università escluse), sanitari e ospedalieri, sportivi (di livello superiore), culturali e ricreativi (centri sociali compresi), parchi urbani

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

**Art. 23 – Interventi edilizi**

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

## **Titolo III – Disciplina generale del territorio**

### **Art. 24 – Ripartizione del territorio comunale**

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

20

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

#### **Art. 25 – Territorio urbano edificato TE**

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)*

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

Le industrie classificate come insalubri di I e II classe negli appositi elenchi ministeriali dovranno collocarsi nelle aree in cui sia prevista la destinazione produttiva industriale e/o artigianale e/o terziaria, fatte salve le necessarie autorizzazioni in materia ambientale. Nel caso in cui l'insediamento comporti la costruzione di un nuovo impianto in area libera o la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, quando ammesso dalla disciplina di zona, lo stesso è subordinato a uno studio geolitologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio Comunale che ne valuti esplicitamente la sostenibilità e

compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste ed i requisiti tecnologici da garantirsi.

#### **Art. 26 – Città storica TE1**

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014)*

1. La Città storica TE1 individua le parti del Territorio urbano edificato nelle quali si riconoscono caratteri fisici di valore architettonico, storico e documentale da preservare.
2. La disciplina urbanistica della Città storica TE1 fa proprie le disposizioni del Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica definitivamente approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 226 del 19/12/2008. Le disposizioni ivi contenute per le zone A sono da intendersi secondo le seguenti corrispondenze rispetto alle sigle di cui alla tavola 5p "Ripartizione del territorio comunale": TE1.1=A1 (Nucleo di origine romana), TE1.2=A2 (Addizione rinascimentale), TE1.3=A3 (Borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche), TE1.4=A4 (Addizione del primo Novecento), TE1.5=A5 (Quartiere di edilizia operaia degli anni Trenta), TE1.6=A6 (Edilizia borghese del primo Novecento).
3. La disciplina urbanistica delle zone A7 di detto Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati è sostituita dalla presente normativa, fatti salvi i piani attuativi su zone A7 già adottati dal Consiglio comunale alla data d'adozione della Variante generale del Prg. Eventuali loro varianti non dovranno prevedere incremento della volumetria assentita.
4. La Città storica TE1 è zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978 e s.m.i.

21

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

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014)*

1. Le aree TE1.7 individuano singoli edifici e complessi unitari all'interno del territorio urbano costituenti oggetti detentori in sé di valore storico e documentale, beni in parte già individuati con specifico provvedimento dalla competente autorità.
2. Tipi di intervento consentiti:

- la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la demolizione (senza ricostruzione) delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario mediante intervento edilizio diretto;
- la ristrutturazione edilizia senza demolizione e senza alterazione della sagoma e dei volumi subordinatamente all'approvazione di un piano di recupero.

3. Destinazioni d'uso consentite: servizi collettivi di livello locale e urbano, residenze permanenti e temporanee, terziario diffuso, attività ricettive.

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

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

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

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

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

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

*(articolo modificato con Delibere di C. C. n. 12 del 21/01/2014, n. 111 del 21/06/2018, n. 52 del 21/03/2019 e n. 113 del 30/07/2020)*

1. Destinazioni d'uso ammesse: residenze e abitazioni collettive, attività ricettive (campeggi esclusi), esercizi commerciali, terziario diffuso, cinema e teatri, artigianato di produzione (limitatamente alle attività compatibili con la residenza assentite in via preventiva dall'Asur competente per territorio), servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti (secondo i criteri definiti dall'articolo 77).
2. La superficie utile lorda destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Nelle aree TE2.1a individuate nella tavola 5p, la superficie utile lorda destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 50% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità.
3. Tipi di intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.  
Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione sono consentiti nei limiti di cui ai successivi commi 6 e 7; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui ai successivi commi 6 e 7, nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola 5p come "lotti liberi" e in tutte le aree che presentano le seguenti condizioni:
  - siano direttamente accessibili dalla viabilità pubblica;
  - non siano state utilizzate a scopo edificatorio per precedenti interventi edilizi realizzati sulla base degli indici e parametri previsti dal presente articolo;
  - la loro consistenza e conformazione consenta il rispetto di quanto previsto al successivo comma 4.
4. Gli interventi che incidono sulla permeabilità dei suoli dovranno soddisfare la verifica di invarianza idraulica secondo la normativa vigente in materia. Gli interventi che comportano incremento del carico insediativo dovranno prevedere spazi per la sosta direttamente raggiungibili dalla pubblica via nella misura minima di un posto auto ogni nuova unità residenziale, ferme restando le dotazioni minime previste dalla normativa vigente in materia.

5. Gli interventi devono conciliarsi con l'impianto urbanistico circostante per quanto attiene alle caratteristiche morfotipologiche degli edifici, alla sistemazione esterna dell'area.

Ai fini della valutazione dell'intervento nel contesto urbano, ogni progetto di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti.

6. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 40% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto; indice di utilizzazione fondiario (Sul/Sf) = 0,50 mq/mq; H massima (nel caso di sopraelevazione o nuova edificazione) = ml. 10,50. Restano ferme le limitazioni previste dagli articoli 80 e 83 delle presenti norme tecniche di attuazione (situazioni 2 e 5 di cui alla tavola 6p).

Negli interventi di ampliamento la superficie utile lorda già eventualmente esistente sul lotto è da intendersi inclusa nella Sul complessivamente realizzabile.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia la Sul ammessa è quella ricavabile nell'edificio stesso, senza aumento di volume e nel rispetto delle modalità prescritte per questi tipi di intervento dall'articolo 3 del Testo unico in materia edilizia, Dpr n. 380/2001.

7. Per i lotti contrassegnati con la sigla TE2.1\* non si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 6. Sono prescritti massimo n. 7 piani fuori terra e tipologia edilizia analoga a quella prevista dai rispettivi titoli abilitativi edilizi già rilasciati alla data del 01/01/2018. La SUL fuori terra massima realizzabile è pari a quella prevista nel Piano di Recupero "Campus Boario" approvato con Delibera di C.C. n. 13 del 9 Febbraio 2007 (mq 3.285). Nel caso di copertura a padiglione l'inclinazione delle falde dovrà essere analoga a quella degli edifici esistenti circostanti. L'eventuale piano interrato, da adibire esclusivamente a posti auto, potrà anche avere un ingombro planimetrico maggiore rispetto al piano terra, esclusivamente finalizzato alla dotazione minima dei parcheggi privati imposti dalla L. 122/89. Ferme restando le destinazioni di cui al comma 1, la SUL destinata alla residenza non potrà essere inferiore all' 85% della SUL dell'intero edificio e nel caso di nuova edificazione dovranno essere previsti al piano terra spazi per uso collettivo, servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano ed uffici pubblici.
8. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11, "Tutela e sviluppo del verde urbano",

delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione. Restano ferme in ogni caso le disposizioni previste nel vigente "Regolamento del verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale del Comune di Jesi".

9. Strumenti d'intervento: titoli abilitativi di intervento diretto.
10. Nelle aree TE2.1(1,2,3,..) individuate con la corrispondente sigla ed apposito perimetro sulla tavola 5p, fermo restando quanto riportato nei precedenti commi, la nuova edificazione è condizionata alla cessione gratuita al Comune per finalità di pubblico interesse delle corrispondenti aree individuate con la sigla a.c.(1,2,3,..) ed apposito perimetro sulla medesima tavola 5p. In questo caso lo strumento di intervento è il piano urbanistico attuativo o il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..

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

*(articolo modificato con Delibere di C. C. n. 12 del 21/01/2014, n. 111 del 21/06/2018 e n. 52 del 21/03/2019)*

1. Destinazioni d'uso: industrie e artigianato di produzione, residenze e uffici connessi all'attività produttiva, artigianato di servizio, complessi terziari, uffici, centri commerciali, esercizi commerciali e commercio all'ingrosso, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero, attività ricettive e pubblici esercizi, servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, uffici pubblici, sedi di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani, attrezzature di pubblico interesse, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti. La destinazione "industrie e artigianato di produzione", quando prevista in immobili inseriti in contesti residenziali, deve essere compatibile con la residenza, previa verifica da parte degli organi competenti in relazione alla specifica attività.
2. La superficie utile lorda destinata ad attività produttive industriali e terziarie non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità.
3. La destinazione a complessi commerciali dovrà essere verificata con la specifica programmazione di settore e rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale) e nel rispetto della procedura prevista

dalla L.R. 26/1999 e ss. mm. e ii. e dell'indirizzo del PTC relativo alla localizzazione dei centri per la grande distribuzione.

La destinazione a complessi direzionali, ricettivi e per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero dovrà essere verificata dall'Amministrazione comunale rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale).

Ogni singolo intervento che introduca nuove destinazioni commerciali, direzionali e terziarie, potrà essere autorizzato previo reperimento degli standard, nella misura corrispondente all'incremento del carico urbanistico prodotto, rispetto alla destinazione produttiva, sulla base delle quantità di cui all'art. 5 del D.M. 1444/1968.

La superficie necessaria da destinare a spazio pubblico, di cui almeno la metà a parcheggio, potrà essere individuata anche all'interno del lotto.

La individuazione di tali spazi pubblici dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale, che deciderà per ogni singolo intervento anche le modalità di destinazione pubblica di dette aree.

4. Tipi d'intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l'ampliamento è consentito nei limiti di cui al successivo comma 7; la demolizione con ricostruzione è consentita nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9, nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola 5p come "lotti liberi" e in tutte le aree che presentano le seguenti condizioni:
  - siano direttamente accessibili dalla viabilità pubblica;
  - non siano state utilizzate a scopo edificatorio per precedenti interventi edilizi realizzati sulla base degli indici e parametri previsti dal presente articolo.
 Gli interventi che incidono sulla permeabilità dei suoli dovranno soddisfare la verifica di invarianza idraulica secondo la normativa vigente in materia.
5. Ai fini della valutazione dell'intervento nel contesto urbano, ogni progetto di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti.
6. Strumenti d'intervento: titoli abilitativi di intervento diretto.
7. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 45% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto fatti salvi i casi di documentata impossibilità per esigenze legate allo

svolgimento della specifica attività; H massima (con misurazione all'intradosso della trave di copertura) = ml. 9.

In ragione di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive, al limite d'altezza non sono vincolati gli impianti per produzioni, trattamenti, lavorazioni speciali che risultino tecnologicamente incompatibili con il limite stesso. La deroga al limite d'altezza è comunque subordinata alla valutazione e approvazione del Consiglio comunale. La deroga è da intendersi esclusivamente concessa per lo specifico impianto tecnologico per il quale viene richiesta e non estendibile in caso di dismissione e sostituzione dell'impianto medesimo.

8. Il suolo nei depositi a cielo aperto dovrà avere un trattamento di superficie uniforme ed essere precisamente delimitato, fatte salve le prescrizioni di cui al comma precedente.
9. Per i nuovi complessi direzionali e ricettivi eventualmente assentiti, non si applicano i limiti di altezza di cui al comma 8, fatti salvi gli altri indici urbanistici ivi espressi. La Sul massima realizzabile è determinata in 0,8 mq per mq di superficie fondiaria.
10. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11, "Tutela e sviluppo del verde urbano", delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione. Restano ferme in ogni caso le disposizioni previste nel vigente "Regolamento del verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale del Comune di Jesi".
11. Per le aree TE2.2 (1,2,3,...) individuate con la corrispondente sigla ed apposito perimetro nella tavola 5p, restano fermi gli indici, parametri edilizi ed urbanistici, destinazioni d'uso e strumenti d'intervento previsti nei precedenti commi del presente articolo. Date le condizioni di contesto in cui tali aree ricadono, al fine rendere sostenibile la localizzazione di nuove medie strutture di vendita o superiori, quando consentito dalla specifica normativa di settore, la trasformazione urbanistica dovrà attuarsi mediante piano urbanistico attuativo o permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. che preveda la realizzazione ed eventuale cessione gratuita al Comune delle infrastrutture ed attrezzature per la mobilità M e delle aree a servizi ed attrezzature computati a standard S1 ricadenti all'interno del perimetro medesimo.

**Art. 32 – Articolo abrogato con delibera di C.C. n. 227 del 19/12/2008, in sede di adeguamento del PRG ai rilievi formulati dal CPT (delibera di G.P. n. 427 del 23/09/2008).**

**Art. 33 – Città recente TE3**

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)*

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

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti.

L'aggiornamento degli elaborati di P.R.G. in base a quanto sopra indicato avviene periodicamente d'ufficio senza che ciò costituisca variante al P.R.G..

28

**Capo II – Territorio urbano di trasformazione**

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

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)*

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

Le industrie classificate come insalubri di I e II classe negli appositi elenchi ministeriali dovranno collocarsi nelle aree in cui sia prevista la destinazione produttiva industriale e/o artigianale e/o terziaria, fatte salve le necessarie autorizzazioni in materia ambientale. Nel caso in cui l'insediamento comporti la costruzione di un nuovo impianto in area libera o la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, quando ammesso dalla disciplina di zona, lo stesso è

subordinato a uno studio geolitologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio Comunale che ne valuti esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste ed i requisiti tecnologici da garantirsi.

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

*(articolo modificato con Delibere di C.C. n. 32 del 05/03/2012, n. 12 del 21/01/2014, n. 10 del 31/01/2017, n. 153 del 18/12/2017 e n. 217 del 22/12/2021)*

1. Gli ambiti (spazialmente continui o discontinui) destinati a nuovi complessi insediativi, individuati sulla tavola 5p con specifici perimetri e sigle (da TT1.1 a TT1.11) e qui di seguito elencati, sono interessati da interventi di nuova urbanizzazione edilizia:

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

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

TT1.3 – Verziere

TT1.4 – Fontedamo 1

TT1.5 – Fontedamo 2

TT1.6 – Minonna

TT1.7 – Pantiere

TT1.8 – Cartiere vecchie

TT1.9 – Zipa verde

TT1.10 – Verziere 2

TT1.11 – Grotte di Frasassi 2

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

- dall'Amministrazione comunale come minimo necessario per l'urbanizzazione indotta dagli insediamenti previsti;
- un secondo modello, nel quale l'ambito territoriale è costituito da più subambiti non contigui cui è assegnata una capacità edificatoria complessiva (per l'intero ambito) definita in valore assoluto di Sul, da realizzare sulle parti di uno o più dei subambiti non campite dal Prg come sede stradale o come standard urbanistici, dimensionati questi ultimi in quantità sufficiente a integrare il corredo urbanizzativo indicato dall'Amministrazione comunale come minimo necessario per l'urbanizzazione indotta dagli insediamenti previsti;
  - un terzo modello, identico al primo (ambito territoriale costituito da aree contigue), ma con una previsione di standard urbanistici non sufficienti a integrare il corredo urbanizzativo indicato dall'Amministrazione comunale come minimo necessario per l'urbanizzazione indotta dagli insediamenti previsti, corredo che risulterà completo con l'individuazione, all'esterno dell'ambito territoriale, di altre aree da destinare a standard urbanistici o di opere da realizzare, specificate al comma 8 del presente articolo.
  - un quarto modello, identico al secondo (ambito territoriale costituito da più subambiti non contigui), ma con una previsione di aree per standard urbanistici non sufficienti a integrare il corredo urbanizzativo indicato dall'Amministrazione comunale come minimo necessario per l'urbanizzazione indotta dagli insediamenti previsti, corredo che risulterà completo con l'individuazione, all'esterno dell'ambito territoriale, di altre aree da destinare a servizi e attrezzature collettive o di opere da realizzare, specificate al comma 8 del presente articolo.
5. Gli ambiti TT1.6, TT1.7, TT1.8, TT1.11 sono disciplinati con il primo modello, gli ambiti TT1.1, TT1.2 con il secondo modello, gli ambiti TT1.3, TT1.4, TT1.5, TT1.9, TT1.10 con il terzo modello.
6. Per ciascuna operazione disciplinata da piano attuativo le prestazioni dovute dagli operatori privati: a) quanto alla cessione di aree per infrastrutture stradali e, più in generale, per infrastrutture a rete, sono definite in relazione allo specifico fabbisogno accertato con riferimento alle esigenze di allacciamento, di adeguamento e di potenziamento delle reti esistenti; b) quanto alla cessione delle aree per standard urbanistici, ferma restando l'individuazione negli ambiti TT1 (graficamente riportati nella tavola 5p), i piani attuativi dei singoli ambiti di trasformazione dovranno garantire la dotazione di standard in conformità a quanto disposto dalla vigente

legislazione (con riferimento sia alle aree a standard di livello locale -21 mq/ab- sia alle aree a standard di livello generale -17,5 mq/ab-) e dal presente Prg e, in relazione al fabbisogno specifico, eventualmente una dotazione maggiore; c) quanto all'esecuzione di opere, sono definite in relazione al peculiare fabbisogno accertato sia per l'urbanizzazione primaria e secondaria del singolo ambito sia per la realizzazione delle infrastrutture viarie e dei servizi che, sebbene esterni all'ambito, costituiscono complemento necessario per la corretta integrazione dei nuovi insediamenti nel sistema urbano.

Comunque la prestazione per contributi di urbanizzazione non può essere inferiore a quella dovuta per interventi diretti (non soggetti a piano attuativo).

7. L'eventuale frazionamento di un ambito di pianificazione attuativa è consentito solo a seguito di una favorevole valutazione di utilità effettuata dal Consiglio comunale sulla base di un progetto preliminare e di una verifica di fattibilità economica riferiti all'intero ambito nella sua nuova sottoarticolazione.

8. Quantità e Situazioni

TT1.1 – Appennini alta 2-Appennini Alta 2bis-Piccitù: Sul complessiva 8.200 mq, residenziale e 6.931 mq di edilizia residenziale sociale ripartite come di seguito specificato:

*al subambito Appennini Alta 2 sono attribuite:*

- Sul residenziale pari a 2.860 mq;
- Sul edilizia residenziale sociale pari a 1.221 mq;

*al subambito Appennini Alta 2 bis sono attribuite:*

- Sul residenziale pari a 1.483 mq;
- Sul edilizia residenziale sociale pari a 633 mq;

*al subambito Piccitù sono attribuite:*

- Sul residenziale pari a 3.857 mq;
- Sul edilizia residenziale sociale pari a 3.496 mq (di cui mq 1.850 da realizzarsi all'interno del medesimo subambito).

1.581 mq di diritti edificatori per l'edilizia residenziale sociale sono generati nelle aree a standard individuate sulla tavola 5p.

Le quote di edificazione (Sul) attribuite all'ambito TT1.1 si devono concentrare:

- mq 7.500 nel *subambito Appennini Alta 2*;
- mq 5.781 nel *subambito Appennini Alta 2 bis*;

- mq 1.850 di Ers nell'area individuata con la sigla S1.2\_Ers all'interno del *subambito Piccitù*.

5.799 mq di standard urbanistici devono essere reperiti nel subambito Appennini Alta 2 e 2.205 mq nel subambito Appennini Alta 2 bis come indicato sulla tavola 5p; la porzione del subambito Piccitù, destinata a parco, costituisce area di cessione all'Amministrazione per effetto del trasferimento dei relativi diritti edificatori.

Indirizzi, prescrizioni specifiche e progettuali: Situazione "Appennini" (art. 79 e tavola 6p); in riferimento al subambito Piccitù, durante la fase esecutiva si dovrà tenere conto delle indicazioni riportate nel paragrafo 14 "Compatibilità geologica del progetto" contenute nel documento Studio Geologico, allegato alla nota protocollo 2015/68577.

TT1.2 – Ospedale-via Togliatti: Sul complessiva 9.308 mq, residenziale (cui si aggiungono 3.467 mq di edilizia residenziale sociale).

TT1.2 – Ospedale-via Togliatti: Sul complessiva 9.308 mq, residenziale (cui si aggiungono 3.467 mq di edilizia residenziale sociale).

I diritti edificatori per edilizia residenziale sociale sono ripartiti come segue: 1.617 mq di Sul sono uniformemente attribuiti alle proprietà comprese nell'ambito; 1.850 mq sono generati nelle aree a standard individuate sulla tav. 5p e si concentrano per mq 427 nel sub ambito di via Togliatti, per mq 250 nel sub ambito lato via dei Colli, per mq 1.173 nel sub ambito lato via Turati.

Le aree non destinate all'edificazione, cartograficamente individuate sulla tavola 5p, sono cedute all'Amministrazione per la realizzazione del parco urbano e delle attrezzature connesse all'ospedale per effetto del trasferimento dei relativi diritti edificatori. Si ammette che la trasformazione urbanistica dell'ambito possa avvenire con autonoma attuazione dei tre sub-ambiti che lo costituiscono.

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

TT1.3 – Verziere: Sul complessiva 9.200 mq, residenziale.

3.295 mq di standard urbanistici devono essere reperiti all'interno dell'ambito come cartograficamente indicato nella tavola 5p. La partecipazione per il 28% dei costi (pro quota d'ambito con TT1.10-Verziere 2) nella realizzazione del nuovo tratto stradale del Verziere costituisce opera di complemento essenziale all'operazione di trasformazione urbanistica.

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

TT1.4 – Fontedamo 1: Sul complessiva 41.500 mq, di cui 26.000 mq terziario-direzionale (e commerciale per un massimo di mq 500) e 15.500 mq residenziale (cui si aggiungono 2.500 mq di edilizia residenziale sociale).

I diritti edificatori per edilizia residenziale sociale sono ripartiti come segue: 1.179 mq. si generano in loco; 1.321 mq. sono generati nelle aree a standard individuate sulla tav. 5p.

30.250 mq di standard urbanistici devono essere reperiti all'interno dell'ambito.

TT1.5 – Fontedamo 2: Sul complessiva 765 mq, residenziale (cui si aggiungono 215 mq di edilizia residenziale sociale).

La partecipazione (a titolo di rimborso) per il 32% dei costi sostenuti dal Comune (di cui alla DGC n. 130/2009), opportunamente aggiornati al momento dell'attuazione dell'ambito, all'intera realizzazione del nodo stradale all'intersezione delle vie Ghislieri e Fontedamo su via Ancona costituisce opera di complemento essenziale all'operazione di trasformazione urbanistica.

TT1.6 – Minonna: Sul complessiva 1.800 mq, residenziale (cui si aggiungono 550 mq di edilizia residenziale sociale).

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

TT1.7 – Pantiere: Sul complessiva 6.200 mq, residenziale (cui si aggiungono 350 mq di edilizia residenziale sociale).

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

TT1.8 – Cartiere vecchie: Sul complessiva 19.423 mq, di cui 15.000 mq industriale-artigianale, 4.136 mq residenziale (cui si aggiungono 287 mq di edilizia residenziale sociale).

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

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

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

La realizzazione del nuovo tratto di Asse sud e dell'area pubblica sono opere di complemento essenziali all'operazione di trasformazione urbanistica.

TT1.10- Verziere 2 : Sul complessiva 5.797 mq, residenziale, di cui 2.600 mq di edilizia residenziale sociale.

3.365 mq di standard urbanistici devono essere reperiti all'interno dell'ambito come cartograficamente indicato nella tavola 5p. La partecipazione per il 28%

dei costi (pro quota d'ambito con TT1.3 - Verziere) nella realizzazione del nuovo tratto stradale del Verziere costituisce opera di complemento essenziale all'operazione di trasformazione urbanistica.

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

TT1.11 – Grotte di Frasassi 2: Sul complessiva 773 mq, residenziale.

La superficie da destinare agli standard urbanistici dovrà essere reperita all'interno dell'ambito, secondo quanto stabilito dal comma 6 e localizzata nella parte bassa dell'area di trasformazione, come cartograficamente individuato nella tavola 5p.

#### 9. Permeabilità dei suoli

Negli ambiti di nuova urbanizzazione TT1 l'indice minimo di permeabilità dei suoli è fissato in ragione del 40% della superficie complessiva destinata all'edificazione (superficie fondiaria).

#### 10. Destinazioni d'uso ammesse

*TT1.1. – Appennini alta 2- Appennini Alta 2bis-Piccitù*

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

Appennini Alta 2bis: residenza.

Piccitù: parco urbano, edilizia residenziale sociale.

*TT1.2 – Ospedale -via Togliatti*

Ospedale: servizi e attrezzature sanitarie e ospedaliere, parco urbano, parcheggi, residenze, attività ricettive fino al 25% della Sul complessivamente ammessa (esclusa quella per l'edilizia residenziale sociale).

Via Togliatti: parco urbano, parcheggi, residenze, attività ricettive fino al 25% della Sul complessivamente ammessa (esclusa quella per l'edilizia residenziale sociale).

*TT1.3 – Verziere*

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

*TT1.4 – Fontedamo 1*

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

*TT1.5 – Fontedamo 2*

Residenze, servizi e attrezzature collettive di livello locale.

*TT1.6 – Minonna*

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

*TT1.7 – Pantiere*

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

*TT1.8 – Cartiere vecchie*

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

*TT1.9 – Zipa verde*

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

*TT1.10 – Verziere 2*

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

*TT1.11 – Grotte di Frasassi 2*

Residenze, parcheggi.

