

ALLEGATO 1 - QUADRO DI RAFFRONTO DEGLI ARTICOLI 2, 4, 22, 25, 30, 31, 33, 34, 37, 39, 40, 42, 44, 59, 63, 64, 65, 72, 80 e 83 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. (VERSIONE VIGENTE E PROPOSTA DI VARIANTE aggiornata in base alle controdeduzioni alle osservazioni)	
VERSIONE VIGENTE (aggiornamento del 18/12/2017)	VERSIONE PROPOSTA DI VARIANTE

Art. 2 – Elaborati costitutivi del piano

1. Il Prg è formato dal Piano idea e dal Progetto comunale del suolo. Il Piano idea ne costituisce la componente strutturale strategica.
2. Gli elaborati costitutivi del Prg sono:
- Relazione integrata (Piano idea e Progetto comunale del suolo), comprensiva di Indirizzi del Piano idea e tavole del Piano idea
 - Norme tecniche di attuazione
 - Tavole di progetto:
 - Tav. 1p, Prescrizioni e vincoli della pianificazione sovralocale (scala 1:10.000)
 - Tav. 2p, La rete ecologica (scala 1:10.000)
 - Tav. 3p, Le reti tecnologiche (rete elettrica, scala 1:10.000; rete idrica, scala 1:10.000; rete del gas metano, scala 1:10.000; rete fognaria, scala 1:2.000)
 - Tav. 4p, La rete della mobilità (scala 1:10.000)
 - Tav. 5p, Ripartizione del territorio comunale (scala 1:5.000; scala 1:2.000)
 - Tav. 6p, Città pubblica, mobilità lenta e situazioni (scala 1:7.500; scala 1:2.000)
 - Tav. 7p, Le aree di rispetto e rischio (scala 1:10.000)
 - Tav. 8p, Città storica ed edifici di valore storico documentale (scala 1:10.000; scala 1:2.000)
 - Tav. 9p, Le aree soggette a strumenti attuativi (scala 1:10.000)
 - Tav. 10p, Le zone omogenee secondo la legge 34/92 (scala 1:10.000)
 - Tavole relative allo stato di fatto:
 - Tav. 1a, Il tessuto urbano esistente e la viabilità (scala 1:10.000)
 - Tav. 2a, Servizi e attrezzature di interesse pubblico (scala 1:10.000; scala 1:2.000)
 - Tav. 3a, Le vulnerabilità, le tutele e i beni culturali (scala 1:10.000; scala 1:2.000)
 - Tav. 4a, L'uso del suolo (scala 1:10.000)
 - Tav. 5a, Il patrimonio botanico-vegetazionale (scala 1:10.000)
 - Tav. 6a, La pericolosità geologica (scala 1:10.000)
 - Dossier, Approfondimenti del Piano idea, Bozza del Progetto comunale del suolo, Studio geologico del territorio, Valutazione di incidenza, Rapporto ambientale, Relazione botanico-vegetazionale.
3. La Relazione integrata illustra e argomenta le scelte del piano e la sua generale impostazione. Le Tavole di progetto e le Norme tecniche di attuazione (comprensive dei relativi allegati) conformano il diritto dei suoli. Le Tavole e gli Indirizzi del Piano idea (parti costituenti della Relazione integrata) e gli Approfondimenti del Piano idea sono documenti programmatici. Le Tavole relative allo stato di fatto, i Dossier, la Bozza del Progetto comunale del suolo, il Rapporto ambientale e la Relazione botanico-vegetazionale definiscono il quadro di indagini, interpretazioni, esplorazioni progettuali e verifiche che supporta le scelte del piano. Lo Studio geologico del territorio e la Valutazione di incidenza, a partire da indagini specifiche, completano la disciplina urbanistica del piano.

Art. 2 – Elaborati costitutivi del piano

- 1 ... omissis ...
- 2 ... omissis ...
- 3 ... omissis ...
4. **L'aggiornamento delle tavole 1p, 2p, 1a, 3a, 5a, 7p, 8p e 9p viene effettuato d'ufficio senza che ciò costituisca variante al P.R.G..**

VERSIONE VIGENTE (aggiornamento del 18/12/2017)	VERSIONE PROPOSTA DI VARIANTE
<p>Art. 4 – Zone omogenee</p> <p>Le zone omogenee ex art. 2 del Decreto interministeriale n. 1444/1968 sono individuate nella tavola 10p secondo le seguenti corrispondenze rispetto all’articolazione prevista dal titolo III delle presenti norme e rappresentata nella tavola 5p:</p> <p>TE1, TR2.1, TR2.2 = zona A</p> <p>TE2, TE3, TT2, TT3, TR5, TR6 = zona B</p> <p>TT1.1-TT1.7, TT1.10, TT1.11 = zona C</p> <p>TT1.8, TT1.9, M3.1 = zona D</p> <p>TR1, TR2.3, TR3, TR4 = zona E</p> <p>S1.2 = zona F</p> <p>Le aree a servizi e attrezzature S non riconducibili alle zone F, le aree M3.2 a standard urbanistico (parcheggi pubblici) e le aree M3.5 costituiscono corredo delle diverse zone omogenee cui le aree stesse sono dedicate, come rappresentato nella tavola 10p.</p>	<p>Art. 4 – Zone omogenee</p> <p>Le zone omogenee ex art. 2 del Decreto interministeriale n. 1444/1968 sono individuate nella tavola 10p secondo le seguenti corrispondenze rispetto all’articolazione prevista dal titolo III delle presenti norme e rappresentata nella tavola 5p:</p> <p>TE1, TR2.1, TR2.2 = zona A</p> <p>TE2, TE3, TT2, TT3, TR5, TR6 = zona B</p> <p>TT1.1-TT1.7, TT1.10, TT1.11 = zona C</p> <p>TT1.8, TT1.9, M3.1 = zona D</p> <p>TR1, TR2.1, TR2.2, TR2.3, TR3, TR4 = zona E</p> <p>S1.2 = zona F</p> <p>Le aree a servizi e attrezzature S non riconducibili alle zone F, le aree M3.2 a standard urbanistico (parcheggi pubblici) e le aree M3.5 costituiscono corredo delle diverse zone omogenee cui le aree stesse sono dedicate, come rappresentato nella tavola 10p.</p>

