

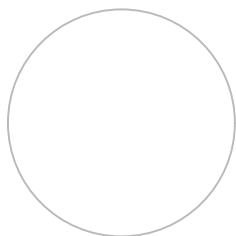


Tav.04

CITTA' DI CIVITANOVA MARCHE

VARIANTE PARZIALE E NON SOSTANZIALE AL VIGENTE PRG (ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92) RELATIVA ALLA MODIFICA DELLA CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI EDIFICI/AREE INDIVIDUATI CON LA TIPOLOGIA DI INTERVENTO "rc" - "rv" - ESAME OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA -

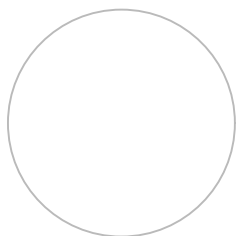
NTA vigenti e di variante con nota di recepimento Decreto Presidenziale n. 121 del 25.05.2022



Settore VI
Pianificazione Urbanistica - Edilizia - SUAP

IL DIRIGENTE: Dott. Andrea Castellani

Servizio Pianificazione Territoriale: Ing. Fratesi Laura
Arch. Angeli Marta
Arch. Marsili Alessandra
Arch. Picchietti Lorenzo



D.G.C. n° del

luglio 2022

Art. 2.2.2.1 – Destinazioni d'uso

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni o attività previste e ammesse in zone edificate e non.
2. Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e le loro articolazioni. Ad esse si farà riferimento negli articoli successivi. Quando è prevista o ammessa la destinazione principale senza ulteriori precisazioni tutte le sue articolazioni sono da intendersi previste e ammesse.
3. Sono destinazioni d'uso principali quelle indicate nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" con le rispettive sigle:
 - le attività agricole (A),
 - le attività industriali e artigianali (I),
 - le attività terziarie (T)
 - le infrastrutture e attrezzature della mobilità (M),
 - la residenza (R),
 - i servizi e le attrezzature di uso pubblico (S),
 - gli spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati e verdi (P e V).
4. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni e precisazioni:

- Attività agricole (A)

1. Campi coltivati, colture e attività floro-vivaistiche, boschi, pascoli.
2. Abitazioni per i conduttori dei fondi. Serre.

Annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi (depositi per attrezzi e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali).

Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici (compresi alloggi per il proprietario e il solo personale di custodia sino ad un massimo di 120 mq. di Sul).

Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo (compresi alloggi per il proprietario ed il solo personale di custodia sino ad un massimo di 120 mq. di Sul).

- Attività industriali e artigianali (I)

Fabbriche e officine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio; spazi espositivi se strettamente connessi all'attività, nei limiti del 15% della Sul e alloggi per il proprietario e il solo personale di custodia fino ad un massimo di 120 mq di Sul).

Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi, nei limiti del 15% della Sul e alloggi per il proprietario e il solo personale di custodia fino ad un massimo di 120 mq di Sul).

- Cantieri e rimessaggio (Ic).

- Attività portuali e inerenti la pesca (Ip)

- Attività terziarie (T)

Attrezzature commerciali (Tc): centri commerciali e supermercati al dettaglio e all'ingrosso, mercati, negozi, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche. Nelle zone per attrezzature commerciali (Tc) sono ammesse le destinazioni Tu per un massimo del 30%.

Attrezzature ricettive (Tr): alberghi, villaggi-albergo, motels, meublés o garnis, centri benessere, hotels, residenze turistico alberghiere, ostelli, campeggi, country houses, pubblici esercizi.

(Trh): destinazione esclusiva ad albergo, hotel;

(Tu) complessi direzionali: uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca. Nei complessi direzionali (Tu) sono ammesse le destinazioni Tc per un massimo del 30%.

(Trc): destinazione esclusiva a campeggio secondo la definizione della relativa normativa di settore.

- Infrastrutture e attrezzature della mobilità (M)

(Mc) Stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti (uffici ed attività di assistenza meccanica, lavaggio, bar, esposizione e vendita di prodotti specifici strettamente connessi);

(Mi) autoparco (compresi uffici ed attività di assistenza meccanica, lavaggio, bar, esposizione e vendita di prodotti specifici strettamente connessi);

(Mp) stazioni passeggeri (compresi pubblici esercizi connessi);

(Ms) centro spedizionieri;

- Residenze (R)

Residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, studentati, pensionati, colonie estive.

- Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico (S)

(Sa) Servizi di assistenza socio-sanitaria: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);

- (Sb) Servizi per l'istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- (Sc) Servizi cimiteriali;
- (Sd) Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo: musei, teatri, auditori, chiese, conventi, oratori, cinema, sale di spettacolo;
- (Sf) Servizi espositivi e fieristici;
- (Sh) servizi ospedalieri e sanitari: ospedali, cliniche, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori;
- (Si) Servizi per l'istruzione superiore: scuole non dell'obbligo, scuole speciali;
- (Sp) Parcheggi coperti (compresi usi complementari quali uffici, attività di assistenza meccanica, bar, esposizione e vendita di prodotti specifici nei limiti del 15% della Sul di parcheggio per strutture ad un solo piano e del 10% della Sul di parcheggio per strutture multipiano fuori e entroterra; compreso un eventuale alloggio per il personale di custodia, nei limiti di 120 mq. di Sul);
- (Sr) Servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense, sedi di associazioni (compresi pubblici esercizi connessi);
- (Ss) Servizi sportivi: palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;
- (St) Servizi tecnici e amministrativi: impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, portuali e doganali;
- (Su) Università e servizi universitari: attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie;
- Spazi scoperti di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico pavimentati (P);
- (Pp) Parcheggi a raso (vedi articolo 3.3.9);
 - (Ps) Impianti sportivi scoperti (vedi articolo 3.3.6);
 - (Psi) Ippodromo (vedi articolo 3.3.12);
 - (Pz) Piazze e aree pedonali (vedi articoli 3.3.7);
- Aree di uso pubbliche verdi (V):
- (Vg) Giardini (vedi articolo 3.3.4);
 - (Vo) Orti urbani (vedi articolo 3.3.5);
- Parchi (Vp) (vedi articolo 3.3.1):
- (Vpa) Parco agricolo;
 - (Vpb) Parco boscato;
 - (Vpd) parco produttivo;
 - (Vpu) Parco umido;
- (Vs) Attrezzature balneari (vedi articolo 3.3.10);

Art. 2.3.2.1 - Interventi consentiti e vietati

1. Il Piano prevede che per ogni edificio o spazio aperto, in relazione alla sua inclusione entro un determinato sistema, sub-sistema ed entro una determinata zona omogenea, siano consentiti i seguenti tipi di intervento indicati nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro (re), risanamento conservativo (rc), ristrutturazione vincolata (rv), ristrutturazione (ri), demolizione senza ricostruzione (d), demolizione con ricostruzione (dr), ampliamento, nuova edificazione.

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono estesi a tutti gli edifici e spazi aperti. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono estesi a tutti gli edifici e spazi aperti con esclusione di quelli sottoposti ad intervento di restauro. Gli interventi di demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione e nuovo impianto sono disciplinati dalle singole zone omogenee che stabiliscono anche gli indici di edificabilità.

Quando non è specificatamente individuato il tipo di intervento sono sempre consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Qualora il piano subordini il rilascio del permesso di costruire alla formazione di un piano attuativo o di una concessione convenzionata sono consentiti, in assenza di questi, gli interventi previsti dall'art. 9 del D.P.R. 380/2001 e precisamente:

- gli interventi previsti dalle lettere *a*), *b*) e *c*) del primo comma dell'articolo 3 del DPR 380/2001 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;
- gli interventi di cui alla lettera *d*) del primo comma dell'articolo 3 del medesimo DPR che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modificchino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II dello stesso DPR 380/2001.

3. Quando l'indicazione del tipo di intervento si riferisce ad una parte del territorio ogni area ivi inclusa è assoggettata a quel tipo di intervento, con esclusione delle strade per le quali valgono le prescrizioni relative ai sistemi e sub-sistemi e le indicazioni contenute negli articoli relativi al Progetto di suolo (Titolo 3.2).

4. I diversi tipi di intervento sono articolati in operazioni che possono riferirsi sia agli edifici (opere interne ed opere esterne), con particolare riguardo agli edifici in muratura dei nuclei antichi e del territorio agricolo, sia agli spazi aperti. Essi riguardano qualunque tipo di edificio e di spazio aperto qualunque sia la loro destinazione d'uso.

OMISSIS

Capo 3.1.4 - Acqua

Art. 3.1.4.1 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

1. Su ambedue le sponde di tutti i corsi d'acqua ferme restando le disposizioni normative vigenti introdotte dall'art. 29 del P.P.A.R. e delle leggi che disciplinano le acque demaniali, è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 m a partire dal piede esterno dell'argine per i corsi d'acqua incanalati e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati,

Questa fascia, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale, servirà a garantire la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche e facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse.

2. Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni normative vigenti saranno applicate le seguenti disposizioni:

a. è vietato qualsiasi tipo di edificazione; saranno consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature fisse;

b. è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;

c. sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza dal rischio idraulico.

OMISSIS

Art. 3.1.4.7 – Pozzi, fonti e sorgenti

Per i pozzi pubblici esistenti o di nuova realizzazione e per i pozzi privati, fonti e sorgenti destinati al consumo umano, in attesa dell'individuazione da parte della Regione delle aree di salvaguardia ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006, sono stabilite aree di salvaguardia suddivise in zone di tutela assoluta e zone di rispetto (aree a rischio di inquinamento o di vulnerabilità degli acquiferi) come individuate nelle tavv, dei vincoli in scala 1:10.000 e nei singoli fogli in scala 1:2.000.

Nelle aree di salvaguardia sono vigenti i vincoli e le limitazioni d'uso secondo le disposizioni del D.Lgs. 152/2006.

Nelle tavole di progetto sono individuate le seguenti due zone di rispetto:

- 1) zona di tutela assoluta: al suo interno valgono le prescrizioni contenute nell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006, con aggiunta del divieto di dissodamento del terreno.
- 2) Zona di rispetto: è stata delimitata tenendo conto dell'antropizzazione della zona, della direzione del flusso della falda alimentante il campo pozzi e dell'estensione del cono di depressione creato dal pompaggio. All'interno di quest'area, oltre alle prescrizioni di legge (art. 94 del D.Lgs. 152/200) l'amministrazione comunale provvederà a far bonificare e chiudere sia gli eventuali pozzi perdenti esistenti, sia i pozzi per uso irriguo. Attraverso i propri uffici eserciterà il controllo sulla corretta esecuzione dei lavori prescritti; in particolare, i pozzi dovranno essere chiusi con getto di calcestruzzo e bentonite.

I proprietari dei fondi ricadenti in quest'ambito, qualora richiedano permessi di costruire, sono obbligati a riportare oltre agli elaborati necessari, l'ubicazione delle aree di salvaguardia, il rilievo di tutti gli scarichi liquidi domestici e di attività produttiva o commerciale, l'ubicazione di pozzi a dispersione e reti fognarie nonché la relazione illustrativa.

Il richiedente dovrà impegnarsi con atto d'obbligo e la relativa garanzia fidejussoria ad attuare la chiusura e la bonifica dei pozzi esistenti, la resa a perfetta tenuta stagna, o meglio l'allontanamento della rete fognaria.

Per quanto concerne la presenza dell'Autostrada A14 e del raccordo della SS77 (superstrada), il rischio di inquinamento può essere mitigato mediante impermeabilizzazione dei manufatti laterali, con vasche, canali e collettori di acque reflue meteoriche e barriere di contenimento contro fuoriuscite da autocisterne.

In questa zona verrà favorita la coltura erbacea permanente ed il rimboschimento.

OMMISSIS

Art. 3.3.3 - Parchi e giardini storici (F1) (vedi anche articolo 4.3.6.2)

1. Si definiscono parchi e giardini storici gli spazi verdi di palazzi e ville, aree archeologiche, dei centri storici, viali.

2. L'eventuale utilizzazione pubblica di parchi e giardini storici dovrà limitarsi ad attività, come la sosta od il passaggio, che non richiedono attrezzature particolari. Devono essere comunque esclusi da una frequentazione intensa gli ambienti particolarmente fragili e assicurate costantemente sorveglianza e manutenzione.

3. Qualora una o più architetture vegetali presenti nella proprietà privata vengano riconosciute quali beni culturali e ambientali, il proprietario è tenuto a seguire le disposizioni di legge in ordine alla loro manutenzione, conservazione e sostituzione.

Capo 3.4.2 – Interventi sugli edifici

Gli interventi possibili sugli edifici sono quelli di: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, demolizione, demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione e ristrutturazione, così come definiti dal D.P.R. 380/01 e ss.mm. e dal D.Lgs 42/2004 art.29 (definizione di restauro) e ss.mm. Per quanto riguarda la ristrutturazione, per scelta di P.R.G. in alcuni casi sono stati posti dei limiti agli interventi che di norma sarebbero consentiti e contrassegnati come Ristrutturazione Vincolata (Rv) con le seguenti indicazioni:

1. Gli interventi di ristrutturazione vincolata (rv) riferiti agli edifici consistono in un insieme sistematico di opere finalizzate a conferire all'edificio o a sue parti una differente articolazione distributiva, architettonica e strutturale che non modifichi il volume esistente e mantenga i caratteri costruttivi (elementi di finitura, apparati decorativi, porticati,...), i prospetti significativi, le aree scoperte, che identificano l'edificio e il suo intorno nella città consolidata.
2. Gli interventi sugli elementi strutturali possono comportare modifiche leggere o sostanziali del funzionamento statico dell'intero fabbricato alterando la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni anche in porzioni estese del fabbricato o modificandone le caratteristiche strutturali, anche con il ricorso a materiali e tecnologie non tradizionali.
3. Gli interventi di ristrutturazione riferiti agli edifici sono:
 - demolizione, rifacimento, consolidamento e sostituzione delle strutture verticali (continue e puntiformi), delle strutture orizzontali (piane e voltate), delle strutture di copertura (a falde inclinate e piane) e delle strutture di collegamento verticale, anche con modifica della quota degli orizzontamenti interni, senza alterazione dei prospetti esterni;
 - demolizione, rifacimento, consolidamento e realizzazione di soppalchi e di elementi di collegamento verticale interni;
 - demolizione, rifacimento, consolidamento e realizzazione di elementi di collegamento verticale riguardanti l'intero edificio (montacarichi e ascensori) senza pregiudizio per la statica dell'edificio;
 - consolidamento e rifacimento degli elementi costituenti porticati e logge;
 - modifiche distributive interne;
 - riapertura di porte e finestre esterne tamponate senza modifica di forma, dimensioni e posizione
 - sostituzione e realizzazione di servizi igienico-sanitari.

Capo 3.4.3 - Interventi sugli spazi aperti

Art. 3.4.3.1 - Manutenzione ordinaria

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria riferiti agli spazi aperti consistono in opere di pulitura, protezione, riparazione, consolidamento e rifacimento necessarie al mantenimento in efficienza degli elementi costitutivi indicati all'art. 3.

Art. 3.4.3.2 - Manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria riferiti agli spazi aperti consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare, riparare, consolidare o sostituire gli elementi costitutivi indicati all'art. 3.