11. Prescrizioni particolari

In tutti gli ambiti, sui fronti del nuovo insediamento, posti in prossimità del territorio rurale, dovranno realizzarsi fasce arboree di rispetto che costituiscano un'adeguata barriera di protezione dalle aree a destinazione agricola, in modo da minimizzare i rischi derivanti dall'esposizione a prodotti fitosanitari eventualmente utilizzati per la coltivazione.

*TT1.4 – Fontedamo 1*

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

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

*TT1.5 – Fontedamo 2*

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

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

#### *TT1.7 – Pantiere*

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

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

#### *TT1.8 – Cartiere vecchie*

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

#### *TT1.9 – Zipa verde*

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

In riferimento all'area contraddistinta con sigla S1.2 nell'ambito di trasformazione TT1.9-Zipa Verde, qualora destinata in sede di pianificazione attuativa ad ospitare anche manifestazioni culturali e/o spettacoli all'aperto, tali manifestazioni e spettacoli dovranno essere di volta in volta autorizzati previo parere degli enti competenti in ragione delle possibili ricadute sull'oasi "Ripa Bianca". In particolare, durante il periodo di nidificazione dell'avifauna segnalata nella scheda di identificazione del SIC e ZPS "Fiume Esino in località Ripa Bianca", tali manifestazioni potranno essere autorizzate previo parere obbligatorio dell'organismo di gestione dei citati siti Natura 2000.

Ai fini della mitigazione degli impatti, in sede di pianificazione attuativa la fascia del corridoio ecologico del Fosso Fonte Albino dovrà essere oggetto di riqualificazione e ulteriore protezione, prevedendo nella aree limitrofe usi che

mantengano il suolo completamente permeabile, con ricca vegetazione. Nelle aree destinate alla ricreazione si suggerisce in particolare la riproposizione di ambienti umidi e igrofilo, per mantenere una connessione con l'ambiente principale del Fiume Esino.

L'Amministrazione Comunale di Jesi ha conferito apposito incarico per la redazione di un masterplan inteso a specificare le caratteristiche insediative e funzionali del previsto insediamento come area produttiva ecologicamente attrezzata. La redazione del Masterplan all'interno del Progetto Corale, è stata occasione per definire l'impianto il quale consente di distanziare opportunamente il nuovo insediamento dall'edilizia residenziale posta lungo la strada provinciale, di distinguere il nuovo insediamento industriale dalle case esistenti, riconfigura lo spazio pubblico creando una spina trasversale centrale, modifica il tracciato dell'asse sud e distingue i flussi di traffico così da evitare l'attraversamento di mezzi pesanti (strada perimetrale di accesso ai lotti).

#### *TT1.10 Verziere 2*

Per l'attuazione dell'ambito TT1.10-Verziere 2, oltre all'obbligatorio rispetto della vigente normativa in materia di tutela delle acque, si prescrive di adottare i più opportuni accorgimenti atti a impedire l'inquinamento, anche accidentale, dei corpi idrici recettori. A tal fine, nella suddetta zona, dovrà prevedersi la posa in opera di piezometri e la realizzazione di pozzi per il controllo periodico della qualità delle acque.

#### 12. Parcheggi privati

Negli ambiti di nuova urbanizzazione TT1 la dotazione minima di spazi riservati a parcheggi privati è fissata in 1,5 mq per ogni 10 mc edificati.

#### 13. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11, "Tutela e sviluppo del verde urbano", delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

Restano ferme in ogni caso le disposizioni previste nel vigente "Regolamento del verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale del Comune di Jesi".

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

*(articolo modificato con Delibere di C. C. n. 32 del 05/03/2012 e n. 11 del 28/01/2022 e con Delibera di G. C. n. 276 del 12/09/2023)*

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

TT2.1 – Consorzio agrario

TT2.2 – Cascamificio

TT2.4 – Via Guerri

TT2.5 – Aree di ristrutturazione

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

2. Gli ambiti TT2.1, TT2.2, TT2.4 devono costituire oggetto di un'unica operazione urbanistica disciplinata da un unico piano attuativo che preveda l'applicazione della perequazione urbanistica sull'intera superficie territoriale. Sono consentiti, a seguito dell'approvazione del piano attuativo, interventi di demolizione con ricostruzione (ferme restando le disposizioni per le aree TE1 della Città storica eventualmente ricomprese all'interno del perimetro dell'ambito da ristrutturare).

3. La capacità edificatoria (Sul complessiva) realizzabile per ciascun ambito territoriale considerato e perimetrato si concentra sulle aree specificamente individuate, non campite come sede stradale o per standard urbanistici.

Quando all'interno dell'ambito siano identificate e perimstrate aree con sigla TE1 (Città storica), la Sul complessiva include anche quella degli edifici in esse compresi.

Gli edifici esistenti (non costituenti parte della Città storica) ricompresi in aree S2 e S3 nell'operazione di ristrutturazione urbanistica andranno demoliti e non ricostruiti per realizzare orti e giardini e garantire condizioni di continuità ambientale ed ecologica.

4. Gli ambiti da ristrutturare TT2 sono disciplinati secondo due modelli operativi:
  - un primo modello, nel quale ad un ambito territoriale costituito da aree contigue è assegnata una capacità edificatoria complessiva, definita in valore assoluto di Sul, da realizzare sulle aree non campite dal Prg come sede stradale o per standard urbanistici, dimensionati questi ultimi in quantità sufficiente a integrare il corredo urbanizzativo indicato dall'Amministrazione comunale come minimo necessario per l'urbanizzazione indotta dagli insediamenti previsti;

- un secondo modello, identico al primo (ambito territoriale costituito da aree contigue), ma con una previsione di aree per standard urbanistici non sufficiente a integrare il corredo urbanizzativo indicato dall'Amministrazione comunale come minimo necessario per l'urbanizzazione indotta, corredo che risulterà completo con Nta Variante generale del Prg l'individuazione, all'esterno dell'ambito territoriale, di altre aree da destinare a standard urbanistici o di opere da realizzare, specificate al comma 8 del presente articolo.
5. L'ambito TT2.1 è disciplinato con il primo modello, gli ambiti TT2.2 e TT2.4 con il secondo modello di cui al precedente comma 4.
  6. Per ciascuna operazione disciplinata da piano attuativo le prestazioni dovute dagli operatori privati: a) quanto alla cessione di aree per infrastrutture stradali e per infrastrutture a rete, sono definite in relazione allo specifico fabbisogno accertato con riferimento anche alle esigenze di allacciamento, di adeguamento e di potenziamento delle reti esistenti; b) quanto alla cessione delle aree per standard urbanistici, ferma restando l'individuazione negli ambiti TT2 (graficamente riportati nella tavola 5p), i piani attuativi dei singoli ambiti da ristrutturare dovranno garantire la dotazione di standard in conformità a quanto disposto dalla vigente legislazione (con riferimento sia alle aree a standard di livello locale -21 mq/ab- sia alle aree a standard di livello generale -17,5 mq/ab-) e dal presente Prg e, in relazione al fabbisogno specifico, eventualmente una dotazione maggiore; c) quanto all'esecuzione di opere, sono definite in relazione al peculiare fabbisogno accertato sia per l'urbanizzazione primaria e secondaria del singolo ambito sia per la realizzazione delle infrastrutture viarie e dei servizi che, sebbene esterni all'ambito, costituiscono complemento necessario per la corretta integrazione dei nuovi insediamenti nel sistema urbano.  
Comunque la prestazione per contributi di urbanizzazione non può essere inferiore a quella dovuta per interventi diretti (non soggetti a pianificazione attuativa).
  7. L'eventuale frazionamento di un ambito di pianificazione attuativa è consentito solo a seguito di una favorevole valutazione di utilità effettuata dal Consiglio comunale sulla base di un progetto preliminare e di una verifica di fattibilità economica riferiti all'intero ambito nella sua nuova sottoarticolazione.
  8. Quantità e Situazioni

TT2.1 – Consorzio agrario: Sul complessiva 17.000 mq, di cui 12.300 mq residenziale e 4.700 mq mista (cui si aggiungono 1.000 mq di edilizia residenziale sociale).

Gli standard urbanistici, per complessivi 12.174 mq, sono reperiti all'interno dell'ambito come cartograficamente indicato nella tavola 5p. La partecipazione per il 62% all'intera realizzazione del prolungamento di via Latini costituisce opera di complemento essenziale all'operazione di trasformazione urbanistica.

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

TT2.2 – Cascamificio: Sul complessiva 10.250 mq, di cui 1.772 mq di edilizia residenziale sociale, 7.400 mq terziario (artigianato di servizio ed uffici) e mq 1.474 di produttivo (artigianato di produzione).

5.795 mq di standard urbanistici devono essere reperiti all'interno dell'ambito come cartograficamente indicato nella tavola 5p.

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

TT2.4 – Via Guerri: Sul complessiva 18.000 mq, di cui 6.800 mq residenziale e 11.200 mq mista.

11.767 mq di standard urbanistici devono essere reperiti all'interno dell'ambito. La realizzazione di un sottopasso pedonale della ferrovia costituisce opera di complemento essenziale all'operazione di trasformazione urbanistica. In sede di piano attuativo si procederà a perfezionare il disegno urbanistico dell'ambito di ristrutturazione allontanando le superfici fondiarie dalla linea ferroviaria (in vista di un miglior comfort degli edifici ivi realizzabili) e modificando di conseguenza il disegno dello standard urbanistico tenendo presente la realizzazione del sottopasso suddetto, così come indicato nella tavola 6p.

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

#### 9. Permeabilità dei suoli

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

Destinazioni d'uso ammesse

*TT2.1 – Consorzio agrario*

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

*TT2.2 - Cascamificio*

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

*TT2.4 - Via Guerri*

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

10. Parcheggi privati

Negli ambiti da ristrutturare TT2 la dotazione minima di spazi riservati a parcheggi privati è fissata in 1,5 mq per ogni 10 mc edificati.

11. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11, "Tutela e sviluppo del verde urbano", delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

**Art. 37 - Aree di ristrutturazione TT2.5**

*(articolo modificato con Delibere di C. C. n. 12 del 21/01/2014, n. 69 del 27/06/2016, n. 10 del 31/01/2017, n. 111 del 21/06/2018 e n. 11 del 28/01/2022)*

1. Nelle Aree di ristrutturazione TT2.5, oltre a interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, demolizione (senza ricostruzione) delle superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario (sempre ammessi con intervento diretto), sono consentiti, a seguito dell'approvazione di piano di recupero, interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione a seguito di demolizione e ricostruzione di singoli edifici (ferme restando le disposizioni per le aree TE1 della Città storica eventualmente ricomprese all'interno del perimetro dell'area TT2.5).
2. Ognuna delle aree contraddistinte con sigla TT2.5 deve costituire oggetto di un unico piano attuativo che preveda l'applicazione della perequazione urbanistica sull'intera superficie territoriale dell'area stessa. Nel piano medesimo le aree scoperte devono essere sottoposte ad uno studio di dettaglio e ad interventi di valorizzazione delle essenze arboree eventualmente presenti e di incremento delle stesse con previsione di messa a dimora di essenze autoctone, secondo le disposizioni dell'articolo 11, "Tutela

e sviluppo del verde urbano”, delle “Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario”, costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione. Nelle aree TT2.5 il piano attuativo deve definire e regolamentare le specifiche categorie di intervento consentite per ogni edificio.

3. Per ciascuna operazione disciplinata da piano attuativo le prestazioni dovute dagli operatori privati sono disciplinate come da comma 6 dell’art. 35. L’eventuale frazionamento di un ambito di pianificazione attuativa, individuato come unitario, è consentito solo a seguito di una favorevole valutazione di utilità effettuata dal Consiglio comunale sulla base di un progetto preliminare e di una verifica di fattibilità economica riferiti all’intero ambito nella sua nuova sottoarticolazione.

Ove l’individuazione delle aree per standard urbanistici nell’ambito territoriale oggetto del piano attuativo risulti impossibile o sia considerata dall’Amministrazione non opportuna per ragioni ambientali, di conformazione urbana o funzionali, l’obbligazione dev’essere adempiuta contribuendo, per un valore analogo, all’acquisizione delle aree previste in zone limitrofe e/o alle opere necessarie alla loro funzione non ancora realizzate.

4. Destinazioni d’uso consentite: residenze (permanenti e temporanee), artigianato di servizio, terziario diffuso, servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, industrie e artigianato di produzione (limitatamente alle attività compatibili con le condizioni di contesto).
5. Indice di utilizzazione territoriale massimo: 0,40 mq di Sul per metro quadrato di St. Gli edifici eventualmente esistenti che non siano oggetto di demolizione concorrono al computo della Sul complessiva.  
Indice minimo di permeabilità: 40% della superficie complessiva destinata all’edificazione (superficie fondiaria).
6. Parcheggi privati: minimo 1,5 mq per ogni 10 mc edificati.
7. Nell’area TT2.5 di via Gramsci, in aggiunta alla Sul ricavabile dagli edifici esistenti, si assegna un’ulteriore quota pari a 670 mq, di cui 370 mq per edilizia residenziale sociale, generata nelle aree a standard individuate sulla tav. 5p.
8. Nell’area TT2.5 di via Campania la realizzazione di un collegamento ciclo-pedonale con il quartiere San Giuseppe, in corrispondenza delle aree a standard individuate nella tavola 5p, costituisce opera di complemento essenziale all’operazione di trasformazione urbanistica.

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

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 113 del 30/07/2020)*

1. Gli ambiti in trasformazione TT3, compresi nell'elenco seguente, interessati da interventi di nuova urbanizzazione e ristrutturazione urbanistica, sono, alla data d'adozione della presente normativa, oggetto di varianti parziali specifiche al Prg e/o di piani attuativi adottati, approvati o in corso di approvazione:

TT3.1 – Appennini alta 1

TT3.2 – Appennini bassa

TT3.3 – Grotte di Frasassi

TT3.5 – Fater

TT3.6 – S. Maria del Piano 1

TT3.7 – Perialisi

TT3.8 – Cartiera Ripanti

TT3.9 – Vecchio Ospedale

TT3.10 – Freddi

TT3.11 – S. Maria del Piano 2

TT3.12 – Asse sud-Gallodoro 2

2. Gli ambiti TT3 restano disciplinati dai medesimi indici e parametri urbanistici, destinazioni d'uso e tipi d'intervento edilizio disposti dalle varianti parziali e dai piani attuativi medesimi.

43

**Capo III – Territorio rurale****Art. 39 – Territorio rurale TR**

*(articolo modificato con Delibere di C. C. n. 12 del 21/01/2014, n. 162 del 30/09/2014, n. 111 del 21/06/2018, n. 10 del 24/01/2019 e n. 43 del 27/02/2020)*

1. Il territorio rurale si articola in: Aree agricole TR1, Aree rurali di pregio TR2, Corridoi ecologici TR3, Aree rurali di rischio TR4, Isole della produzione in territorio rurale TR5, Aree di frangia TR6.
2. Le norme generali per il territorio rurale TR di cui al presente articolo sono dettagliate con le integrazioni e limitazioni di cui ai successivi articoli del titolo III.

3. Le nuove costruzioni e il recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale sono disciplinati dalle disposizioni della Lr. 13/1990 e s.m.i., con le limitazioni di cui ai successivi articoli. Per modalità aggregative, tipologie, materiali e quant'altro necessario per un corretto inserimento dell'intervento nel contesto rurale, si rimanda all'allegato alle presenti Nta "Disciplina per gli interventi edilizi in territorio rurale".

Non è considerata nuova costruzione la realizzazione, quali pertinenze a servizio del fondo e del diretto svolgimento dell'attività agricola, di manufatti tipo "strutture a tunnel", con copertura in telo rimovibile privi di fondazione semplicemente infissi al suolo, non diversamente utilizzabili, per il ricovero di paglia e/o fieno e similari. La realizzazione di tali pertinenze è consentita su tutto il territorio rurale ad esclusione:

- delle aree classificate come beni culturali;
- delle aree soggette a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera a) e b) del Dlgs 42/2004 e ss.mm.ii.;
- delle aree a rischio esondazione.

Il corretto inserimento di tali manufatti in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree interessate viene disciplinato nell'allegato alle presenti Nta denominato "Disciplina per gli interventi edilizi minori (manufatti pertinenziali)".

Ove è consentita la realizzazione di costruzioni per il diretto svolgimento dell'attività agricola, è ammessa la costruzione di manufatti per l'attività agricola amatoriale, da parte di soggetti non imprenditori agricoli, nel rispetto degli indici e parametri di cui all'art. 8 della L.R. 13/90 e ss.mm.ii. e alle seguenti condizioni:

- a) superficie minima dell'appezzamento di terreno pari a 1.000 mq;
- b) superficie coperta massima realizzabile pari a 20 mq;
- d) i manufatti dovranno essere in legno naturale o verniciato o in muratura intonacata con colori delle terre, ad unico piano con pianta rettangolare o quadrata ed altezza massima pari a 2,40 mt. Oltre alla porta di accesso potrà essere prevista, con funzione di aerazione, un'unica finestra con soglia ad altezza non inferiore a 1,50 mt.;
- e) la copertura dovrà essere a doppia falda con colmo centrato o ad unica falda con manto in laterizio o in guaina ardesiata color laterizio o in tegole canadesi;
- f) non dovrà essere prevista nuova viabilità di accesso se non in terra battuta. Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate in rete metallica di colore

verde o con steccati in legno, entrambe prive di cordoli o muretti.

4. I cambi di destinazione d'uso degli edifici non più utilizzati per l'attività agricola, di cui all'art. 6, comma 3 della Lr 13/1990, sono consentiti con le limitazioni prescritte dall'art. 43 "Edifici rurali abbandonati di recupero residenziale".
5. Non sono ammessi cambi di destinazione di edifici ad uso agricolo nei Corridoi ecologici TR3 e nelle Aree calanchive TR4.3.
6. Nello svolgimento dell'attività agricola, il cambio delle colture in atto è comunque consentito, purché questo non distrugga o alteri elementi e caratteri paesistico-ambientali sottoposti a tutela e salvaguardia.
7. Nel territorio rurale TR, ove ammesso, l'insediamento di attività industriali agricole (allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica; industrie forestali; lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli) è consentito unicamente al di fuori delle aree ricadenti contemporaneamente nell'ATO V e nella fascia della continuità naturalistica come definiti dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ancona (PTCP). Esso è comunque subordinato a una delibera del Consiglio comunale che attesti l'idoneità della destinazione d'uso, valutandone esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale e le eventuali opere di mitigazione richieste.  
Ove è consentita l'attività di ricovero bestiame, escluse le aree a rischio esondazione, sono inoltre ammesse attività ad essa assimilabili quali pensioni e centri addestramento per animali e similari per una superficie coperta massima di mq 200, utilizzando prioritariamente fabbricati accessori esistenti. In caso di realizzazione di nuove costruzioni, fermo restando il limite di superficie coperta di cui al periodo precedente, dovranno essere rispettati gli indici e parametri di cui all'art. 8 della L.R. 13/90.  
All'interno dell'ATO B della bassa collina o dell'ATO C della media collina del PTCP, nelle aree ricadenti nella fascia della continuità naturalistica come recepita nello strumento urbanistico generale (tavola 1p), sono vietati i nuovi insediamenti produttivi extra-agricoli e/o la costruzione di nuovi edifici o manufatti sparsi non connessi con le esigenze delle attività agricole e zootecniche.
8. Ai fini della tutela delle risorse vegetali, in tutto il Territorio rurale TR vigono le prescrizioni di cui alle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", allegato costituente parte integrante delle presenti Nta.

9. Il Prg, recependo le indicazioni del Piano paesistico ambientale regionale vigente, non ammette la possibilità di aprire nuove cave nelle Aree rurali di pregio TR2, nei Corridoi ecologici TR3, nelle Aree rurali di rischio TR4. Le eventuali disposizioni di settore sovraordinate alla pianificazione comunale dovranno comunque comporsi in una programmazione delle attività estrattive che garantisca i requisiti di sostenibilità paesistico-ambientale affermati dal Ppar stesso e definisca tempi e modi di recupero dopo la cessazione delle attività estrattive.
10. Quali elementi strutturanti del paesaggio, per le strade rurali si prescrive il mantenimento delle dimensioni e dell'andamento originari, e delle eventuali pavimentazioni e arredi particolari, fatti salvi gli interventi di adeguamento per motivi di sicurezza viaria.
11. Nei fondi agricoli prospicienti le scarpate stradali le arature dovranno essere interrotte ad una distanza di almeno 2 metri dal piede della scarpata e, in caso di terreno acclive, comunque orientando l'aratura sempre verso monte, onde evitare di compromettere nel tempo la stabilità delle scarpate stesse e conseguentemente del corpo stradale.
12. Nelle zone agricole, ricadenti all'interno dell'ATO V, laddove l'area non sia già preservata da ambiti di tutela integrale, sono da evitare il lagunaggio e lo stoccaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici.
13. In territorio rurale TR l'insediamento di industrie classificate come insalubri di I e II classe negli appositi elenchi ministeriali è consentito purchè connesse alle attività previste dalla L.R. 13/90 e ss.mm.ii.. Nei restanti casi tali industrie dovranno collocarsi nelle isole della produzione TR5 e nelle aree TE in cui sia prevista la destinazione produttiva industriale e/o artigianale e/o terziaria, fatte salve le necessarie autorizzazioni in materia ambientale. Nel caso in cui l'insediamento comporti la costruzione di un nuovo impianto in area libera o la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, quando ammesso dalla disciplina di zona, lo stesso è subordinato a uno studio geolitologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio Comunale che ne valuti esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste ed i requisiti tecnologici da garantirsi.
14. Il censimento dei fabbricati rurali di cui all'art. 15, comma 1, Lr 13/1990 ha portato all'individuazione di tre categorie di edifici:

- a) edifici di valore storico e architettonico, di cui al comma 2 del presente articolo (tra cui quelli caratterizzati dalla presenza di bigattiera centrale o laterale);
  - b) edifici con elementi di pregio, individuati con simbologia puntiforme sulla tavola 5p (caratterizzati dalla presenza di elementi morfotipologici di qualche interesse);
  - c) edifici per i quali non sono previste particolari prescrizioni e che restano disciplinati dalle norme generali per le costruzioni in territorio rurale, con le specifiche limitazioni e integrazioni relative agli ambiti entro cui essi ricadono.
15. Sugli edifici con elementi di pregio di cui al comma 14, lettera b (edifici che possono ricadere in qualunque sottoripartizione del territorio rurale TR):
- a) sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con le eventuali limitazioni previste per l'ambito del territorio rurale di cui sono parte;
  - b) il titolo abilitativo è subordinato alla presentazione e alla preventiva valutazione da parte dell'Amministrazione comunale di un progetto preliminare corredato di esauriente documentazione, anche fotografica di dettaglio, del manufatto edilizio esistente e degli elementi caratteristici che l'intervento si impegna a salvaguardare, valorizzare e/o riproporre.

47

#### **Art. 40 – Aree agricole TR1**

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)*

1. Sono le aree del territorio rurale a piena vocazione agricola: vi sono consentite le attività di cui all'art. 1, comma 2 della Lr n. 13/1990, compresi l'agriturismo e il turismo rurale.
2. Sono disciplinate dalle norme di cui al precedente articolo 39.

#### **Articolo 41 – Elementi e aree rurali di pregio TR2**

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014)*

1. Costituiscono elementi e aree di pregio del territorio rurale quelli individuati con sigla e/o con apposita rappresentazione grafica, ed in particolare:
  - gli Edifici di valore storico documentale in territorio rurale TR2.1 (art. 42)
  - il Sistema delle ville TR2.2 (art. 44);
  - il Paesaggio agrario storico TR2.3 (art.46);
  - le Aree archeologiche (art. 45);
  - le risorse del Patrimonio botanico-vegetazione (art. 47);
  - le Aree panoramiche (art. 48);

- la Riserva naturale regionale (art. 49);
- il Sito di interesse comunitario e Zona a protezione speciale (art. 50);
- i Crinali (art. 52);
- i Versanti (art. 53);
- le Emergenze geomorfologiche (art. 54).

Costituiscono altresì risorse territoriali da valorizzare ai fini del presidio attivo del territorio rurale gli Edifici rurali abbandonati di recupero residenziale (art. 43).

2. Nelle aree TR2 è consentita solo l'attività agricola con le limitazioni e integrazioni disposte dai successivi articoli specifici.

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

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)*

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

Sono destinazioni d'uso consentite: attività per la coltivazione dei fondi, la silvicoltura, la zootecnia; la residenza; attività agrituristiche; turismo rurale.

4. Nelle aree TR2.1 si applicano le norme di tutela integrale di cui agli articoli 26 e 27 delle Nta del Ppar vigente. Non sono ammesse le opere di mobilità e gli

impianti tecnologici fuori terra, indicati all'art. 45 del Ppar, nonché i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.