VERSIONE VIGENTE (aggiornamento del 18/12/2017)	VERSIONE PROPOSTA DI VARIANTE
<p>Art. 22 – Destinazioni d’uso</p> <p>1. Ai fini dell’ordinato assetto del territorio nelle sue diverse componenti, sono definite le destinazioni d’uso ammesse e non ammesse nelle differenti parti, ambiti e aree, secondo le disposizioni dei Titoli III “Disciplina generale del territorio” e IV “Disciplina delle Situazioni”.</p> <p>2. Il Prg distingue le seguenti principali destinazioni d’uso e relative articolazioni:</p> <p>a) <i>abitative</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenze: abitazioni permanenti e temporanee - abitazioni collettive: collegi, convitti, studentati, conventi, residence <p>b) <i>produttive industriali e terziarie</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - industrie e artigianato di produzione: attività produttive di beni e servizi (compresi i relativi laboratori di sperimentazione e ricerca, uffici tecnici); magazzini, attività di spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione, movimentazione delle merci); depositi a cielo aperto (di materiali, prodotti e merci); attività di recupero e trattamento di materiali di rifiuto e inerti - artigianato di servizio: attività di prestazione di servizi alla persona e all’impresa - complessi terziari: centri di attività terziarie-direzionali, complessi fieristici ed esposizioni merceologiche, centri congressuali e di ricerca - uffici: studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili - esercizi commerciali costituenti grandi strutture di vendita (con superficie superiore a 2500 mq) - esercizi commerciali costituenti medie strutture di vendita (con superficie compresa tra 251 e 2500 mq) - esercizi commerciali di vicinato: negozi per il commercio al dettaglio (con superficie di vendita fino a 250 mq), chioschi, phone center e simili - centri commerciali: medie o grandi strutture di vendita nelle quali sono inseriti più esercizi commerciali - esercizi di commercio all’ingrosso - attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione, il tempo libero: cinema, teatri, discoteche, sale da ballo, centri e sale polivalenti, centri per il fitness e la pratica sportiva - attività ricettive: alberghi, pensioni, motel (eventualmente integrati da impianti per convegni e attività didattico-formative), campeggi - pubblici esercizi: esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie) <p>c) <i>agricole</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività e attrezzature per la coltivazione dei fondi, la silvicoltura, la zootecnia - abitazioni agricole - attività agrituristiche - turismo rurale (country-houses; centri rurali di ristoro e degustazione; centri sportivi, centri di organizzazione del tempo libero e centri culturali) <p>d) <i>di servizio pubblico e di pubblico interesse</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - servizi e attrezzature collettive di livello locale: scolastici (fino alla media inferiore), socio-sanitari, sportivi, religiosi, culturali e ricreativi (centri sociali compresi), parchi di quartiere e giardini - servizi e attrezzature collettive di livello urbano: scolastici (università escluse), sanitari e ospedalieri, sportivi (di livello superiore), culturali e ricreativi (centri sociali compresi), parchi urbani - uffici pubblici: sedi di enti, istituzioni, agenzie pubbliche o di interesse pubblico e generale, sedi universitarie - sedi di associazioni: sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali - impianti tecnologici e servizi tecnici urbani: sedi gestionali e impianti tecnologici per acqua, gas, energia elettrica, telefonia, smaltimento e trattamento rifiuti e reflui, cimiteri e le attrezzature assimilabili - attrezzature di pubblico interesse: sedi gestionali e impianti militari, di pubblica sicurezza, di protezione civile <p>e) <i>per la mobilità</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attrezzature stradali - attrezzature ferroviarie - autostazioni - parcheggi - stazioni di servizio e di distribuzione dei carburanti <p>3. Con la locuzione “terziario diffuso” si definisce la combinazione delle seguenti destinazioni d’uso: pubblici esercizi; esercizi commerciali di vicinato; uffici; artigianato di servizio; uffici pubblici, sedi di associazioni varie.</p>	<p>Art. 22 – Destinazioni d’uso</p> <p>1 ... omissis ...</p> <p>2 ... omissis ...</p> <p>3 ... omissis ...</p> <p>4 ... omissis ...</p> <p>5 ... omissis ...</p> <p>6 ... omissis ...</p> <p>7 Qualora lo strumento urbanistico generale o lo strumento attuativo comunque denominato preveda la destinazione d'uso direzionale, la stessa è da intendersi comprensiva di quella di pubblico interesse di livello locale e sovralocale.</p>