2. Gli interventi relativi alla conformazione altimetrica e alle sistemazioni del terreno non possono determinare modifiche alla stabilità dei terreni nonché alterazioni delle dimensioni e dell'assetto generale dell'area interessata dalla sistemazione stessa.

Tali interventi devono essere realizzati in preferenza secondo tipologie, materiali e colori tradizionali o compatibili con i caratteri originari.

3. Gli interventi relativi alle sistemazioni idraulico-agrarie ed ai canali di drenaggio e di scolo non possono determinare modifiche al corretto deflusso delle acque meteoriche.

Art. 3.4.3.3 - Manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi aperti pubblici o ad uso pubblico

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi aperti pubblici o ad uso pubblico dovranno essere programmati ed orientati attraverso la predisposizione di un Regolamento del verde.

2. La tipologia e le modalità attuative di tali interventi di gestione ordinaria e straordinaria sono illustrati nella Guida agli interventi sugli spazi verdi.

Art. 3.4.3.4 - Restauro (re)

1. Gli interventi di restauro riferiti agli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare l'esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico ambientale assicurandone la fruibilità e consentendo destinazioni d'uso con esso compatibili.

2. Sono considerati interventi di restauro degli spazi aperti le reintegrazioni di uno o più elementi a completamento dei filari arborati esistenti lungo i percorsi principali, i confini proprietari, i percorsi di accesso agli insediamenti isolati.

Art. 3.4.3.5 - Risanamento conservativo (rc)

1. Gli interventi di risanamento conservativo riferiti agli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al recupero di situazioni di degrado del patrimonio ambientale e della funzionalità ecologica, salvaguardando e potenziando la biodiversità.
2. In particolare sono oggetto di interventi di risanamento conservativo le aree che presentano caratteristiche di naturalità e quelle potenziali di naturalità e che, per la loro collocazione morfologica e configurazione paesistica, svolgono un ruolo fondamentale ai fini della stabilità idrogeologica ed eco-biologica.
Sono altresì oggetto di interventi di risanamento conservativo: i boschi, gli arbusteti e i cespuglieti da considerare come tappa transitoria di evoluzione verso cenosi più stabili, per i quali gli interventi stessi sono finalizzati ad accelerare i processi dinamici naturali in atto.
3. Tutti gli interventi di risanamento conservativo sugli spazi aperti dovranno comunque tener conto delle dinamiche vegetazionali in atto, della natura dei suoli e delle indicazioni contenute nella Guida agli interventi sugli spazi aperti relative alle associazioni vegetazionali autoctone e possono essere attuati anche attraverso l'eventuale limitazione d'uso e/o di percorrenza dell'area.

Art. 3.4.3.6 - Ristrutturazione vincolata (rv)

1. Gli interventi di ristrutturazione vincolata riferiti agli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al miglioramento delle condizioni d'uso attraverso la riarticolazione e l'adeguamento di spazi, impianti tecnici e vegetazionali, manufatti ed arredi, nel rispetto dell'assetto storico e paesaggistico ambientale, della funzionalità idrogeologica originaria e delle esigenze igieniche e di sicurezza.
2. Per le aree libere di pertinenza degli edifici rurali gli interventi di ristrutturazione vincolata dovranno tenere conto dell'assetto originario documentato nella scheda di rilievo.
Tutti gli interventi di ristrutturazione vincolata dovranno altresì tenere conto delle dinamiche vegetazionali in atto, della natura dei suoli e delle indicazioni contenute nella Guida agli interventi sugli spazi aperti relative alle associazioni vegetazionali autoctone.

Art. 3.4.3.7 - Ristrutturazione (ri)

1. Gli interventi di ristrutturazione riferiti agli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al miglioramento delle condizioni d'uso attraverso la riarticolazione e l'adeguamento di spazi, impianti tecnici e vegetazionali, manufatti ed arredi, dando luogo ad assetti diversi (in tutto o in parte) da quelli originari.
2. In ogni caso gli interventi di ristrutturazione riferiti agli spazi aperti dovranno garantire la funzionalità idrogeologica originaria ed il rispetto delle esigenze igieniche e di sicurezza.
Pertanto tali interventi possono comportare il ridisegno generale di spazi, impianti tecnici e/o vegetazionali, manufatti e sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie nel rispetto della funzionalità idrogeologica originaria.
3. In particolare, gli interventi di ristrutturazione riferiti alla vegetazione si dovrà tenere conto delle indicazioni relative alle specie vegetazionali della Guida agli interventi sugli spazi aperti.

Capo 3.4.4 - Interventi per gli edifici nel territorio agricolo (zone E)

Art. 3.4.4.1 - Disposizioni generali per gli interventi in zone agricole. (zone E) (Soppresso)

Art. 3.4.4.2 - Disposizioni generali per gli interventi sugli edifici in zone agricole. (Soppresso)

Art. 3.4.4.3 - Disposizioni generali per gli interventi sugli annessi (Soppresso)

Art. 3.4.4.4 - Edifici esistenti di valore storico-architettonico

1. Obiettivo del PRG è la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente.
2. Gli edifici rurali ai quali è stato attribuito un valore storico-architettonico indicati nelle tavole "Usi e modalità" con i tipi di intervento "restauro", "risanamento conservativo" e "ristrutturazione vincolata"- sono oggetto di tutela e vincolati ai sensi dell'art. 15 della L.R. n.13 del 1990.

Art. 3.4.4.5 - Annessi agricoli di valore storico architettonico

Gli annessi agricoli ai quali è stato attribuito un valore storico-architettonico indicati nelle tavole "Usi e modalità" con i tipi di intervento "restauro", "risanamento conservativo" e "ristrutturazione vincolata" sono oggetto di tutela e vincolati ai sensi dell'art. 15 della L. R. n.13 del 1990.

La presente normativa non si applica per gli accessori dei seguenti edifici censiti e vincolati:
edificio n. 42, 98, 101, 112, 154, 157.

Art. 3.4.4.6 - Nuova edificazione (ne) (Soppresso)

Art. 3.4.4.7 – Ampliamenti (Soppresso)

Art. 3.4.4.8 - Demolizione con ricostruzione (dr) (Soppresso)

Art. 3.4.4.9 - Criteri di intervento per gli edifici rurali in muratura (Soppresso)

Capo 3.4.5 - Interventi sugli edifici in muratura

Art. 3.4.5.1 - Oggetto delle prescrizioni

Le prescrizioni contenute in questa parte (artt. 3.4.5.1-3.4.5.21) riguardano gli interventi sulle seguenti porzioni del patrimonio edilizio esistente: edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali (edifici in muratura). Si forniscono prescrizioni per i singoli elementi costruttivi, riferite al tipo di intervento: per gli elementi strutturali le indicazioni si riferiscono ai tipi di intervento manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione; per gli elementi tecnici e di finitura le indicazioni si riferiscono ai tipi di intervento manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione e ristrutturazione vincolata.

Art. 3.4.5.2 - Generalità

Le caratteristiche di ogni territorio richiedono attenzione nella scelta delle tecniche di intervento: le operazioni eseguite con sostituzioni o inserimenti di elementi estranei alla regola locale, possono condurre alla perdita dell'identità costruttiva, senza un effettivo miglioramento delle prestazioni.

Ogni luogo è connotato da un sistema degli usi e delle regole che in ciascuna epoca hanno governato l'edificazione dei fabbricati e che viene denominato la "regola d'arte", con una evidente accezione positiva, la quale deve essere compresa e recuperata nel prescrivere e promulgare gli interventi. E' così importante conoscere la regola dell'arte, osservando gli espedienti costruttivi già posti in opera e provati nel corso della vita degli edifici, individuare le vulnerabilità intrinseche al costruito e mirare al ripristino della regola dell'arte con tecniche deducibili dalla prassi costruttiva locale o comunque adeguate. La conoscenza del patrimonio edilizio garantisce la correttezza di ogni operazione volta al mantenimento o alla trasformazione dei fabbricati esistenti.

Art. 3.4.5.3 - Presentazione degli elaborati di rilievo

Il rilievo di un edificio interessa l'aspetto geometrico e quello strutturale. La correlazione tra il rilievo geometrico e quello strutturale, con una dettagliata documentazione fotografica, rappresenta uno strumento di conoscenza del manufatto architettonico e del suo stato di conservazione, indispensabile supporto per l'elaborazione di un corretto progetto di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

Il rilievo geometrico, finalizzato a fornire le caratteristiche dimensionali del fabbricato e delle sue parti, costituisce la base operativa per il rilievo strutturale.

Il rilievo strutturale - "rilievo critico" - mira a fornire le caratteristiche costruttive, strutturali e materiche nonché lo stato di conservazione e il quadro fessurativo e deformativo.

Il rilievo strutturale si articola in quattro punti fondamentali: la classificazione dei materiali, la tipologia degli elementi strutturali, le modalità di esecuzione e il quadro dei dissesti. S'intende per classificazione dei materiali l'indicazione dettagliata dei tipi di materiale utilizzati per ogni singola tipologia costruttiva. Per tipologia degli elementi strutturali s'intende l'individuazione delle tipologie costruttive con particolare attenzione per le modalità di assemblaggio dei singoli elementi, la regola che ne sovrintende l'aggregazione e le dimensioni caratteristiche. Per modalità di esecuzione s'intende la segnalazione del rispetto della regola d'arte nell'esecuzione dell'opera e di ogni parte di essa e, eventualmente, l'individuazione delle principali carenze d'esecuzione. Infine per quadro dei dissesti s'intende il rilievo del degrado dei materiali e il rilievo del quadro fessurativo e deformativo, con individuazione, ove possibile, delle cause.

Le informazioni del rilievo strutturale, riportate sulle tavole e alle scale utilizzate per il rilievo geometrico, devono essere corredate da una relazione e da un apparato fotografico. Attenzione merita anche il rilievo degli elementi tecnici e di finitura, specie per quanto riguarda gli interventi su parti della città da tutelare.

Art. 3.4.5.4 - Presentazione degli elaborati di progetto

Gli interventi sugli edifici debbono essere preceduti da un rilievo completo dei materiali, delle tecniche costruttive impiegate e dello stato di conservazione, da restituirsì in scala 1:100 o di maggiore dettaglio, accompagnato da una relazione che descriva lo stato di fatto, fino nei dettagli, e da esauriente documentazione fotografica.

La descrizione degli interventi da eseguirsi deve essere presentata graficamente almeno nella medesima scala del rilievo e deve indicare anche i materiali e le tecnologie impiegate, sia per quanto riguarda gli elementi strutturali sia per quanto riguarda gli elementi tecnici e di finitura. Nel caso di interventi su elementi strutturali che implicino il cambiamento del funzionamento statico di una parte o dell'intero edificio, oltre alle verifiche di norma, devono essere indicate le verifiche che comprovino la salvaguardia statica dei singoli elementi e dell'intero fabbricato.

Deve essere fornita una documentazione grafica di comparazione tra lo stato di fatto e lo stato di progetto mediante sovrapposizione di planimetrie, prospetti e sezioni.

Art. 3.4.5.5 - Generalità sugli elementi strutturali

Gli interventi sugli elementi strutturali devono rispettare i seguenti criteri generali:

- gli interventi sugli elementi strutturali, rientrando per la maggior parte dei casi tra gli interventi di "miglioramento" così come definito al punto C.9. del D.L. 16/01/1996 Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, devono rispettare le indicazioni tecniche espresse al punto C.9.8. di tale decreto. Tra gli interventi tecnici ammessi è previsto l'uso "di solai in legno ove sia richiesto da particolari esigenze architettoniche" (punto C.9.8.2.);
- il mantenimento e l'uso di solai in legno deve obbligatoriamente prevedere l'inserimento di catene nello spessore dell'impalcato o di elementi metallici tipo bolzonature in corrispondenza delle sezioni terminali degli elementi dell'orditura principale;
- il mantenimento e l'uso di solai in legno deve obbligatoriamente prevedere l'ancoraggio tra solai contigui attraverso l'inserimento di elementi metallici;
- l'intervento di sovrapposizione di un massetto in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata all'impalcato ligneo esistente deve essere eseguito garantendo la massima connessione con le murature perimetrali del vano, da ottenersi mediante un accurato ancoraggio dei lembi della rete metallica alla fascia basamentale (alla quota del solaio) delle suddette murature;
- nel caso di presenza di solai in legno e di buona consistenza e fattura delle murature, i cordoli previsti dalla normativa sismica (D.L. 16/01/1996) possono essere sostituiti con iniezioni di malta cementizia, così come previsto al punto C.9.8.2. del sopra citato decreto;
- in presenza di archi o di elementi voltati deve essere prevista l'eliminazione della spinta attraverso l'inserimento di catene o di altri sistemi intradossali o estradossali che garantiscano la salvaguardia dell'elemento voltato.

Art. 3.4.5.6 - Fondazioni

Manutenzione straordinaria. Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- rifacimento localizzato di parti degradate con la tecnica del cuci-scuci, utilizzando elementi lapidei o laterizi;
- realizzazione di sistemi di protezione volti all'eliminazione dell'umidità (vespai, scannafossi, intercapedini, drenaggi, contropareti, piccole aperture di areazione);
- realizzazione di sistemi per l'allontanamento delle acque piovane e di scolo.

Restauro e Risanamento conservativo. Rientrano nella categoria del restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi:

- iniezioni di malta cementizia con esclusione di quelle modalità esecutive che danneggino le strutture esistenti;
- allargamento della base fondale a mezzo di cordoli in muratura di mattoni pieni, anche armata, o in c.a., con adeguati collegamenti tra i due cordoli;
- sottofondazioni in muratura di mattoni pieni da realizzarsi a tratti limitati (cantieri fino a 1 metro).
- cordolatura di contenimento laterale e di sottofondazione in c.a. da realizzarsi a tratti limitati (cantieri fino a 1 metro);
- sottofondazioni con pali ad attrito e micropali in presenza di materassi alluvionali.

Ristrutturazione. Rientrano nella categoria della ristrutturazione i seguenti interventi:

- cordolatura di contenimento laterale e di sottofondazione in c.a. da realizzarsi a tratti limitati (cantieri fino a 1 metro);
- sottofondazioni con pali ad attrito o micropali in presenza di materassi alluvionali;
- collegamento trasversale delle fondazioni perimetrali con cordoli da realizzarsi in muratura di mattoni pieni o in c.a..

Divieti. Sono vietati i seguenti interventi:

- iniezioni armate diffuse;
- sostituzione delle fondazioni in muratura con fondazioni in c.a., con esclusione degli edifici rurali.

Art. 3.4.5.7 - Strutture verticali continue e puntiformi

Manutenzione straordinaria. Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- rinzauffature di malta di calce, comunque con caratteristiche compatibili con quelle del supporto murario;
- risarcitura di lesioni con malta cementizia antiritiro;
- iniezioni di malta cementizia non armata, per il rinforzo localizzato della muratura (in corrispondenza dell'orditura principale degli orizzontamenti, alle spalle delle aperture, in corrispondenza dei capochiave dei tiranti,...);
- ripresa della muratura in corrispondenza di vuoti tecnici (condotti, canne fumarie, impiantistica,...) o di aperture preesistenti con muratura di mattoni;
- rifacimento di porzioni limitate della muratura, in presenza di segni di degrado o di dissesto, con la tecnica del cuci-scuci, con muratura di mattoni;
- realizzazione di sistemi di protezione volti all'eliminazione dell'umidità (vespai, scannafossi, intercapedini, drenaggi, contropareti, piccole aperture di areazione);
- realizzazione di sistemi per l'allontanamento delle acque piovane e di scolo;
- realizzazione di aperture nelle strutture interne per prese d'aria, porte e vani di comunicazione.