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

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

*(articolo modificato con Delibere di C. C. n°32 del 05/03/2012, n. 162 del 30/09/2014 e n. 43 del 27/02/2020)*

1. Ai fini del presidio attivo del patrimonio edilizio in territorio rurale, è consentito il recupero, sia degli edifici e dei complessi edilizi non residenziali non più utilizzati, sia degli edifici rurali abbandonati graficamente individuati con apposita simbologia sulla tavola 5p.
2. Nelle sole parti del territorio classificate come Aree agricole TR1, Aree rurali di pregio TR2, e Aree di dissesto in territorio rurale TR4.1 e di esondazione TR4.2 è ammessa inoltre la variazione di destinazione d'uso alle seguenti condizioni:

*Edifici e complessi edilizi non residenziali non più utilizzati*

- a) il recupero degli edifici ricadenti nelle aree TR4.1 e TR4.2 è ammesso soltanto previa delocalizzazione delle relative volumetrie al di fuori delle aree di rischio;
- b) che sia attestata la circostanza che gli edifici stessi non siano più utilizzati per l'attività agricola o per altre attività da almeno 2 anni;
- c) che la variazione d'uso sia compatibile con gli interventi ammessi dalle presenti norme in relazione all'area in cui ricade l'edificio, fatti salvi quelli consentiti da normative speciali;
- d) che le nuove destinazioni d'uso siano le seguenti: residenze, agriturismo e turismo rurale. Le destinazioni agriturismo e turismo rurale comportano l'obbligo di istituzione di apposito vincolo, registrato e trascritto, di destinazione decennale con decorrenza dalla data di agibilità;
- e) che l'edificio oggetto di variazione della destinazione d'uso, anche nell'eventuale nuova localizzazione, si trovi in prossimità della rete idrica (a non più di 150 metri) e le cui condizioni di accessibilità alla strada pubblica non richiedano modifiche che pregiudichino – con opere di prolungamento, allargamento, asfaltatura – il mantenimento del reticolo delle "strade bianche" esistenti, ai sensi dell'art. 39, comma 10;

- f) che venga dimostrata la regolarità urbanistica degli edifici stessi mediante presentazione di specifici provvedimenti autorizzativi e/o atti;
- g) che la SUL esistente dell'edificio o degli edifici originariamente realizzati a servizio di unica attività, oggetto di variazione d'uso, non superi 1.000 mq, di cui massimo mq 330 (corrispondenti a circa 1.000 mc) ad uso abitativo. Eventuali superfici eccedenti il limite di 1.000 mq dovranno essere comunque demolite;
- h) che, nei limiti di cui al punto precedente, il volume massimo di ogni edificio non superi 1.000 mc e che il numero massimo di edifici principali non sia superiore a 3.

*Edifici rurali abbandonati*

Valgono le condizioni di cui alle lettere d), e) ed f) sopra riportate.

3. Strumenti di intervento: intervento edilizio diretto. Nel caso di intervento su *Edifici e complessi edilizi non residenziali non più utilizzati* con recupero di volumetria superiore a 1.000 mc è prescritto il Piano di Recupero.
4. Per modalità aggregative, tipologie, materiali e quant'altro necessario per un corretto inserimento dell'intervento nel contesto rurale, si rimanda all'allegato alle presenti Nta "Disciplina per gli interventi edilizi in territorio rurale".
5. Nelle aree di confine con zone di rischio, gli interventi ammessi dal presente articolo sono subordinati alla preventiva esecuzione di adeguate ed approfondite indagini geologiche, da estendere ad un intorno geomorfologicamente significativo la cui ampiezza sarà valutata dal tecnico competente.
6. Gli interventi edilizi non dovranno comportare trasformazioni territoriali in grado di modificare il regime idraulico dei suoli interessati ed in particolare, non aggravare il livello di rischio idraulico esistente, né pregiudicare la riduzione di tale livello.

50

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

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)*

1. L'ambito TR2.2 individua un sistema di aree di valore paesaggistico costituenti involuppo di un complesso di ville e rispettivi parchi, proposto per l'apposizione di un vincolo ai sensi del DI 42/2004.
2. In questo ambito, indipendentemente dal perimetro definitivo eventualmente stabilito dalla competente autorità:

- a) non è ammesso alcun tipo di nuova edificazione, se non ad esclusivo uso agricolo;
- b) per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- c) per le sole attività industriali agricole (di cui all'art. 39, comma 7) esistenti, sugli edifici da queste utilizzati sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento (purché nei limiti previsti dalla legge 13/90 e fatti salvi i vincoli derivanti da specifiche condizioni di rischio e tutela). Il rilascio del titolo abilitativo per interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento di edifici esistenti è subordinato alla presentazione ed alla preventiva valutazione da parte dell'Amministrazione comunale di un progetto preliminare corredato da esauriente documentazione, anche fotografica di dettaglio, del manufatto edilizio esistente e degli elementi caratteristici che (anche nella scelta dei materiali da costruzione) l'intervento si impegna a salvaguardare, valorizzare e/o riproporre, in relazione ai caratteri visuali riferiti all'unità di paesaggio, al bacino spaziale di percezione, ai caratteri paesistico-ambientali-insediativi presenti.
3. In caso di dismissione integrale o parziale delle attività produttive di tipo non agricolo già eventualmente insediate alla data del 30 aprile 2006, le aree liberate debbono essere recuperate all'attività agricola. Oltre a quelle agricole (di cui all'articolo 22, comma 2, lettera c) è ammessa la residenza.

51

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

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

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

1. Peculiarità della maglia poderale, elementi e tracce di particolari tecniche agricole storiche e di insiemi colturali tradizionali, diffusi manufatti agricoli e presenze vegetazionali caratteristiche definiscono forme del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale che il Prg individua, ai sensi dell'art. 38 delle Nta del Ppar vigente, nelle aree TR2.3.
2. Nelle aree TR2.3 è vietato:
  - a) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, comprese le testimonianze di particolari tecniche agricolo-produttive storiche, escluse le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalle Lr n. 6/2005 e n. 7/2003 e successive modifiche e integrazioni, nonché dalle normative silvo-colturali vigenti;
  - b) l'inizio di nuove attività estrattive. Per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi interventi di recupero ambientale con le modalità previste dal Ppar vigente;
  - c) la realizzazione di depositi e di stoccaggio di materiali non agricoli;
  - d) i movimenti di terra, che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle Nta del Ppar.
3. Sugli edifici sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti di edifici esistenti fino a 0,03 mc/mq nei limiti previsti dalla legge. Sono inoltre ammesse: la costruzione di annessi agricoli con le modalità previste dalla Lr 13/1990 (articoli 8 e 12); la realizzazione di serre temporanee di carattere stagionale non costituenti trasformazione stabile del suolo.

Gli interventi sulle pertinenze coloniche di abitazioni ed edifici rurali dovranno seguire le disposizioni dell'art. 10 delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario".

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

bacino spaziale di percezione, ai caratteri paesistico-ambientali-insediativi presenti.

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

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

#### **Art. 48 – Aree panoramiche**

1. Le aree panoramiche, comprensive dei punti panoramici e delle strade panoramiche di cui all'articolo 43 delle Nta del Ppar vigente, individuate e cartografate nella tavola 5p, sono soggette alle prescrizioni di base permanenti ivi disposte.
2. All'interno delle aree panoramiche sono vietati:
  - a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
  - b) i silos e i depositi agricoli superiori a mc. 300 e/o di altezza superiore a metri 3;
  - c) gli edifici e impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
  - d) le nuove attività estrattive, i depositi e gli stoccaggi di materiali non agricoli;
  - e) le discariche per rifiuti solidi e fanghi.
3. All'interno delle aree panoramiche sono ammesse le piantate di filari, di alberate, di siepi vive lungo le strade, le scarpate, i corsi d'acqua, volte al recupero dei caratteri paesistico-ambientali, comunque salvaguardando e valorizzando le aperture visuali.

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

1. La Riserva naturale regionale orientata "Ripa Bianca di Jesi", istituita con deliberazione del Consiglio regionale n. 85 del 22 gennaio 2003, è delimitata con specifica grafia sulla tavola 5p.
2. L'ambito della riserva, fino all'entrata in vigore della specifica regolamentazione di tutela, è soggetta alle norme di salvaguardia di cui ai successivi commi 3 e 4.

3. Nella Riserva naturale regionale sono ammessi solo interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici.
4. Sono ammessi esclusivamente usi agricoli.

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

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

**Art. 51 – Corridoi ecologici TR3**

1. I corridoi ecologici TR3 sono ambiti territoriali con sviluppo lineare che seguono i tracciati del reticolo idrografico. La loro estensione è definita in fasce di 40, 60 e 100 metri su ciascuno dei lati della risorsa idrica, a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine, in ragione della classe d'appartenenza di ciascun corso d'acqua (di cui all'art. 29 delle Nta del Ppar), comunque ricomprendendo le formazioni vegetali naturaliformi ripariali e i laghi di cava. A tali criteri è uniformato il trattamento anche delle risorse idriche eventualmente non iscritte nei relativi elenchi.
2. I corridoi ecologici TR3 costruiscono le fondamentali condizioni di continuità tra ambiti territoriali di rilevanza ecologico-ambientale sottoposti a disciplina differenziata (aree tutelate, aree da rinaturalizzare, aree verdi di connessione, ecc.), al fine di realizzare e salvaguardare la rete ecologica di cui alla tavola 2p, facilitando il "transito specie specifico".
3. I corridoi ecologici, per adempiere compiutamente alla loro funzione di garanzia della continuità e diversità biologica, sono inedificabili.  
Sugli edifici esistenti alla data del 30 aprile 2006 sono consentiti i soli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione.
4. Ai sensi delle prescrizioni di base permanenti del Piano paesistico ambientale regionale (art. 29):

- a) nella fascia contigua di m 2,00 a partire dal margine delle sponde o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua, è vietata qualunque forma di aratura e di lavorazione del terreno; per il Fiume Esino tale fascia è di almeno m 10,00; nella fascia contigua di metri 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm 50. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione ripariale, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche. I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico;
- b) nei corridoi ecologici sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale (di cui all'art. 57 delle Nta del Ppar), nonché l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni d'accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe.
5. Nei corridoi ecologici è ammessa la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali per scopi ricreativi, non bitumati e di ampiezza non superiore a metri 2,50, nel rispetto della vegetazione ripariale esistente.

55

#### **Art. 52 – Crinali**

1. I crinali, i pianori significativi ed i relativi ambiti di tutela (di cui all'art. 30 delle Nta del Ppar vigente) sono cartograficamente individuati e delimitati sulla tavola 5p.
2. All'interno degli ambiti di crinale sono vietati:
  - a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
  - b) i silos e i depositi agricoli con volume superiore a mc. 300 e/o di altezza superiore a metri 3;
  - c) gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;

- d) le nuove attività estrattive, i depositi e gli stoccaggi di materiali non agricoli;
  - e) le discariche per rifiuti solidi e fanghi.
3. Sono ammessi gli interventi di valorizzazione e recupero ambientale, di cui all'art. 57 delle Nta del Ppar (anche con la piantata di filari, di alberate, di siepi vive lungo le strade, le scarpate, i corsi d'acqua) e gli interventi di riqualificazione produttiva agro-silvo-pastorale dei fondi.

#### **Art. 53 – Versanti**

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

56

#### **Art. 54 – Emergenze geomorfologiche**

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

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

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

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

#### **Art. 56 – Dissesto in territorio rurale TR4.1 e in territorio urbano**

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

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

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

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

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

5. Per inibire fenomeni di dilavamento e degradazione dei terreni, nelle aree agricole collinari caratterizzate da pericolosità geologica molto alta, alta e media (TR4.1a e TR4.1b) si dovrà provvedere alla regimazione delle acque superficiali tramite apposite canalette di scolo, da sottoporre a regolare periodica manutenzione; i corsi d'acqua eventualmente cancellati dalla attività agricole, o per altre finalità, dovranno essere ripristinati. Dove l'acclività e il tipo di coltivazione lo consentano, dovrà essere evitata l'aratura a rittochino (secondo le linee di massima pendenza), a favore di arature con andamento perpendicolare rispetto alla pendenza del versante.
6. Nelle aree di dissesto (a pericolosità alta-molto alta; a pericolosità media; a pericolosità bassa-molto bassa) in territorio urbano, individuate sulle tavola 5p con apposita grafia:
  - a) sulle aree libere interessate da pericolosità alta-molto alta non sono comunque consentiti interventi di nuova costruzione;
  - b) gli interventi edilizi ammessi sono subordinati alla presentazione di uno studio geologico di dettaglio in cui siano valutate le condizioni di stabilità e siano individuati i provvedimenti e le opere funzionali a garantire la messa in sicurezza di suoli ed edifici.

58

#### **Art. 57 – Esondazione e ambito fluviale in territorio rurale TR4.2 e alluvionamento in territorio urbano**

1. Le aree di esondazione e ambito fluviale e di alluvionamento sono comprensive dell'emergenza idrogeologica costituita dall'ambito del fiume Esino (di cui agli artt. 28 e 29 del Ppar vigente), delle aree a pericolosità molto elevata ed elevata all'interno della fascia di territorio inondabile assimilabile a piene con tempi di ritorno fino a 200 anni (di cui all'art. 7 delle Nta del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico della Regione Marche, 2004), di ulteriori aree di recente alluvionamento (individuate dall'indagine geologica specificamente finalizzata alla redazione del presente Prg).
2. Nelle aree TR4.2 (di esondazione e ambito fluviale in territorio rurale) sono vietati interventi di nuova costruzione. Vi è consentita la realizzazione di serre stagionali temporanee con le modalità previste dalla legge 13/90 s.m.i. Sugli edifici esistenti sono consentiti i soli interventi di manutenzione.

3. Nelle aree TR4.2 (di esondazione e ambito fluviale in territorio rurale), ai sensi delle prescrizioni di base permanenti del Piano paesistico ambientale regionale (art. 29):
- a) nella fascia contigua di metri 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm 50. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione ripariale, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche. I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico;
  - b) sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale (di cui all'art. 57 delle Nta del Ppar), nonché l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali; non è ammessa la realizzazione di lagoni d'accumulo a fini irrigui.
4. È ammessa la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali per scopi ricreativi, non bitumati e di ampiezza non superiore a metri 2,50, nel rispetto della vegetazione ripariale esistente.
5. Nelle aree di alluvionamento in territorio urbano, individuate sulle tavola 5p con apposita grafia, sono vietati interventi di nuova costruzione. Sugli edifici esistenti, sono consentiti i soli interventi di manutenzione.

#### **Art. 58 – Calanchi TR4.3**

1. Le aree calanchive TR4.3 non sono edificabili.
2. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione ad una distanza dalla perimetrazione cartografica dell'area calanchiva inferiore a metri 100.
3. Non sono consentite coltivazioni a seminativo ad una distanza dalla perimetrazione cartografica dell'area calanchiva inferiore a metri 20.
4. Entro la fascia di 20 metri dalla perimetrazione cartografica dell'area calanchiva dovranno essere realizzate opere di controllo e regimazione della acque (fossi di guardia, ecc.) e dovrà essere messa a dimora vegetazione

cespugliosa e d'alto fusto idonea ad esercitare, attraverso l'apparato radicale, un'azione di contenimento e consolidamento del terreno.

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

*(articolo modificato con Delibere di C. C. n. 12 del 21/01/2014, n. 111 del 21/06/2018 e con Delibera di G. C. n. 123 del 11/05/2023)*

1. Con sigla TR5 sono individuate le aree occupate da attività produttive che costituiscono presenze isolate in parti del territorio dominate da caratteri di ruralità. Vi sono comprese aree occupate da attività che non rientrano nelle destinazioni di tipo agricolo (come definite dall'articolo 22 delle presenti norme) e aree occupate da attività che mantengono un rapporto con le destinazioni di tipo agricolo (di cui al citato articolo).
2. Indici urbanistici
  - a) L'indice fondiario massimo di utilizzazione, per le aree occupate da attività produttive non costituenti attività agricola, è fissato in 0,4 mq di Sul per metro quadrato. Rapporto di copertura massimo = 40% della superficie fondiaria. Superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto.
  - b) L'indice fondiario massimo, per le aree occupate da attività produttive che mantengono un rapporto con le destinazioni di tipo agricolo, è fissato in 0,4 mq di Sul per mq; rapporto di copertura massimo = 40% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto. E' comunque fatta salva la possibilità di ampliamenti per mantenere le condizioni di efficienza dell'impianto sia in ragione del 10% della Sul e della superficie coperta esistente sia in ragione delle possibilità di cui all'art. 11 della legge regionale 13/1990 e s.m.i.
3. Per l'area TR5 sita in prossimità dello svincolo Jesi-Ovest della SS 76, nel caso di sfruttamento della superficie utile lorda eccedente i 20.439 mq, dovrà essere reperita una superficie minima di mq 462 da destinare a parcheggio pubblico mediante sottoscrizione di apposito atto di servitù d'uso pubblico.
4. Per le aree TR5 vale inoltre quanto previsto al comma 13 dell'articolo 39 delle presenti norme tecniche.

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

*(articolo modificato con Delibera di C.C. n. 10 del 31/01/2017)*

1. Con la sigla TR6 sono individuate sulla tavola 5p aree di frangia esterne al territorio urbano edificato che si caratterizzano per la presenza

assolutamente prevalente di edifici ad uso non agricolo in contesto rurale e di abitazioni di tipo rurale prive di fondo agricolo.

2. Nelle aree TR6:

- per le aree libere non costituenti, alla data del 30 aprile 2006, pertinenza di fabbricati esistenti non sono consentiti gli interventi di nuova costruzione;
- per gli edifici esistenti e per le aree costituenti, alla data del 30 aprile 2006, loro pertinenza sono consentiti solo i seguenti interventi:
  - a) per gli edifici residenziali esistenti con volume inferiore ai 1000 mc, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento; questi ultimi sono consentiti sino ad un massimo di 1000 mc complessivi;
  - b) per gli edifici residenziali esistenti con volume superiore ai 1000 mc e per gli edifici non residenziali esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
  - c) destinazioni d'uso ammesse: abitative, terziario diffuso fino al 25% della superficie utile lorda dell'intero edificio.

61

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

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

1. Gli ambiti destinati a servizi e attrezzature S si articolano in: Servizi e attrezzature computati a standard S1, Fasce ambientali, paesaggistiche e di arredo S2, Verde privato ecologico S3, Attrezzature di pubblico interesse S4, Impianti tecnologici e servizi tecnici S5.
2. Alle aree destinate a standard dal precedente Prg nelle quali il vincolo preordinato all'esproprio sia reiterato dalla Variante generale è assegnato un indice convenzionale di utilizzazione territoriale di 0,03 mq/mq. Alle aree destinate per la prima volta a standard dalla presente Variante generale e soggette a vincolo espropriativo è attribuito un indice convenzionale di utilizzazione territoriale di 0,02 mq/mq. Le quote edificatorie generate dall'applicazione di tali indici concorrono alla quantità di edilizia residenziale sociale prevista dalla Variante generale.

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

*(articolo modificato con Delibera di C.C. n. 153 del 18/12/2017)*

1. Le aree S1 si articolano in: Servizi di livello locale S1.1 e Servizi di livello urbano S1.2.
2. Le aree per Servizi di livello locale S1.1 e per Servizi di livello urbano S1.2, ad esclusione delle aree per l'edilizia residenziale sociale (S1.2\_Ers), concorrono al computo delle quantità minime di spazi destinati a "standard urbanistici", di cui al Dm n. 1444/1968 e alla Lr n. 34/1992.
3. Per le scuole rurali dismesse è consentita, con autorizzazione del Sindaco sentita la Commissione edilizia, la variazione di destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, previa verifica di compatibilità.

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

*(articolo modificato con Delibere di C.C. n. 10 del 31/01/2017, n. 111 del 21/06/2018, n. 52 del 21/03/2019, n. 43 del 27/02/2020 e con Delibera di G. C. n. 330 del 14/12/2021)*

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

Le zone S1.1ps sono utilizzate per funzioni connesse alla Protezione Civile ed in condizioni ordinarie per parcheggi di uso pubblico.

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

Nell'area S1.1h di via Murri la SUL max consentita è di mq 9.000, l'altezza massima è di ml. 12,00 e in caso di trasformazione dell'area, laddove la stessa determini la modifica dell'attuale accesso alle abitazioni e ai fondi limitrofi, il soggetto attuatore dovrà farsi carico della realizzazione di un

nuovo percorso carrabile come indicato nella Tavola 6p. Dovrà inoltre essere dimostrata la presenza di idonei spazi di sosta, ferme restando le dotazioni minime previste dalla normativa vigente e dal precedente comma 2, al fine di non comportare aggravio in termini di sosta dei veicoli sulle aree pubbliche limitrofe. La realizzazione del nuovo tracciato stradale e la dotazione dei parcheggi saranno definiti in sede di presentazione del titolo abilitativo edilizio, da attuarsi eventualmente mediante permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..

3. Nelle aree cartograficamente individuate con sigla S1.1, senza ulteriore specificazione, sono consentite tutte le sottoarticolazioni, di cui al comma 1.  
Per le aree a servizi per le quali sia esplicitata la destinazione specifica (S1.1v, S1.1i, S.1.1h, S1.1s, S1.1r, S1.1ps), l'eventuale modifica della destinazione, con il passaggio da una ad un'altra delle possibili sottoarticolazioni di S1.1, non costituisce variante al Prg e potrà avvenire con deliberazione del Consiglio comunale che ne motivi le ragioni.
4. Nelle aree S1.1v, in subordine a preventiva verifica di compatibilità urbanistica e ambientale, è consentita la realizzazione di attrezzature leggere per la fruibilità dello spazio pubblico (chioschi, servizi igienici...), anche con l'utilizzo di edifici eventualmente esistenti.  
Nelle aree S1.1s sono destinazioni d'uso complementari ammesse, funzionali alla migliore fruizione delle attività di servizio: pubblici esercizi.
5. Nelle aree S1.1s contrassegnate da asterisco sono ammesse esclusivamente attrezzature sportive scoperte, con eventuali coperture stagionali e annessi essenziali. E' inoltre consentita la realizzazione di attrezzature leggere per una migliore fruibilità dello spazio pubblico (chioschi, servizi igienici, etc.), anche con l'utilizzo di edifici eventualmente esistenti.
6. Le attrezzature leggere di cui ai precedenti commi 4 e 5 potranno ospitare pubblici esercizi e rivendite di quotidiani e periodici. Nel caso di nuovi manufatti la relativa superficie coperta, da svilupparsi su unico piano, non potrà superare i 35 mq.
7. Nelle aree S1.1ps contrassegnate da asterisco sono ammesse esclusivamente attrezzature con coperture stagionali non stabili e annessi essenziali.
8. Restano ferme in ogni caso le disposizioni previste nel vigente "Regolamento del verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale del Comune di Jesi".

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

*(articolo modificato con Delibere di C.C. n. 153 del 18/12/2017, n. 111 del 21/06/2018 e e 43 del 27/02/2020)*

1. Sulla tavola 5p sono individuate le aree destinate a servizi di livello urbano, secondo la seguente sottoarticolazione: Parchi urbani (S1.2v), Servizi per l'istruzione superiore (S1.2i), Servizi sanitari e ospedalieri (S1.2h), Servizi sportivi e ricreativi (S1.2s), Edilizia residenziale sociale (S1.2\_Ers).

Indici e quantità per S1.2i, S1.2h, S1.2s: Sul realizzabile max = 50% Sf; Sc max = 40% Sf; parcheggi per S1.2h, S1.2s = 1 mq ogni 2 mq di Sul; parcheggi per S1.2i = 1 mq ogni 4 mq di Sul; superficie permeabile = almeno 50% della superficie scoperta; alberature e arbusti secondo le disposizioni dell'art. 11 delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

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

Indici e quantità per S1.2\_Ers: Sul realizzabile max = 50% Sf; Sc max = 40% Sf; superficie permeabile = almeno 50% della superficie scoperta; alberature e arbusti secondo le disposizioni dell'art. 11 delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

Le zone S1.2\_Ers ricomprese all'interno di piani di attuativi sono disciplinate dalle norme dei medesimi piani.

2. Per le aree a servizi S1.2v, S1.2i, S1.2h, S1.2s l'eventuale modifica della destinazione, con il passaggio da una ad un'altra delle possibili sottoarticolazioni di S1.2, non costituisce variante al Prg e potrà avvenire con deliberazione del Consiglio comunale che ne motivi le ragioni.
3. Nelle aree S1.2v, in subordine a preventiva verifica di compatibilità urbanistica e ambientale, è consentita la realizzazione di attrezzature leggere per la fruibilità dello spazio pubblico (chioschi, servizi igienici...), anche con l'utilizzo di edifici eventualmente esistenti.

Nelle aree S1.2s sono destinazioni d'uso complementari ammesse, funzionali alla migliore fruizione delle attività di servizio: pubblici esercizi.

4. Nelle aree S1.2s contrassegnate da asterisco sono ammesse esclusivamente attrezzature sportive e ricreative scoperte, con eventuali coperture stagionali

non stabili e annessi essenziali. E' inoltre consentita la realizzazione di attrezzature leggere per una migliore fruibilità dello spazio pubblico (chioschi, servizi igienici, etc.), anche con l'utilizzo di edifici eventualmente esistenti.