VERSIONE VIGENTE (aggiornamento del 18/12/2017)	VERSIONE PROPOSTA DI VARIANTE
<p>4. Il riferimento nelle norme dei Titoli III e IV alle destinazioni principali sottintende la possibilità di prevedere tutte le loro articolazioni.</p> <p>Annessi e garage di pertinenza, quando non specificamente considerati, sono da ritenersi compresi. Usi non contemplati nell'elenco di cui al comma 2 potranno essere assimilati per analogia a quelli indicati.</p> <p>5. Le variazioni di destinazioni d'uso, comunque in conformità alle previsioni del Prg, sono disciplinate secondo i modi di legge.</p> <p>6. Nell'accertamento delle destinazioni d'uso legittimamente in atto, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti o, solo in mancanza di detti titoli, della classificazione catastale dell'immobile, ed eventualmente delle risultanze di accertamenti o di indagini comunque compiuti dalla pubblica autorità o, in via sussidiaria, dalle risultanze di atti privati con data certa o di atti di notorietà.</p>	

VERSIONE VIGENTE (aggiornamento del 18/12/2017)	VERSIONE PROPOSTA DI VARIANTE
<p>Art. 25 – Territorio urbano edificato TE</p> <p>Il territorio urbano edificato TE si articola in: TE1-Città storica, TE2-Città consolidata, TE3-Città recente.</p>	<p>Art. 25 – Territorio urbano edificato TE</p> <p>Il territorio urbano edificato TE si articola in: TE1-Città storica, TE2-Città consolidata, TE3-Città recente.</p> <p>Le industrie classificate come insalubri di I e II classe negli appositi elenchi ministeriali dovranno collocarsi nelle aree in cui sia prevista la destinazione produttiva industriale e/o artigianale e/o terziaria, fatte salve le necessarie autorizzazioni in materia ambientale. Nel caso in cui l’insediamento comporti la costruzione di un nuovo impianto in area libera o la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, quando ammesso dalla disciplina di zona, lo stesso è subordinato a uno studio geolitologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio Comunale che ne valuti esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste ed i requisiti tecnologici da garantirsi.</p>

VERSIONE VIGENTE (aggiornamento del 18/12/2017)	VERSIONE PROPOSTA DI VARIANTE
<p>Art. 30 – Città consolidata con prevalenza di residenza TE2.1</p> <p>1. Destinazioni d’uso ammesse: residenze e abitazioni collettive, attività ricettive (campeggi esclusi), terziario diffuso, cinema e teatri, artigianato di produzione (limitatamente alle attività compatibili con la residenza assentite in via preventiva dall’Asur competente per territorio), servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti (secondo i criteri definiti dall’articolo 77).</p> <p>2. La superficie utile lorda destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell’intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d’uso.</p> <p>3. Tipi di intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.</p> <p>Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l’ampliamento e la demolizione con ricostruzione sono consentiti nei limiti di cui al successivo comma 6; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui al successivo comma 6, nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola 5p come “lotti liberi”.</p> <p>L’individuazione cartografica di cui al punto precedente è periodicamente aggiornata sulla base delle richieste pervenute ai competenti uffici comunali previa verifica delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- lotto catastalmente individuato alla data del 30/04/2006;- documentato inutilizzo dell’area per precedenti interventi edificatori;- accessibilità diretta del lotto dalla viabilità pubblica. <p>4. I lotti esistenti alla data del 30 aprile 2006, non individuati come “lotti liberi” sulla tavola 5p, non possono essere frazionati a scopo edificatorio, intendendo per frazionamento qualsiasi suddivisione degli stessi finalizzata ad interventi di nuova edificazione.</p> <p>5. Gli interventi devono conciliarsi con l’impianto urbanistico circostante per quanto attiene alle caratteristiche morfotipologiche degli edifici, alle altezze, alla sistemazione esterna dell’area.</p> <p>Ai fini della valutazione dell’intervento nel contesto urbano, ogni progetto di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti.</p> <p>6. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 40% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto; indice di utilizzazione fondiario (Sul/Sf) = 0,50 mq/mq.</p> <p>Negli interventi di ampliamento la superficie utile lorda già eventualmente esistente sul lotto è da intendersi inclusa nella Sul complessivamente realizzabile.</p> <p>Negli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia la Sul ammessa è quella ricavabile nell’edificio stesso, senza aumento di volume e nel rispetto delle modalità prescritte per questi tipi di intervento dall’articolo 3 del Testo unico in materia edilizia, Dpr n. 380/2001.</p> <p>7. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell’articolo 11 ,“Tutela e sviluppo del verde urbano”, delle “Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario”, costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.</p> <p>8. Strumenti d’intervento: titoli abilitativi di intervento diretto.</p>	<p>Art. 30 – Città consolidata con prevalenza di residenza TE2.1</p> <p>1. Destinazioni d’uso ammesse: residenze e abitazioni collettive, attività ricettive (campeggi esclusi), esercizi commerciali, terziario diffuso, cinema e teatri, artigianato di produzione (limitatamente alle attività compatibili con la residenza assentite in via preventiva dall’Asur competente per territorio), servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti (secondo i criteri definiti dall’articolo 77).</p> <p>2. La superficie utile lorda destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell’intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d’uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell’unità immobiliare, si considererà l’intera unità.</p> <p>3. Tipi di intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l’ampliamento e la demolizione con ricostruzione sono consentiti nei limiti di cui al successivo comma 6; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui al successivo comma 6, nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola 5p come “lotti liberi” e in tutte le aree che presentano le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- siano direttamente accessibili dalla viabilità pubblica;- non siano state utilizzate a scopo edificatorio per precedenti interventi edilizi realizzati sulla base degli indici e parametri previsti dal presente articolo;- la loro consistenza e conformazione consenta il rispetto di quanto previsto al successivo comma 4. <p>L’individuazione cartografica di cui al punto precedente è periodicamente aggiornata sulla base delle richieste pervenute ai competenti uffici comunali previa verifica delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">-lotto catastalmente individuato alla data del 30/04/2006;-documentato inutilizzo dell’area per precedenti interventi edificatori;-accessibilità diretta del lotto dalla viabilità pubblica. <p>4. Gli interventi che incidono sulla permeabilità dei suoli dovranno soddisfare la verifica di invarianza idraulica secondo la normativa vigente in materia. Gli interventi che comportano incremento del carico insediativo dovranno prevedere spazi per la sosta direttamente raggiungibili dalla pubblica via nella misura minima di un posto auto ogni nuova unità residenziale, ferme restando le dotazioni minime previste dalla normativa vigente in materia.</p> <p>4. I lotti esistenti alla data del 30 aprile 2006, non individuati come “lotti liberi” sulla tavola 5p, non possono essere frazionati a scopo edificatorio, intendendo per frazionamento qualsiasi suddivisione degli stessi finalizzata ad interventi di nuova edificazione.</p> <p>5. Gli interventi devono conciliarsi con l’impianto urbanistico circostante per quanto attiene alle caratteristiche morfotipologiche degli edifici, alle altezze, alla sistemazione esterna dell’area.</p> <p>Ai fini della valutazione dell’intervento nel contesto urbano, ogni progetto di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti.</p> <p>6. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 40% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto; indice di utilizzazione fondiario (Sul/Sf) = 0,50 mq/mq; H massima (nel caso di sopraelevazione o nuova edificazione) = ml. 10,50.</p> <p>Restano ferme le limitazioni previste dagli articoli 80 e 83 delle presenti norme tecniche di attuazione (situazioni 2 e 5 di cui alla tavola 6p).</p> <p>Negli interventi di ampliamento la superficie utile lorda già eventualmente esistente sul lotto è da intendersi inclusa nella Sul complessivamente realizzabile.</p> <p>Negli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia la Sul ammessa è quella ricavabile nell’edificio stesso, senza aumento di volume e nel rispetto delle modalità prescritte per questi tipi di intervento dall’articolo 3 del Testo unico in materia edilizia, Dpr n. 380/2001.</p> <p>7. ... omissis ...</p> <p>8. ... omissis.</p>