Restauro e risanamento conservativo. Rientrano nella categoria del restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi.

- consolidamento con iniezioni di malta di calce o cementizia;
- consolidamento con incamiciature di intonaco di malta cementizia, con armatura metallica (reti elettrosaldate) o plastica, opportunamente collegata al supporto murario esistente;
- consolidamento della muratura dei cantonali e degli incroci con l'inserimento di elementi di ammorsamento in pietra o in laterizio e di elementi metallici (cravatte, grappe,...);
- inserimento di elementi metallici (catene) all'interno dei muri maestri, volti a incrementare la connessione della scatola muraria;
- inserimento di elementi di collegamento della scatola muraria (cordoli) in acciaio o in muratura armata;
- consolidamento della muratura di stipiti e architravi con l'inserimento di elementi di ammorsamento in pietra o in laterizio;
- inserimento di architravi in legno o in acciaio;
- realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne, eccetto che sui prospetti principali dell'edificio, per esigenze igienico-sanitarie legate a variazioni di destinazione d'uso o a variazioni distributive interne, nel rispetto delle proporzioni e dei materiali delle aperture esistenti mantenendo gli allineamenti e garantendo la presenza di maschi murari atti a garantire un appropriato trasferimento dei carichi al terreno;
- sostituzione di parti anche estese di muratura degradata o interessata da fenomeni deformativi (fuoripiombo, spanciamento), utilizzando la tecnica del cuci-scuci, con muratura di laterizio.

Ristrutturazione. Rientrano nella categoria della ristrutturazione i seguenti interventi:

- consolidamento con iniezioni di malta di calce o cementizia;
- consolidamento con incamiciature di intonaco di malta cementizia, con armatura metallica (reti elettrosaldate) o plastica, opportunamente collegata al supporto murario esistente;
- consolidamento della muratura dei cantonali e degli incroci con l'inserimento di elementi di ammorsamento in pietra o in laterizio e di elementi metallici (cravatte, grappe,...);
- inserimento di elementi metallici (catene) all'interno dei muri maestri, volti a incrementare la connessione della scatola muraria;
- consolidamento della muratura di stipiti e architravi con l'inserimento di elementi di ammorsamento in pietra o in laterizio;
- inserimento di architravi in legno, in acciaio, in laterizio armato o in calcestruzzo armato;
- realizzazione di nuove aperture;
- sostituzione di parti anche estese di muratura degradata o interessata da fenomeni deformativi (fuoripiombo, spanciamento), utilizzando la tecnica del cuci-scuci, con muratura di laterizio;
- inserimento di elementi di collegamento della scatola muraria, con tecnologie anche diverse da quelle tradizionali, quali cordoli in muratura armata, in acciaio e in c.a..

Gli interventi sulla disposizione e le dimensioni delle aperture devono sempre soddisfare i seguenti requisiti di salvaguardia statica:

- la distanza tra l'apertura e le connessioni tra muri distinti deve essere superiore alla metà della larghezza dell'apertura stessa;
- la distanza tra le aperture deve essere superiore alla larghezza del vano più grande;
- le aperture devono essere fornite di architravi realizzati in legno, in acciaio, in laterizio armato, in c.a. o anche con elementi lapidei purché monolitici, sufficientemente inseriti nella muratura di spalla.

Divieti. Sono vietati i seguenti interventi

- iniezioni armate su murature non realizzate in pietra da taglio;
- interruzione della continuità strutturale in prossimità di zone vulnerabili della scatola muraria;
- sostituzione di pareti in muratura con strutture portanti continue o puntiformi in c.a.;
- eliminazione diffusa degli elementi verticali portanti per realizzare grandi superfici libere;
- realizzazione di pareti in c.a. affiancate e collegate alle murature esistenti, finalizzate al rinforzo strutturale o alla destituzione della funzione strutturale delle murature esistenti.

Art. 3.4.5.8 - Strutture orizzontali piane: solai, terrazze, balconi

Manutenzione straordinaria. Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- riparazione e consolidamento localizzato degli elementi dell'orditura lignea principale e secondaria nel rispetto delle tecnologie originarie;
- aumento del numero degli elementi dell'orditura secondaria, al fine di migliorare la distribuzione dei carichi e il comportamento statico, sia locale che dell'intera struttura;

- irrigidimento per mezzo del miglioramento delle connessioni degli elementi costituenti le orditure principale e secondaria e l'impalcato;
- irrigidimento per mezzo di tecnologie leggere quali sovrapposizione di tavolato con orditura incrociata o di massetto debolmente armato;
- inserimento di elementi di distribuzione in corrispondenza dei punti di appoggio degli elementi dell'orditura principale sulle murature portanti;
- sostituzione degli elementi costituenti l'impalcato, senza incremento del peso proprio;
- rifacimento parziale degli elementi dell'orditura principale e secondaria, utilizzando tecnologie e materiali uguali a quelli esistenti;
- realizzazione di sistemi di protezione volti alla coibentazione termica e acustica;
- trattamento degli elementi portanti posti all'esterno per ridurre il degrado per agenti atmosferici;
- realizzazione di sistemi di protezione volti alla eliminazione di umidità.

Restauro e risanamento conservativo. Rientrano nella categoria del restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi:

- incremento del numero degli elementi dell'orditura principale e modifica della loro posizione, al fine di migliorare la distribuzione dei carichi e il comportamento statico sia locale che dell'intera struttura;
- consolidamento diffuso degli elementi dell'orditura principale e secondaria nel rispetto delle tecnologie originarie;
- inserimento di elementi metallici (catene) nello spessore dell'impalcato dei solai, volti a incrementare la connessione della scatola muraria;
- inserimento di elementi metallici (bolzonature) in corrispondenza delle sezioni terminali degli elementi dell'orditura principale dei solai, volti a incrementare la connessione della scatola muraria;
- inserimento di elementi di collegamento della scatola muraria (cordoli) in acciaio o in muratura armata;
- rotazione della direzione dell'orditura principale dei solai, al fine di migliorare il comportamento statico dell'edificio;
- rifacimento totale degli elementi dell'orditura principale e secondaria con mantenimento delle tecnologie esistenti;
- sostituzione degli elementi dell'orditura principale e secondaria con elementi in legno, anche lamellare;
- sostituzione della tipologia originaria dei solai con una a struttura in legno lamellare e impalcato collaborante in calcestruzzo alleggerito (portato da lamiera grecata, tavolato, tavelloni,...);
- sostituzione degli elementi dell'orditura principale e secondaria con elementi in acciaio, eventualmente incassati in elementi lignei;
- sostituzione della tipologia originaria con un solaio a struttura in acciaio e impalcato collaborante in calcestruzzo alleggerito, contenuto nello spessore dell'orditura principale, o sovrapposto a essa (portato da lamiera grecata, tavolato, tavelloni,...);
- rifacimento del solaio esistente impiegando tecnologie tradizionali e variando la quota nell'ambito di cinquanta centimetri al fine di recuperare l'abitabilità degli ambienti, senza modifica delle aperture sui prospetti principali, limitatamente agli edifici del borgo marinaro PN 3.1.

Ristrutturazione. Rientrano nella categoria della ristrutturazione i seguenti interventi:

- consolidamento diffuso degli elementi dell'orditura principale e secondaria;
- inserimento di elementi metallici (catene) nello spessore dell'impalcato del solaio, volti a incrementare la connessione della scatola muraria;
- inserimento di elementi metallici (bolzonature) in corrispondenza delle sezioni terminali degli elementi dell'orditura principale, volti a incrementare la connessione della scatola muraria;
- inserimento di elementi di collegamento della scatola muraria, con tecnologie anche diverse da quelle tradizionali, quali cordoli in muratura armata, in acciaio e in c.a.;
- sostituzione degli elementi dell'orditura principale e secondaria, anche con tecnologie diverse da quelle esistenti;
- sostituzione della tipologia originaria, anche con tecnologie diverse da quelle esistenti;
- sostituzione di orizzontamenti non praticabili con solai praticabili, realizzati con tecnologie anche diverse da quelle esistenti;
- introduzione di nuovi orizzontamenti;
- sostituzione delle solette degradate dei balconi e dei ballatoi con solette in c.a., correttamente dimensionate.

Divieti. Sono vietati i seguenti interventi:

- la realizzazione di nuovi balconi o ballatoi;
- l'ampliamento dei balconi e dei ballatoi esistenti;
- la chiusura di ballatoi e logge con qualsiasi tipo di infissi;
- la demolizione di balconi e ballatoi realizzati con tecnologie tradizionali;
- l'aumento dei carichi inerti sugli orizzontamenti mirante al ripristino della sola fruibilità senza che sia effettuato il necessario consolidamento degli elementi strutturali.

Art. 3.4.5.9 - Strutture orizzontali voltate

Manutenzione straordinaria. Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- rinzaffature di malta di calce o di malta debolmente idraulica, comunque con caratteristiche compatibili con quelle del supporto murario;
- risarcitura di lesioni con malta cementizia antiritiro;
- iniezioni di malta cementizia;
- rifacimento degli elementi volti alla eliminazione delle spinte;
- introduzione di tiranti metallici in corrispondenza delle reni, previo consolidamento della muratura in corrispondenza degli ancoraggi;
- rifacimento di porzioni limitate della muratura, in presenza di segni di degrado o di dissesto, con la tecnica del cuci-scuci, previo puntellamento della volta e delle strutture soprastanti;
- realizzazione di sistemi di protezione volti alla coibentazione termica e acustica;
- realizzazione di sistemi di protezione volti alla eliminazione di umidità.

Restauro e risanamento conservativo. Rientrano nella categoria del restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi.

- rinforzo degli orizzontamenti voltati con sovrapposizione di un sottile strato di malta cementizia armata (con reti metalliche, reti polimeriche, fibre di acciaio, fibre di carbonio,...), adeguatamente collegato alla volta e alle murature perimetrali;
- interventi di alleggerimento dei rinfianchi e del riempimento inerte, al di sopra delle reni (rinfianchi cellulari, calcestruzzo alleggerito,...);
- rifacimento anche totale della volta con l'utilizzo di tecnologie tradizionali e con eliminazione della spinta;
- inserimento di solai portanti, realizzati con struttura portante in legno, anche lamellare, o in acciaio con scarico totale della volta;
- realizzazione di archi di scarico nelle murature portanti al di sopra degli architravi di aperture esistenti.

Ristrutturazione. Rientrano nella categoria della ristrutturazione i seguenti interventi:

- rinforzo degli orizzontamenti voltati con sovrapposizione di un sottile strato di malta cementizia armata (con reti metalliche, reti polimeriche, fibre di acciaio, fibre di carbonio,...), adeguatamente collegato alla volta e alle murature perimetrali;
- interventi di alleggerimento dei rinfianchi e del riempimento inerte, al di sopra delle reni (rinfianchi cellulari, calcestruzzo alleggerito,...);
- rifacimento anche totale della volta;
- inserimento di solai portanti con scarico totale della volta;
- eliminazione degli elementi voltati esistenti.

Divieti. Sono vietati i seguenti interventi:

- iniezioni armate;
- forature delle volte per inserimento di impianti;
- indebolimento delle strutture verticali di imposta;
- aumento dei carichi permanenti gravanti sulle volte.

Art. 3.4.5.10 - Strutture di copertura: a falde inclinate, piane

Manutenzione straordinaria. Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- riparazione e consolidamento localizzato degli elementi dell'orditura principale e secondaria nel rispetto delle tecnologie originarie;
- aumento del numero degli elementi dell'orditura secondaria, al fine di migliorare la distribuzione dei carichi e il comportamento statico, sia locale che dell'intera struttura;
- irrigidimento per mezzo del miglioramento delle connessioni degli elementi costituenti le orditure principale e secondaria e l'impalcato;
- inserimento di elementi di distribuzione in corrispondenza dei punti di appoggio degli elementi dell'orditura principale sulle murature d'ambito;
- rifacimento dello strato di sottomanto, utilizzando tavolato in legno o tavelle;
- rifacimento parziale degli elementi dell'orditura principale e secondaria, utilizzando tecnologie e materiali uguali a quelli esistenti;
- realizzazione di sistemi di protezione volti alla impermeabilizzazione e all'isolamento termico e acustico;
- realizzazione dei sistemi di smaltimento delle acque piovane.

Restauro e risanamento conservativo. Rientrano nella categoria del restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi.

- incremento del numero degli elementi dell'orditura principale e modifica della loro posizione, al fine di migliorare la distribuzione dei carichi e il comportamento statico sia locale che dell'intera struttura;
- consolidamento diffuso degli elementi dell'orditura principale e secondaria nel rispetto delle tecnologie originarie;
- inserimento di elementi lignei e metallici (catene), volti all'eliminazione delle azioni spingenti e a incrementare la connessione della scatola muraria;
- inserimento di elementi metallici (grappe, tirafondi, tiranti,...) di ancoraggio alle murature perimetrali, volti a incrementare la connessione della scatola muraria;
- inserimento di elementi di collegamento della scatola muraria (cordoli) in acciaio e in muratura armata;
- realizzazione di cordoli in c.a. previo dimensionamento volto a limitarne le dimensioni;
- rifacimento totale degli elementi dell'orditura principale e secondaria con mantenimento delle tecnologie esistenti;
- sostituzione degli elementi dell'orditura principale e secondaria con elementi in legno, anche lamellare;
- rifacimento della tipologia originaria con mantenimento delle tecnologie esistenti;
- sostituzione della tipologia originaria con una copertura a struttura in legno, anche lamellare;
- sostituzione degli elementi dell'orditura principale e secondaria con elementi in acciaio;
- sostituzione della tipologia originaria, utilizzando una tipologia con struttura portante in acciaio,
- realizzazione di lucernari nelle falde della copertura.

Ristrutturazione. Rientrano nella categoria della ristrutturazione i seguenti interventi:

- consolidamento diffuso degli elementi dell'orditura principale e secondaria nel rispetto delle tecnologie originarie;
- inserimento di elementi lignei e metallici (catene), volti all'eliminazione delle azioni spingenti e a incrementare la connessione della scatola muraria;
- inserimento di elementi metallici (grappe, tirafondi, tiranti,...) di ancoraggio alle murature perimetrali, volti a incrementare la connessione della scatola muraria;
- inserimento di elementi di collegamento della scatola muraria, con tecnologie anche diverse da quelle tradizionali, quali cordoli in muratura armata, in acciaio e in c.a.;
- sostituzione degli elementi dell'orditura principale e secondaria, anche con tecnologie diverse da quelle esistenti;
- sostituzione della tipologia originaria, anche con tecnologie diverse da quelle esistenti;
- realizzazione di terrazze a tasca, con esclusione degli edifici rurali.