5. Le attrezzature leggere di cui ai precedenti commi 3 e 4 potranno ospitare pubblici esercizi e rivendite di quotidiani e periodici. Nel caso di nuovi manufatti la relativa superficie coperta, da svilupparsi su unico piano, non potrà superare i 35 mq.
6. Restano ferme in ogni caso le disposizioni previste nel vigente "Regolamento del verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale del Comune di Jesi".

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

*(articolo modificato con Delibere di C. C. n. 111 del 21/06/2018 e n. 113 del 30/07/2020)*

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

Sono aree inedificabili, da valorizzare, quando possibile e opportuno, con percorsi pedonali e ciclabili. Possono ospitare orti, giardini, spazi per la sosta ed accessi carrabili con mantenimento delle condizioni di permeabilità dei suoli, ferma restando un'adeguata sistemazione del verde.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di demolizione senza ricostruzione.
2. I corridoi ecologici in ambito urbano sono individuati con apposito segno grafico sulla tavola 5p. Garantiscono la continuità del disegno fondamentale della rete ecologica, in diretto rapporto e connessione con i corridoi ecologici TR3. Fatto salvo quanto previsto ai successivi commi 3 e 4 ed al comma 3 dell'art. 68, le aree libere comprese nei corridoi ecologici in ambito urbano non sono edificabili, devono mantenere permanenti condizioni di permeabilità dei suoli, vi vanno promossi interventi di recupero ambientale volti a potenziare o ripristinare la presenza di vegetazione autoctona ripariale sulle sponde dei canali e dei fossi. Possono ospitare orti e giardini.

3. Ove specificamente indicato sulla tavola 5p, sono ammesse destinazioni d'uso a servizi collettivi ed infrastrutture e attrezzature per la mobilità del tipo M1 ed M3.2 che non pregiudichino le funzioni ambientali del corridoio.
4. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione senza ricostruzione e, previa verifica di compatibilità idrogeologica ed invarianza idraulica, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento nei limiti di cui alla relativa disciplina di zona. E' ammesso l'eventuale incremento di superficie coperta dei soli edifici principali (comprensivi di eventuali corpi aggiunti in aderenza) alle seguenti condizioni:
  - qualora non esistano soluzioni tecniche alternative;
  - l'incremento deve essere contenuto entro il 20% della superficie coperta accertata alla data del 01/01/2017;
  - l'intervento non deve comportare riduzione della distanza tra il fabbricato ed il corpo idrico misurata nel punto di massima sporgenza dello stesso;
  - l'intervento deve essere finalizzato all'adeguamento igienico-sanitario, funzionale e al superamento delle barriere architettoniche e non deve compromettere l'integrità e la funzione ecologica di tali parti di città.
5. Nelle fasce ambientali e nei corridoi ecologici in ambito urbano valgono le disposizioni di cui all'articolo 11 delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

66

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

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 10 del 05/02/2015)*

1. Le aree destinate a verde privato ecologico S3 contribuiscono alle prestazioni ecologico-ambientali dell'insediamento urbano.
2. Nelle aree a verde privato è consentita solo la conservazione dei volumi esistenti con i relativi spazi a giardino o a orto.
3. Le superfici scoperte ricomprese in aree S3 devono rimanere permeabili. Quando le superfici scoperte ricomprese in aree S3 risultino pavimentate, dovrà attuarsi un parziale recupero della permeabilità con l'utilizzo di materiali adeguati.
4. Nelle area a verde privato ecologico S3, classificate come zone omogenee di tipo A, è consentito l'utilizzo delle superfici per parcheggi a raso con le seguenti modalità:

- le superfici scoperte devono rimanere permeabili e deve essere ricostituita la permeabilità dei suoli laddove compromessa con l'utilizzo di materiali adeguati;
  - le superfici interessate dalle corsie e dagli stalli devono essere trattate con sistemi di griglie per pavimentazioni carrabili con finitura a prato;
  - si prevede la messa a dimora di nuove e idonee alberature, quali opere di compensazione;
  - si consente la realizzazione di modeste opere (rampe, etc...) strettamente finalizzate all'utilizzo dell'area come parcheggio, che non comportino alterazioni consistenti all'andamento naturale del terreno.
5. Nelle aree a verde privato valgono le disposizioni di cui all'articolo 11 delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

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

1. Sono attrezzature di pubblico interesse S4 le sedi gestionali e gli impianti per l'ordine pubblico, la pubblica sicurezza, la protezione civile, le forze armate e le attrezzature assimilabili.
2. Indici e quantità:  $Sc_{max} = 40\% Sf$ ; superficie permeabile = almeno 50% della superficie scoperta. Restano ferme le specifiche normative vigenti in materia; alberature e arbusti secondo le disposizioni dell'art. 11 delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

67

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

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 113 del 30/07/2020)*

1. Sono impianti tecnologici e servizi tecnici urbani S5 le sedi gestionali e gli impianti per la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica, della telefonia, per lo smaltimento dei rifiuti e il trattamento dei reflui, i cimiteri e le attrezzature assimilabili.
2. Indici e quantità: Sul realizzabile  $max = 50\% Sf$  (per le sedi gestionali);  $Sc_{max} = 40\% Sf$ ; superficie permeabile = almeno 50% della superficie scoperta; si prescrivono impianti arborei di compensazione e mitigazione ambientale per le attività impattanti; alberature e arbusti secondo le disposizioni dell'art. 11 delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle

risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario”, costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

3. Indici e quantità per l’area S5\* di viale Don Minzoni “Centro Ambiente”: Sul realizzabile max = 50% Sf; Sc max = 40% Sf. Gli interventi edilizi che incidono sulla permeabilità dei suoli (manufatti, piazzali impermeabilizzati, etc.) devono soddisfare la verifica di invarianza idraulica secondo la normativa vigente in materia; tali interventi, qualora interessino la porzione ricadente all’interno del corridoio ecologico in ambito urbano e comportino un incremento della superficie coperta Sc, non devono in ogni caso interessare più del 20% della superficie scoperta ricompresa all’interno del corridoio medesimo accertata alla data del 01/01/2018. Compatibilmente con le esigenze dell’impianto si prevedano impianti arborei di compensazione e mitigazione ambientale. In caso di dismissione del centro di raccolta rifiuti l’area dovrà essere riconvertita per usi a servizi ed attrezzature collettive di livello locale e/o urbano, fermo restando gli indici ed i parametri urbanistici di cui al presente comma.
4. Nelle aree S5, ricadenti all’interno dell’ATO V, oltre all’obbligatorio rispetto della vigente normativa in materia di tutela delle acque, si prescrive di adottare i più opportuni accorgimenti atti a impedire l’inquinamento, anche accidentale, dei corpi idrici recettori. A tal fine, nelle suddette zone, dovrà prevedersi la posa in opera di piezometri e la realizzazione di pozzi per il controllo periodico della qualità delle acque.

68

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

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

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

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

1. Le aree di rispetto dei pozzi di captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano sono individuate cartograficamente sulla tavola 5p e sono determinate dalla distanza di rispetto dal punto di captazione definita da un raggio di metri 200.
2. Entro il raggio di 200 metri dal punto di captazione (e comunque fatte salve le disposizioni di cui all'art. 94 del D. Lgs 152/2006) sono vietati:
  - cimiteri;
  - cave;
  - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
  - depuratori e impianti di trattamento dei rifiuti;
  - condotte, serbatoi, opere e aree di stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti industriali, sostanze chimiche, sostanze radioattive;
  - aree di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - pozzi perdenti e inutilizzati e impianti di fognatura (adottando per quelli esistenti le misure per il loro allontanamento);
  - accumuli di concimi organici;
  - dispersione di reflui, fanghi e liquami anche se depurati, o loro immissione in fossi non impermeabilizzati;
  - dispersione di acque bianche provenienti da strade e piazzali;
  - nuove costruzioni, comprese quelle di cui all'art. 3 della Lr n. 13/1990;
  - spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
  - pascolo e stazzo di bestiame.
3. Entro il raggio di metri 10 misurati dalla testa del pozzo è definita la zona di tutela assoluta, nella quale possono essere insediate esclusivamente l'opera di presa e le relative infrastrutture di servizio. È vietata qualsiasi attività che non sia inerente all'utilizzo, alla manutenzione e alla tutela della captazione.
4. Le costruzioni che, alla data del 30 aprile 2006, si trovano in tutto o in parte all'interno delle aree di rispetto dei pozzi di captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano possono essere oggetto di interventi di manutenzione, a condizione che i lavori non investano il suolo.

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

1. Le distanze dagli elettrodotti, di tensione fino a 132 KV, da 132 a 220 KV e da 220 a 380 KV, saranno calcolate nel rispetto delle vigenti normative in base alle caratteristiche specifiche (tensione ed intensità di corrente) di ogni singolo elettrodotto, fornite dall'Ente gestore.

2. La determinazione definitiva delle distanze di rispetto correlate alle caratteristiche effettive della linea è di competenza dell'Ente gestore, che potrà riferirsi ai rilievi effettuati per l'elaborazione di piani attuativi e permessi di costruire.
3. Le aree ricomprese all'interno di questi ambiti di rispetto restano comunque computabili ai fini edificatori.

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

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

*(articolo modificato con Delibere di C. C. n. 111 del 21/06/2018 e n. 113 del 30/07/2020)*

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

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

Nelle aree verdi valgono le disposizioni di cui all'art. 11 delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

Negli edifici esistenti all'interno delle aree M3.3 sono consentiti usi connessi e complementari alla destinazione principale di pubblico interesse riconducibili al terziario diffuso.

Nelle aree M3.4 oltre all'uso a parcheggio è ammessa la realizzazione di strutture quali pensiline e/o sale di attesa nonché attrezzature complementari per la fruibilità dello spazio pubblico (servizi igienici, pubblici esercizi e rivendite di quotidiani e periodici).

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

1. All'interno degli ambiti riservati ai manufatti stradali M1 sulla tavola 5p sono cartograficamente individuati con apposita simbologia i tracciati e i nodi stradali di nuova realizzazione e da ristrutturare. Il disegno dei tracciati e dei nodi ha un valore indicativo.

2. Il progetto della rete della mobilità, nei criteri di riorganizzazione complessiva fisica e funzionale e nell'individuazione delle tratte esistenti, da ristrutturare e di nuova realizzazione, è restituito nella tavola 4p.
3. Fascia di rispetto stradale dalla SS 76: la distanza da rispettare per qualsiasi edificazione è pari a ml 40,00 dal confine stradale (inteso sia come limite della scarpata, fosso di guardia o recinzione stradale). La distanza da rispettare per qualsiasi opera a servizio della zona edificata (strade di servizio, parcheggi) è pari a ml 20,00 dal confine stradale suddetto.

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

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

#### **Art. 75 – Interporto M3.1**

*(articolo modificato con Delibera di G. C. n. 240 del 28/09/2022)*

1. All'interno del perimetro M3.1 si applica la disciplina di cui al Piano Attuativo denominato "Variante al Progetto per il Sistema Interportuale di Jesi" approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 240 del 28/09/2022.
2. Per l'attuazione della zona M3.1- ampliamento Interporto, oltre all'obbligatorio rispetto della vigente normativa in materia di tutela delle acque, si prescrive di adottare i più opportuni accorgimenti atti a impedire l'inquinamento, anche accidentale, dei corpi idrici recettori. A tal fine, nelle suddette zone, dovrà prevedersi la posa in opera di piezometri e la realizzazione di pozzi per il controllo periodico della qualità delle acque.

71

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

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

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

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

## **Titolo IV – Disciplina delle Situazioni**

### **Art. 78 – Situazioni nel territorio comunale**

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

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

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

### **Art. 79 – Appennini (1)**

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

1. La Situazione include il subambito Appennini alta 2 e Appennini Alta 2 bis dell'Ambito di nuova urbanizzazione TT1.1 Appennini alta 2-Appennini alta 2 bis-Picciù, l'ambito di nuova urbanizzazione TT1.11 Grotte di Frasassi 2, gli Ambiti in trasformazione: TT3.1 Appennini alta 1, TT3.2 Appennini bassa, TT3.3 Grotte di Frasassi.

#### **2. Indirizzi**

- L'insieme degli interventi dovrà realizzare un quartiere con caratteri di sostenibilità ambientale, dotato di una nuova centralità.
- Gli interventi nei subambiti Appennini alta 2 e Appennini alta 2 bis dovranno seguire criteri ecologici e di bioarchitettura analoghi a quelli previsti dal Piano particolareggiato di attuazione nell'Ambito in trasformazione Appennini alta 1 e restituiti nell'allegato 2 alle presenti Nta "Misure per la diffusione dell'edilizia sostenibile".

#### **3. Prescrizioni specifiche**

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

### **Art. 80 – Ospedale (2)**

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018 e n. 217 del 22/12/2021)*

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

#### 2. *Indirizzi*

- L'insieme degli interventi dovrà realizzare un complesso unitario di servizi e attrezzature di livello urbano, integrando le strutture ospedaliere e sanitarie in un grande parco e dotandole di un sistema articolato di accessi carrabili e parcheggi. E' ammessa, su richiesta dell'Amministrazione, la cessione gratuita anticipata, in assenza di piano attuativo, delle aree a servizi e delle aree a parcheggio pubblico ricomprese all'interno dell'ambito TT1.2 Ospedale-via Togliatti da parte dei proprietari delle medesime, i quali mantengono la proprietà dei diritti edificatori dalle stesse generati. Tali diritti troveranno concreta realizzazione all'interno del corrispondente subambito.

- La quota di edificazione (Sul) attribuita all'Ambito di nuova urbanizzazione TT1.2 Ospedale-via Togliatti si deve concentrare nelle aree perimetrali dei due subambiti, identificate sulle tavole 5p e 6p.

- L'area per attrezzature pubbliche identificata all'interno del subambito Ospedale, in prossimità del pronto soccorso, è riservata all'ampliamento dell'adiacente struttura ospedaliera e dei relativi spazi di servizio.

- Fatte salve le altre disposizioni di cui all'articolo 30, nelle aree TE2.1 ricomprese entro il perimetro della Situazione "Ospedale" è ammessa la nuova costruzione esclusivamente mediante il recupero e l'eventuale ampliamento di ogni edificio esistente entro il volume massimo di 1000 metri cubi.

#### 3. *Prescrizioni specifiche*

- Il nuovo tratto stradale per raggiungere l'ospedale da nord (Acquasanta) e il prolungamento previsto di via Aldo Moro dovranno rimanere discontinui.

- Un sistema di percorsi pedonali dovrà collegare gli spazi verdi del Murri con i nuovi parchi e tutti i parcheggi.

### **Art. 81 – Via Roma (3)**

1. La Situazione include gli Ambiti in trasformazione TT3.7 Perialisi e TT3.8 Cartiera Ripanti, parte della Città storica con sigla TE1.3 (Borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche) e un'area TT2.5.
2. *Indirizzi*
  - L'insieme degli interventi dovrà riqualificare il quartiere di via Roma, trasformando la strada e creando percorsi pedonali trasversali, aumentando la dotazione di spazi e servizi di interesse pubblico.
  - Via Roma dovrà essere ristrutturata come strada a percorrenza lenta.
  - Andrà favorito il ritorno del commercio al dettaglio sui fronti stradali e il consolidamento del terziario diffuso.
3. *Prescrizioni specifiche*
  - L'edificio diroccato di proprietà comunale, posto nei pressi del cavalcavia, dovrà essere ristrutturato e destinato a usi di interesse pubblico per svolgere un ruolo di "porta" del Parco del Ventaglio.
  - I dislivelli e salti di quota, caratteristici della Situazione, andranno sistemati per ricostruire l'immagine del paesaggio e per ospitare percorsi pedonali.

75

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

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

immobili prospicienti e retrostanti, tipi di intervento per gli edifici degradati.

- Le prescrizioni delle tavole 5p e 6p costituiscono riferimento per il bando che dovrà istruire il concorso.

### **Art. 83 – Prato-Verziere (5)**

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)*

1. La Situazione include gli ambiti di nuova urbanizzazione TT1.3 Verziere e TT1.10 Verziere 2, l'Ambito da ristrutturare TT2.4 Via Guerri, gli Ambiti in trasformazione TT3.6 S. Maria del Piano 1 e TT3.11 S. Maria del Piano 2, parti della Città storica con sigla TE1.3 (Borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche) TE1.4 (Addizione del primo Novecento).

#### 2. *Indirizzi*

- L'insieme degli interventi dovrà consentire l'integrazione del nuovo quartiere e la riqualificazione diffusa del settore urbano cresciuto intorno a stazione e ferrovia, attraverso una serie sistematica di interventi sulla maglia stradale.
- La sezione di via XXIV maggio dovrà essere ristrutturata allo scopo di conciliare il ruolo di strada di attraversamento urbano con gli altri usi e l'esigenza di sicurezza. Le strade del quartiere Prato dovranno essere riqualificate recuperando spazi per parcheggi ad uso dei residenti e per la sosta operativa. Gli esiti del Laboratorio di progettazione partecipata Prato-Stazione costituiscono un riferimento per la definizione degli interventi.
- L'attuale via del Verziere dovrà essere ristrutturata come strada residenziale, con caratteristiche che inducano la moderazione della velocità.
- Nell'Ambito da ristrutturare TT2.4 dovrà essere recuperata una consistente dotazione di parcheggi pubblici.
- Andranno favoriti interventi di recupero della Città storica e di riqualificazione-consolidamento del terziario diffuso.
- La realizzazione della nuova autostazione dovrà integrarsi con la stazione ferroviaria e le sue attrezzature in un unico nodo intermodale.

Fatte salve le altre disposizioni di cui all'articolo 30, nei lotti delle aree TE2.1 ricomprese entro il perimetro della Situazione "Prato-Verziere":

- a. è ammessa la nuova costruzione esclusivamente mediante il recupero e l'eventuale ampliamento di ogni edificio esistente fino alla Sul ricavabile entro il volume massimo complessivo di 1000 metri cubi;

b. la nuova edificazione, da effettuarsi esclusivamente all'interno dei lotti liberi individuati nella tavola 5p, non potrà comunque superare quella ricavabile entro il volume di 1000 metri cubi.

3. *Prescrizioni specifiche*

- L'Ambito di nuova urbanizzazione a sud della ferrovia (Verziere) dovrà essere collegato con quello di ristrutturazione a nord (via Guerri) attraverso un sottopasso pedonale della ferrovia.

- La nuova strada del Verziere dovrà essere ribassata rispetto al piano che ospiterà l'intervento di trasformazione TT1.3, sfruttando il naturale dislivello, ambientata attraverso la creazione di fasce paesaggistiche e bordi alberati, resa permeabile ai percorsi che portano al fiume.

**Art. 84 – Smia (6)**

*(articolo modificato con Delibere di C. C. n. 113 del 30/07/2020 e n. 11 del 28/01/2022)*

1. La Situazione include l'area di ristrutturazione TT2.5 di via Campania, l'area a destinazione commerciale/terziaria TE2.2(2) di viale Don Minzoni e la parte di Città recente Smia 1.

2. *Indirizzi*

L'insieme degli interventi dovrà consentire l'integrazione delle parti recenti e nuove con una generale riqualificazione del settore urbano attraverso l'articolata operazione di ristrutturazione, recuperando spazi e servizi di interesse pubblico, ricreando una rete continua di strade carrabili (con aperture di strade chiuse e regolazione dei sensi di marcia) e di percorsi ciclo-pedonali.

Via Ancona dovrà essere ristrutturata come strada a percorrenza lenta.

3. *Prescrizioni specifiche*

A fronte della realizzazione nell'area TE2.2(2) di Viale Don Minzoni di nuove medie strutture commerciali o superiori, quando consentito dalla specifica normativa di settore, dovrà essere effettuata la ristrutturazione con eventuale ampliamento della sede stradale di via Padri Pellegrini, la sistemazione delle due aree verdi di testata del quartiere Smia con relativo miglioramento dei collegamenti tra le aree interessate, anche di tipo ciclopedonale, fino al bosco urbano dell'Acquaticcio, il tutto come meglio individuato nelle tavole 5p e 6p.

L'area liberata dalla ristrutturazione del subambito su via Campania, addossata al torrente Granita, dovrà essere sistemata a verde creando una continuità ecologica e paesaggistica col parco del Granita.

Un sovrappasso ciclo-pedonale dovrà garantire il collegamento della Situazione con l'area di Campo Boario (in corrispondenza di via della Granita).

I nuovi edifici che sorgeranno nell'ambito TT2.5 di via Campania dovranno disporsi in modo da lasciare aperto un varco verso il Granita.

#### **Art. 85 – Asta ferroviaria (7)**

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

## **Titolo V – Norme finali**

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

*(articolo modificato con Delibera di G. C. n. 190 del 24/06/2022)*

1. Quando non diversamente specificato nelle presenti norme, l'utilizzazione di aree in contrasto con le destinazioni d'uso disposte dal Prg, ma legittimamente in atto alla data del 30 aprile 2006, può mantenersi sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che diano attuazione al Prg; sino a tale momento, fatti salvi gli interventi di messa in sicurezza, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 9 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001.

L'utilizzazione inoltre di aree e/o immobili nonché l'esercizio di attività, sempre in contrasto con le destinazioni d'uso disposte dal Prg, legittimati dopo la suddetta data in forza di norme sovraordinate, di provvedimenti di natura urbanistica e/o giudiziaria, possono mantenersi, nel rispetto delle normativa in materia ambientale, di sicurezza e di tutela della salute, sino al perdurare della specifica attività e/o degli usi medesimi; sino a tale momento, fatti salvi gli interventi di messa in sicurezza, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 9 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001.

2. Quando non vietato da disposizioni urbanistiche sovraordinate, le costruzioni in contrasto con le disposizioni del Prg, fatti salvi gli interventi di messa in sicurezza, possono costituire oggetto degli interventi di cui all'art. 9 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001.

3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano sull'intero territorio comunale e sono da intendersi integrative anche delle norme tecniche di attuazione dei piani urbanistici attuativi comunque denominati.

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

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

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

Le disposizioni vigenti, solamente per quanto non contemplato dal presente piano, trovano comunque applicazione. I vincoli e le prescrizioni della pianificazione sovraordinata prevalgono sulla disciplina del Prg. In particolare, per tutte le aree interferenti con gli ambiti di rischio idrogeologico, le disposizioni del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 116/2004 e s.m.i. prevalgono sulle normative comunali.

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

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

**Art. 90 – Censimento e anagrafe dei siti da bonificare**

Sono individuati nella cartografia del Piano (tavole 5p) i siti di cui all'articolo 251 del D.Lgs.152/2006. Il censimento dei siti da bonificare dovrà essere aggiornato ogni qualvolta si avrà conoscenza del superamento in tale sito delle condizioni di rischio, senza che ciò comporti variante al Prg.

Variante generale del Prg

## Jesi **Allegati alle Nta**

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

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

**Art. 1 – Oggetto**

1. Sono oggetto di questo allegato alle Nta della Variante generale del Prg le risorse del patrimonio botanico-vegetazionale, costitutive del paesaggio vegetale, presenti nel territorio del Comune di Jesi ed appartenenti alle tipologie elencate al successivo articolo 3 "Identificazione del Patrimonio Vegetale".
2. Le singole risorse sottoposte al regime di tutela istituito con la presente normativa sono censite e individuate cartograficamente nell'elaborato Tav. 5a "Il patrimonio botanico-vegetazionale" della Variante generale del Prg. Sono comunque sottoposte al medesimo regime tutte le risorse esistenti pur non specificatamente individuate negli elaborati cartografici di riferimento.
3. Oltre alle norme specifiche istituite con il Piano regolatore generale in adeguamento al Ppar, così come integrate con la presente Variante, sono comunque operanti tutte le vigenti disposizioni nazionali e regionali, con particolare riferimento al Rd 3267/1923, alla Lr 52/1974, Lr. 6/2005.

**Art. 2 – Obiettivi**

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

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

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

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

- b) Arbusteti
  - c) Vegetazione ripariale
  - d) Siepi stradali e poderali
  - e) Individui arborei ad alto fusto (appartenenti alle specie botaniche dell'Elenco T1)
  - f) Alberature stradali
  - g) Alberature poderali o filari
  - h) Verde privato o pubblico a funzione estetica e/o ricreativa – parchi
2. Ai fini delle presenti norme la tabella che segue esplicita le corrispondenze tra le categorie di cui al comma 1 e le voci riportate in cartografia, di cui all'elaborato 5a "Il patrimonio botanico-vegetazionale" della Variante generale del Prg.

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

#### **Art. 4 – Boschi**

##### *1. Finalità*

Le norme di cui al presente articolo, in coerenza con quanto prescritto agli artt. 34 e 37 del Ppar, perseguono le seguenti finalità: promuovere la

conservazione delle aree boschive, favorirne la naturale espansione, consolidare il suolo nelle aree perimetrali alle formazioni stesse.