VERSIONE VIGENTE (aggiornamento del 18/12/2017)	VERSIONE PROPOSTA DI VARIANTE
Art. 31 – Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2 1. Destinazioni d’uso: industrie e artigianato di produzione, residenze e uffici connessi all’attività produttiva, artigianato di servizio, complessi terziari, uffici, centri commerciali, esercizi commerciali e commercio all’ingrosso, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero, attività ricettive e pubblici esercizi, servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, uffici pubblici, sedi di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani, attrezzature di pubblico interesse, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti. La destinazione “industrie e artigianato di produzione”, quando prevista in immobili inseriti in contesti residenziali, deve essere compatibile con la residenza, previa verifica da parte degli organi competenti in relazione alla specifica attività. 2. La superficie utile lorda destinata ad attività produttive industriali e terziarie non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell’intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d’uso. 3. La destinazione a complessi commerciali dovrà essere verificata con la specifica programmazione di settore e rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale) e nel rispetto della procedura prevista dalla L.R. 26/1999 e ss. mm. e ii. e dell’indirizzo del PTC relativo alla localizzazione dei centri per la grande distribuzione. La destinazione a complessi direzionali, ricettivi e per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero dovrà essere verificata dall’Amministrazione comunale rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale). Ogni singolo intervento che introduca nuove destinazioni commerciali, direzionali e terziarie, potrà essere autorizzato previo reperimento degli standard, nella misura corrispondente all’incremento del carico urbanistico prodotto, rispetto alla destinazione produttiva, sulla base delle quantità di cui all’art. 5 del D.M. 1444/1968. La superficie necessaria da destinare a spazio pubblico, di cui almeno la metà a parcheggio, potrà essere individuata anche all’interno del lotto. La individuazione di tali spazi pubblici dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale, che deciderà per ogni singolo intervento anche le modalità di destinazione pubblica di dette aree. 4. Tipi d’intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l’ampliamento è consentito nei limiti di cui al successivo comma 8; la demolizione con ricostruzione è consentita nei limiti di cui ai successivi commi 8 e 10; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui ai successivi commi 8 e 10, nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola 5p come “lotti liberi”. L’individuazione cartografica di cui al punto precedente è periodicamente aggiornata sulla base delle richieste pervenute ai competenti uffici comunali previa verifica delle seguenti condizioni: - lotto catastalmente individuato alla data del 30/04/2006; - documentato inutilizzo dell’area per precedenti interventi edificatori; - accessibilità diretta del lotto dalla viabilità pubblica. 5. I lotti esistenti alla data del 30 aprile 2006, non individuati come “lotti liberi” sulla tavola 5p, non possono essere frazionati a scopo edificatorio, intendendo per frazionamento qualsiasi suddivisione degli stessi finalizzata ad interventi di nuova edificazione. 6. Ai fini della valutazione dell’intervento nel contesto urbano, ogni progetto di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti. 7. Strumenti d’intervento: titoli abilitativi di intervento diretto. 8. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 45% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto; H massima (con misurazione all’intradosso della trave di copertura) = ml. 9. In ragione di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive, al limite d’altezza non sono vincolati gli impianti per produzioni, trattamenti, lavorazioni speciali che risultino tecnologicamente incompatibili con il limite stesso. La deroga al limite d’altezza è comunque subordinata alla valutazione e approvazione del Consiglio comunale. La deroga è da intendersi esclusivamente concessa per lo specifico impianto tecnologico per il quale viene richiesta e non estendibile in caso di dismissione e sostituzione dell’impianto medesimo. 9. Il suolo nei depositi a cielo aperto dovrà avere un trattamento di superficie uniforme ed essere precisamente delimitato, fatte salve le prescrizioni di cui al comma precedente. 10. Per i nuovi complessi direzionali e ricettivi eventualmente assentiti, non si applicano i limiti di altezza di cui al comma 8, fatti salvi gli altri indici urbanistici ivi espressi. La Sul massima realizzabile è determinata in 0,8 mq per mq di superficie fondiaria.	Art. 31 – Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2 1. <i>omissis</i> ... 2. La superficie utile lorda destinata ad attività produttive industriali e terziarie non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell’intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d’uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell’unità immobiliare, si considererà l’intera unità. 3. ... <i>omissis</i> ... 4. Tipi d’intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l’ampliamento è consentito nei limiti di cui al successivo comma 7 ; la demolizione con ricostruzione è consentita nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9 ; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9 , nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola 5p come “lotti liberi” e in tutte le aree che presentano le seguenti condizioni: - siano direttamente accessibili dalla viabilità pubblica; - non siano state utilizzate a scopo edificatorio per precedenti interventi edilizi realizzati sulla base degli indici e parametri previsti dal presente articolo. Gli interventi che incidono sulla permeabilità dei suoli dovranno soddisfare la verifica di invarianza idraulica secondo la normativa vigente in materia. L’individuazione cartografica di cui al punto precedente è periodicamente aggiornata sulla base delle richieste pervenute ai competenti uffici comunali previa verifica delle seguenti condizioni: - lotto catastalmente individuato alla data del 30/04/2006; - documentato inutilizzo dell’area per precedenti interventi edificatori; — accessibilità diretta del lotto dalla viabilità pubblica. 5. I lotti esistenti alla data del 30 aprile 2006, non individuati come “lotti liberi” sulla tavola 5p, non possono essere frazionati a scopo edificatorio, intendendo per frazionamento qualsiasi suddivisione degli stessi finalizzata ad interventi di nuova edificazione. 5. Ai fini della valutazione dell’intervento nel contesto urbano, ogni progetto di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti. 6. Strumenti d’intervento: titoli abilitativi di intervento diretto. 7. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 45% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto fatti salvi i casi di documentata impossibilità per esigenze legate allo svolgimento della specifica attività ; H massima (con misurazione all’intradosso della trave di copertura) = ml. 9. In ragione di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive, al limite d’altezza non sono vincolati gli impianti per produzioni, trattamenti, lavorazioni speciali che risultino tecnologicamente incompatibili con il limite stesso. La deroga al limite d’altezza è comunque subordinata alla valutazione e approvazione del Consiglio comunale. La deroga è da intendersi esclusivamente concessa per lo specifico impianto tecnologico per il quale viene richiesta e non estendibile in caso di dismissione e sostituzione dell’impianto medesimo. 8. Il suolo nei depositi a cielo aperto dovrà avere un trattamento di superficie uniforme ed essere precisamente delimitato, fatte salve le prescrizioni di cui al comma precedente. 9. Per i nuovi complessi direzionali e ricettivi eventualmente assentiti, non si applicano i limiti di altezza di cui al comma 8, fatti salvi gli altri indici urbanistici ivi espressi. La Sul massima realizzabile è determinata in 0,8 mq per mq di superficie fondiaria. 10. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell’articolo 11 ,“Tutela e sviluppo del verde urbano”, delle “Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario”, costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