Art. 3.4.5.11 - Strutture di collegamento verticale: scale, ascensori, montacarichi

Manutenzione straordinaria. Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- riparazione e consolidamento degli elementi non strutturali, con il mantenimento di materiali e tecnologie esistenti;
- riparazione e consolidamento degli elementi strutturali delle rampe, con il mantenimento di materiali e tecnologie esistenti.

Restauro e risanamento conservativo. Rientrano nella categoria del restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi.

- rifacimento degli elementi strutturali e non strutturali mantenendo materiali e tecnologie esistenti;
- sostituzione degli elementi strutturali e non strutturali con tecnologie tradizionali;
- realizzazione di elementi interni di collegamento verticale impiegando tecnologie leggere (struttura in legno e acciaio);
- realizzazione di elementi esterni di collegamento verticale impiegando tipologie, materiali e tecnologie tradizionali, limitatamente agli edifici rurali;
- tamponamento del sottoscala di elementi di collegamento verticale esterni con elementi murari la cui superficie di finitura deve essere trattata come il prospetto di appartenenza.

Ristrutturazione. Rientrano nella categoria della ristrutturazione i seguenti interventi:

- consolidamento degli elementi strutturali, nel rispetto delle tecnologie esistenti;
- sostituzione degli elementi strutturali e non strutturali con tecnologie anche non tradizionali;
- realizzazione di elementi interni di collegamento verticale, senza pregiudizio della statica del fabbricato;
- realizzazione di elementi esterni di collegamento verticale, senza pregiudizio della statica del fabbricato;
- tamponamento del sottoscala di elementi di collegamento verticale esterni con elementi la cui superficie di finitura deve essere trattata in modo compatibile con il prospetto di appartenenza.

Divieti. Sono vietati i seguenti interventi:

- chiusura delle rampe o dei pianerottoli delle scale esterne con qualunque tipo di infissi;
- rivestimento dei gradini in pietra con materiali plastici.

L'inserimento di vani ascensori o montacarichi può essere realizzato, compatibilmente con le prescrizioni della categoria d'intervento, ogni qualvolta ciò sia reso necessario da esigenze distributive o di adeguamento a norme esistenti. Tale intervento non è tuttavia ammesso negli edifici rurali. L'intervento deve prevedere la valutazione attenta dell'impatto sugli elementi strutturali esistenti e sul terreno di fondazione, anche in presenza di azioni sismiche o di

azioni dinamiche connesse al funzionamento stesso del meccanismo. In ogni caso, l'inserimento dei vani tecnici non deve compromettere il funzionamento statico del fabbricato o delle sue parti, comprese quelle adiacenti all'area dell'intervento.

Art. 3.4.5.12 - Elementi di presidio statico

La validità di questi espedienti, in condizioni ordinarie e straordinarie, ne impone il mantenimento con le necessarie opere di pulitura, riparazione e protezione e, in caso di sopraggiunta inefficacia, la sostituzione, con particolare attenzione alla tipologia degli elementi a vista. L'inserimento di catene deve sempre essere preceduto da un'accurata valutazione della consistenza delle murature di ancoraggio. L'uso di speroni non può sostituirsi al rifacimento delle murature nel caso di cospicui quadri deformativi. La predisposizione di elementi di presidio statico è sempre opportuna, purché essa non arrechi danno alle strutture interessate.

Art. 3.4.5.13 - Generalità sugli elementi tecnici e di finitura

Gli interventi sugli elementi tecnici e di finitura devono rispettare i seguenti criteri generali:

- le murature faccia a vista vanno conservate come tali in tutti i casi in cui presentino carattere omogeneo e non si riscontrino tracce di intonaco;
- negli edifici intonacati o che rechino tracce consistenti di una precedente intonacatura non è consentito ridurre le superfici parietali faccia a vista;
- gli elementi decorativi originari delle facciate devono essere conservati;
- la presenza di decorazioni o tracce di decorazioni pittoriche, anche su edifici non vincolati ai sensi della L.1089/39, deve essere segnalata alla competente Soprintendenza.

Art. 3.4.5.14 - Pareti non portanti

Manutenzione ordinaria. Rientrano in manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- puliture non aggressive con uso di acqua nebulizzata da non utilizzare su superfici eccessivamente porose;
- rinzaffature di malta di calce, comunque con caratteristiche compatibili con quelle del supporto murario;
- stilatura dei giunti con malta di calce tradizionale.

Manutenzione straordinaria. Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- sostituzione di elementi lapidei fortemente degradati;
- risarcitura di lesioni con malta cementizia antiritiro;
- ripresa della muratura in corrispondenza di vuoti tecnici (condotti, canne fumarie, impiantistica,...) o di aperture preesistenti con muratura di pietrame a conci regolari o di mattoni;
- rifacimento di porzioni limitate della muratura, in presenza di segni di degrado o di dissesto, con la tecnica del cuci-scuci;
- consolidamento della muratura di stipiti e architravi con l'inserimento di elementi di ammorsamento in pietra o in laterizio;
- inserimento di architravi in legno o in acciaio;
- realizzazione di nuove aperture;
- sostituzione di parti anche estese di muratura degradata o interessata da fenomeni deformativi (fuoripiombo, spanciamento);
- realizzazione di pareti non portanti utilizzando materiali e tecnologie leggere, previa verifica degli orizzontamenti.

Art. 3.4.5.15 - Controsoffittature piane e voltate

Manutenzione ordinaria. Rientrano in manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- puliture non aggressive con uso di acqua nebulizzata o acqua spray a bassa pressione;
- rifacimento parziale degli intonaci con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle tradizionali;
- rifacimento parziale della coloritura, con preferenza di tinte a base di calce (e minerali) e comunque con caratteristiche compatibili con quelle esistenti.

Manutenzione straordinaria. Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- restauro delle decorazioni pittoriche esistenti;
- consolidamento delle strutture portanti delle controsoffittature;
- rifacimento delle controsoffittature con materiali analoghi a quelli originari qualora le controsoffittature originarie non siano recuperabili;
- realizzazione di controsoffittature piane o voltate con tecniche tradizionali o con tecniche moderne leggere.

Art. 3.4.5.16 - Superfici parietali esterne

Manutenzione ordinaria. Rientrano in manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- puliture non aggressive con uso di acqua nebulizzata o acqua spray a bassa pressione da non utilizzare su superfici eccessivamente porose;

- stilatura dei giunti con malta di calce tradizionale;
- rifacimento parziale degli intonaci con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle tradizionali;
- rifacimento parziale della coloritura, con preferenza di tinte a base di calce (e minerali) e comunque con caratteristiche compatibili con quelle esistenti.

Manutenzione straordinaria. Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- sostituzione di elementi lapidei fortemente degradati;
- scialbatura con latte di calce a protezione di superfici particolarmente degradabili;
- riparazione di elementi lapidei danneggiati, anche mediante tassellatura con materiali analoghi per colore e composizione chimica, previa accurata pulitura della superficie danneggiata;
- rifacimento completo dell'intonaco, con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle tradizionali. Per il piano terra è ammesso l'uso di intonaci aeranti di malta idraulica naturale nel caso di presenza di umidità di risalita;
- realizzazione di nuovi intonaci, eseguiti con malta composta da leganti tradizionali (calce idraulica tradizionale o grassello di calce) e sabbia;
- realizzazione di nuovi intonaci con caratteristiche fisiche e chimiche compatibili con quelle del supporto murario e comunque con caratteri di traspirabilità e permeabilità;
- realizzazione di nuove coloriture con uso di tinte a base di calce e/o minerali, le cui tinte devono essere scelte tra quelle caratteristiche del luogo.

Divieti. Sono vietati i seguenti interventi:

- pulitura delle superfici con spazzole metalliche, con metodi che utilizzino fiamma, acqua ad alta pressione, acido fluoridrico, acido cloridrico, acido fosforico, acido acetico o soda caustica;
- sabbiatura delle superfici lapidee;
- stilatura dei giunti con malta cementizia;
- evidenziazione e alterazione delle dimensioni dei giunti;
- lasciare a vista elementi strutturali in c.a., quali cordolature o travi di bordo, architravi e telai;
- uso di malta cementizia e malta a base di calce idraulica artificiale;
- uso di rivestimenti plastici;
- uso di tinte a base di resine sintetiche, quali idropitture, pitture al quarzo,...;
- esecuzione di intonaci "falso rustico" (lacrimato, graffiato, a buccia di arancia,...);
- uso di pitture lavabili, ancorché traspiranti;
- uso di tecniche a spatola o che prevedano sovraintonaci plastici;
- mantenimento di porzioni limitate con pietra faccia a vista senza una motivazione funzionale;
- alterazione o eliminazione degli elementi decorativi originari presenti in facciata.

Art. 3.4.5.17 - Aperture

Manutenzione ordinaria. Rientrano in manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- puliture non aggressive a base di acqua nebulizzata o di acqua spray di soglie, davanzali, stipiti e architravi;
- riparazione di soglie, davanzali, stipiti e architravi senza modifica di tipologia, dimensioni e materiali e senza alterazioni nelle dimensioni delle aperture stesse;
- rifacimento di soglie, davanzali, stipiti e architravi senza modifica di tipologia, dimensioni e materiali e senza alterazioni nelle dimensioni delle aperture stesse;
- consolidamento di soglie, davanzali, stipiti e architravi con sostanze compatibili dal punto di vista chimico e fisico con i materiali originari. Sono sconsigliate le resine epossidiche.

Manutenzione straordinaria. Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- realizzazione di archi di scarico al di sopra di architravi;
- sostituzione di architravi lapidei con elementi lignei e profilati metallici.

Restauro e risanamento conservativo. Rientrano in restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi:

- riapertura di porte e finestre esterne tamponate, senza modifica di forma, dimensioni e posizione;
- realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne, eccetto che nei prospetti principali dell'edificio, per esigenze igienico-sanitarie legate a variazioni di destinazione d'uso o a variazioni distributive interne. Devono comunque essere rispettati l'ordine distributivo e le proporzioni dimensionali delle aperture esistenti;
- modifica delle aperture esistenti al piano terra per adeguamenti funzionali alla presenza di attività diverse, senza alterazione dei caratteri connotanti le facciate.

Ristrutturazione. Rientrano nella categoria della ristrutturazione i seguenti interventi:

- riapertura di porte e finestre esterne tamponate;
- realizzazione di nuove aperture;
- ampliamento delle aperture esistenti;

- modifica delle aperture esistenti al piano terra per adeguamenti funzionali alla presenza di attività diverse, senza alterazione dei caratteri connotanti le facciate.

Divieti. Sono vietati i seguenti interventi:

- disassamenti nella realizzazione di nuove aperture;
- realizzazione di nuove aperture immediatamente al di sotto di punti di appoggio di elementi portanti degli orizzontamenti (solai, balconi, coperture,...);
- interventi che indeboliscano la muratura in corrispondenza di cantonali o di connessioni a T.

Art. 3.4.5.18 - Infissi, serramenti, sistemi di oscuramento

Manutenzione ordinaria. Rientrano in manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- pulitura e riparazione nel rispetto della forma, dei materiali e del colore tradizionali;
- consolidamento con prodotti compatibili, nel rispetto della forma, dei materiali e del colore tradizionali;
- rifacimento delle parti degradate, nel rispetto dei tipi, dei materiali e dei colori esistenti;
- verniciatura con vernici opache, conservando i colori naturali, o nei colori tradizionali;
- recupero di portoni antichi in legno o di ante metalliche caratteristiche.

Manutenzione straordinaria. Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- rifacimento di serramenti e dei sistemi di oscuramento, nel rispetto della tipologia, delle dimensioni e dei materiali esistenti;
- sostituzione di serramenti metallici con serramenti in legno tradizionali;
- realizzazione di doppi serramenti interni rispetto al filo della facciata;
- realizzazione di nuovi serramenti, preferibilmente in legno, nel rispetto della tipologia e delle dimensioni tradizionali;
- sostituzione dei sistemi di oscuramento esistenti con scuri interni o esterni in legno;
- realizzazione di nuovi sistemi di oscuramento in legno (scuri interni o scuri esterni), secondo i caratteri tradizionali;
- realizzazione di portelloni in legno.

Divieti. Sono vietati i seguenti interventi:

- uso di vetri a specchio e riflettenti;
- sostituzione e realizzazione di serramenti o sistemi di oscuramento in alluminio anodizzato (finitura dorata o argentata) e in materiali plastici;
- realizzazione di doppi serramenti a filo esterno di facciata;
- realizzazione di vetrine e portoni di garage sul filo esterno di facciata;
- realizzazione di sistemi di oscuramento estranei alla tradizione (avvolgibili, tapparelle, veneziane,...).

Art. 3.4.5.19 - Elementi decorativi

Manutenzione ordinaria. Rientrano in manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- puliture non aggressive con acqua nebulizzata, o con acqua spray a bassa pressione;
- consolidamento con sostanze compatibili dal punto di vista chimico e fisico con i materiali esistenti. Sono sconsigliate le resine epossidiche;
- rifacimento parziale con materiali e tecniche analoghi a quelli originari.

Manutenzione straordinaria. Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- rifacimento totale degli elementi decorativi, qualora essi risultino irrecuperabili, con materiali e tecniche analoghi a quelli originari.

Divieti. Sono vietati i seguenti interventi:

- realizzazione di elementi decorativi estranei ai caratteri architettonici originari.

Art. 3.4.5.20 - Ringhiere, inferriate

Manutenzione ordinaria. Rientrano in manutenzione ordinaria:

- pulitura e manutenzione periodica delle inferriate, con trattamenti a base di minio;
- integrazione della parti mancanti delle inferriate con elementi simili per materiali, forma e dimensioni;
- rifacimento delle inferriate con elementi simili per materiali, forma e dimensioni a quelli originari.

Manutenzione straordinaria. Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- realizzazione di nuove inferriate con semplici elementi in ferro a sezione quadra o tonda, senza introduzione di elementi decorativi in contrasto con la tradizione locale.

Divieti. Sono vietati i seguenti interventi:

- uso di materiali plastici;

- sostituzione delle inferriate se non con elementi di forma e materiale analoghi a quelli originari.

Art. 3.4.5.21 - Elementi non strutturali della copertura

Manutenzione ordinaria. Rientrano in manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- riparazione delle parti degradate del manto di copertura, utilizzando gli elementi esistenti o sostituendoli con elementi nuovi, di forma e colore analoghi a quelli originari;
- riparazione e consolidamento degli elementi del sottogronda anche con rifacimento parziale, utilizzando tecniche e materiali simili e compatibili con quelli originari;
- riparazione dei pluviali e dei canali di gronda anche con rifacimento parziale, utilizzando elementi in lamiera zincata o in rame a sezione circolare;
- rifacimento dei pluviali e dei canali di gronda, utilizzando elementi in lamiera zincata o in rame a sezione circolare;
- riparazione dei comignoli, utilizzando tecniche e materiali simili a quelli originari.

Manutenzione straordinaria. Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- rifacimento del manto di copertura utilizzando elementi nuovi di forma e colore analoghi a quelli originari;
- sostituzione o realizzazione del manto di copertura utilizzando elementi in laterizio analoghi a quelli originari;
- rifacimento del sottogronda utilizzando elementi tradizionali (travetti in legno e tavolato). La dimensione dell'oggetto del sottogronda non deve essere ampliata;
- realizzazione di nuovi comignoli, utilizzando tipologie analoghe a quelle tradizionali (in muratura).