## 2. *Definizioni*

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

## 3. *Divieti*

a) Le superfici delle aree attualmente a bosco vanno conservate e pertanto in tutto il territorio comunale è fatto divieto di alterare, danneggiare, eliminare anche parzialmente superfici con caratteristiche del soprasuolo che rientrino nella definizione di bosco, fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 6/2005.

b) È vietato il taglio raso nei boschi di alto fusto.

c) Fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 6/05, lungo il perimetro dei boschi, si stabilisce una fascia di rispetto della larghezza pari a ml 10, con misurazioni effettuate dalla base esterna dei fusti, nella quale è fatto divieto di:

- eseguire arature ad una profondità superiore a cm. 30 e qualunque manomissione del terreno che ne alteri il profilo, comprese le ricariche, con esclusione delle operazioni strettamente funzionali alla difesa dagli incendi e comunque autorizzate dalla competente autorità forestale;
- accendere fuochi, (comunque fatto quanto disposto ai sensi del PMPF L.353/2000 che prevede distanze minime di ml 200 nel periodo di massima pericolosità e ml. 100 negli altri periodi);
- eseguire ogni altra opera o intervento che danneggi la naturale diffusione delle specie di mantello del bosco.

d) All'interno di tale fascia di rispetto vanno eseguiti, a cura del proprietario, o in via subordinata del conduttore del fondo, i necessari interventi selettivi per il contenimento delle piante invadenti e/o infestanti appartenenti alle specie individuate nell'Elenco P4.

## 4. *Interventi consentiti*

a) Sono consentiti i tagli delle superfici boscate secondo quanto previsto dalla vigente normativa forestale a carattere nazionale e regionale;

- b) Sono consentiti, ed ove possibile favoriti ed incentivati attraverso l'attivazione dell'amministrazione comunale per l'accesso a specifici regimi di sostegno finanziario, gli interventi volti alla adozione di pratiche selvicolturali rispondenti a criteri naturalistici, compresa la conversione dei cedui verso il governo ad alto fusto e l'eliminazione di specie invadenti e/o infestanti non autoctone.

### **Art. 5 – Formazioni ripariali**

#### **(Bosco igrofilo ripariale – Formazioni igrofila ripariale del reticolo idrografico minore )**

##### *1. Finalità*

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

##### *2. Divieti*

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

aratura e di lavorazione del terreno; per il Fiume Esino tale fascia è di almeno m 10,00.

### 3. *Interventi consentiti*

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

5

## **Art. 6 – Siepi**

### 1. *Finalità*

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

### 2. *Definizioni*

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

### 3. *Divieti*

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

### 4. *Interventi consentiti*

- a) È consentito l'abbattimento selettivo, all'interno delle siepi, di esemplari appartenenti a specie infestanti, invadenti o esotiche prevedendo la sostituzione con pari individui di specie autoctone, adatte alle condizioni pedoclimatiche, scelte tra quelle indicate nell'Elenco P 3;
- b) Sono consentiti interventi di manutenzione volti alla riqualificazione, sia in termini floristici che fisionomico-strutturali, delle siepi e delle formazioni vegetali lineari mediante rinfoltimenti e reintroduzioni di specie autoctone adatte alle condizioni pedoclimatiche, scelte tra quelle indicate nell'Elenco P3, ovvero mediante interventi di potatura di tipo fitosanitario o tagli selettivi;
- c) Sono consentiti gli abbattimenti nei limiti di quanto previsto dalla L.R. 6/2005.

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

##### *1. Divieti*

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

- e) Ai fini dell'applicazione della presente norma, per area di pertinenza delle alberature si intende l'area definita dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come centro il tronco dell'albero; per alberi con tronco di diametro fino a cm 15 il raggio di tale circonferenza è almeno di m 2.50. Per alberi con diametro del tronco maggiore di cm 15 e per tutti gli esemplari di particolare pregio o conformazione, l'area di pertinenza interdetta a qualsiasi manomissione o occupazione è pari alla proiezione della chioma sul terreno riferita all' individuo allevato in forma libera e comunque superiore alla circonferenza di raggio pari a m. 2.50.
2. *Obblighi connessi ad interventi consentiti*
- a) In ogni caso di motivato abbattimento, che dovrà comunque essere preventivamente autorizzato ai sensi delle leggi vigenti, è fatto obbligo di reimpianto;
- b) Gli interventi periodici di ordinaria manutenzione vanno eseguiti a regola d'arte sotto il controllo di un tecnico qualificato;
- c) Gli interventi di manutenzione straordinaria, compresi quelli giustificati da esigenze di salvaguardia della incolumità pubblica, vanno eseguiti a regola d'arte sotto il controllo di un tecnico qualificato ed accompagnati da idonea progettazione da sottoporre all'approvazione dell'organo tecnico comunale, sentito il parere della competente autorità forestale ed, ove necessario, del Servizio fitosanitario regionale.

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

### *1. Finalità*

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

### *2. Definizioni*

Per albero ad alto fusto si intende una pianta di origine gamica od affrancata, naturale o artificiale, appartenenti alle specie indicate nell'Elenco T1, nella quale sia nettamente distinguibile il tronco dai rami oppure nella quale il tronco si diffonda in rami ad una certa altezza; si considerano ad alto fusto le piante aventi un diametro di almeno 15 cm. a 1,30 metri da terra.

### *3. Divieti*

- a) È vietato l'abbattimento, la compromissione della vitalità, la mutilazione, il danneggiamento e qualunque manomissione dell'apparato aereo e sotterraneo, salvo i casi di deroga previsti alla lettera seguente;
- b) Sono vietati gli interventi di capitozzatura e di taglio alle branche principali delle specie arboree ad alto fusto salvo, in zona agricola, per le specie tradizionalmente allevate a "testa di salice" (salici, acero campestre, gelsi);

- c) Tutti gli individui arborei ad alto fusto esistenti e di nuovo impianto, determinano un vincolo di tutela su un'area di pertinenza in cui è vietato ogni tipo di manomissione del terreno, compresa l'aratura e le altre lavorazioni agricole a profondità superiore a cm 25, il ricarico di terreno, l'accensione di fuochi, l'impiego di diserbanti non selettivi. Per area di pertinenza si intende l'area definita dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come centro l'asse del tronco dell'albero e raggio variabile secondo la seguente articolazione in funzione delle dimensioni della pianta misurate a m 1,30 dal colletto:
- |                          |                |
|--------------------------|----------------|
| ♣ tronco < cm 15         | raggio > m 1.5 |
| cm 15 < ♣ tronco < cm 30 | raggio > m 2.0 |
| cm 30 < ♣ tronco < cm 50 | raggio > m 4.0 |
| ♣ tronco > cm 50         | raggio > m 5.0 |
- d) E' comunque vietata l'aratura e qualunque lavorazione nell'area di insidenza della chioma, corrispondente alla superficie sottesa dalla proiezione della chioma sul terreno.

#### 4. *Obblighi connessi ad interventi consentiti*

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

**Art. 9 – Arbusteti**

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

**Art. 10 – Pertinenze coloniche di abitazioni ed edifici rurali nella zona del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale***1. Definizione*

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

*2. Interventi edilizi in pertinenze di edifici rurali*

- a) Nelle aree di pertinenza di edifici rurali, gli interventi devono garantire, ove presenti, la conservazione e valorizzazione degli elementi qualificanti sia di carattere strettamente architettonico (tipologie costruttive, materiali tradizionali o tipici, manufatti, ecc.) che di carattere paesaggistico e vegetazionale (individui arborei presenti, forme di allevamento delle piante, alberature, ecc.) con valore storico o testimoniale;
- b) La vegetazione esistente in forma di individui arborei ed arbustivi deve essere conservata, salvo l'eliminazione delle specie riportate all'Elenco P4, ed eventuali abbattimenti o sostituzioni andranno eseguiti nel rispetto della L.R. 6/2005 e successive modifiche ed integrazioni e della normativa introdotta con le presenti Nta., comunque prevedendo interventi compensativi di reimpianto;
- c) Gli interventi di sistemazione e/o di nuova realizzazione delle aree di pertinenza di abitazioni ed edifici rurali devono tendere alla massima coerenza con i fabbricati rurali presenti e con il paesaggio circostante ponendo particolare attenzione ai rapporti estetici, formali e funzionali tra i vari elementi (edificio principale, annessi rustici, sistemazioni esterne, vegetazione presente nell'area e nell'intorno).

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

- a) Negli interventi edilizi a carico di edifici rurali e loro pertinenze soggetti a richiesta di autorizzazione, concessione, permesso, asseverazione o comunicazione siano esse a titolo gratuito od oneroso, è fatto obbligo al richiedente di accompagnare alla richiesta ovvero alla dichiarazione di inizio lavori, un progetto, redatto da un tecnico competente, dal quale risulti il rilievo allo stato attuale di tutta la vegetazione presente nell'area di pertinenza, comprensivo di allegato fotografico, e l'assetto della sistemazione finale di tale area in cui vengano adeguatamente descritti gli interventi di piantumazione, di trapianto, di semina, di movimento terra, le linee tecnologiche, le eventuali recinzioni, le piante previste dettagliate per specie, numero, dimensione ed ogni altro materiale impiegato;
- b) Il progetto del verde costituisce parte integrante della richiesta e va sottoposto alla valutazione dell'organo tecnico comunale.

### 4. *Specie utilizzabili*

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

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

1. Negli interventi edilizi a carico di edifici rurali e loro pertinenze soggetti a richiesta di autorizzazione, concessione, permesso, asseverazione o comunicazione siano esse a titolo gratuito od oneroso, è fatto obbligo al richiedente di accompagnare alla richiesta ovvero alla dichiarazione di inizio lavori, un progetto, redatto da un tecnico competente, dal quale risulti il rilievo allo stato attuale di tutta la vegetazione presente nell'area di pertinenza, comprensivo di allegato fotografico, e l'assetto della sistemazione finale di tale area in cui vengano adeguatamente descritti gli interventi di piantumazione, di trapianto, di semina, di movimento terra, le linee tecnologiche, le eventuali recinzioni, le piante previste dettagliate per specie, numero, dimensione ed ogni altro materiale impiegato. Le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate, con le corrispondenti aree di pertinenza su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. I progetti edilizi ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

2. Il progetto del verde costituisce parte integrante della richiesta e va sottoposto alla valutazione dell'organo tecnico comunale.
3. In particolare nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva, oppure preventivamente se consentito dal tipo di intervento, nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq (di superficie di lotto non coperta), oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi (almeno 3 individui associati per gruppo) ogni 150 mq di superficie del lotto non coperta. La scelta delle specie deve avvenire almeno all'80% nella gamma delle essenze autoctone e comunque adatte alle condizioni pedoclimatiche della sede di impianto e non meno del 70% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere costituita da latifoglie autoctone. Nel progetto del verde le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate, con le corrispondenti aree di pertinenza, sulla planimetria dello stato attuale. I progetti edilizi ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature ad alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.
4. L'assetto del verde dovrà essere organizzato in modo da creare degli spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.
5. In presenza di vegetazione la realizzazione di impianti di illuminazione deve limitare al massimo le interazioni dannose con la fisiologia delle piante.
6. L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico competente (dottore agronomo, dottore forestale, perito agrario). L'abbattimento di alberi ad alto fusto delle specie appartenenti all'elenco T1 può essere consentito solo in caso di pubblica utilità od interesse pubblico, o per altra motivata giustificazione firmata da un tecnico competente che ne assume la responsabilità; in tal caso è d'obbligo il reimpianto compensativo così come specificato al punto seguente.
7. Nei casi previsti dal comma precedente, è fatto obbligo, a titolo compensativo, di impiantare un pari numero di individui di dimensioni paragonabili, se consentito dalle tecniche disponibili, e della stessa specie, se autoctona e adatta alle condizioni pedoclimatiche locali. In caso di impossibilità è fatto obbligo, in via subordinata e previa relazione giustificativa fornita da un tecnico competente, impiantare un numero doppio di individui arborei del diametro di almeno cm 15 scelti tra le specie appartenenti all'elenco T1, purché adatti alle condizioni pedoclimatiche della sede di impianto; in quest'ultimo caso è possibile eseguire la compensazione su area o lotto diverso da quello interessato dall'abbattimento, previa indicazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale.

8. L'autorizzazione deve essere preventivamente acquisita e allegata agli elaborati di progetto per qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia pubblico che privato, nel quale si renda inevitabile la manomissione delle alberature.
9. Fatto salvo il disposto della L.R. 6/05, gli alberi di alto fusto delle specie appartenenti all'elenco T1 abusivamente abbattuti senza la prescritta autorizzazione debbono essere sostituiti, a titolo compensativo, da altrettanti esemplari della stessa specie, o di specie autoctona adatta alle condizioni pedoclimatiche, di dimensioni paragonabili e posti nelle precedenti aree di pertinenza; se ciò non dovesse risultare tecnicamente possibile, si dovrà procedere alla messa a dimora all'interno del lotto di un numero almeno doppio di individui con le stesse caratteristiche. In via straordinaria, verificata l'impossibilità tecnica ad attuare un meccanismo compensativo tramite il reimpianto da parte del trasgressore, è data facoltà al Comune di procedere al reimpianto di un numero triplo di individui di dimensioni paragonabili su area o lotto pubblico a specifica destinazione urbanistica e richiedere il pagamento di una somma commisurata alle spese da sostenere, sulla base di una stima fornita da un tecnico competente.
10. Nei casi di reimpianto a titolo compensativo su area privata, l'obbligo assunto contempla l'impegno alle cure colturali, alla conservazione delle piante, all'esecuzione degli eventuali risarcimenti delle fallanze, alla garanzia dell'attecchimento per almeno due stagioni vegetative.
11. La distanza minima della luce netta di qualsiasi scavo dal filo del tronco non può essere inferiore a m. 2.50 per le piante di prima e seconda grandezza e m. 1.50 per gli alberi di terza grandezza e per gli arbusti. In casi di comprovata necessità e su istanza scritta del richiedente indirizzata all'organismo comunale competente è previsto il rilascio di deroghe in difformità alle distanze indicate, con riserva di imporre l'adozione di tecniche ed attenzioni particolari per evitare danni all'apparato radicale come ad esempio: scavi a mano, rispetto delle radici portanti, in prossimità delle piante impiego di attrezzature idonee (spingitubo, ecc.) ed esecuzione di perforazione anziché scavo in trincea. Ove non fosse comunque possibile evitare di rimuovere radici, e comunque previo assenso dell'organismo comunale competente, l'asportazione deve obbligatoriamente essere eseguita mediante taglio netto e seguita tempestivamente dalla disinfezione delle superfici di taglio con adatti anticrittogamici.
12. È fatto obbligo ai proprietari di giardini ed aree private di qualunque natura e dimensione, ivi comprese le aree di risulta, di garantire i livelli minimi di decoro, igiene e sicurezza mediante l'esecuzione di opportune ed adeguate operazioni di manutenzione e restauro del verde. Nei casi di accertata incuria da parte della proprietà, il Comune, se obbligato ad intervenire immediatamente in ordine ad esigenze pubbliche o su suolo pubblico, potrà rivalersi addebitandone la spesa alla proprietà interessata.

13. Gli interventi anche a carattere manutentorio nei parchi e giardini esistenti che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, rivestono caratteristiche di significatività dal punto di vista storico architettonico ed ambientale, debbono garantire il mantenimento e la valorizzazione, ed ove possibile il ripristino delle originarie caratteristiche; i predetti parchi e giardini, censiti dal Piano Comunale del Verde, sono cartograficamente individuati alla Tavola "Elementi costitutivi del Verde Urbano". Pertanto la scelta della nuova vegetazione posta a dimora in sostituzione o aggiunta a quanto esistente potrà non tenere conto dei criteri di scelta di cui al comma 3 del presente articolo.

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

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

## a) Specie botaniche tutelate:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16

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

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

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

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

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

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

17

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

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

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

Variante generale al Prg

## **Jesi Allegati alle Nta**

### **Misure per la diffusione dell'edilizia sostenibile**

Premessa

Art. 1 - Natura e scopo del Regolamento

Art. 2 - Competenze ed ambito di applicazione

Art. 3 - Accesso agli incentivi per i nuovi edifici

Art. 4 - Incentivi per i nuovi edifici

Art. 5 - Accesso agli incentivi per gli edifici esistenti

Art. 6 - Incentivi per ristrutturazioni di edifici esistenti

Art. 7 - Modalità di presentazione e garanzie

Art. 8 - Computo Extraspessori dell'involucro edilizio

Art. 9 - Deroghe ammesse per speciali elementi architettonici

Art. 10 - Principi di sostenibilità ed efficienza alla scala urbana ed edilizia

Art. 11 - Incentivi per nuovi insediamenti urbani

Art. 12 - Accesso agli incentivi per nuovi insediamenti urbani

Art. 13 - Varianti

Art. 14 - Ultimazione dei lavori, stato finale

Art. 15 - Controlli e sanzioni

Art. 16 - Validità ed entrata in vigore

Allegati: Tabelle riassuntive degli incentivi

## Indice

Premessa	pag. 3
Art. 1 - Natura e scopo del Regolamento	pag. 8
Art. 2 - Competenze ed ambito di applicazione	pag. 9
Art. 3 - Accesso agli incentivi per i nuovi edifici	pag. 9
Art. 4 - Incentivi per i nuovi edifici	pag. 10
Art. 5 - Accesso agli incentivi per gli edifici esistenti	pag. 11
Art. 6 - Incentivi per ristrutturazioni di edifici esistenti	pag. 12
Art. 7 - Modalità di presentazione e garanzie	pag. 12
Art. 8 - Computo Extraspessori dell'involucro edilizio	pag. 13
Art. 9 - Deroghe ammesse per speciali elementi architettonici	pag. 13
Art. 10 - Principi di sostenibilità ed efficienza alla scala urbana ed edilizia	pag. 13
Art. 11 - Incentivi per nuovi insediamenti urbani	pag. 15
Art. 12 - Accesso agli incentivi per nuovi insediamenti urbani	pag. 16
Art. 13 - Varianti	pag. 16
Art. 14 - Ultimazione dei lavori, stato finale	pag. 16
Art. 15 - Controlli e sanzioni	pag. 17
Art. 16 - Validità ed entrata in vigore	pag. 17

Tabelle riassuntive degli incentivi

pag. 18

## **Premessa**

Il Comune di Jesi intende promuovere ed incentivare sul proprio territorio una nuova cultura dell'abitare, da attuarsi nella sequenza di "pensare, progettare, costruire e vivere sostenibile", nell'ottica più ampia di dare risposte concrete ai mutamenti che, volenti o nolenti, siamo costretti ad affrontare nel nostro futuro più immediato.

Finalità più generale è pertanto l'incentivazione e la diffusione di tecniche e modelli costruttivi, sia per il nuovo che per la riqualificazione dell'esistente, finalizzati al conseguimento di una elevata efficienza energetica, anche mediante l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e materiali eco-bio-compatibili.

### *Il contesto normativo di riferimento*

Con l'emanazione della DIRETTIVA 2010/31/UE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 19 maggio 2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia, è stato ribadito che entro il 2020 (termine anticipato al 2018 per gli enti pubblici) tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere del tipo "a consumo quasi zero" NZEB (Net Zero Energy Buildings), che viene così definito:

- «edificio a energia quasi zero»: "edificio ad altissima prestazione energetica, determinata conformemente all'allegato I. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo dovrebbe essere coperto in misura molto significativa da energia da fonti rinnovabili, compresa l'energia da fonti rinnovabili prodotta in loco o nelle vicinanze"

Nel contempo varie ed interessanti raccomandazioni vengono fornite agli stati membri:

- È necessario istituire misure volte ad aumentare il numero di edifici che non solo rispettano i requisiti minimi vigenti, ma presentano una prestazione energetica ancora più elevata, riducendo in tal modo sia il consumo energetico sia le emissioni di biossido di carbonio. A tal fine gli Stati membri dovrebbero elaborare piani nazionali intesi ad aumentare il numero di edifici a energia quasi zero e provvedere alla trasmissione regolare di tali piani alla Commissione.

In particolare, sempre nella Direttiva, proprio le Pubbliche Amministrazioni vengono sollecitate ad attuare buone pratiche costruttive sul patrimonio edilizio di propria competenza:

- Gli edifici occupati da enti pubblici e gli edifici abitualmente frequentati dal pubblico dovrebbero dare l'esempio dimostrando che gli aspetti riguardanti l'ambiente e l'energia sono presi in considerazione; tali edifici dovrebbero pertanto essere sottoposti alla certificazione energetica ad intervalli regolari. La pubblicazione dei dati sulle prestazioni energetiche dovrebbe essere potenziata affiggendo gli attestati di prestazione energetica in luogo visibile, in particolare negli edifici di determinate dimensioni occupati da enti pubblici o abitualmente

frequentati dal pubblico, come negozi e centri commerciali, supermercati, ristoranti, teatri, banche e alberghi.

Il riferimento della Direttiva è rivolto sia ad edifici nuovi che esistenti, infatti:

- Gli edifici influiscono sul consumo energetico a lungo termine. Considerato il lungo ciclo di ristrutturazione degli edifici esistenti, gli edifici di nuova costruzione e gli edifici esistenti che subiscono una ristrutturazione importante dovrebbero pertanto essere assoggettati a requisiti minimi di prestazione energetica stabiliti in funzione delle locali condizioni climatiche.

La stessa Regione Marche con la Legge 17 giugno 2008 n. 14 all'art. 1 evidenzia che:

*- La Regione promuove e incentiva la sostenibilità energetico-ambientale nella realizzazione delle opere edilizie pubbliche e private, nel rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dei principi fondamentali desumibili dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) ed in armonia con la direttiva 2006/32/CE concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici.*

La medesima legge 14 all'art. 10 propone interessanti ed efficaci strumenti per spronare il mercato edilizio verso nuove tecniche realizzative:

1. I Comuni, in base ai criteri definiti dalla Giunta regionale, possono prevedere a favore di coloro che effettuano gli interventi di cui alla presente legge la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione di cui agli articoli 16 e 17 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), nonché la concessione di incrementi percentuali delle volumetrie utili ammissibili, sino ad un massimo del 15 per cento, negli edifici a maggiori prestazioni energetico-ambientali.
2. I Comuni possono prevedere altre forme di incentivazione.
3. Gli incentivi di cui al comma 1 sono in ogni caso proporzionati al livello di sostenibilità energetico-ambientale raggiunto e sono altresì cumulabili con altri contributi previsti dalla presente legge.
4. Per favorire interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante utilizzo di tecniche di edilizia sostenibile, gli incentivi economici e gli incrementi volumetrici di cui al comma 1 possono essere aumentati del 50 per cento.

In linea generale comunque la tendenza del legislatore è stata quella creare "strumenti" che si uniformassero a quanto richiesto dall'Europa, senza tuttavia riuscire ad incidere con essi sul mercato edilizio, generando il tanto auspicato cambiamento di direzione, verso un nuovo cammino improntato a criteri di qualità, efficienza e sostenibilità.

La certificazione energetica è divenuta pertanto mero adempimento amministrativo, che non riesce a porsi come atto finale e conclusivo di un percorso "qualitativo" con cui esprimere, con chiarezza e trasparenza, l'efficienza e sostenibilità di un manufatto edilizio.

A conferma di quanto sopra, vale quanto recentemente ribadito dal Ministero per lo Sviluppo Economico nel decreto 26 giugno 2015, n. 26, in cui si evidenzia come:

- *Il sistema di attestazione della prestazione energetica degli immobili ..... è volto a favorire, in coerenza con la direttiva 2010/31/UE, con i principi desumibili dal decreto legislativo e con il decreto di cui all'articolo 4, comma 1 del decreto legislativo, una applicazione omogenea su tutto il territorio nazionale che consenta la valutazione e il confronto tra immobili da parte dell'utente finale.*
- *L'APE (attestato di prestazione energetica)..... costituisce uno strumento di chiara e immediata comprensione per la valutazione, in relazione alla prestazione energetica dell'immobile, della convenienza economica all'acquisto e alla locazione. Costituisce altresì un efficace strumento per la valutazione della convenienza nella realizzazione di interventi di riqualificazione energetica dell'immobile stesso.*

Il Comune di Jesi intende pertanto, attraverso una mirata politica di incentivi, creare le condizioni per sollecitare la diffusione di buone pratiche costruttive, su base volontaria, implementando e migliorando i requisiti "minimi" previsti dalle norme di legge vigenti.

E' nella fase di progettazione urbanistica che è possibile ridurre in modo sostanziale l'impronta ecologica di una comunità. E' infatti nel funzionamento del sistema urbano che è possibile programmare il maggior risparmio di risorse rispetto agli attuali standard di consumo.

Ovvero promuovere, anche mediante una mirata politica di incentivi, lo sviluppo di un processo edilizio basato sulla qualità, misurabile e riscontrabile, in cui la certificazione energetica non sia un mero strumento di "paragone", atto conclusivo di un iter amministrativo, ma un "sigillo finale" che dia evidenza e contezza dell'alto livello qualitativo raggiunto, a cui necessariamente corrispondano prestazioni del manufatto certe e misurabili. L'impatto sociale potrebbe essere di grande portata nel lungo periodo, liberando le famiglie che decidano di riqualificare il proprio alloggio o acquistarne uno nuovo, dalla maggior parte delle spese di gestione energetica, generando per l'intera collettività un effetto parimenti virtuoso diminuendo drasticamente le emissioni di CO<sub>2</sub>, ovvero intervenendo sulla principale causa del disastro ambientale che caratterizza il tempo presente.