VERSIONE VIGENTE (aggiornamento del 18/12/2017)	VERSIONE PROPOSTA DI VARIANTE
<p>11. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11 ,“Tutela e sviluppo del verde urbano”, delle “Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario”, costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.</p>	

VERSIONE VIGENTE (aggiornamento del 18/12/2017)	VERSIONE PROPOSTA DI VARIANTE
<p>Art. 33 – Città recente TE3</p> <p>1. Con la sigla TE3 sono individuate le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione.</p> <p>2. Sulle aree TE3 fino alla scadenza della validità dei rispettivi piani attuativi valgono le norme da essi definite. Allo scadere dei termini di validità di detti piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l’edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE2.1; quelle utilizzate per l’edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.</p> <p>La Sul realizzabile non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti.</p>	<p>Art. 33 – Città recente TE3</p> <p>1. <i>omissis ...</i></p> <p>2. Sulle aree TE3 fino alla scadenza della validità dei rispettivi piani attuativi valgono le norme da essi definite. Allo scadere dei termini di validità di detti piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l’edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE2.1 TE3.1; quelle utilizzate per l’edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2 TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.</p> <p>Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti.</p> <p>L'aggiornamento degli elaborati di P.R.G. in base a quanto sopra indicato avviene periodicamente d'ufficio senza che ciò costituisca variante al P.R.G..</p>