Divieti. Sono vietati i seguenti interventi:

- incremento delle dimensioni dell'oggetto di gronda;
- uso di buttafuori in c.a. e in calcestruzzo prefabbricati;
- uso di canali di gronda e pluviali in materiale diverso dal rame o dalla lamiera zincata;
- uso di canali di gronda o pluviali a sezione quadra o rettangolare;
- uso di pluviali interrotti a una certa altezza con acqua a perdere sul terreno;
- uso di comignoli prefabbricati in c.a. o in materiale plastico.

Capo 4.2.1 - Sistema della residenza (R)

Art. 4.2.1.1 - Disposizioni generali

Il sistema della residenza è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R). Sono altresì previste "Attività terziarie" (T), "Servizi e attrezzature" (S), "Spazi scoperti" (P, V), con le limitazioni stabilite all'interno di ciascun sub-sistema. Sono escluse "Attività agricole" (A) "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M).

Art. 4.2.1.2 - Prestazioni

1. Il sistema della residenza come insieme dei luoghi dell'abitare deve garantire la vicinanza o almeno la diretta connessione delle abitazioni con i servizi e le aree commerciali, l'immediata relazione con aree per il tempo libero e lo sport opportunamente dimensionate rispetto all'intorno, la dotazione di adeguati spazi collettivi.
2. Nel sistema della residenza il ruolo degli elementi semplici e complessi è il collegamento tra gli edifici residenziali e gli spazi collettivi, di filtro al rumore e di attrezzatura di servizio per il gioco ed il tempo libero, soprattutto dei bambini e degli anziani.
3. Nelle zone B e C appartenenti al sistema della residenza il Piano incentiva il ricorso a tecniche di bio-architettura; non sono ammessi movimenti terra che alterino il profilo del terreno, per questo nel loro progetto si dovrà fare ricorso a tecniche ed a materiali di debole impatto ambientale (le murature, ad esempio, dovranno essere in materiali naturali, senza additivi chimici che ne alterino la natura, traspiranti, di spessore tale da assicurare un lento e graduale assorbimento e dispersione del calore; così i materiali di finitura e gli altri elementi dell'edificio). In particolare la realizzazione di nuove aree residenziali, il risanamento, la ristrutturazione e l'ampliamento di quelle esistenti debbono essere accompagnati da indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, alle misure di compensazione e mitigazione degli impatti esistenti e previsti adottate.

Art. 4.2.1.3 - Articolazione del sistema e zone omogenee

Il sistema della residenza si articola nei seguenti sub-sistemi indicati nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento":

- Sub-sistema R1: centri antichi
- Sub-sistema R2: città per addizione
- Sub-sistema R3: città in aggiunta
- Sub-sistema R4: la residenza della mixité
- Sub-sistema R5: la residenza in area agricola

OMISSIS

Art. 4.2.1.6 - Sub-sistema R3: città in aggiunta

1. Il sub-sistema comprende parti di città risultanti dalla coesistenza di differenti principi insediativi giustapposti, a partire da nuclei a volte antichi ("filamenti" lungo le strade maestre del territorio); sono parti esterne al centro e ne costituiscono il proseguimento senza soluzione di continuità; le parti più a ridosso del centro sono esito principalmente dei piani urbanistici a partire dal secondo dopoguerra ed in alcune aree sono fortemente connotate dal punto di vista tipologico; l'alta densità che spesso le caratterizza rende necessario un accurato progetto di suolo.
2. Appartiene al sub-sistema buona parte di Civitanova Marche.
3. Gli interventi in queste parti di città comprendono l'adeguamento e la trasformazione (ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione).
4. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno al 80 % della SUL.

Sono altresì consentite:

- "Attività terziarie" (T). Tc: negozi, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche; Tr: alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi; Tu: uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie;
- (S) "Servizi e attrezzature": (con esclusione di Sc- servizi cimiteriali, Sa- ospedali, Ss- palazzi dello sport, St - impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza);
- "Spazi scoperti" (P, V).

Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività industriali e artigianali" (I) e "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M). Negozi, servizi ed attrezzature artigianato di servizio, uffici e studi professionali potranno essere ubicati anche ai piani superiori.

5. Le strade di distribuzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata, di norma di 6 ml, con marciapiedi pavimentati ubicati sui due lati; gli incroci sono a raso, eventualmente anche rialzati, per rallentare i veicoli. Le sezioni stradali comprendono spazi di sosta in linea su uno o entrambi i lati. Il Piano indica e specifica interventi di ristrutturazione con l'obiettivo di attenuare gli elementi di incompatibilità e conflitto fra le diverse categorie di usi automobilistici, pedonali, ciclistici, motociclistici.

Art. 4.2.1.8 - Sub-sistema R5: residenza in area agricola

1. Il sub-sistema si caratterizza per la presenza di insediamenti residenziali in collina lungo strade di crinale. Tale prerogativa viene riqualficata con la realizzazione di spazi pubblici e ulteriore edificazione. La tipologia adottata è la casa isolata su lotto quest'ultimo varia dai 2000 e i 5000 mq.
2. Appartengono al sub-sistema le aree in prossimità di villa Conti e San Domenico.
3. Gli interventi adottati in queste parti di territorio sono l'ampliamento e la nuova edificazione, e dovranno favorire l'inserimento all'interno del paesaggio agricolo tramite l'utilizzo di ampi spazi permeabili.
4. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso esclusiva "Residenze" (R), salvo prescrizione specifiche desumibili dalle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento".
5. Le strade di distribuzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata di norma di 6.00 ml, con banchine inerbite sui due lati; gli incroci sono a raso. Le strade sono sempre alberate o da alberare. Nei casi indicati dalle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono previste piste ciclabili sulla banchina inerbite.

Capo 4.2.5 - Sistema ambientale (V)

Art. 4.2.5.1 - Disposizioni generali

Il sistema ambientale è caratterizzato dalle destinazioni d'uso principali "Attività agricole" (A) all'interno delle zone omogenee E e da "Servizi e attrezzature d'uso pubblico" (S), "Spazi scoperti di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico verdi (V) e pavimentati (P), attrezzature ricettive (Tr), nonché "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M). I "campeggi" (Trc) sono consentiti quando specificatamente individuati dal Piano. Sono escluse "Attività industriali e artigianali" (I).

Sono ammesse le residenze esclusivamente nei limiti di quanto previsto nella rispettiva sottozona omogenea E.

Art. 4.2.5.2 - Prestazioni

1. Il sistema ambientale è l'insieme delle parti di territorio non urbanizzato, di tipo naturale o agricolo. Deve garantire il corretto funzionamento del territorio dal punto di vista ecologico.
2. Il sistema ambientale comprende due tipi di spazi aperti:
 - le aree destinate a verde pubblico per lo svago e lo sport legate al sistema della residenza;
 - i grandi spazi aperti, comprese le aree agricole, destinati al recupero e alla salvaguardia ambientale.Per i primi dovrà essere garantita, la facilità di accesso e di parcheggio, una composizione delle attrezzature (sport, gioco, sosta) articolata, la sicurezza e la facile manutenzione. I secondi dovranno essere opportunamente riqualficati per ricostituire ecosistemi naturali all'interno e all'esterno del tessuto urbanizzato.

Art. 4.2.5.3 - Elementi semplici (Soppresso)

Art. 4.2.5.4 - Interventi ammessi (Soppresso)

Art. 4.2.5.5 - Interventi non ammessi: (Soppresso)

Art. 4.2.5.6 - Strade

1. Le strade di distribuzione all'interno del sistema ambientale sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata. Le strade dovranno garantire la protezione dell'ambiente. In genere non sono previsti marciapiedi e banchine pavimentate. Gli accessi carrabili, devono essere possibilmente non asfaltati, da realizzare con pavimentazione tradizionali (pietra o mattoni) o in terra stabilizzata (sono ammessi pavimentazioni con materiali "nuovi" se cromaticamente idonei). Nelle strade storiche esistenti devono essere mantenute le sezioni, le configurazioni altimetriche, ripristinate le parti con il fondo in pietra o lastricato, i muri in pietra di contenimento e delimitazione, le alberature e le siepi.

Art. 4.2.5.7 - Recinzioni (Soppresso)

Art. 4.2.5.8 - Invasi lacuali e canalizzazioni agricole (Soppresso)

Art. 4.2.5.9 - Specie floristiche da proteggere (Soppresso)

Art. 4.2.5.10 - Articolazione del sistema

Il sistema ambientale si articola nei seguenti Subsistemi (individuati sulla tav. Sistemi e Ambiti):

- Subsistema V1: i crinali
- Subsistema V2: le valli esterne
- Subsistema V3: le valli interne
- Subsistema V4: i filtri agricoli
- Subsistema V5: i capisaldi del verde urbano e territoriale
- Subsistema V6: la fascia litoranea
- Subsistema V7: le connessioni territoriali esterne
- Subsistema V8: le connessioni territoriali interne

Art. 4.2.5.11 – Sub-sistema V1: i crinali

1. Il territorio dei crinali è caratterizzato dalla permanenza del principio insediativo legato al percorso storico, generalmente terminante con un edificio "speciale" in posizione panoramica, lungo il quale si segnala la presenza di impianti arborei (filari, elementi isolati in corrispondenza dei crocevia) di valore ambientale e storico-paesistico. Alcuni crinali sono interessati da un processo di densificazione lineare dell'abitato, mentre altri, anche a causa di particolari condizioni di pendenza e di instabilità del suolo, non risultano insediati e presentano caratteri di naturalità e di permanenza della struttura storica del paesaggio agrario.

2. Interventi di carattere generale

Saranno favoriti in generale:

- il mantenimento degli impianti agricoli tradizionali;
- la tutela delle dinamiche di crescita della vegetazione naturale;
- il recupero delle aree geologicamente instabili;
- la regimazione idraulica e di ripristino ambientale.

3. Ordinamenti culturali consigliati:

- seminativi asciutti, seminativi arborati.

4. Regole per gli elementi semplici

Negli interventi di risanamento conservativo e nuovo impianto, nella composizione degli elementi semplici varranno le seguenti indicazioni:

- devono essere preservati gli impianti a filari arborati e a siepi;
- lungo le strade di crinale dovranno essere posti a dimora filari alberati utilizzando cipresso comune o roverelle (per l'interfila d'impianto vedi Guida del verde all' Art. 6.11 e porre particolare attenzione al posizionamento delle alberature in aree caratterizzate da visuali panoramiche.

Art. 4.2.5.12 – Sub-sistema V2: le valli esterne

1. Comprende tutta l'area prevalentemente pianeggiante, non urbanizzata e prevalentemente utilizzata ad attività agricole irrigue (le canalizzazioni della valle del Chienti, gli invasi lacuali dell'Asola) di tipo intensivo ed è costituita dalle valli del F. Chienti e dell'Asola e dal versante ovest del Fosso del Cavallino. Una ulteriore caratterizzazione è dovuta alla presenza di una forte infrastrutturazione e dell'insediamento industriale della valle del Chienti che si pone in

stretto rapporto con la vulnerabilità della falda idrica. All'interno del sistema ambientale le valli esterne svolgono l'importante funzione di capisaldi della produzione agricola.

2. Interventi di carattere generale

Gli interventi dovranno favorire:

- il mantenimento e il ripristino degli usi e dell'assetto agricolo attuale, salvaguardando contemporaneamente i caratteri storici e ambientali propri dell'area, che si identificano soprattutto con il sistema di canalizzazioni naturali ed artificiali delle acque di superficie e la rete dei percorsi storici;
- il disinquinamento e la salvaguardia del reticolo idrografico e dei suoli agricoli, la regolamentazione degli attingimenti dalla falda, il recupero degli edifici non più utilizzati a fini agricoli;
- la libera percorrenza lungo i percorsi poderali e interpoderali di accesso agli invasi e ai corsi d'acqua principali;
- il mantenimento o il ripristino delle presenze vegetazionali significative e dei tracciati poderali e interpoderali, che non potranno essere asfaltati, né cementati.

In particolare, per la valle del Chienti le azioni di tutela e di recupero riguarderanno le canalizzazioni artificiali, mentre per la valle dell'Asola gli invasi lacuali, dei quali dovrà essere mantenuta o ripristinata la fascia di vegetazione limitrofa.

3. Gli ordinamenti culturali consigliati sono:

seminativi irrigui e asciutti, i seminativi arborati e le colture legnose (vite, olivo) nelle zone di versante; le colture legnose agrarie (vite, olivo ecc.) andranno disposte perpendicolarmente alla linea di massima pendenza; in caso contrario è fatto obbligo di attuare sistemi di drenaggio delle acque superficiali.

Sono ammesse attività di vivaismo;

4. Regole per gli elementi semplici

Negli interventi di risanamento conservativo e nuovo impianto nella composizione degli elementi semplici varranno le seguenti indicazioni:

- dovranno essere potenziate le formazioni arboree lineari, le siepi lungo le strade, i margini dei campi e i fossi.(con specie arboree e arbustive indicate nella Guida del verde)
- per il mantenimento dei laghetti per l'uso agricolo è fatto obbligo il taglio periodico della vegetazione palustre.
- in prossimità delle scarpate si dovrà intervenire con una fascia arbustata di uno spessore minimo di 4 m. a tutela delle parti di versante, in particolare nelle zone cartografate a rischio erosivo elevato (per la scelta delle specie arboree e arbustive vedi Guida del verde);
- le aree limitrofe ai boschi situati sui versanti in prossimità dei crinali e a diretto contatto delle aree agricole, dovranno essere potenziate con la realizzazione di arbusteti di margine utilizzando (per la scelta delle specie vedi Guida del verde all' art. siepi)

Art. 4.2.5.13 - Sub-sistema V3: le valli interne

1. Il subsistema è costituito da un territorio connotato morfologicamente dalla profonda incisione delle valli, che si sviluppa in continuità tra il versante ed il corso fluviale, limitando la parte pianeggiante vera e propria. Tale configurazione, la dimensione modesta dei bacini idrografici afferenti alle valli ha determinato, in caso di piogge prolungate o violente, fenomeni di esondazione dei fossi. Per controllare tali fenomeni tutti gli interventi possibili debbono essere orientati a ridurre i rischi di ruscellamento e di esondazione ed a favorire il trattenimento delle acque sui pendii. Una ulteriore caratterizzazione è data dall'utilizzazione agricola strutturata in campi di piccola dimensione a seminativo, seminativo promiscuo con oliveto, intervallati da siepi e chiusure vive, retaggio del paesaggio storico dei campi chiusi e dell'alberata umbro-marchigiana.

2. Interventi di carattere generale

Gli interventi dovranno favorire il mantenimento degli usi e dell'assetto agricolo attuale, salvaguardando contemporaneamente i caratteri storici e ambientali propri dell'area, che si identificano soprattutto con la struttura a campi chiusi.

Saranno inoltre favoriti il recupero degli edifici non più utilizzati a fini agricoli

E' obbligatorio, prima della messa a coltura delle aree, procedere ad operazioni di consolidamento del terreno e di regimentazione delle acque superficiali, mantenendo comunque il sistema di regimentazione delle acque monte-valle, secondo le modalità indicate per la manutenzione ordinaria, straordinaria ed il risanamento conservativo riferiti agli spazi aperti art. 3.4.2.5.