Sempre sotto il profilo socio-economico, vale sottolineare come la diffusione e divulgazione di tecniche costruttive innovative, improntate a criteri di eco sostenibilità ed efficienza energetica, se da un lato agiscono sul grande tema del rispetto e conservazione

dell'ambiente, dall'altro possono costituire un potente volano di ripresa per un settore, come quello edilizio, in forte crisi strutturale, recuperando la sapienza e la maestria delle imprese artigiane locali, che più di altre soffrono il contesto venutosi a creare.

L'edilizia è infatti la più grande industria del pianeta e l'attività umana che consuma più energia, considerata nel suo complesso contribuisce a costituire circa un decimo del prodotto interno lordo europeo, gli edifici assorbono enormi quantità di energia per essere costruiti e per funzionare, è per questo che la consapevolezza di chi intraprende un'iniziativa di immobiliare, qualsiasi sia il suo ruolo, è fondamentale, come parte del processo che porterà le future costruzioni ad essere elemento virtuoso o meno per lo stato di salute dell'ambiente, a scala sia locale che globale.

In tale ottica si ritiene che gli incentivi che verranno erogati a seguito di quanto disposto dal presente regolamento, debbano essere "garantiti" da un attento controllo del risultato conseguito sul manufatto mediante una verifica di rispondenza "progetto-cantiere": tale approccio può essere assicurato da Enti specializzati, che possano assicurare competenza, terzietà ed indipendenza di giudizio, sulla base di regole "certe", codificate all'interno di protocolli chiari e ben riconoscibili.

#### *Criteri base del regolamento*

I caratteri salienti che informano il presente regolamento energetico comunale possono essere così sintetizzati:

- a) l'uso di pratiche costruttive per l'accesso agli incentivi non è cogente ma di tipo volontario;
- b) l'Amministrazione intende perseguire una promozione delle migliori pratiche di costruzione in materia di efficienza energetica mediante dispositivi di premialità che evidenzino l'operato dei cittadini più meritevoli;
- c) la certificazione sulla base della quale verranno corrisposti gli incentivi dovrà essere eseguita e/o validata da Enti Certificatori, conosciuti ed affidabili nonché alternativi fra loro, che possano garantire terzietà ed imparzialità di giudizio. La stessa Direttiva evidenzia all'art. 17 che *"L'accreditamento degli esperti è effettuato tenendo conto della loro competenza"*;
- d) attivazione per il cittadino che realizzi edifici di elevata efficienza e sostenibilità di una politica di incentivi e premialità direttamente proporzionati ai livelli di efficienza raggiunti (edifici più efficienti = maggiori incentivi);
- e) I meccanismi di incentivazione riguarderanno parimenti le nuove costruzioni, il recupero e/o ristrutturazione/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con differenti parametri di valutazione;

f) gli incentivi premianti ai sensi della L.R. 14/2008 saranno di tipo economico e riguarderanno esclusivamente la riduzione del contributo di costruzione di cui agli artt. 16 e 17 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

#### *Enti Certificatori*

Sulla base di quanto finora premesso sono stati individuati i seguenti enti di certificazione, ritenuti in grado di garantire elevata qualità dello standard proposto, trasparenza operativa, competenze e terzietà di giudizio, più specificamente:

- a) **ITACA Regione Marche**
- b) **Fondazione ClimAbita**, con sede in Bolzano alla via della Rena n. 26 – sito internet: [www.climabita.it](http://www.climabita.it) – mail: [info@climabita.it](mailto:info@climabita.it)
- c) **Agenzia per l’Energia Alto Adige - CasaClima**, con sede in Bolzano alla via Macello n. 30 C – sito internet: [www.agenziacasaclima.it](http://www.agenziacasaclima.it) – mail: [info@agenziacasaclima.it](mailto:info@agenziacasaclima.it)
- d) **Passivhaus Institut (PHI)**, con sede a Darmstadt (DE) – rappresentato in Italia da **Zephir**, con sede in Pergine Val Sugana (TN) alla via Fratte 18/3 – sito internet: [www.zephir.ph](http://www.zephir.ph) – mail: [info@zephir.ph](mailto:info@zephir.ph)
- e) **LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)** facente capo al GBC Italia (Green Building Council), con sede a Rovereto (TN) alla Piazza Manifattura n. 1 - sito internet: [www.gbccitalia.org](http://www.gbccitalia.org) – mail: [info@gbccitalia.org](mailto:info@gbccitalia.org)

7

L’elenco di cui sopra potrà essere in qualunque momento aggiornato inserendo soggetti ulteriori, se ritenuti in possesso dei requisiti necessari.

Tutti gli enti selezionati propongono protocolli che richiedono elevate prestazioni di qualità e sono in grado parimenti di attivare serie procedure di controllo del cantiere, al fine di garantire rispondenza fra le previsioni in progetto e la loro materiale realizzazione in cantiere.

I protocolli proposti hanno inoltre in comune la caratteristica di privilegiare ai fini del risultato della certificazione, la prestazione dell’involucro edilizio (ovvero del soggetto che determina le principali dispersioni energetiche) ponendo l’impianto in secondo piano collegando allo stesso le emissioni in funzione della tipologia e della fonte energetica impiegata.

Tale approccio sicuramente fornisce all’utente finale un quadro molto più chiaro e significativo sulle reali caratteristiche prestazionali del manufatto, in luogo della logica involucro-impianto adottata dalla normativa nazionale e nella quale è molto complesso distinguere tra i due.

Tale concetto è chiarito anche in seno alla Direttiva Europea laddove (art. 2, punto 4) definisce così la "*prestazione energetica di un edificio*": *quantità di energia, calcolata o misurata, necessaria per soddisfare il fabbisogno energetico connesso ad un uso*

*normale dell'edificio, compresa, in particolare, l'energia utilizzata per il riscaldamento, il rinfrescamento, la ventilazione, la produzione di acqua calda e l'illuminazione".*

I protocolli selezionati hanno la caratteristica (ed il vantaggio) di far prevalere nella certificazione l'energia "netta" (ovvero realmente necessaria) di cui l'edificio ha bisogno e rapportando ad essa la prestazione energetica certificata.

La qualità complessiva dei protocolli selezionati è inoltre dimostrata da verifiche effettuate su edifici realizzati da alcuni anni in area marchigiana con tali standard costruttivi, i quali ancor oggi, alla luce delle più recenti normative (edifici nZEB) consentono di raggiungere i più alti livelli di certificazione nazionale senza necessità di interventi di sorta, possedendo già per loro natura elevatissimi livelli di qualità.

#### **Art. 1 – Natura e scopo del regolamento**

Il Comune di Jesi si impegna a promuovere sul proprio territorio lo sviluppo di una nuova cultura di sostenibilità ambientale, sia alla scala urbana e territoriale che del singolo manufatto architettonico, mediante anche la diffusione di buone pratiche costruttive e della certificazione energetica degli edifici, finalizzate ad un uso efficiente e razionale dell'energia, a ridurre il consumo di suolo e di tutte le risorse naturali disponibili.

Obiettivo principale è individuare e promuovere linee d'azione e metodologie applicative da sviluppare nei processi di pianificazione comunale volti a:

- la conservazione, la tutela e la valorizzazione dell'ambiente naturale;
- la valorizzazione della rete ecologica in territorio urbano e rurale;
- la conservazione e il ripristino di condizioni di permeabilità dei suoli anche negli interventi edilizi diffusi;
- la difesa e l'incremento del patrimonio botanico-vegetazionale anche in contesto urbano;
- favorire ed incentivare interventi edilizi ed urbanistici ad elevata sostenibilità ambientale (come mobilità lenta e riduzione dei consumi energetici ed idrici);
- migliorare l'efficienza energetica nei nuovi edifici, favorire lo sfruttamento dell'energia solare ed incrementare lo sfruttamento di fonti energetiche "carbon free" (come geotermia ed inerzia del suolo);
- favorire ed incentivare la costruzione di edifici ad elevatissima efficienza energetica e basso impatto ambientale;
- favorire il risparmio idrico ottimizzando il riutilizzo dell'acqua piovana.

Si intende inoltre incrementare la consapevolezza dei progettisti, sia negli interventi edilizi che in quelli a scala urbana e di tutti gli operatori del settore che possono essere coinvolti in scelte e processi per migliorare gli standard ambientali, economici e sociali dei territori.

A tal fine si prevede la concessione di specifici incentivi volti ad incoraggiare la realizzazione di interventi di elevata qualità prestazionale sotto il profilo energetico nonché l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e materiali ecocompatibili negli edifici.

## **Art. 2 – Competenze e ambito di applicazione**

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

I preposti Organi Comunali, potranno con proprio provvedimento, integrare, modificare o fornire interpretazioni autentiche al presente regolamento per tutti gli aspetti relativi a norme di dettaglio e disposizioni tecnico-organizzative.

In caso di contrasto tra le presenti misure e le norme dettate da regolamenti comunali previgenti, trovano applicazione le presenti disposizioni, fatte salve specifiche norme di legge che possano nel tempo entrare in vigore.

Le misure del presente allegato sono integrative dei regolamenti edilizi e di igiene, nonché delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.: esse si applicano su base volontaria, per interventi riguardanti edifici, nuovi od esistenti, nei quali venga utilizzata energia per riscaldamento, raffrescamento, ventilazione ed acqua calda sanitaria. In particolare per interventi di:

- Nuova costruzione;
- Demolizione e ricostruzione;
- Ampliamento e/o sopraelevazione;
- Ristrutturazione importante;
- Riqualificazione energetica;

secondo le vigenti definizioni in materia di rendimento energetico degli edifici.

Le disposizioni di cui all'articolo 10 hanno invece natura prescrittiva.

Resta inteso che qualora l'intervento edilizio non risulti oneroso per legge, o per disposizioni regolamentari, lo stesso non beneficerà degli incentivi di cui al presente regolamento.

## **Art. 3 – Accesso agli incentivi per i nuovi edifici**

Per favorire l'introduzione di tecniche costruttive sostenibili negli edifici con funzioni residenziali e/o terziarie sono previsti incentivi di natura economica, da attribuire secondo i criteri di cui agli articoli successivi da concedersi in forma di riduzione del contributo di costruzione di cui agli artt. 16 e 17 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., così come consentito dall'articolo 10, comma 1 della legge regionale 14/2008 (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione secondaria).

Per edifici di nuova costruzione, gli incentivi di cui al successivo art. 4, sono concessi solo se gli edifici medesimi siano certificati secondo uno degli standard di seguito elencati:

- a. certificazione **ITACA Regione Marche**<sup>(\*)</sup> - (ente certificatore: tecnico abilitato ITACA Regione Marche);
- b. certificazione **EnergyPass ClimAbita classe PREMIUM** - (ente certificatore: Fondazione ClimAbita);
- c. certificazione **EnergyPass ClimAbita classe SUPERIOR** - (ente certificatore: Fondazione ClimAbita);
- d. certificazione **CasaClima classe ORO** (ente certificatore: Agenzia per l'Energia Alto Adige - CasaClima);
- e. certificazione **CasaClima classe A** (ente certificatore: Agenzia per l'Energia Alto Adige - CasaClima);
- f. certificazione **PASSIVHAUS** (ente certificatore: Passivhaus Institut);
- g. certificazione **LEED livello Platinum** (ente certificatore: LEED);
- h. certificazione **LEED livello Oro** (ente certificatore: LEED).

(\*)sulla base dei punteggi minimi di accesso di cui al successivo articolo 4

Per il contenuto dei protocolli / standard sopradescritti e le modalità di presentazione del "progetto energetico" di cui al successivo articolo 7 occorre fare riferimento al corrispondente ente certificatore.

Fermo restando quanto previsto dal successivo articolo 7, l'incentivo previsto, preventivamente quantificato sulla base del progetto edilizio presentato, sarà confermato per ciascuno dei casi di cui sopra solo alla presentazione del certificato finale redatto dall'ente certificatore prescelto con ogni onere a carico del beneficiario dell'incentivo.

10

#### **Art. 4 – Incentivi per nuovi edifici**

Per edifici di nuova costruzione, per i quali sia stato emesso certificato energetico o documento equivalente, secondo le specifiche di cui al precedente art. 3, è prevista la concessione di incentivi da erogarsi mediante riduzione del contributo di costruzione, limitatamente al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione secondaria, di cui al DPR 380/2001 e ss.mm.ii., come di seguito specificato:

1. per edifici con certificazione ITACA Regione Marche con punteggio uguale o superiore a 4,0 riduzione del 70%;
2. per edifici con certificazione ITACA Regione Marche con punteggio uguale o superiore a 3,2 riduzione del 50%;
3. per edifici con certificazione EnergyPass ClimAbita classe PREMIUM riduzione del 70%;
4. per edifici con certificazione EnergyPass ClimAbita classe SUPERIOR riduzione del 50%;
5. per edifici con certificazione CasaClima classe ORO riduzione del 70%;

6. per edifici con certificazione CasaClima classe A riduzione del 50%;
7. per edifici con certificazione PASSIVHAUS riduzione del 70%;
8. per edifici con certificazione LEED di livello Platinum riduzione del 70%;
9. per edifici con certificazione LEED di livello Oro riduzione del 50%.

Gli incentivi elencati nel presente articolo potranno essere incrementati di un ulteriore 20% qualora siano presenti almeno 3 (tre) delle seguenti opere e/o prestazioni:

- a. tetto giardino per almeno una superficie pari al 40% dell'impronta a terra dell'edificio;
- b. impiego di materiali di origine naturale o con LCA positivo sull'involucro oggetto di intervento;
- c. miglioramento dell'isolamento acustico di facciata di almeno un 30% rispetto ai minimi di legge;
- d. impiego di sistemi di accumulo di energia derivante da fonti rinnovabili e prodotta in loco;
- e. generatore a pompa di calore.

#### **Art. 5 – Accesso agli incentivi per edifici esistenti**

Anche per favorire la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente sono previsti incentivi di natura economica, da attribuire secondo i criteri di cui agli articoli successivi da concedersi in forma di riduzione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., così come sollecitato dall'articolo 10, comma 1 della legge regionale 14/2008 e ss.mm.ii..

Per edifici esistenti, o parte di essi, gli incentivi di cui al successivo art. 6, sono concessi solo se gli edifici medesimi, o parte di essi, siano certificati secondo uno degli standard di seguito elencati:

- a. certificazione ITACA Regione Marche con punteggio superiore a 2,5 - (ente certificatore: tecnico abilitato ITACA Regione Marche);
- b. edifici con certificazione ClimAbita-RE - (ente certificatore: Fondazione ClimAbita);
- c. edifici con certificazione CasaClima-R - (ente certificatore: Agenzia per l'Energia Alto Adige - CasaClima);
- d. edifici con certificazione PASSIVHAUS EnerPHit - (ente certificatore: Passivhaus Institut).

Per il contenuto dei protocolli / standard sopradescritti e le modalità di presentazione del "progetto energetico" di cui al successivo articolo 7 occorre fare riferimento al corrispondente ente certificatore.

### **Art. 6 – Incentivi per ristrutturazioni di edifici esistenti**

Per edifici esistenti o parte di essi, sottoposti a lavori di ristrutturazione edilizia e/o riqualificazione energetica, per i quali sia stato emesso certificato energetico o documento equivalente, secondo le specifiche di cui al precedente art. 5, è prevista la concessione di incentivi da erogarsi mediante riduzione del contributo di costruzione (costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione secondaria) come di seguito specificato:

1. per edifici con certificazione ITACA Regione Marche con punteggio superiore a 2,5 riduzione del 70%;
2. per edifici con certificazione ClimAbita-RE riduzione del 70%;
3. per edifici con certificazione CasaClima-R riduzione del 70%;
4. edifici con certificazione PASSIVHAUS EnerPHit riduzione del 70%.

Gli incentivi elencati nel presente articolo potranno essere incrementati di un ulteriore 20% qualora siano presenti almeno 3 (tre) delle seguenti opere e/o prestazioni:

- a) tetto giardino per almeno una superficie pari al 40% dell'impronta a terra dell'edificio;
- b) impiego di materiali di origine naturale o con LCA positivo sull'involucro oggetto di intervento;
- c) miglioramento dell'isolamento acustico di facciata di almeno un 30% rispetto ai minimi di legge;
- d) impiego di sistemi di accumulo di energia derivante da fonti rinnovabili e prodotta in loco.
- e) generatore a pompa di calore.

### **Art. 7 – Modalità di presentazione e garanzie**

Per poter accedere alle agevolazioni previste dal presente regolamento l'interessato, unitamente alla presentazione del relativo titolo abilitativo o prima del rilascio del permesso di costruire, dovrà presentare domanda di assegnazione degli incentivi allegando il "progetto energetico", redatto in conformità ad uno dei protocolli/standard stabiliti dai precedenti articoli, atto a conseguire certificato energetico secondo la classe di prestazione prevista. Alla domanda dovrà altresì essere allegata ricevuta (raccomandata o Pec) dell'avvenuta presentazione del medesimo progetto energetico all'Ente certificatore prescelto.

L'importo non versato per effetto dell'incentivo dovrà comunque essere garantito dal richiedente con specifica polizza fideiussoria. La polizza potrà essere svincolata solo dopo la presentazione del certificato energetico definitivo rilasciato dall'ente certificatore, sulla base del protocollo prescelto.

La presentazione della domanda di accesso all'incentivo non conferisce alcun diritto all'acquisizione dello stesso.

L'interruzione o l'esito negativo relativo all'iter procedurale di certificazione da parte dell'ente prescelto, che dovrà essere comunicato da quest'ultimo al Comune, comporta l'immediata decadenza della domanda di accesso all'incentivo presentata ed il versamento da parte del proponente dell'intervento edilizio della somma inizialmente non versata o il recupero della stessa da parte dei competenti uffici comunali.

#### **Art. 8 – Computo extraspessori dell'involucro edilizio**

Ai fini del computo degli extraspessori dell'involucro edilizio si rimanda a quanto previsto dalla vigente normativa nazionale e regionale.

#### **Art. 9 Deroghe ammesse per speciali elementi architettonici**

Non concorrono al calcolo della distanza tra gli edifici e dai confini di proprietà particolari elementi architettonici aggettanti di modeste dimensioni quali cornicioni, brise soleil, mensole, etc., qualora ammessi dalla disciplina urbanistica di zona, che non generino nuova superficie utile e/o calpestabile, per i quali venga prodotta idonea documentazione tecnica da cui si evinca:

- la necessità, in corrispondenza degli stessi, di eseguire un taglio termico rispetto all'involucro riscaldato;
- che detti elementi sono necessari al miglioramento dell'efficienza energetica dell'involucro edilizio oggetto di intervento (ad es. per ombreggiamento della facciata).

Tali elementi architettonici dovranno essere accuratamente dettagliati negli elaborati di progetto presentati, con evidenziazione della soluzione adottata per l'eliminazione del ponte termico verso l'involucro riscaldato.

Ai fini del miglioramento energetico dell'edificio potranno essere utilizzati anche le pertinenze del tipo "pergolato" così come disciplinati dal vigente regolamento comunale per interventi edilizi minori, qualora ammessi dalla disciplina urbanistica di zona.

#### **Art. 10 – Principi di sostenibilità ed efficienza energetica alla scala urbana ed edilizia**

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

Il Comune di Jesi intende favorire, dove previsto dai vigenti strumenti di pianificazione del territorio, la realizzazione di quartieri eco-sostenibili, in cui si attui alla scala urbana un razionale uso dell'energie e delle risorse naturali (in primis le risorse idriche) al fine di sensibilizzare i cittadini verso un nuovo modello di sviluppo e quindi poter meglio orientare gli investimenti degli operatori del settore.

La progettazione di queste aree dovrà essere volta a sfruttare al massimo il guadagno solare passivo, ottimizzare forma e orientamento delle corti per la protezione dai venti freddi

invernali e l'incanalamento di quelli estivi, porre attenzione particolare agli ombreggiamenti reciproci tra edifici, nonché attuare una efficace e concreta tutela delle risorse idriche. A livello impiantistico si valuterà la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di impianti di elevatissima efficienza, in un piano più ampio di autonomia energetica, mediante (abbinati o alternativi fra loro):

- sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energia da fonti rinnovabili;
- cogenerazione;
- teleriscaldamento o telerinfrescamento urbano o collettivo in particolare se basato interamente o parzialmente su energia da fonti rinnovabili;
- pompe di calore.

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

- a) progetto bioclimatico: analisi dei dati climatici ed elaborazione di una rappresentazione del contesto ambientale; redazione della mappa solare per l'orientamento dei lotti e l'individuazione della sagoma di massimo ingombro degli edifici, di allineamenti e distanze, di ombre portate, al fine di garantire il diritto al sole; sfruttamento della vegetazione come barriera di protezione agli agenti avversi e per la mitigazione/formazione del microclima;
- b) progetto della mobilità e della sosta: studio del sistema di percorrenze che privilegi la mobilità dolce e la creazione di "Zone residenziali 30" (sistemi di rallentamento della velocità a 30 km/h, restringimento dell'asse in prossimità dell'incrocio, incroci che privilegino il passaggio pedonale e ciclabile); impiego di materiali drenanti ed ecologici, oltre che di materiali riciclati, ad esempio per sottofondi o strati di fondazione (Dm 8 maggio 2003 n. 203 e Circolare 15 luglio 2005);
- c) progetto della permeabilità dei suoli: realizzazione di reti duali di adduzione al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili; realizzazione di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue; opere di mitigazione del rischio idraulico connesso alle impermeabilizzazioni (infiltrazione e immagazzinamento delle piogge nel suolo, sistemi di laminazione);
- d) progetto dell'illuminazione pubblica: studio del posizionamento dei corpi illuminanti in modo da garantire un'uniformità della luminanza; utilizzo di lampade a bassissimo consumo (led o similare); impiego di apparecchi illuminanti muniti di dispositivi in grado di ridurre i consumi energetici; riduzione e contenimento dell'inquinamento luminoso;
- e) progetto di comfort acustico: analisi del clima acustico; impiego di sistemi di mitigazione che privilegino l'ingegneria naturalistica;
- f) progetto dei lotti: studio dell'orientamento più favorevole rispetto agli agenti esterni; tutela del diritto al sole, inteso come verifica e controllo che la distribuzione piani

volumetrica dei nuovi insediamenti garantisca a ciascun edificio la massimizzazione degli apporti solari; tipologia delle recinzioni; verde di pertinenza; studio degli accessi.

I progetti edilizi ricadenti all'interno di tali piani attuativi dovranno prevedere:

- una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, da posizionarsi nel lotto di pertinenza, di dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie lorda complessiva degli stessi. La cisterna dovrà essere dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada, in modo da smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria per gli usi previsti;
- per la riduzione del consumo di acqua potabile, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, da destinare all'irrigazione del verde pertinenziale, alla pulizia dei cortili e passaggi, etc.
- coperture munite di canali di gronda, atti a convogliare le acque meteoriche dei pluviali nel sistema di raccolta (cisterna).
- che le acque meteoriche possano essere impiegate anche per gli scarichi dei wc;
- l'individuazione all'interno dei lotti di idonei spazi di proprietà privata/condominiale destinati al posizionamento delle dotazioni per la raccolta differenziata in conformità con il vigente Regolamento Comunale di Gestione dei Rifiuti Urbani ed Assimiliati la cui dimensione andrà valutata in funzione del numero di unità immobiliari previste dal progetto. Tale obbligo dovrà essere riportato anche nella normativa tecnica di attuazione del piano urbanistico.

15

#### **Art. 11 – Incentivi per nuovi insediamenti urbani**

E' prevista la concessione di incentivi per favorire la realizzazione di quartieri eco-sostenibili, ovvero di interventi alla scala urbana la cui realizzazione sia subordinata alla approvazione di un Piano Attuativo da parte dei competenti organi Comunali.

L'incentivo sarà di tipo economico e consisterà in una ulteriore riduzione del contributo di costruzione, limitatamente al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione secondaria, del 15% degli erigendi edifici previsti all'interno del piano attuativo, rispetto ai parametri già fissati dal precedente art. 4.

Tale ulteriore incentivo deve intendersi applicato all'importo già ridotto per effetto dell'incentivo di cui al precedente art. 4 e sarà applicato al momento della presentazione del singolo progetto edilizio.

Gli incentivi di cui al presente articolo non sono cumulabili con i benefici previsti dal "piano casa".

Per le garanzie a favore del Comune vale quanto previsto dall'art. 7.

### **Art. 12 – Accesso agli incentivi per nuovi insediamenti urbani**

Gli incentivi previsti dal precedente art. 11 potranno essere concessi ad insediamenti residenziali o terziari, nuovi o derivanti da operazioni di recupero urbano, muniti dei seguenti sigilli di qualità, alternativi fra loro:

a) ClimAbita Ecolife Habitat - (ente certificatore: Fondazione ClimAbita);

b) CasaClima Habitat - (ente certificatore: Agenzia per l'Energia Alto Adige – CasaClima)

Per il contenuto dei protocolli / standard sopradescritti e le modalità di presentazione del progetto urbanistico ai fini dell'ottenimento del relativo sigillo di qualità occorre fare riferimento al corrispondente ente certificatore.