VERSIONE VIGENTE (aggiornamento del 18/12/2017)	VERSIONE PROPOSTA DI VARIANTE
<p>Art. 34 – Territorio urbano di trasformazione TT</p> <p>Il territorio urbano di trasformazione TT si articola in TT1-Ambiti di nuova urbanizzazione, TT2-Ambiti da ristrutturare, TT3-Ambiti in trasformazione.</p>	<p>Art. 34 – Territorio urbano di trasformazione TT</p> <p>Il territorio urbano di trasformazione TT si articola in TT1-Ambiti di nuova urbanizzazione, TT2-Ambiti da ristrutturare, TT3-Ambiti in trasformazione.</p> <p>Le industrie classificate come insalubri di I e II classe negli appositi elenchi ministeriali dovranno collocarsi nelle aree in cui sia prevista la destinazione produttiva industriale e/o artigianale e/o terziaria, fatte salve le necessarie autorizzazioni in materia ambientale. Nel caso in cui l'insediamento comporti la costruzione di un nuovo impianto in area libera o la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, quando ammesso dalla disciplina di zona, lo stesso è subordinato a uno studio geolitologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio Comunale che ne valuti esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste ed i requisiti tecnologici da garantirsi.</p>

VERSIONE VIGENTE (aggiornamento del 18/12/2017)	VERSIONE PROPOSTA DI VARIANTE
<p>Art. 37 - Aree di ristrutturazione TT2.5</p> <p>1. Nelle Aree di ristrutturazione TT2.5, oltre a interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, demolizione (senza ricostruzione) delle superfetazioni incongrue rispetto all’impianto originario (sempre ammessi con intervento diretto), sono consentiti, a seguito dell’approvazione di piano di recupero, interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione (ferme restando le disposizioni per le aree TE1 della Città storica eventualmente ricomprese all’interno del perimetro dell’area TT2.5).</p> <p>2. Ognuna delle aree contraddistinte con sigla TT2.5 deve costituire oggetto di un unico piano attuativo che preveda l’applicazione della perequazione urbanistica sull’intera superficie territoriale dell’area stessa. Nel piano medesimo le aree scoperte devono essere sottoposte ad uno studio di dettaglio e ad interventi di valorizzazione delle essenze arboree eventualmente presenti e di incremento delle stesse con previsione di messa a dimora di essenze autoctone, secondo le disposizioni dell’articolo 11, “Tutela e sviluppo del verde urbano”, delle “Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario”, costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione. Nelle aree TT2.5 il piano attuativo deve definire e regolamentare le specifiche categorie di intervento consentite per ogni edificio.</p> <p>3. Per ciascuna operazione disciplinata da piano attuativo le prestazioni dovute dagli operatori privati sono disciplinate come da comma 6 dell’art. 35. L’eventuale frazionamento di un ambito di pianificazione attuativa, individuato come unitario, è consentito solo a seguito di una favorevole valutazione di utilità effettuata dal Consiglio comunale sulla base di un progetto preliminare e di una verifica di fattibilità economica riferiti all’intero ambito nella sua nuova sottoarticolazione.</p> <p>Ove l’individuazione delle aree per standard urbanistici nell’ambito territoriale oggetto del piano attuativo risulti impossibile o sia considerata dall’Amministrazione non opportuna per ragioni ambientali, di conformazione urbana o funzionali, l’obbligazione dev’essere adempiuta contribuendo, per un valore analogo, all’acquisizione delle aree previste in zone limitrofe e/o alle opere necessarie alla loro funzione non ancora realizzate.</p> <p>4. Destinazioni d’uso consentite: residenze (permanenti e temporanee), artigianato di servizio, terziario diffuso, servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, industrie e artigianato di produzione (limitatamente alle attività compatibili con le condizioni di contesto).</p> <p>5. Indice di utilizzazione territoriale massimo: 0,40 mq di Sul per metro quadrato di St. Gli edifici eventualmente esistenti che non siano oggetto di demolizione concorrono al computo della Sul complessiva.</p> <p>Indice minimo di permeabilità: 40% della superficie complessiva destinata all’edificazione (superficie fondiaria).</p> <p>6. Parcheggi privati: minimo 1,5 mq per ogni 10 mc edificati.</p> <p>7. Nell’area TT2.5 di via Gramsci, in aggiunta alla Sul ricavabile dagli edifici esistenti, si assegna un’ulteriore quota pari a 670 mq, di cui 370 mq per edilizia residenziale sociale, generata nelle aree a standard individuate sulla tav. 5p.</p>	<p>Art. 37 - Aree di ristrutturazione TT2.5</p> <p>1. Nelle Aree di ristrutturazione TT2.5, oltre a interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, demolizione (senza ricostruzione) delle superfetazioni incongrue rispetto all’impianto originario (sempre ammessi con intervento diretto), sono consentiti, a seguito dell’approvazione di piano di recupero, interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione di nuova costruzione a seguito di demolizione e ricostruzione di singoli edifici (ferme restando le disposizioni per le aree TE1 della Città storica eventualmente ricomprese all’interno del perimetro dell’area TT2.5).</p> <p>2. ... <i>omissis</i> ...</p> <p>3. ... <i>omissis</i> ...</p> <p>4. ... <i>omissis</i> ...</p> <p>5. ... <i>omissis</i> ...</p> <p>6. ... <i>omissis</i>...</p> <p>7. ...<i>omissis</i>.</p>