E' fatto obbligo tutelare le opere di mantenimento per la stabilità dei versanti, quali ciglioni o terrazzamenti.

Dovrà essere consentita la libera percorrenza lungo i percorsi poderali e interpoderali di accesso ai corsi d'acqua principali.

E' favorita la messa a coltura dei campi abbandonati con coltivazione agricole miste legnose-seminativi (vite, olivo, alberi da frutto) e l'inerbimento dei terreni agricoli.

I boschi presenti dovranno essere conservati, il taglio dovrà essere di tipo selettivo e dovrà salvaguardare le specie autoctone.

Le colture legnose andranno disposte perpendicolarmente alla linea di massima pendenza al fine di favorire l'assorbimento delle acque piovane; in caso contrario è fatto obbligo di predisporre sistemi di drenaggio delle acque superficiali;

Non sono ammesse attività di vivaismo.

E' fatto obbligo di tutelare le opere di mantenimento per la stabilita' dei versanti, quali: ciglioni o terrazzamenti, nonché la rete di scolo delle acque superficiali sulle scarpate e nelle fasce di margine dei campi.

3. Regole per gli elementi semplici

Negli interventi di risanamento conservativo e nuovo impianto nella composizione degli elementi semplici varranno le seguenti indicazioni:

- dovranno essere mantenuti o ripristinati i filari alberati o isolati di delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi e le siepi di delimitazione dei fondi agricoli (con specie arboree e arbustive indicate nella Guida)
- in prossimità delle scarpate si dovrà intervenire con una fascia arbustata di uno spessore minimo di 4 m. a tutela delle parti di versante, in particolare nelle zone cartografate a rischio erosivo elevato (per la scelta delle specie arboree e arbustive vedi Guida del verde);
- le aree limitrofe ai boschi situati sui versanti in prossimità dei crinali e a diretto contatto delle aree agricole, dovranno essere potenziate con la realizzazione di arbusteti di margine utilizzando (per la scelta delle specie vedi Guida del verde all'art. siepi);

Art. 4.2.5.14 - Sub-sistema V4: i filtri agricoli

1. Il subsistema è costituito da aree agricole residuali collocate tra l'edificato, le infrastrutture ed il territorio agricolo o le parti ad elevato grado di naturalità (ambito fluviale del Chienti). All'interno del sistema ambientale il subsistema svolge la funzione di stabilizzazione del rapporto tra aree coltivate e zone fortemente antropizzate.

In particolare, è possibile distinguere due differenti situazioni territoriali: da un lato le zone in cui è ancora riconoscibile la struttura storica del paesaggio agrario e che si configurano come vere e proprie "enclaves" all'interno di un contesto ormai trasformato; dall'altro le zone caratterizzate da una maglia frammentaria (orti, piccoli campi) e dalla densificazione dell'insediamento lungo la viabilità storica.

2. Interventi di carattere generale

La prestazione del subsistema nel suo complesso è quella di costituire elementi di resistenza alla città e di separazioni tra le parti attraverso l'alternanza di pieni e di vuoti, fortemente strutturati nei loro caratteri paesistici e ambientali, cui corrispondono, da un lato, particolari modalità di insediamento ("l'abitare in campagna nei pressi della città") e, dall'altro, il penetrare della campagna all'interno delle aree urbanizzate.

3. Gli interventi sono orientati al riordino di alcuni elementi quali le antiche trame dei canali di irrigazione dei campi o delle maglie poderali e che hanno organizzato la tessitura dell'agricolo, al potenziamento di impianti agricoli con presenza di masse vegetali (piccoli vivai, frutteti, ecc..) in funzione anche di compensazione ambientale e di mitigazione degli impatti dovuti al passaggio di reti infrastrutturali.

E' obbligatorio realizzare siepi di margine nelle zone ad orto e nei piccoli campi prossimi all'urbano.

Per le attività agricole si dovranno utilizzare esclusivamente concimi organici e limitare l'uso di diserbanti.

Art. 4.2.5.15 - Sub-sistema V5: i capisaldi del verde urbano e territoriale

1. Sono luoghi del verde urbano e territoriale i parchi e giardini di gioco, i giardini, i giardini scolastici, i parchi e giardini storici, le aree sportive, i viali e le strade alberate, stabilizzati nei caratteri tipologici, nel funzionamento e nei rapporti spaziali con la città.

2. Interventi di carattere generale

Le prestazioni del subsistema sono quelle di dotare la città di spazi verdi attrezzati e non, aumentando la qualità ambientale delle parti del territorio urbanizzato, e di potenziare le salvaguardie delle aree più sensibili dal punto di vista ecologico (corsi d'acqua, boschi, ecc.) ed idrogeologico.

Gli interventi dovranno favorire la riqualificazione degli impianti esistenti, il restauro dei giardini di valore storico oltre alla realizzazione di nuovi parchi e giardini.

OMISSIS

Capo 4.3.2 - Zone B

Art. 4.3.2.1. - Disposizioni generali

Le zone B, così come definite dal D.M. n. 1444/68, corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato molto tempo fa, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, ma non ancora edificate od adeguatamente attrezzate.

OMISSIS

Capo 4.3.3 - Zone C

Art. 4.3.3.1. - Disposizioni generali

Le zone C, così come definite dal D.M. n. 1444/68, corrispondono alle parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità delle zone A e B.

Art. 4.3.3.2. - Interventi consentiti e vietati

C1: interventi: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione.

C2: interventi: ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione.

CX.0: prevede gli indici urbanistici corrispondenti alle quantità esistenti sia in termini di SUL che di altezza.

	CX.1	CX.2	CX.3	CX.4	CX.5	CX.6	CX.7
n. piani	2	2	2	2	2	2	2
Rc	0,10	0,15	0,20	0,30	0,30	0,40	0,45
Ef	0,10	0,20	0,30	0,40	0,50	0,60	0,80
Lotto min mq.							

	CX.8	CX.9	CX.10	CX.11	CX.12	CX.13	CX.14
n. piani	2	2	2	3	3	3	3
Rc	0,60	0,60	0,80	0,20	0,20	0,30	0,4
Ef	0,60	1,00	1,40	0,30	0,50	0,60	1,1

	CX.15	CX.16	CX.17	CX.18	CX.19	CX.20	CX.21
n. piani	3	3	3	3	4	4	4
Rc	0,5	0,5	0,5	0,8	0,25	0,3	0,50
Ef	0,9	1,3	1,4	2,3	0,75	1,1	1,5

	CX.22	CX.23	CX.24	CX.25	CX.26	CX.27	CX.28
n. piani	4	5	5	6	7	3	5
Rc	0,55	0,30	0,50	1,00	0,3	0,364	0,50
Ef	1,7	1,30	1,7	3,50	2,00	0,654	0,96

Le distanze dai confini, tra fabbricati e dalle strade sono indicati nell'art. 2.2.3.3.

OMISSIS

Capo 4.3.5 - Zone E

Art. 4.3.5.1 - Disposizioni generali

Le zone E corrispondono alle parti del territorio che il Piano riserva alle attività agricole.

Art. 4.3.5.2 - Interventi consentiti e vietati

Nelle zone E sono consentiti interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, demolizione senza ricostruzione, oltre a interventi di ristrutturazione o di nuova edificazione in conformità con le leggi vigenti e con le specifiche che seguono, qualora più restrittive.

Qualora alla destinazione di zona si sovrapponga una tutela (PPAR, PAI ecc.) la norma a quest'ultima riferita è da intendersi prevalente.

La sottoarticolazione delle zone E ha come obiettivo la tutela delle risorse naturali e del paesaggio e la protezione dai rischi connessi alle attività agricole. In base alle condizioni di rischio e alle condizioni di vulnerabilità dell'ambiente si definisce la seguente articolazione:

- E3 zone agricole produttive:

Si tratta delle zone dove valgono le indicazioni della L.R.13/90;

- E1 zone agricole di salvaguardia:

In tali zone, rispetto agli interventi consentiti e vietati nelle zone E3 sono ammessi unicamente i seguenti:

la nuova edificazione di abitazioni agricole, di cui all'art.3 L.R.13/90, è ammessa fino ad un massimo di 600 mc;

l'ampliamento delle stesse è ammesso fino ad un massimo di 800 mc compreso l'edificio esistente ed è consentito in aderenza all'edificio esistente o attraverso il recupero di annessi non più utilizzati;

la nuova edificazione di annessi agricoli, di cui all'art.8 L.R.13/90, fino ad una superficie massima di 100 mq;

l'ampliamento degli stessi è consentito fino ad un massimo di 100 mq compreso l'esistente;

la realizzazione di serre di "tipo a" di cui all'art.10 L.R.13/90;

la ristrutturazione.

- E9 zone agricole di riqualificazione ambientale:

In tali zone, rispetto agli interventi consentiti e vietati nelle zone E3 sono ammessi unicamente i seguenti:

l'ampliamento delle abitazioni agricole solo nel caso di recupero della cubatura, senza aumento di volume, da annessi esistenti non più utilizzati per usi agricoli;

la ristrutturazione senza aumento di volumetria;
il recupero di annessi agricoli esistenti.
Il capo 3.4.4 disciplina gli interventi per gli edifici nel territorio agricolo.

Capo 4.3.6 - Zone F

Art. 4.3.6.1. - Disposizioni generali

1. Le zone F, così come definite dal D.M. n. 1444/68, corrispondono alle parti del territorio che il Piano riserva ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Art. 4.3.6.2.- Interventi consentiti e vietati

Zona F0: servizi e attrezzature di proprietà pubblica e/o privata ma di uso pubblico.

In tali zone sono ammessi interventi di ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione.

Zona F1: parchi e giardini storici (vedi articolo 3.3.3)

Le zone F1 comprendono parchi e giardini storici di palazzi e ville, aree archeologiche, spazi verdi dei centri storici, viali.

Per le modalità di intervento valgono le indicazioni della Carta dei giardini storici redatta dall' ICOMOS e registrata nel dicembre 1982.

Zona F2: (vedi articoli 3.3.1, 3.3.4, 3.3.5)

- 1) parchi (Vp);
- 2) giardini di gioco pubblici (Vg);
- 3) orti urbani (Vo)

1) parchi: si possono suddividere in 3 tipi a cui corrispondono i seguenti parametri dimensionali (il dimensionamento e l'articolazione nei tipi fa riferimento alle ore-gioco necessarie per settimana in base alle fasce di età della popolazione ed alle tipologie insediative urbane):

tipo A - dimensione minima 1 ha, suddiviso in percentuale secondo le diverse sistemazioni:

- prato gioco libero	35%
- impianti arborei e arbustivi	25%
- servizi coperti	1,5%
- servizi scoperti	8,5%
- gioco bambini	20%
- percorsi, aree sosta	10%

tipo B - dimensione minima 2 ha, suddiviso in percentuale secondo le diverse sistemazioni:

- prato gioco libero	30%
- impianti arborei e arbustivi	20%
- servizi coperti	1,5%
- servizi scoperti	8,5%
- gioco sportivo	30%
- percorsi, aree sosta	10%

tipo C - dimensione superiore a 3,5 ha, suddiviso in percentuale secondo le diverse sistemazioni:

- prato gioco libero	27%
- impianti arborei e arbustivi	18%
- servizi coperti	2,5%
- servizi scoperti	5%
- gioco sportivo	22,5%
- aree sosta	15%
- percorsi	5%
- parcheggi	5%

2) Giardini di gioco: parametri dimensionali

sup. massima pavimentata:	3 - 5%
cubatura max ammissibile	100 mc
altezza max ammissibile	1 piano
specie arborea di 1 grandezza	1 albero ogni 50 mq
specie arborea di 2 e 3 grandezza:	
alberi	2 ogni 75 mq

arbusti	3 ogni 1 mq
prato	90%
cestini per rifiuti	1 ogni 150 mq
sedute	10 ogni 50 mq
irrigazione	sub-irrigazione
negli alberi e aiuole	
illuminazione	1 elemento ogni 200-250 mq
elementi di arredo	1 fontanella
recinzione	vegetale

Le altezze degli eventuali edifici di servizio da realizzare nel parco non dovranno essere superiori ad un piano.
Per il trattamento delle siepi, impianti arborei ed arbustivi e dei prati vedi Guida agli interventi sugli spazi verdi.

3) Orti urbani: parametri dimensionali

La superficie dell'orto (parcella) non può essere inferiore a 80 mq e superiore a 150 mq ed è prevista la sola costruzione di un capanno per gli attrezzi.

Quando il capanno non sia fornito dal Comune, dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- superficie massima: 9 mq.;
- altezza massima: 2,20 m (in caso di terreno in pendio questa altezza è misurata a valle e prevede l'interramento a monte);
- distanza minima dalle strade carrabili principali: 10 m.;
- distanza minima dagli edifici: 20 m.;
- distanza minima dai corsi d'acqua: 10 m. dal ciglio di sponda e dal piede dell'argine;
- distanza minima dai confini dell'orto: 2,50 m;
- struttura e infissi in legno, tetti a falda coperti con coppi e tegole in laterizio oppure tetti piani coperti da un manto vegetale.

I capanni possono essere accorpati per 2 o per 4 parcelle contigue; in tal caso i muri di separazione debbono essere realizzati con materiale ignifugo.

Tutti i tunnel e le protezioni stagionali devono essere smantellati entro il 30 aprile di ogni anno.

Sono vietate le pavimentazioni e l'edificazione di elementi architettonici diversi da quelli espressamente descritti.

Le recinzioni devono essere eseguite con materiale vivo e non devono superare l'altezza di 1 ml.

F3 - grandi parchi liberi (vedi articolo 3.3.1)

Comprendono il parco agricolo del Castellaro, il parco agricolo della fascia litoranea, il parco agricolo dell'enclaves, i parchi bosco del Chienti, dell'Asola e dei fossi minori, il parco delle zone umide.

Nelle zone F3 è vietata la nuova edificazione sia di residenza agricola sia di supporto all'attività agricola e non è permesso l'ampliamento sugli edifici esistenti.

1) parchi agricoli (Vpa), prescrizioni particolari:

- gli indirizzi culturali devono essere orientati al mantenimento e al miglioramento degli assetti tradizionali esistenti, delle siepi alberate e dei filari di delimitazione dei campi;
- sono escluse modifiche degli impianti agrari legnosi e vegetazionali di tipo tradizionale;
- sono vietate colture legnose con impianto di tipo industriale;
- le nuove piantumazioni di tipo legnoso devono avere un'orditura a filare e l'impianto deve essere di tipo promiscuo (tipo acero-vite);
- il terreno deve essere mantenuto inerbito;
- il conduttore del fondo è tenuto al mantenimento dei fossi, della rete minore di drenaggio delle acque, delle alberature di sponda e al ripristino di quelle mancanti;
- è vietato qualsiasi tipo di recinzione dei fondi agricoli, la recinzione è ammessa solo per le aree di pertinenza degli edifici;
- è consentito il transito pedonale sulle strade poderali, con l'esclusione di quelle che portano agli edifici residenziali e di servizio;
- è consentito il transito pedonale nei campi olivetati e nei prati arborati nei periodi liberi dalla lavorazione e dalla raccolta dei prodotti;
- i percorsi poderali ed interpoderali non potranno essere asfaltati né cementati, ma mantenuti in terra battuta o stabilizzata.