Entrambi valutano, mediante precisi protocolli di analisi e controllo, la sostenibilità di un nuovo insediamento attraverso un controllo di valutazione ambientale sia del progetto sia dell'esecuzione, il comfort e la salubrità degli spazi interni ed esterni, la sostenibilità economica di intere aree abitative.

L'approvazione definitiva del piano attuativo presentato e per cui si richiede l'accesso all'incentivo, è subordinata al conseguimento della pre-certificazione per il piano attuativo medesimo, da parte dell'ente certificatore prescelto.

E' fatto obbligo che tutti gli edifici ricompresi nei piani attuativi fruitori degli incentivi di cui al precedente art.11, siano realizzati secondo standard conformi a quanto indicato nel precedente art.3, ovvero siano dotati delle certificazioni di all'art. 3 suddetto.

Il beneficiario dell'incentivo (o suoi aventi causa), assume pertanto l'obbligo di provvedere alla realizzazione di tutti i vincoli di esecuzione previsti dal protocollo prescelto, i quali divengono parte integrante degli obblighi che il soggetto attuatore del piano assume complessivamente nei confronti del Comune da riportare espressamente nell'atto di convenzione urbanistica.

16

### **Art. 13 – Varianti**

In caso di varianti ai titoli abilitativi principali si dovrà provvedere all'aggiornamento del "progetto energetico", nei termini e modi che verranno richiesti dal soggetto certificatore prescelto. Nel caso in cui la variante non incida sui parametri "energetici" il tecnico incaricato, dovrà produrre una dichiarazione, resa in forma di atto notorio, in cui si motivi la non necessità della variazione del "progetto energetico", dandone contemporanea comunicazione anche all'ente certificatore prescelto, che dovrà validare tale condizione.

### **Art. 14 – Ultimazione dei lavori, stato finale**

Contestualmente alla comunicazione di fine lavori, dovrà essere consegnato l'Attestato di Prestazione Energetica, emesso dall'ente certificatore secondo la tipologia di protocollo adottata, che dovrà assicurare il raggiungimento della prestazione energetica prescelta.

**Art. 15 – Controlli e sanzioni**

E' facoltà degli uffici comunali preposti richiedere all'ente certificatore prescelto dal committente dell'opera controlli, anche in corso d'opera, finalizzati alla verifica della corretta esecuzione del progetto energetico con spese a carico del committente stesso.

Il mancato raggiungimento della prestazione energetica prevista, attestata dall'ente certificatore prescelto, comporta la decadenza degli incentivi previsti ai sensi del presente regolamento ed il recupero delle relative somme connesse al contributo di costruzione da parte del Comune.

Nel caso di decadenza degli incentivi economici il titolare del titolo abilitativo edilizio è tenuto al versamento a conguaglio dell'importo corrispondente all'incentivo medesimo, maggiorato degli interessi legali calcolati dalla data di formazione del titolo abilitativi alla data di pagamento del conguaglio. In caso di inerzia da parte dello stesso il Comune potrà procedere al recupero degli importi dovuti mediante escussione delle relative polizze fideiussorie.

**Art. 16 – Validità ed entrata in vigore**

Il presente allegato al Regolamento Edilizio Comunale entra in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Lo stesso si applica agli interventi edilizi presentati dopo la suddetta data di esecutività.

Entro i termini di validità dei piani attuativi già approvati all'entrata in vigore del presente regolamento non si applicano agli interventi edilizi in essi ricadenti le disposizioni di natura prescrittiva di cui all'art. 10.

## Tablelle riassuntive degli incentivi

Tabella 1 – sintesi incentivi con riduzione contributo costruzione limitatamente alla quota del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione secondaria (CC) per **nuovi edifici**

<b>INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE ED ASSIMILATI – artt. 3 e 4</b>			
	<i>Protocollo di certificazione</i>	<i>Classe Prestazionale</i>	<i>% Riduzione CC</i>
1	ITACA Regionale	Punteggio $\geq 4,0$	70%
		Punteggio $\geq 3,2$	50%
2	EnergyPass ClimAbita	Classe PREMIUM	70%
		Classe SUPERIOR	50%
3	CasaClima	Classe ORO	70%
		Classe A	50%
4	Passivhaus Institut	PHI	70%
5	LEED	Livello PLATINUM	50%
		Livello ORO	70%

Tabella 2 – sintesi incentivi aggiuntivi agli incentivi previsti in tab. 1

<b>INCENTIVI AGGIUNTIVI GLI INCENTIVI PREVISTI DALL'ART. 4<sup>(*)</sup></b>	
<i>Requisiti richiesti (minimo 3)</i>	<i>% Riduzione CC</i>
a) tetto giardino per almeno una superficie pari al 40% dell'impronta a terra dell'edificio	20%
b) impiego di materiali di origine naturale o con LCA positivo sull'involucro oggetto di intervento	
c) miglioramento dell'isolamento acustico di facciata di almeno un 30% rispetto ai minimi di legge	
d) impiego di sistemi di accumulo di energia derivante da fonti rinnovabili e prodotta in loco	
e) generatore a pompa di calore	

<sup>(\*)</sup>L'incentivo aggiuntivo di cui alla tabella 2 deve intendersi applicabile all'importo già ridotto per effetto dell'incentivo principale di cui alla tab. 1.

Tabella 3 – sintesi incentivi con riduzione contributo costruzione contributo costruzione limitatamente alla quota del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione secondaria (CC) per edifici esistenti

<b>INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI ED ASSIMILATI – artt. 5 e 6</b>			
	<i>Ente di certificazione</i>	<i>Tipo di certificazione</i>	<i>% riduzione CC</i>
1	ITACA Regione Marche	Punteggio $\geq 2,5$	70%
2	ClimAbita	ClimAbita-RE	70%
3	CasaClima	CasaClima-R	70%
4	Passivhaus Institut	EnerPHit	70%

Tabella 4 – sintesi incentivi aggiuntivi agli incentivi previsti in tab. 3

<b>INCENTIVI AGGIUNTIVI AGLI INCENTIVI PREVISTI DALL'ART. 6<sup>(*)</sup></b>	
<i>Requisiti richiesti (minimo 3)</i>	<i>% Riduzione CC</i>
a) tetto giardino per almeno una superficie pari al 40% dell'impronta a terra dell'edificio	20%
b) impiego di materiali di origine naturale o con LCA positivo sull'involucro oggetto di intervento	
c) miglioramento dell'isolamento acustico di facciata di almeno un 30% rispetto ai minimi di legge	
d) impiego di sistemi di accumulo di energia derivante da fonti rinnovabili e prodotta in loco	
e) generatore a pompa di calore	

<sup>(\*)</sup>L'incentivo aggiuntivo di cui alla tabella 4 deve intendersi applicabile all'importo già ridotto per effetto dell'incentivo principale di cui alla tab. 3.

Tabella 5 – sintesi incentivi per interventi alla scala urbana soggetti a piano attuativo

<b>INCENTIVI AGGIUNTIVI ALLA SCALA URBANA DI CUI ALL'ART. 12<sup>(*)</sup></b>			
	<i>Ente di certificazione</i>	<i>Tipo di certificazione</i>	<i>% Riduzione CC</i>
1	<b>ClimAbita</b>	<b>Ecolife Habitat</b>	<b>15%</b>

2	<b>CasaClima</b>	<b>CasaClima Habitat</b>	
---	------------------	--------------------------	--

<sup>(\*)</sup>L'incentivo aggiuntivo di cui alla tabella 5 deve intendersi applicabile al netto dell'incentivo principale di cui alla tab. 1.

Variante generale al Prg

## **Jesi Allegati alle Nta**

### **Disciplina per gli interventi edilizi minori (manufatti pertinenziali)**

Premessa

Art. 1 – Caratteristiche di tipo generale delle pertinenze

Art. 2 – Atti autorizzativi e normative di riferimento

Art. 3 - Inserimento delle pertinenze nel contesto

Art. 4 – Manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica,  
a servizio di edifici esistenti

Art. 5 - Strutture ombreggianti per parcheggi  
in zone produttive e terziarie

Art. 6 - Manufatti per la detenzione dei cani

Art. 7 – Manufatti pertinenziali per finalità di interesse sociale,  
didattico o per usi di pubblica utilità

Art. 8 – Strutture a tunnel

## **Indice**

*(modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

Premessa	pag. 2
Art. 1 – Caratteristiche di tipo generale delle pertinenze	pag. 2
Art. 2 – Atti autorizzativi e normative di riferimento	pag. 3
Art. 3 - Inserimento delle pertinenze nel contesto	pag. 3
Art. 4 – Manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica, a servizio di edifici esistenti	pag. 4
Art. 5 - Strutture ombreggianti per parcheggi in zone produttive e terziarie	pag. 8
Art. 6 - Manufatti per la detenzione dei cani	pag. 8
Art. 7 – Manufatti pertinenziali per finalità di interesse sociale, didattico o per usi di pubblica utilità	pag. 8
Art. 8 – Strutture a tunnel	pag. 9

**Premessa**

*(modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

Il presente Regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 9 bis delle Nta, una serie di interventi edilizi minori, per la realizzazione di modesti manufatti riconducibili al concetto di "pertinenza", quali piccole strutture attrezzate per la cura dei giardini, per la custodia dei cani e per la fruizione degli spazi aperti delle abitazioni.

Tali manufatti possono pertanto essere realizzati, previa presentazione al Comune di "idoneo titolo abilitativo in conformità alla vigente normativa in materia edilizia, attualmente rappresentato dalla "Comunicazione di inizio lavori asseverata" (C.I.L.A.), così come regolamentata dall'articolo 6-bis del citato DPR 380/2001.

I manufatti stessi possono essere realizzati come pertinenza di abitazioni, edifici od aree.

Con i presupposti di cui sopra, con le limitazioni e prescrizioni di seguito precisate ed a condizione che comunque non vi sia trasformazione in via permanente del suolo inedificato, gli interventi pertinenziali non sono assoggettati al rispetto dei parametri imposti per le costruzioni dal Piano Regolatore Generale e dal Regolamento Edilizio.

**Art. 1 – Caratteristiche di tipo generale delle pertinenze**

Le pertinenze di cui al presente Regolamento, oltre alle specifiche caratteristiche di cui ai successivi articoli, dovranno avere le seguenti caratteristiche di tipo generale:

- non dovranno avere un proprio ed autonomo accesso dalla via pubblica;
- non dovranno avere autonomo valore di mercato e non dovranno produrre un proprio reddito;
- non dovranno avere autonomo utilizzo senza subire modificazioni fisiche;
- dovranno essere caratterizzate da un rapporto di subordinazione funzionale rispetto alla cosa principale e poste al servizio esclusivo di questa;
- non potranno essere cedute separatamente dalla cosa principale, a cui sono connesse da vincolo di pertinenzialità;
- nel caso di pertinenze di edifici principali, dovranno avere propria individualità fisica e propria conformazione strutturale. Non dovranno pertanto essere parte integrante o costitutiva del fabbricato principale o di altro fabbricato;
- per le pertinenze di edifici principali, fermo restando il limite volumetrico di cui in premessa, la consistenza in termini di superficie e volume della pertinenza deve comunque essere minima e proporzionata rispetto all'edificio principale;
- ferme restando le caratteristiche di seguito specificate per ogni singola tipologia, le pertinenze dovranno comunque avere struttura leggera prefabbricata, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;

- non dovranno in alcun modo comportare trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
- non è ammessa alcun tipo di pertinenza nel raggio di 5,00 ml. da finestre di altra proprietà se il proprietario dell'unità immobiliare ove è situata la finestra stessa non ne autorizza espressamente la realizzazione;
- dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme in materia di codice civile per quanto attiene in particolare le distanze delle costruzioni fatto salvo l'accordo tra confinanti.

### **Art. 2 – Atti autorizzativi e normative di riferimento**

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

La documentazione da allegare al titolo abilitativo edilizio sarà quella stabilita dalla normativa vigente alla data di presentazione dello stesso.

I soggetti abilitati a presentare la pratica edilizia sono quelli indicati dalle vigenti disposizioni di legge, fra cui il Regolamento Edilizio ed il D.P.R. n. 380/2001.

I manufatti di cui al presente Regolamento, ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesistico-ambientale, sono assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali in queste vigenti.

Sono inoltre assoggettati ad altre eventuali normative in relazione allo specifico tipo di intervento comprese quelle riferite alla sicurezza delle costruzioni.

3

### **Art. 3 - Inserimento delle pertinenze nel contesto**

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

Gli interventi pertinenziali dovranno essere realizzati in maniera tale da non pregiudicare il decoro del bene principale, di cui vanno a costituire pertinenza, e dovranno essere coerenti con le sue caratteristiche estetiche e tipologiche. Dovrà inoltre essere garantito il corretto inserimento in rapporto ai valori visuali e di tutela paesaggistica. Essi possono essere realizzati, in tutte le zone di PRG, fatte salve le limitazioni di seguito riportate:

- non sono ammessi manufatti pertinenziali nel nucleo storico, individuato nelle zone A1 ed A2 del Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica, fatta eccezione per quelli da realizzare sulle corti private degli edifici quando risultino non visibili o non direttamente in relazione con spazi pubblici. All'interno della città storica nella realizzazione dei manufatti pertinenziali è necessario far riferimento alle Norme Prestazionali, allegata alle NTA del Piano suddetto, per quanto riguarda l'uso dei materiali.
- quanto alla localizzazione dei manufatti tipo "strutture a tunnel" valgono le limitazioni di cui all'articolo 39 comma 3 delle Nta.

Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private), questi dovranno essere omogenei fra loro nelle caratteristiche. Ciascun intervento successivo al primo dovrà

conformarsi a quello già realizzato. Pertanto in sede di presentazione del titolo abilitativo edilizio dovrà essere specificato se l'intervento in oggetto è il primo di quel tipo nel fabbricato condominiale.

Per qualsiasi intervento che interessi in qualche modo le parti condominiali il titolo edilizio dovrà contenere anche il nulla osta dei condomini.

#### **Art. 4 – Manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica, a servizio di edifici esistenti**

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

I manufatti di seguito specificati sono considerati "pertinenza" quando rispettano le seguenti prescrizioni, dettagliatamente specificate per ogni singola tipologia:

- ai sensi dell'art. 3, p.to e.6) del D.P.R. 380/2001, il volume complessivo delimitato dalle strutture dei manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica, di cui al presente articolo, deve essere inferiore al 20% della cubatura del fabbricato principale di cui vanno a costituire pertinenza;
- quando le pertinenze sono previste su corti comuni condominiali, la percentuale del 20% va riferita all'intero edificio e ogni intervento deve avere il nulla osta di tutti i condomini;
- possono essere installati più manufatti per ogni unità abitativa, purché il volume complessivo rientri nel 20% sopra specificato e a condizione che si realizzi non più di un manufatto per ogni tipologia di cui al presente regolamento.
- i manufatti devono essere in ogni caso fisicamente individuabili ed essere distanziati tra loro di almeno 1 metro.

I manufatti con caratteristiche e consistenza non conformi a quelle descritte nel presente Regolamento, non rientranti quindi nella fattispecie edilizia di "pertinenza", sono considerati "interventi di nuova costruzione", soggetti al rispetto della relativa normativa ed al regime del Permesso di Costruire.

Non sono assoggettati ad alcun atto autorizzativo in materia edilizia, i manufatti tipo piccoli forni domestici in muratura, locali contatori e simili, destinati ad usi specifici e non suscettibili di altri utilizzi rispetto a quelli per cui sono stati realizzati, nei quali non sia possibile accedere e quindi senza alcun tipo di permanenza di persone e cose. Questi manufatti devono comunque rispettare eventuali altre normative in relazione al caso specifico e non devono arrecare inconvenienti di alcun tipo ai proprietari confinanti. In ogni caso non devono avere superficie coperta superiore a 3,00 mq ed altezza non superiore a quella della recinzione più vicina.

#### 4.a - Serre da giardino

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 4, sono da considerarsi pertinenze i piccoli manufatti amovibili al servizio di fabbricati residenziali e delle aree verdi e/o cortilive, quali piccole serre di ferro e vetro, in struttura leggera ed opere assimilabili, con le seguenti limitazioni:

- superficie coperta max= 12 mq
- altezza max esterna= m 2,90.

L'installazione di tali manufatti dovrà avvenire preferibilmente nel retro degli edifici.

#### 4.b - Gazebo

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 4, sono da considerarsi pertinenze i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni, denominati "gazebo" quando sono a servizio della residenza.

Tali manufatti, da realizzare in struttura smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- h. max esterna misurata nel punto di massima altezza della struttura = m 2,60;
- superficie coperta max = mq 12,00. E' ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata, può essere invece coperta con materiali di facile smontaggio, adeguati al contesto.
- la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale);
- eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso che il manufatto venga interamente coperto con i pannelli solari di cui al punto precedente la superficie coperta max è pari a mq 24,00.

#### 4.c - Pergolato

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 4, sono da considerarsi pertinenze i manufatti denominati "pergolati" posti in aderenza a pareti dell'edificio principale (su terrazzi, corti e giardini esclusivi o condominiali) ed a servizio della residenza, con funzione di abbellimento degli edifici principali.

Tali manufatti, da realizzare in struttura smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- h. max esterna misurata nel punto di massima altezza della struttura = m 2,60 salvo maggiore altezza strettamente necessaria per garantire il mantenimento delle aperture esistenti sulle pareti a cui viene addossato il manufatto;
- superficie coperta max = mq 12,00. E' ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata, salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti; può essere invece coperta con materiali di facile smontaggio, adeguati al contesto.
- la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale);
- eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso che il manufatto venga interamente coperto con i pannelli solari di cui al punto precedente la superficie coperta max è pari a mq 24,00.

#### *4.d - Box in legno per ricovero attrezzi da giardino*

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 4, sono da considerarsi pertinenze i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni denominati "box in legno per ricovero attrezzi da giardino".

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- struttura leggera in legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- superficie lorda massima pari a 8,00 mq;
- altezza massima misurata nel punto di massima sporgenza della struttura non superiore a m 2,40;
- installazione, possibilmente, nei retro degli edifici.

#### *4.e - Tettoia per ricovero autovetture*

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 4, sono da considerarsi pertinenze i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni, denominati "tettoia per ricovero autovetture".

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- è consentita la installazione di una tettoia per ogni unità immobiliare abitativa;
- h. max esterna misurata nel punto di massima altezza della struttura = m 2,60;

- superficie coperta max = mq 12,00. E' ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione;
- la struttura non può essere tamponata; può essere invece coperta con materiali di facile smontaggiocompatibili con il contesto;
- la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale);
- eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso che il manufatto venga interamente coperto con i pannelli solari di cui al punto precedente la superficie coperta max è pari a mq 24,00.

Non costituisce invece pertinenza con consistenza volumetrica, quindi non soggetta al limite volumetrico di cui all'art. 4 ed ai limiti di superficie coperta di cui al presente articolo, fermo restando il limite di altezza di ml 2,60 sopra indicato, la copertura con manufatti tipo "pensilina" degli spazi di sosta per autovetture sulla corte degli edifici residenziali. In particolare questi manufatti dovranno essere costituiti da strutture leggere in legno o metallo, con sostegni verticali posti solo centralmente o su un solo lato, senza alcun tamponamento laterale e manto di copertura con materiali di facile smontaggio. Tale "pensilina" non è ammessa nel nucleo storico e in territorio rurale.

#### *4.f – Autorimesse pertinenziali in territorio rurale*

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 4, sono da considerarsi pertinenze i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- è consentita la realizzazione di una struttura aperta non tamponata per ogni edificio principale privo di accesso carrabile al piano interrato;
- h. max esterna misurata nel punto di massima altezza della copertura = m 3,00;
- superficie coperta massima inferiore a mq 35,00. E' ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- forma rettangolare compatta e copertura a due falde con colmo centrato e manto in laterizio;
- struttura costituita da montanti e travi in legno o metallo con eventuale rivestimento in laterizio con finitura analoga a quella dell'edificio principale.

**Art. 5 - Strutture ombreggianti per parcheggi in zone produttive e terziarie**

Nelle zone produttive e terziarie sono considerate pertinenze le strutture ombreggianti per i parcheggi, sia per i mezzi dell'azienda e dei suoi dipendenti che per quelli dei clienti.

I manufatti dovranno avere struttura portante in legno o in metallo, anche come tensostruttura, senza alcun tipo di tamponamento laterale; la copertura potrà essere realizzata con materiali di facile smontaggio compatibili con il contesto.

E' inoltre possibile installare, in luogo della copertura o sopra la stessa, pannelli solari o fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

I manufatti potranno coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta, e non le corsie di transito.

Nel rispetto delle suddette condizioni, l'ombreggiatura potrà essere estesa a tutta l'area destinata a parcheggio.

Le attività produttive e terziarie insediate in tutte le altre aree di P.R.G. dovranno attenersi a quanto previsto per gli interventi su edifici residenziali.

**Art. 6 - Manufatti per la detenzione dei cani**

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

E' considerato pertinenza il manufatto, posto esclusivamente su giardini privati, da utilizzare esclusivamente per il riparo del cane dal sole e dalle intemperie.

Tale manufatto, che dovrà essere realizzato nel rispetto dell'art. 1 del Regolamento Regionale 13/11/2001 n. 2, dovrà inoltre rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- superficie massima di 8,00 mq, compresa la cuccia;
- h. max esterna misurata nel punto di massima altezza della copertura = m 2,40.

La struttura potrà essere recintata lateralmente. La stessa potrà essere tamponata lateralmente fino ad un massimo di ml 1,50 da terra con materiali di facile smontaggio compatibili con il contesto e la copertura dovrà essere in materiale idoneo, anch'esso di facile smontaggio, trattato in maniera da ridurre l'impatto ambientale.

**Art. 7 - Manufatti pertinenziali per finalità di interesse sociale, didattico o per usi di pubblica utilità**

Sono considerate pertinenze i manufatti da utilizzare per finalità pubbliche o di pubblico interesse da parte di soggetti pubblici o che esercitano una funzione di pubblico interesse.

La finalità pubblica o di pubblico interesse deve essere dimostrata con apposita documentazione da parte del soggetto richiedente ed essere autorizzata con specifica decisione della Giunta Comunale.

Questi manufatti devono essere installati per un periodo di tempo determinato, in ragione della funzione che devono assolvere. Alla scadenza del periodo predeterminato devono essere rimossi e l'area di sedime deve essere restituita alla sua originaria destinazione.

I manufatti devono avere dimensioni strettamente necessarie per l'uso cui sono destinati e rispettare le caratteristiche di cui al precedente articolo 1.

### **Art. 8 – Strutture a tunnel**

*(articolo aggiunto con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

Sono considerate pertinenze a servizio del fondo e del diretto svolgimento dell'attività agricola i manufatti pertinenziali del tipo "struttura a tunnel" di cui all'art. 39 comma 3 delle Nta.

Tali manufatti, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- h. max esterna misurata nel punto di massima altezza della copertura = m 7,50. Tale altezza potrà raggiungere i m 9,00 in caso di particolari e documentate esigenze. Nelle zone panoramiche e/o negli ambiti di crinale di cui rispettivamente agli articoli 48 e 52 delle Nta del Prg l'altezza stessa non potrà in nessun caso superare m 4,50;
- dimensioni rapportate alle quantità di prodotto da stoccare coltivato nel fondo corrispondente. A tal fine dovrà essere prodotta dal richiedente apposita relazione tecnico-agronomica atta a dimostrare e giustificare tale dimensione;
- colorazioni compatibili con il contesto rurale (colori verde o delle terre per le coperture, "canna di fucile", "rame ossidato" o simili per le strutture portanti);
- assenza di modifiche sostanziali all'andamento naturale del terreno; sono ammesse semplici opere di livellamento.

Detti manufatti dovranno essere:

- rimossi al venire meno in maniera definitiva delle esigenze di ricovero di paglia e/o fieno e simili prodotti dal fondo;
- ridimensionati nella loro consistenza in caso di riduzione permanente (es: cambio di coltura, riduzione della superficie coltivata) della quantità di prodotto da stoccare.

**Assessorato all'Urbanistica**  
**Area Servizi Tecnici – Servizio Assetto e Tutela del Territorio**

Variante generale al Prg

## **Jesi Allegati alle Nta**

### **Disciplina per gli interventi edilizi in territorio rurale**

Premessa

Art. 1 Oggetto e finalità

Art. 2 Fabbricati principali (residenziali e turistico rurali)

Art. 3 Fabbricati accessori

Art. 4 Aree di pertinenza

Allegati

ALLEGATO A \_Aggregazione volumetrica

ALLEGATO B1\_Regole insediative (case rurali di pianura)

ALLEGATO B2\_Regole insediative (case rurali di collina)

ALLEGATO C – Scale esterne

## **Indice**

*(modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

Premessa	pag. 2
Art. 1 Oggetto e finalità	pag. 3
Art. 2 Fabbricati principali (residenziali e turistico rurali)	pag. 3
Art. 3 Fabbricati accessori	pag. 6
Art. 4 Aree di pertinenza	pag. 6

## **Allegati**

ALLEGATO A _Aggregazione volumetrica	pag. 8
ALLEGATO B1_Regole insediative (case rurali di pianura)	pag. 11
ALLEGATO B2_Regole insediative (case rurali di collina)	pag. 13
ALLEGATO C – Scale esterne	pag. 14

## **Premessa**

La vigente disciplina che governa gli interventi edilizi in territorio rurale (L.R. 8 marzo 1990 n.13 *"Norme edilizie per il territorio agricolo"* e la L.R. 08/10/2009 n.22 cd. *"Piano Casa"* e ss.mm.ii.), favorisce tra l'altro il recupero del patrimonio edilizio esistente, indipendentemente dal fatto che gli edifici tradizionali possano presentare o meno un particolare pregio architettonico, ma soltanto per il fatto che gli stessi costituiscono un'importante testimonianza storico-culturale.