VERSIONE VIGENTE (aggiornamento del 18/12/2017)	VERSIONE PROPOSTA DI VARIANTE (aggiornata in base alle controdeduzioni alle osservazioni)
Art. 39 – Territorio rurale TR 1. Il territorio rurale si articola in: Aree agricole TR1, Aree rurali di pregio TR2, Corridoi ecologici TR3, Aree rurali di rischio TR4, Isole della produzione in territorio rurale TR5, Aree di frangia TR6. 2. Le norme generali per il territorio rurale TR di cui al presente articolo sono dettagliate con le integrazioni e limitazioni di cui ai successivi articoli del titolo III. 3. Le nuove costruzioni e il recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale sono disciplinati dalle disposizioni della Lr. 13/1990 e s.m.i., con le limitazioni di cui ai successivi articoli. Per modalità aggregative, tipologie, materiali e quant’altro necessario per un corretto inserimento dell’intervento nel contesto rurale, si rimanda ad apposito regolamento di cui al comma 4 del successivo articolo 43. 4. I cambi di destinazione d’uso degli edifici non più utilizzati per l’attività agricola, di cui all’art. 6, comma 3 della Lr 13/1990, sono consentiti con le limitazioni prescritte dall’art. 43 “Recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale”. 5. Non sono ammessi cambi di destinazione di edifici ad uso agricolo nei Corridoi ecologici TR3 e nelle Aree calanchive TR4.3. 6. Nello svolgimento dell’attività agricola, il cambio delle colture in atto è comunque consentito, purché questo non distrugga o alteri elementi e caratteri paesistico-ambientali sottoposti a tutela e salvaguardia. 7. Nel territorio rurale TR, ove ammesso, l’insediamento di attività industriali agricole (allevamenti zootecnici di tipo industriale; industrie forestali; lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli) è comunque subordinato a una delibera del Consiglio comunale che attesti l’idoneità della destinazione d’uso, valutandone esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale e le eventuali opere di mitigazione richieste. 8. Ai fini della tutela delle risorse vegetali, in tutto il Territorio rurale TR vigono le prescrizioni di cui alle “Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario”, allegato costituente parte integrante delle presenti Nta. 9. Il Prg, recependo le indicazioni del Piano paesistico ambientale regionale vigente, non ammette la possibilità di aprire nuove cave nelle Aree rurali di pregio TR2, nei Corridoi ecologici TR3, nelle Aree rurali di rischio TR4. Le eventuali disposizioni di settore sovraordinate alla pianificazione comunale dovranno comunque comporsi in una programmazione delle attività estrattive che garantisca i requisiti di sostenibilità paesistico-ambientale affermati dal Ppar stesso e definisca tempi e modi di recupero dopo la cessazione delle attività estrattive. 10. Quali elementi strutturanti del paesaggio, per le strade rurali si prescrive il mantenimento delle dimensioni e dell’andamento originari, e delle eventuali pavimentazioni e arredi particolari, fatti salvi gli interventi di adeguamento per motivi di sicurezza viaria. 11. Nei fondi agricoli prospicienti le scarpate stradali le arature dovranno essere interrotte ad una distanza di almeno 2 metri dal piede della scarpata e, in caso di terreno acclive, comunque orientando l’aratura sempre verso monte, onde evitare di compromettere nel tempo la stabilità delle scarpate stesse e conseguentemente del corpo stradale. 12. Nelle zone agricole, ricadenti all’interno dell’ATO V, laddove l’area non sia già preservata da ambiti di tutela integrale, sono da evitare il lagunaggio e lo stoccaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici. 13. In territorio rurale TR non è consentita la localizzazione di industrie classificate come insalubri di I e II classe negli appositi elenchi ministeriali. Tali attività (compresi gli impianti di stoccaggio e recupero di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi) dovranno collocarsi nelle aree a destinazione produttiva in territorio urbano edificato TE e territorio urbano di trasformazione TT, verificatane la compatibilità con le attività circostanti e previo parere dei competenti uffici. La localizzazione è subordinata a uno studio geolitologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio comunale che attesti l’idoneità della destinazione d’uso, ne valuti esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste e i requisiti tecnologici da garantirsi.	Art. 39 – Territorio rurale TR 1. omissis ... 2. ... omissis ... 3. Le nuove costruzioni e il recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale sono disciplinati dalle disposizioni della Lr. 13/1990 e s.m.i., con le limitazioni di cui ai successivi articoli. Per modalità aggregative, tipologie, materiali e quant’altro necessario per un corretto inserimento dell’intervento nel contesto rurale, si rimanda ad apposito regolamento di cui al comma 4 del successivo articolo 43. Non è considerata nuova costruzione la realizzazione, quali pertinenze a servizio del fondo e del diretto svolgimento dell’attività agricola, di manufatti tipo "strutture a tunnel", con copertura in telo rimovibile privi di fondazione semplicemente infissi al suolo, non diversamente utilizzabili, per il ricovero di paglia e/o fieno e simili. La realizzazione di tali pertinenze è consentita su tutto il territorio rurale ad esclusione: - delle aree classificate come beni culturali; - delle aree soggette a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera a) e b) del Dlgs 42/2004 e ss.mm.ii..; - delle aree a rischio esondazione. Il corretto inserimento di tali manufatti in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree interessate viene disciplinato da apposito regolamento. 4. I cambi di destinazione d’uso degli edifici non più utilizzati per l’attività agricola, di cui all’art. 6, comma 3 della Lr 13/1990, sono consentiti con le limitazioni prescritte dall’art. 43 “ Recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale Edifici rurali abbandonati di recupero residenziale ”. 5. ... omissis ... 6. ... omissis ... 7. Nel territorio rurale TR, ove ammesso, l’insediamento di attività industriali agricole (allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica ; industrie forestali; lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli), è consentito unicamente al di fuori delle aree ricadenti contemporaneamente nell’ATO V e nella fascia della continuità naturalistica come definiti dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ancona (PTCP). Esso è comunque subordinato a una delibera del Consiglio comunale che attesti l’idoneità della destinazione d’uso, valutandone esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale e le eventuali opere di mitigazione richieste. Ove è consentita l’attività di ricovero bestiame, escluse le aree a rischio esondazione, sono inoltre ammesse attività ad essa assimilabili quali pensioni e centri addestramento per animali e simili per una superficie coperta massima di mq 200, utilizzando prioritariamente fabbricati accessori esistenti. In caso di realizzazione di nuove costruzioni, fermo restando il limite di superficie coperta di cui al periodo precedente, dovranno essere rispettati gli indici e parametri di cui all’art. 8 della L.R. 13/90. 8. ... omissis ... 9. ... omissis ... 10. ... omissis ... 11. ... omissis ... 12. ... omissis ... 13. In territorio rurale TR non è consentita la localizzazione l’insediamento di industrie classificate come insalubri di I