2) parco Boscato (Vpb), prescrizioni particolari:

- è permessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili con sezione non superiore a m. 2,50 e di percorsi di servizio con sezioni non superiori 3,50m da realizzarsi in terra stabilizzata o altro materiale permeabile;

- è permessa la realizzazione di punti sosta attrezzati per pic-nic, di radure per il gioco libero, di "percorsi vita" per attività sportive di tipo libero, di percorsi didattici;
- i punti sosta attrezzati devono avere superficie permeabile con trattamento a prato, l' impianto di arbusti con fioritura, essere dotati di sedute in legno o pietra e di cestini portarifiuti;
- i manufatti di servizio alle attività dovranno essere esclusivamente realizzati in legno, con i tetti a falda, coperti con coppi e laterizio.
- i percorsi devono essere appositamente segnalati.

3) parco delle zone umide (Vpu), prescrizioni particolari:

l'attuazione del parco è subordinata all'approvazione di un Piano particolareggiato che tra l'altro regolamenti :

- gli interventi sulla aree agricole presenti nel parco con indirizzo alla sperimentazione di pratiche agricole di tipo biologico ed in particolare ad assetti culturali che attirino l'avifauna;
- gli interventi di riqualificazione e messa in sicurezza delle sponde, degli specchi d'acqua, creazione di discese e di affacci sui laghetti, da operarsi con tecniche di ingegneria naturalistica;
- la riqualificazione e la bonifica delle aree e dello specchio d'acqua con asportazione di materiali inerti, inquinanti e eventuale rimodellamento del terreno;
- realizzazione di un percorso faunistico con percorsi pedonali sterrati o su tavolato e punti di avvistamento da realizzare in legno;
- realizzazione di un centro di servizio per il parco, utilizzando gli edifici agricoli presenti, con le seguenti funzioni: sala per esposizione e didattica, laboratori, foresteria, servizi connessi.

4) parco produttivo di tipo floro-vivaistico (Vpd), prescrizioni particolari:

l'attuazione del parco è subordinata all'approvazione di un Piano particolareggiato che tra l'altro preveda:

- una zona da adibire a vivaio autoctono (con specie arboree, arbustive, piante frutto e aromatiche) dove predisporre itinerari didattici per le scuole e piccole serre da utilizzare per corsi di formazione professionale;
- la produzione e l'utilizzo principale di piante in zolla evitando la vaneggerai che comporta un'elevata impermeabilizzazione del terreno;
- il prevalente utilizzo di specie arboree e arbustive locali;
- il controllo delle sostanze chimiche (fertilizzanti ecc);
- il divieto di utilizzare pavimentazioni impermeabili per i percorsi, le aree di pertinenza, i parcheggi ecc;
- le modalità di smaltimento dei materiali residui da effettuare in discariche controllate;
- la realizzazione di impianti vegetazionali per lo schermo delle infrastrutture;

Sono ammessi:

- realizzazione di serre e annessi per le attività lavorative secondo i tipi previsti dalla Legge Regionale;
- realizzazione di aree e manufatti da adibire ad attività espositive e di servizio.

Le sopraelencate opere non sono ammesse per le aree F3 V7 Vpd previste nei fogli 30 e 31 poste a ridosso della linea ferroviaria (Ancona-Pescara) e via Aldo Moro in quanto non compatibili con la tutela integrale dei corsi d'acqua e dei litorali marini individuati dal PPAR (art.29 e art.32).

Nelle porzioni di territorio interessate dal corso d'acqua (art. 3.1.4.1) non sono ammessi: realizzazione di serre ed annessi per le attività lavorative secondo i tipi previsti dalla L.R. 13/90; realizzazione di aree e manufatti da adibire ad attività espositive e di servizio.

Zone F4: attrezzature sportive scoperte (parametri dimensionali)

Suddivisione % dell'area secondo le diverse sistemazioni

impianti sportivi scoperti	65%
prati, prati arborati, siepi	10%
attrezzature e servizi coperti	10%
spazi pavimentati (parcheggi, sosta, percorsi)	15%
altezza max edifici per servizi	1 piano

Per il trattamento delle siepi, impianti arborei ed arbustivi e dei prati vedi Guida agli interventi sugli spazi verdi.

Zone F5 ed F7: attrezzature sportive di tipo agonistico

Sono quelle attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico esistenti che si caratterizzano per una specializzazione di tipo agonistico.

F5 ippodromo

Per le prescrizioni quantitative e progettuali si fa riferimento al PN 10.1.

- le aree pavimentate compresi i parcheggi e la viabilità di servizio devono essere realizzati con materiali permeabili quali la terra stabilizzata o autobloccanti;
- sono vietate le recinzioni fisse (in muratura, in ferro, vegetale) ad esclusione delle aree di pertinenza degli edifici e di servizio alle attività;

- per il trattamento delle siepi, impianti arborei ed arbustivi vedi "Guida agli interventi sugli spazi verdi".

2) stadio di calcio

Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione degli spazi accessori dell'impianto sportivo e degli spazi aperti esterni.

Nello specifico si prevede:

- la riqualificazione del parcheggio antistante lo stadio con la sostituzione della pavimentazione in asfalto con materiali semipermeabili, tipo mattonelle autobloccanti, pavimentazioni inerbite, terre stabilizzate;
- la piantumazione di impianti arborei e arbustive con sesto di impianto regolare (per le specie e le modalità di impianto vedi la Guida agli spazi aperti);
- la destinazione dei locali situati sotto le tribune dello stadio (attualmente non utilizzati) per attività commerciali, sedi di società sportive, attività culturali.

Non si prevede l'ampliamento degli attuali impianti sportivi

F7 Ex Speedway

Gli interventi sono orientati a potenziare le attività ricettive già presenti riconvertendo la attuale pista di speedway in impianti ed attrezzature più direttamente legate alla ricezione alberghiera e agri-turistica.

In particolare si prevede:

- il mantenimento delle cubature attuali;
- la possibilità di realizzare impianti sportivi scoperti quali piscine, campi di tennis, calcetto, piccolo maneggio ecc;
- la riduzione del 50% delle superfici impermeabili asfaltate con realizzazione di prati e impianti arborei e arbustivi.

Zone F6: servizi e attrezzature di proprietà pubblica e/o privata ma di uso pubblico esistenti.

Gli interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria.

Per gli spazi verdi, comprese le aree per il tempo libero e lo sport, gli interventi non dovranno comportare la realizzazione di nuove volumetrie a carattere permanente, non dovranno essere previsti movimenti terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno e gli interventi non dovranno alterare il naturale deflusso delle acque.

F8 attrezzature sportive esclusivamente scoperte

La suddivisione % dell'area secondo le diverse sistemazioni, è la stessa prevista dalla F4 ad esclusione della possibilità di realizzare il 10 % di attrezzature e servizi coperti.

FX.0 mantenimento delle volumetrie esistenti: per esistenti si intende quelle legittimamente autorizzate.

Tabella zone F

F0: servizi e attrezzature di proprietà pubblica e/o privata ma di uso pubblico

F1 - parchi e giardini storici

F2 - parchi e giardini di gioco pubblici (verde attrezzato)

F3 - grandi parchi liberi (parco del Castellaro, aree agricole della fascia litoranea, enclaves, parco del Chienti, parco delle zone umide)

F4 - attrezzature sportive scoperte

F5 - attrezzature sportive di tipo agonistico

F6: servizi e attrezzature di proprietà pubblica e/o privata ma di uso pubblico esistenti

F7 ex Speedway

F8 attrezzature sportive esclusivamente scoperte

	F0.1	F0.2	F0.3	F0.4	F0.5	F0.6	F0.7
n. piani	1	1	1	1	2	2	3
Rc	0.03	0.10	0.30	1.00	0.30	0.90	0.20
Ef							

	F0.8	F0.9	F0.10	F0.11	F0.12	F0.13	F0.14
n. piani	3	3	3	4	4	4	5
Rc	0.20	0.25	0.90	0.20	0.20	0.30	0.30
Ef	0.45	0.60			0.45		

	F0.15	F0.16	F0.17	F0.18	F0.19	F0.20	F0.21
n. piani	5	3	4	3	3		1
Rc	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50		0.25
Ef		0.60	1.20	0.50	1.20		

OMISSIS

Art. 4.4.11.2 - Pn 11.2 San Domenico

1. obiettivi del progetto : Obiettivo del progetto è la valorizzazione ed il completamento di un'area posta su di una strada di crinale con forti connotati paesaggistici. La previsione è quella di una residenza in cui la caratteristica sia quella "dell'abitare in campagna", dove assume rilevanza il rapporto tra spazio costruito e spazio aperto. Scopo è quello di completare il nucleo residenziale esistente e dotarlo di attrezzature pubbliche carenti nell'area.

2. Unità di intervento : il progetto norma prevede un'unica unità minima di intervento:

UMI 11.2.1: la residenza in campagna

3. Criteri di intervento: C.da San Domenico è attraversata dalla strada che collega Civitanova Alta con la piana, in particolare con la frazione di Santa Maria Apparente. Il progetto è previsto in prossimità della villa storica, posta sul poggio, con al suo interno una piccola chiesa da cui prende il nome la strada e la zona. Tale nucleo storico è divenuto nel tempo elemento aggregante per l'edificazione, che man mano è cresciuta intorno ad esso. Relativamente gli ambiti con pendenza superiore al 30% si prescrive, in sede di Piano Attuativo, la verifica degli stessi con rilievi di dettaglio e l'edificazione al di fuori di tali acclività. La nuova edificazione è prevista in ambiti posti ad idonea distanza dall'edificio di interesse storico architettonico di San Domenico; alla potenzialità edificatoria prevista vanno detratti i fabbricati esistenti.

UMI 11.2.1: Il progetto si compone di due parti distinte: il completamento di vuoti esistenti tra la residenza con costruzione di residenze con carattere estensivo in cui la superficie scoperta ha dimensioni rilevanti; la parte ad attrezzature pubbliche a servizio di tutta l'area, trattasi di spazi verdi ed attrezzati per lo sport posti lungo la strada.

Il progetto comprende la residenza già realizzata, costituita fundamentalmente da due tipologie: la casa colonica e la villetta unifamiliare. Per alcune case coloniche sono previsti interventi più restrittivi, quali il risanamento conservativo.

4. Attuazione:

UMI 11.2.1: piano di iniziativa privata

Quadro riassuntivo del PN		Edifici					Superfici pubbliche destinate a Standard							
	PN 11.2	destinazione	sul min	sul max	ambito di variazione % sul/sul totale		Istruzione		Attrezz. pubbliche		Verde		Parcheggi	Strade
					min	max	SUL	SF	SUL	SF				
Sup. territor.	44.702													
Sup. fond.	24.551	residenziale	2.455	2.455	100%	100%								
Edif. esistenti:		com.le/direz.le	-	-	0%	0%					prato - prato alberato	4.663		
sup. fondiaria	1.987	produttivo	-	-	0%	0%					pavimentato	2.209		
demolizione	0						-	-	-	-	attrezzato	7.091		
		TOTALE	2.455		100%						TOTALE	13.963	1.654	2.547

Quadro riassuntivo della UMI		Edifici					Superfici pubbliche destinate a Standard							
UMI n.	11.2.1	destinazione	sul min	sul max	ambito di variazione % sul/sul totale		Istruzione		Attrezz. pubbliche		Verde		Parcheggi	Strade
					min	max	SUL	SF	SUL	SF				
Superficie	44.702													
Superficie fond.	24.551	residenziale	2.455	2.455	100%	100%								
Edif. esistenti:		com.le/direz.le	-	-	0%	0%					prato - prato alberato	4.663		
sup. fondiaria	1.987	produttivo	-	-	0%	0%					pavimentato	2.209		
vol. da demolire	0						-	-	-	-	attrezzato	7.091		
		TOTALE	2.455		100%						TOTALE	13.963	1.654	2.547

STANDARD DI NORMA						mq. Attrez.		mq. Verde		mq. Parch.			
	St mq	sul mq	dotazione minima (30 mq/ab)	abitanti teorici	dotazione minima								
Residenziale		2.455	30 mq/ab	82	1.763	4,5 mq/ab	istruzione	369	9 mq/ab	spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	738		
						2 mq/ab	attrezzature di interesse comune	164	3 mq/ab	spazi per il verde pubblico	246	mq / abitanti	246
Commerciale / direzionale		0	80 mq / 100sul		0				40 mq / 100 mq sul		0	40 mq / 100 mq	0
Produttivo	0	0	10% St		0	10% St - (5 mq / 100 sul)		0				5 mq/100 sul	0
						533			984			246	

OMISSIS

Art. 5.1.1.7 – Vincoli attivi PPAR e aree esenti

Per le aree ricomprese all'interno degli ambiti definitivi di tutela relativi alle singole categorie costitutive del paesaggio (come già delimitati dal PPAR o definiti in sede di redazione del PRG) ad eccezione delle aree esenti, il contenuto delle prescrizioni di base permanenti stabilito dal PPAR nei rispettivi articoli di riferimento, assume carattere prevalente rispetto alle indicazioni delle presenti norme (allo scopo vedi tav. : Vincoli attivi PPAR e aree esenti). Le prescrizioni di base permanenti di cui alla lett. C dell'art.3 del PPAR non si applicano per gli interventi ricadenti nel regime delle esenzioni di cui all'art. 60 delle NTA del PPAR così come perimetrata nell'elaborato grafico sopra richiamato. Sulle parti di tali zone eventualmente gravate da particolari vincoli di Legge, nazionali o regionali, le norme di cui sopra si intendono integrate dalle specifiche prescrizioni di vincolo ove più restrittive.

OMISSIS

Capo 7.2 – Prescrizioni generali

Art.7.2.1 - Sottosistema geologico, geomorfologico, idrogeologico

Dalla lettura degli elaborati che compongono il PPAR, tavv. 3 e 13 riferite a questo sottosistema, non vi sono zone interessate da emergenze geologiche o idrogeologiche di nessun tipo, mentre esiste una zona a nord e a sud tutelata ai sensi dell'art. 32 NTA del PPAR come "Ambiti di tutela costieri cartograficamente delimitati" (ambiti 23 porzione, 24 e 25 porzione).

L'indagine geologica, già effettuata in occasione della redazione dell'adeguamento al Piano '78 è stata integrata da un ulteriore studio di approfondimento (art. 2.1.1.1 delle Norme di Attuazione comma d.3: indagini geologiche).

Da queste indagini si evidenzia una massiccia presenza di laghetti di irrigazione e di pozzi ad uso potabile, alcuni dei quali non compresi nel territorio di Civitanova, ma il cui ambito ricade all'interno dei confini comunali, inoltre vi è una zona destinata a campo pozzi comunali, classificata come emergenza geologica, geomorfologica, idrogeologica.