La suddetta normativa, pur non prevedendo una dettagliata elencazione di regole compositive, sancisce un principio fondamentale: qualunque intervento (dalla manutenzione straordinaria alla nuova costruzione) deve essere eseguito *con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale* (rif. art. 7 della L.R. 13/1990). In particolare, nel caso degli interventi edilizi disciplinati dalla L.R. 22/2009, si prescrive che *la ricostruzione debba avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche* (rif. art. 2 della L.R. 22/2009 modificata dalla L.R. 19/2010).

Benché siano immediatamente percepibili quali siano le caratteristiche e le tipologie dell'edilizia rurale storica, risulta molto complicato elaborare una serie di regole che consenta di ottenere il risultato sperato, che dipende massimamente dalla capacità del progettista di elaborare i dati culturali e architettonici necessari per ottenere un risultato effettivamente integrato nel paesaggio rurale marchigiano secondo i canoni tradizionali.

Si è ritenuto, pertanto, più opportuno limitare al minimo le indicazioni progettuali volte a garantire il rispetto della richiesta di "tipicità" contenuta nella legislazione regionale, con l'intento di escludere solo le più macroscopiche alterazioni alle caratteristiche di base dell'edilizia rurale nella campagna jesina.

Alla luce di quanto sopra si è ritenuto opportuno dettare alcune prescrizioni che riguardano, da un lato le modalità di aggregazione e disposizione nell'area di intervento dei volumi recuperati e/o ampliati, dall'altro le regole architettonico-compositive degli stessi. Il tutto viene pensato nell'ottica della riproposizione della tipica disposizione "a corte" dei fabbricati principali evitando elementi architettonici impropri ed estranei salvo documentate preesistenze (balconi, bow windows, etc..). Le rampe carrabili in trincea per l'accesso ai locali interrati vanno preferibilmente evitate a favore di soluzioni che ripropongano la "tradizionale" pertinenza fuori terra disposta correttamente all'interno del complesso edilizio. Anche la distribuzione delle aperture e la prevalenza dei pieni sui vuoti secondo proporzioni, che possono desumersi dalla lettura del tessuto architettonico tradizionale, costituiscono temi progettuali importanti ai fini della corretta riproposizione dell'edilizia rurale.

Tutte le prescrizioni contenute nel presente regolamento, dunque, si richiamano all'unica, fondamentale prescrizione: le proposte progettuali siano conseguenti all'esaustiva analisi del

contesto, e documentino la corretta rilettura dei singoli elementi formali dell'architettura rurale tradizionale.

Per quanto riguarda il tema del recupero dei grandi contenitori dismessi (ex allevamenti avicoli, etc...) fermi restando i limiti volumetrici imposti dalla disciplina di PRG vigente, le principali indicazioni riguardano le modalità di aggregazione che devono riproporre in via preferenziale il modello in linea a fine di scongiurare la moltiplicazione dei corpi di fabbrica principali. Occasionalmente può essere consentito separare le funzioni dell'abitare da quelle prettamente turistico-recettive ricorrendo sempre alla modalità di disposizione "a corte" sopra citata.

Il regolamento va infine a disciplinare anche gli interventi edilizi relativi alle costruzioni pertinenziali, che se da un lato costituiscono una valida alternativa alla realizzazione dei locali interrati con tutte le criticità in termini di accessibilità che quest'ultimi possono comportare, dall'altro necessitano di apposita regola che possa farli dialogare con i relativi corpi principali.

#### **Art. 1 \_ Oggetto e finalità**

*(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

Il presente regolamento si configura come un corpo articolato di prescrizioni normative e progettuali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio rurale e per quelli di nuova edificazione nel territorio agricolo, sufficientemente elastico da consentire le varie scelte individuali, garantendo comunque il rispetto delle caratteristiche fondamentali della cultura costruttiva della campagna jesina.

Gli allegati al regolamento hanno valore indicativo e contengono alcuni schemi di riferimento relativi alle modalità di aggregazione dei corpi di fabbrica, alle regole insediative, ad alcuni particolari costruttivi (scale esterne), con l'obiettivo di fissare alcune regole progettuali e compositive utili alla corretta impostazione del progetto architettonico dei manufatti rurali.

I contenuti del presente regolamento si applicano agli interventi edilizi da realizzare in tutte le aree individuate dallo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 4 delle NTA del PRG come zone omogenee di tipo "E" del DM 1444/38.

#### **Art. 2\_ Fabbricati principali (residenziali e turistico rurali)**

*(modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

- 1) La regola in assoluto più importante, per assicurare al progetto i requisiti richiesti, è che ogni elemento architettonico e compositivo sia adeguatamente giustificato sulla base dell'analisi storica dell'architettura tradizionale, che per i fini di cui al presente regolamento (nonché, con tutta evidenza, delle leggi regionali citate) è esclusivamente quella - costituita da edifici principali e accessori di epoca mediamente antecedente al

1950. Tale regola va applicata tenendo comunque in considerazione il contesto paesaggistico in cui il manufatto è inserito.

- 2) La realizzazione di nuovi fabbricati ad uso residenziale e turistico rurale, anche attraverso il recupero degli edifici esistenti mediante demolizione e ricostruzione, nonché ogni altro intervento sugli edifici esistenti, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
- a. nel caso di ricollocazione degli stessi gli interventi ripropongono la tipologia tipica dei complessi rurali tradizionali, con gli edifici disposti in modo da formare una corte riducendo al minimo possibile la distanza tra i diversi corpi di fabbrica;
  - b. il fabbricato principale è costituito da un volume compatto, di forma semplice, con pianta preferibilmente rettangolare, con non più di due piani fuori terra oltre all'eventuale sottotetto e piano seminterrato/interrato, nel rispetto dell'altezza massima di ml 7,50. L'eventuale distribuzione del volume in più corpi di fabbrica avviene, garantendo una corretta proporzione tra le varie consistenze, secondo le articolazioni volumetriche - in pianta e in elevazione - tipiche dei fabbricati rurali tradizionali (costituiscono esempio di riferimento gli schemi tipologici dell'allegato A). Si dovranno utilizzare in ogni caso materiali di tipo tradizionale;
  - c. nel caso di recupero di edifici non residenziali:
    - in presenza di un unico edificio, il nuovo edificio ripropone l'aggregazione lineare dei corpi di fabbrica;
    - in presenza di complessi edilizi costituiti da più fabbricati, gli edifici sono disposti in modo da formare una corte, separando fisicamente le funzioni residenziali da quelle turistico ricettive, per le quali resta obbligatoria l'aggregazione in linea. Costituisce esempio di riferimento l'allegato A).
  - d. gli edifici di collina possono essere collocati ai margini della strada e parallelamente ai crinali se presenti, gli edifici di pianura in posizione arretrata rispetto alla strada, in ogni caso con l'esposizione della facciata principale preferibilmente a sud, sud-est (costituiscono esempio di riferimento le foto aeree dell'allegato B);
  - e. il piano seminterrato è consentito esclusivamente negli edifici che si trovano su terreni con pendenza naturale dell'ordine del 10%-15%, al fine di evitare riporti artificiali di terreno. In questo caso è consentito l'accesso carrabile dal lato verso valle, senza modifiche sostanziali all'andamento naturale del terreno;
  - f. il piano interrato è ammesso, purché senza sporgenze rispetto alla impronta a terra del piano terra, con accesso dall'interno dell'edificio. Sono consentiti accessi dall'esterno posti preferibilmente in aderenza alle pareti perimetrali del piano stesso, eventualmente sfruttando dislivelli naturali del terreno. L'accesso carrabile al piano interrato è comunque subordinato ad una attenta e specifica valutazione dell'ufficio delle soluzioni progettuali finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo (foto inserimenti o

rendering dalle visuali principali). Nel caso di edifici situati su terreni in pendenza, la sistemazione delle aree di pertinenza deve rispettare quanto prescritto al successivo articolo 4. L'utilizzo del piano interrato dell'edificio principale mediante accesso carrabile è alternativo alla possibilità di realizzazione della "pertinenza" a servizio dello stesso denominata "autorimessa pertinenziale in territorio rurale" di cui all'allegato alle Nta del PRG denominato "Interventi edilizi minori (manufatti pertinenziali)";

- g. gli spazi per parcheggi a servizio delle abitazioni possono essere ubicati, oltre che sulla corte dei fabbricati, nei locali ai piani terra, seminterrato ed interrato del fabbricato principale (dove è ammesso l'accesso carrabile) o all'interno di eventuali fabbricati accessori. Inoltre gli spazi per parcheggi possono essere coperti con i manufatti pertinenziali di cui all'apposito regolamento allegato al regolamento edilizio comunale;
- h. sono da evitare elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, come balconi e bow windows;
- i. sono preferibilmente da evitare corpi di fabbrica aggiunti sui fronti principali dell'edificio, salvo documentati casi di preesistenze o di soluzioni progettuali che ne garantiscano il corretto inserimento architettonico;
- j. è ammessa la realizzazione di porticati esterni alla sagoma del fabbricato che abbiano ingombri proporzionati (in altezza e in profondità) al volume principale dell'edificio. Tali porticati sono collocati sul fronte principale del fabbricato o, in alternativa, su uno o entrambi i fronti laterali dello stesso e sono realizzati con pilastri quadrati, copertura ad una falda e manto in cotto;
- k. gli edifici devono avere coperture, per quanto possibile uniformi, a due falde e con pendenza degli edifici rurali (30 - 35%), con manto esclusivamente in laterizio (coppi o tegole) a colorazione naturale. La tipologia di tetto a padiglione o parziali coperture piane sono consentite esclusivamente in caso di documentata preesistenza e previa valutazione di un corretto inserimento all'interno della tipologia tipica dell'edilizia rurale;
- l. le pareti esterne sono rifinite ad intonaco con le colorazioni tenui delle terre. In alternativa è consentito l'utilizzo di murature a faccia vista con tecniche che riproducano quelle tipiche tradizionali presenti nel contesto, meritevoli di essere riproposte. E' consentito peraltro l'utilizzo della muratura a faccia vista per l'esecuzione dei particolari architettonici, quali marcapiani, cornicioni, ect. E' escluso comunque l'uso del cemento a faccia vista;
- m. le facciate devono presentare un'articolazione con partitura regolare, con prevalenza dei pieni sui vuoti e le aperture devono essere disposte in modo regolare, con corretto dimensionamento tra altezza e larghezza;

- n. gli infissi esterni devono avere le caratteristiche di quelli preesistenti o comunque rispettare quelle tipiche dell'edilizia rurale locale, devono essere preferibilmente in legno, colorati in verde scuro, marrone o grigio chiaro, o comunque con tonalità in armonia con i colori della facciata. E' vietato l' utilizzo di alluminio anodizzato;
- o. le eventuali scale esterne devono essere di tipologia tradizionale, evitando comunque la soletta "a sbalzo" (costituisce esempio di riferimento l'allegato C);
- p. i comignoli devono essere di forma semplice e ben proporzionati rispetto all'edificio.

### **Art. 3\_Fabbricati accessori**

*(modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

La realizzazione di nuovi fabbricati o il recupero dei manufatti esistenti, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- sono ammessi manufatti di forma semplice e compatta, rettangolare o quadrata, con un unico piano fuori terra di altezza massima pari a 3,00 mt;
- l'eventuale inserimento di un solaio intermedio su accessori esistenti è consentito ove venga mantenuto l'edificio preesistente;
- nel caso di ricollocazione degli stessi gli annessi sono uniti all'abitazione o sono disposti in modo da formare una corte, riducendo al minimo possibile la distanza tra i diversi corpi di fabbrica;
- la copertura deve essere preferibilmente a due falde con colmo centrato e manto in laterizio, con esclusione della copertura piana;
- non sono ammessi balconi ed elementi sporgenti dalla sagoma;
- le pareti esterne sono rifinite ad intonaco con le colorazioni tenui delle terre e non è consentito l'utilizzo di murature a faccia vista e l'uso del cemento a faccia vista;
- è ammessa la realizzazione di locali interrati esclusivamente al di sotto dell'area di sedime del fabbricato, a condizione che detti piani siano esclusivamente accessibili dall'interno.

### **Art. 4\_Aree di pertinenza**

*(modificato con Delibera di C. C. n. 43 del 27/02/2020)*

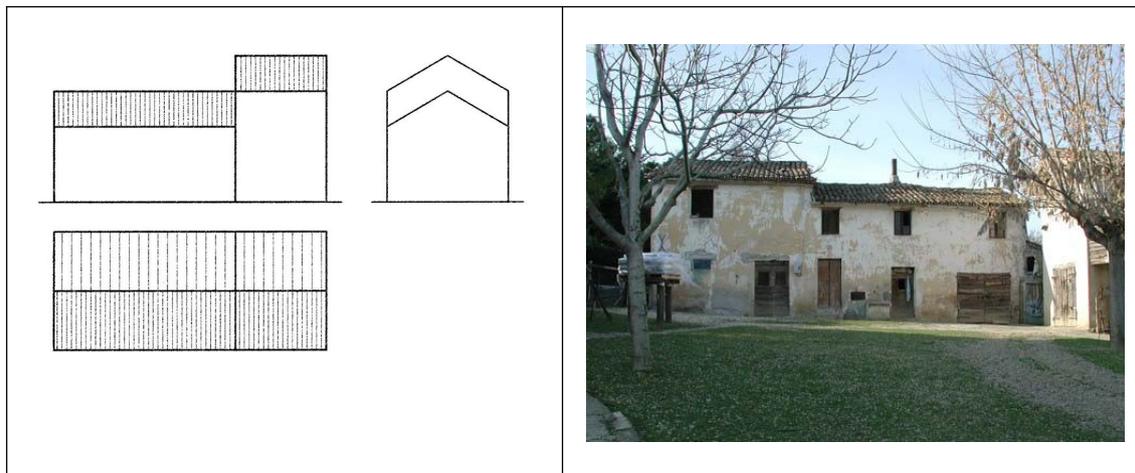
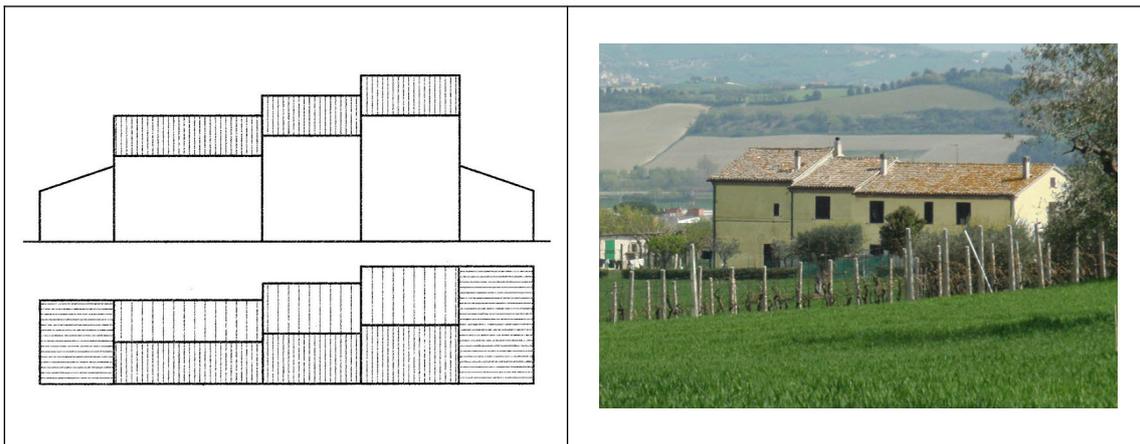
La sistemazione delle aree esterne dei complessi rurali (residenza e turismo rurale) deve essere tale da evitare l'esecuzione di opere di qualsiasi tipo che determinino il frazionamento dell'area esterna pertinenziale e riproporre pertanto la tipica corte delle aree rurali, senza suddivisioni interne. Il complesso rurale dovrà essere dotato di un unico accesso dalla via pubblica.

Nella sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici rurali gli interventi dovranno garantire la conservazione e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, paesaggistiche e vegetazionali in armonia con il paesaggio rurale circostante:

- a. nelle sistemazioni delle aree esterne devono essere evitati riporti artificiali di terreno che modifichino in maniera significativa il piano di campagna ante operam, pertanto non sono ammessi muri di sostegno di altezza superiore agli 80 cm. Gli stessi non devono avere finitura in cemento armato a faccia vista, essere realizzati con materiali tipici del contesto rurale e devono essere schermati con siepi. Sono comunque da privilegiare tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- b. le recinzioni possono essere realizzate con rete metallica di colore verde o con steccati in legno (tipo croce di Sant'Andrea) ed eventuali muretti devono essere realizzati con materiali tradizionali (con esclusione del c.a. faccia a vista) ed avere altezza massima di 20 cm;
- c. i cancelli devono essere realizzati in legno o in ferro, con forme semplici e nel rispetto dei disegni tradizionali;
- d. le pavimentazioni esterne sono da realizzarsi con materiali naturali tipici del luogo, quali cotto e laterizio o pietre naturali tipiche, nelle dimensioni strettamente necessarie per i percorsi pedonali e carrabili e in modo da garantire la permeabilità del terreno. Sono comunque da preferire soluzioni che impieghino materiali sciolti (ghiaia).

## ALLEGATO A - AGGREGAZIONE VOLUMETRICA

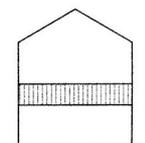
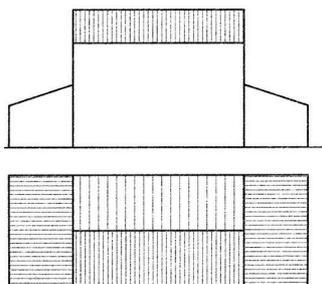
### Aggregazione lineare



### Aggregazione a corte

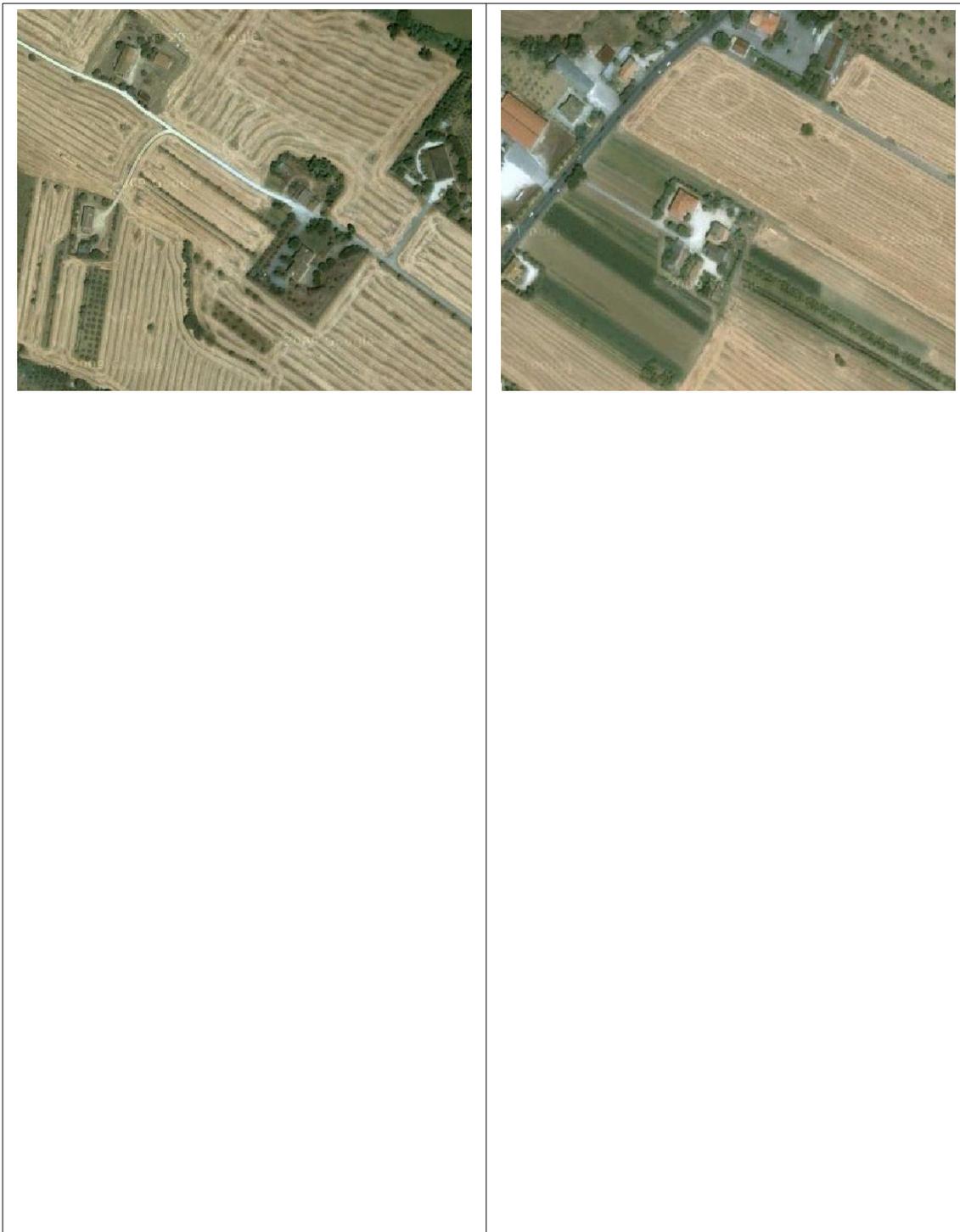
 <p>The left column contains five architectural floor plans. From top to bottom: 1. A small rectangular plan with a horizontal line across the middle. 2. A larger rectangular plan with a horizontal line across the middle. 3. A small rectangular plan with a horizontal line across the middle. 4. A vertical rectangular plan with a horizontal line across the middle. 5. A larger rectangular plan with a horizontal line across the middle.</p>	 <p>The right column contains three aerial photographs of farmsteads. The top photo shows a farmstead with several buildings and a dirt road, situated between a field and a road. The middle photo shows a farmstead with a large building and a swimming pool, with a road labeled 'Via Cantù' and 'Via Caviglioglio' nearby. The bottom photo shows a farmstead with a large building and a swimming pool, situated in a rural area.</p>
---	--

### Corpi annessi laterali



**ALLEGATO B1 – REGOLE INSEDIATIVE**  
Case rurali di pianura

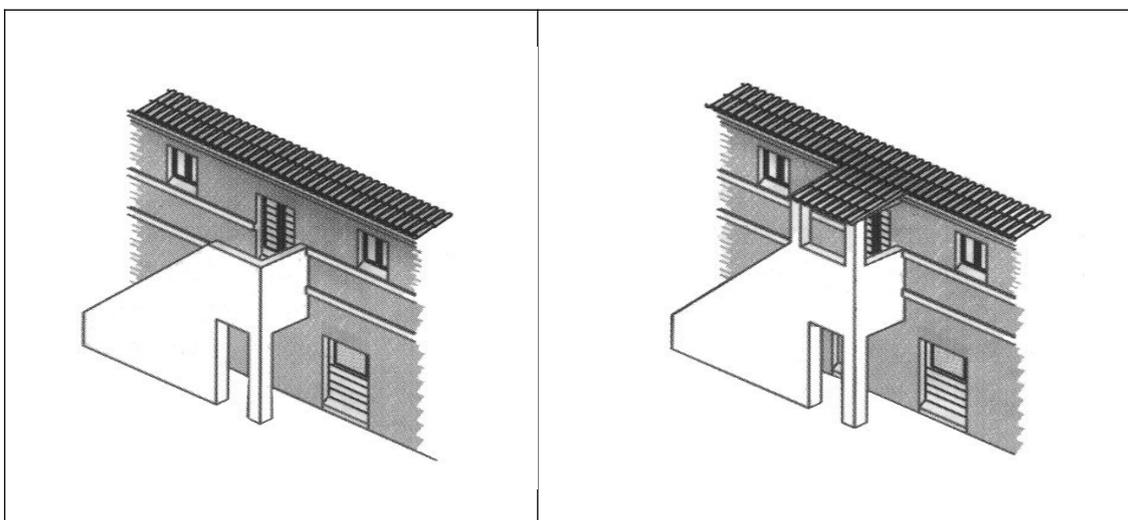




**ALLEGATO B2 – REGOLE INSEDIATIVE**  
Case rurali di collina



## ALLEGATO C – SCALE ESTERNE



Disegni tratti dalla pubblicazione “ *L’ambiente rurale. Storia, cultura materiale, architettura. Viaggio nel cuore delle Marche.*”, LEADER + G.A.L. “Colli Esini – San Vicino”.