Categorie della struttura geomorfologica:

- Emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche
- Corsi d'acqua
- Crinali
- Versanti
- Litorali marini e ambiti di tutela cartograficamente delimitati

OMISSIS

Art.7.2.1.2 - Sottosistema geologico geomorfologico idrogeologico - Vincoli attivi

- Emergenze geologiche, geomorfologiche artt. 3.1.2.4, 5.1.1.7 idrogeologiche artt. 3.1.4.7, 3.1.4.9, 5.1.1.7 delle Norme Tecniche di Attuazione, art. 8.6.2 della Relazione geologica prima fase:

"Delimitazione delle aree di salvaguardia":

In questa sede, in considerazione degli elementi a disposizione, si è adottata una delimitazione provvisoria dichiarando la pubblica utilità delle aree di salvaguardia individuate. Nella Carta Idrogeologica sono state individuate tre zone con graduazione dei vincoli da massima a minima allontanandosi dai campi pozzi dell'acquedotto Comunale e di quello di Montecosaro. L'ambito di tutela evidenziato nella tavola dei vincoli passivi viene modificato e reso definitivo.

- Corsi d'acqua art 3.1.4.1, 5.1.1.7 delle Norme Tecniche di Attuazione:

le previsioni del PRG rispetto all'area del Chienti riguardano la realizzazione di un parco fluviale, con attrezzature turistiche e sportive (art. 4.4.6.1 P.n. 6.1, Art. 4.4.6.2 Pn 6.2, Art. 4.4.6.3 Pn 6.3 delle Norme Tecniche di Attuazione) che tende a valorizzare l'area del fiume e a tutelarla sia dal punto di vista paesistico che floristico e a proteggere le specie animali e vegetali presenti. A tale proposito l'ambito di tutela provvisorio previsto nella tavola dei vincoli passivi viene aumentato in alcune parti fino ad arrivare oltre la barriera della superstrada.

Per quanto riguarda il fosso del Castellaro gli obiettivi del piano riguardano la realizzazione di uno standard per il quartiere S. Marone e uno standard alla scala urbana e cioè un parco fruibile dall'intero comprensorio (art. 4.4.9.2 delle Norme Tecniche di Attuazione P.n. 9.2). In base a questo ragionamento l'ambito di tutela definitivo del Castellaro viene aumentato rispetto a quello transitorio previsto nella tavola dei vincoli passivi.

Con lo stesso principio delle due aree precedenti per l'Asola il piano prevede una riqualificazione ambientale e la realizzazione di attrezzature sportive, percorsi pedonali e ciclabili; ed anche qui l'ambito di tutela definitivo viene variato e nella maggior parte dei casi aumentato.

Per i restanti corsi d'acqua viene reso definitivo l'ambito di tutela transitorio previsto dalle NTA del PPAR; fatta eccezione per il fosso dello Sdregaro, che vede aumentato il suo ambito di tutela; sempre per questo corso d'acqua la parte di ambito prospiciente la zona industriale della valle del Chienti ha una dimensione di 50 ml così come prescritto nella delibera di approvazione dell'adeguamento del PRG '78 al PPAR.

- Crinali art. 5.1.1.7 delle Norme Tecniche di Attuazione:

relativamente agli ambiti di tutela dei crinali vengono resi definitivi quelli evidenziati nella tavola dei vincoli passivi con alcune modifiche in corrispondenza delle aree urbanizzate ed inserite all'interno dei piani attuativi.

- Versanti art. 3.1.2.3, 3.1.2.4, 5.1.1.7 delle Norme Tecniche di Attuazione:

per quanto concerne gli ambiti di tutela dei versanti sono resi definitivi quelli evidenziati nella tavola dei vincoli passivi senza alcuna modifica.

- Litorali marini ed ambiti di tutela cartograficamente delimitati art. 5.1.1.7 delle Norme Tecniche di Attuazione:

l'ambito di tutela relativo ai litorali marini viene modificato rispetto all'area prevista nella tavola di trasposizione passiva dei vincoli, in quanto per buona parte va a ricadere sulla zona completamente urbanizzata, quindi anche analizzando la tavola delle aree esenti si è ritenuto di limitarla alla sola zona della spiaggia.

Va detto che il piano intende riqualificare le zone legate alla balneazione con la riprogettazione dei lungomare sud e nord (art. 4.4.2.1, P.n 2.1 e art. 4.4.2.2 P.n. 2.2); inoltre è previsto anche un progetto di riqualificazione dell'area portuale (art. 4.4.3.2 P.n. 3.2). Si sono inoltre apportate delle modifiche all'ambito di tutela cartograficamente delimitato che interessa la parte nord e sud della città. In questa zona esiste una struttura ricettiva che negli anni ha operato una serie di trasformazioni del territorio tali da comprometterne il valore paesaggistico, insistono inoltre su quest'area previsioni di piani attuativi e concessioni convenzionate, si è ritenuto quindi opportuno eliminare il vincolo. La stessa operazione si è effettuata nella parte del territorio che è interessata dal tracciato della variante alla statale.

- Gli ambiti di tutela rappresentati sulle tavole 1:2000 sono associati ad articoli delle Norme Tecniche di Attuazione, le cui prescrizioni si riferiscono alle zone omogenee sulle quali insiste il vincolo.

OMISSIS

Art. 7.2.3 - Sottosistema storico culturale

Dallo studio delle NTA del PPAR (artt. 38-39-40-41-42-43) si evidenzia la volontà di tutelare quei beni architettonici che hanno una qualità paesaggistica tipica del carattere marchigiano, ed è prerogativa che il nuovo PRG adotta in forma totale, valutando anche alcuni interventi che vogliono rafforzare il valore ambientale di alcuni borghi rurali che esistono nel territorio di Civitanova come Alviano o S. Domenico.

Le indicazioni delle tavole che trattano questo sottosistema evidenziano, come oggetto di tutela, il nucleo storico della città alta, la localizzazione di alcuni edifici storici ad elevato interesse architettonico e delle aree dove si ravvisano presenze di centuriazioni.

Categorie del patrimonio storico culturale:

- Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale
- Centri e nuclei storici
- Edifici e manufatti storici
- Zone archeologiche e strade consolari
- Luoghi di memoria storica
- Punti panoramici e strade panoramiche

OMISSIS

Art. 7.2.3.2 - Sottosistema storico culturale - Vincoli attivi

- Paesaggio agrario di interesse storico ambientale art. 5.1.1.7 delle Norme Tecniche di Attuazione:

dall'analisi effettuata sul territorio e dallo studio della normativa del PPAR si riscontrano alcune aree che mantengono le caratteristiche di qualità paesaggistica da tutelare.

La prima è quella che riguarda il fosso del Castellaro e arriva fino alla SS.16, un'altra è quella che si trova a nord lungo la costa, già interessata da un vincolo di litorale marino cartograficamente delimitato. A queste zone se ne aggiungono altre due di dimensioni più piccole, che sono una a ovest di Poggio Imperiale, e l'altra a ridosso di Villa Capparuccia. Per gli interventi consentiti e vietati si fa riferimento allo specifico articolo delle NTA del PPAR.

- Centri e nuclei storici art. 5.1.1.7 delle Norme Tecniche di Attuazione:

l'ambito di tutela relativo al centro antico di Civitanova Alta, nella stesura dei vincoli attivi, subisce una trasformazione e il perimetro che si intende rendere definitivo è compreso fra i crinali di S. Domenico e di Villa Conti. Quindi non segue un perimetro che scaturisce da una distanza costante dal nucleo, ma deriva dall'effettivo rilevamento dei punti in cui il paesaggio mantiene il valore paesaggistico che si intende tutelare. Per gli interventi consentiti e vietati si fa riferimento allo specifico articolo delle NTA del PPAR.

- Edifici e manufatti storici art. 3.3.3, 3.4.4.4, 3.4.4.5, 3.4.5.1, 4.3.6.1, 5.1.1.7 delle Norme Tecniche di Attuazione:

vengono mantenuti gli edifici di valore storico culturale e di interesse architettonico da tutelare ed evidenziati nella tavola dei vincoli passivi, sono stati però ripermirati i rispettivi ambiti di tutela, per gli interventi consentiti e vietati si fa riferimento allo specifico articolo delle NTA del PPAR.

Il rilievo ha invece evidenziato i manufatti del territorio extraurbano del Comune di Civitanova Marche, utilizzando questa definizione soltanto per identificare un limite spaziale cui riferire dati ed immagini di un più vasto quadro conoscitivo. Conoscere, in maniera approfondita, il patrimonio storico, architettonico ed ambientale del territorio extraurbano, permette l'elaborazione delle norme e dei suggerimenti in grado di regolare gli interventi futuri.

Pertanto, nella costruzione storica del territorio, si è reso necessario procedere, attraverso lo studio delle sue fasi di crescita e dei differenti usi e lettura delle permanenze, quali i tracciati, i percorsi, le trame delle culture tradizionali, i corsi d'acqua ed i capisaldi storici (ville, ville monumentali, edifici religiosi e civili, opifici, etc.).

Successivamente si è stabilito il livello di permanenza degli impianti storici, relazionato ai caratteri morfologici e agli assetti fondiari.

La normativa vigente (P.P.A.R. e L.R. 13/90) al fine di tutelare tutti gli elementi meritevoli di un certo interesse, prevede il censimento degli edifici e manufatti storici extraurbani e di tutti gli edifici rurali presenti fino al 1945.

Si è ritenuto opportuno considerare, tra gli edifici da censire, anche quegli immobili, che pur non avendo elementi architettonici di pregio, avessero conservato i loro caratteri originali sia a livello tipologico che nell'uso dei materiali.

Infatti, queste costruzioni, insieme al contesto paesaggistico che le circonda (spesso di rilevante valore), vengono a costituire il paesaggio agrario del territorio di Civitanova.

Preservare la loro immagine, diventa quindi indispensabile per salvaguardare questo patrimonio.

Il lavoro di censimento degli edifici è stato suddiviso in tre fasi:

1° fase:

- individuazione, tramite interpretazione della cartografia storica (Catasto gregoriano, Catasto d'impianto) degli immobili da rilevare.

- verifica, attraverso l'aerofotogrammetrico del territorio comunale (anno 1995 – scala 1:5000), della permanenza ad oggi degli immobili individuati nella cartografia storica.

- individuazione e numerazione delle unità da censire nella carta del territorio comunale in scala 1:10.000. Sono state indicate con colori diversi le costruzioni esistenti tra il 1820 ed il 1945 (rosso: 1820, arancio: fra il 1820-1895, giallo: fra il 1896-1945).

2° fase:

- organizzazione di una schedatura tipo suddivisa in 5 elaborati:

scheda A: localizzazione, descrizione e prescrizioni dell'edificio, degli annessi e della sua pertinenza;

scheda B: stato dei vincoli in cui ricadono gli edifici o manufatti;

scheda C: rilievo dell'immobile oggetto del censimento e del suo intorno. In questo elaborato è rappresentato graficamente l'ambito territoriale di appartenenza dell'edificio/i censito con l'individuazione dell'uso del suolo, delle specie arboree, delle tipologie e dei caratteri del costruito. Per rendere omogenea la rappresentazione grafica delle varie schede è stata elaborata un'apposita legenda.

scheda D: individuazione catastale dell'immobile;

scheda E: localizzazione delle fotografie di rilievo; documentazione fotografica.

3° fase:

- sopralluoghi e relativa compilazione delle schede.

Il seguito del lavoro, oltre alla classificazione degli edifici, in base al loro comprovato valore storico-ambientale, al loro stato di conservazione e grado di utilizzo, consiste nell'articolato prescrittivo degli immobili da salvaguardare.

Note sulle informazioni della scheda A

Nella stesura iniziale della scheda di rilievo, si è tenuto conto sia delle informazioni indicate sulla scheda proposta dalla Regione Marche, che di altre ritenutesi necessarie all'elaborazione delle norme e delle prescrizioni circa gli interventi futuri legati al nuovo P.R.G.. Al fine di rendere più semplice la lettura delle informazioni descritte sulla scheda, in aggiunta alle note della scheda pubblicata dalla Regione Marche, si elencano le seguenti:

nota al punto 4:

lo schema planimetrico indica il numero dei corpi principali databili entro il 1945 (C1, C2, etc.), i corpi aggiunti in epoche recenti (C, nuovo), il numero degli annessi databili entro il 1945 (A1,A2, etc.), gli annessi aggiunti in epoche recenti (A, nuovo) o, nel caso di manufatti, un disegno planimetrico schematico.

nota al punto 8:

esempio: corpo 1 piani: 2 vale a dire che il corpo C1 è di 2 piani oppure, corpo 1: piani 2+ quando il corpo C1 è di 2 piani più un mezzo piano sottotetto.

nota al punto 10:

per indicare il tipo di materiale usato per le aperture della costruzione è stata utilizzata la seguente simbologia numerica: – 1 architrave – 1a: in legno, 1b: in pietra, 1c: con piattabanda in laterizio, 1d: in cemento.

Per ulteriori chiarimenti consultare la scheda proposta dalla REGIONE MARCHE.

- Zone archeologiche e strade consolari art. 3.4.2.11, 5.1.1.7 delle Norme Tecniche di Attuazione:

nella tavola dei vincoli attivi del sottosistema Storico Culturale vengono individuate le zone a interesse archeologico e quelle sulle quali esiste un decreto relativo alla L. 1089/39. Sono state invece inserite altre aree che da rilievi ed indagini specifici denunciano un interesse archeologico, altre su cui vi è un decreto relativo alla L. 1497/39, o per le quali si propone una tutela.

Si rendono definitivi gli ambiti già individuati in fase di trasposizione passiva dei vincoli. Per gli interventi consentiti e vietati si fa riferimento allo specifico articolo delle NTA del PPAR.

- Luoghi di memoria storica:

vengono eliminati l'individuazione e le prescrizioni relative alle centuriazioni perché non hanno un reale riscontro sul territorio.

- Punti panoramici e strade panoramiche art. 4.2.5.6, 4.2.5.11, 5.1.1.7 delle Norme Tecniche di Attuazione:

per quanto riguarda le strade e i punti panoramici si è ritenuto di indicare come punti di particolare importanza il Poggio Imperiale e Alviano, mentre come strade panoramiche quelle di crinale a sud della valle dell'Asola, la strada Palazzaccio, quella che connette villa Capparuccia a S. Domenico. Tali strade ai sensi dell'art. 43 delle NTA del PPAR, hanno subito un aumento delle relative fasce di rispetto stradale pari al 50% di quello dovuto ai sensi del D. I. 1404/68.

Gli ambiti di tutela rappresentati sulle tavole 1:2000 sono associati ad articoli delle Norme Tecniche di Attuazione, le cui prescrizioni si riferiscono alle zone omogenee sulle quali insiste il vincolo.

Sottosistema territoriale

Aree ad alta percettività visiva "V" art. 20,21,22,23 delle NTA PPAR:

dall'analisi delle tavv. 6 e 7 si nota che tale vincolo interessa la valle del Chienti e la costa, su cui insistono le maggiori infrastrutture viarie. Alle suddette strade, al fine di salvaguardare, qualificare e valorizzare le visuali panoramiche da esse percepite viene applicato il disposto dell'art.43 delle NTA del PPAR comportante l'aumento del 50% della fascia di rispetto di cui al D.M. 1404/68.

NOTA – Prescrizioni di carattere specifico:

Vedi Tav. 09 e Tav. 10 allegate alla variante.