e II classe negli appositi elenchi ministeriali **è consentito purchè connesse alle attività previste dalla L.R. 13/90 e ss.mm.ii.. Nei restanti casi** tali attività **industrie** ~~(compresi gli impianti di stoccaggio e recupero di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi)~~ dovranno collocarsi **nelle isole della produzione TR5 e nelle aree TE in cui sia prevista la destinazione produttiva industriale e/o artigianale e/o terziaria** ~~verificatane la compatibilità con le attività circostanti e previo parere dei competenti uffici,~~ **fatte salve le necessarie autorizzazioni in materia ambientale.** ~~La localizzazione~~ **Nel caso in cui l'insediamento comporti la costruzione di un nuovo impianto in area libera o la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, quando ammesso dalla disciplina di zona, lo stesso è subordinato** a uno studio geolitologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio Comunale che ne valuti esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste ed i requisiti tecnologici da garantirsi.

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

VERSIONE VIGENTE (aggiornamento del 18/12/2017)	VERSIONE PROPOSTA DI VARIANTE
Art. 40 – Aree agricole TR1 1. Sono le aree del territorio rurale a piena vocazione agricola: vi sono consentite le attività di cui all’art. 1, comma 2 della Lr n. 13/1990, compresi l’agriturismo e il turismo rurale, di cui alla Lr n. 27/1999 e s.m.i., e le attività per servizi collettivi che non distruggano o alterino elementi e caratteri paesistico-ambientali sottoposti a tutela e salvaguardia. 2. Sono disciplinate dalle norme di cui al precedente articolo 39.	Art. 40 – Aree agricole TR1 1. Sono le aree del territorio rurale a piena vocazione agricola: vi sono consentite le attività di cui all’art. 1, comma 2 della Lr n. 13/1990, compresi l’agriturismo e il turismo rurale, di cui alla Lr n. 27/1999 e s.m.i., e le attività per servizi collettivi che non distruggano o alterino elementi e caratteri paesistico-ambientali sottoposti a tutela e salvaguardia. 2. ...omissis.

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

1. Al fine di garantirne la necessaria tutela e valorizzazione, sulla tavola 5p con la sigla TR2.1 si individuano singoli edifici e complessi unitari costituenti oggetti detentori in sé di valori storici, architettonici, paesaggistici e documentali.
2. Le aree TR2.1 sono comprensive dei beni culturali e paesaggistici vincolati di cui al Decreto legislativo n. 42/2004, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", degli ambiti di tutela degli edifici e dei manufatti storici extraurbani di cui all'articolo 40 del Ppar vigente, nonché dei fabbricati rurali di valore storico e architettonico riconosciuti ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale 13/1990 e del relativo censimento.
3. Nelle aree TR2.1 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria che non comporti alterazione alcuna ai prospetti edilizi, restauro e risanamento conservativo, demolizione (senza ricostruzione) delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario.
Sono destinazioni d'uso consentite: attività per la coltivazione dei fondi, la silvicoltura, la zootecnia; abitazioni agricole; attività agrituristiche; turismo rurale; servizi e attrezzature collettive.
4. Nelle aree TR2.1 si applicano le norme di tutela integrale di cui agli articoli 26 e 27 delle Nta del Ppar vigente. Non sono ammesse le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'art. 45 del Ppar, nonché i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.
Sono ammessi gli interventi di riqualificazione produttiva agro-silvo-pastorale dei fondi, la piantata di filari e di alberate, siepi vive, volti al recupero dei caratteri paesistico-ambientali.
5. Il prescritto censimento dei fabbricati rurali (art. 15, comma 1, Lr 13/1990) ha portato all'individuazione di tre categorie di edifici:
- a) edifici di valore storico e architettonico, di cui al comma 2 del presente articolo (tra cui quelli caratterizzati dalla presenza di bigattiera centrale o laterale);
 - b) edifici con elementi di pregio, individuati con simbologia puntiforme sulla tavola 5p (caratterizzati dalla presenza di elementi morfotipologici di qualche interesse);
 - c) edifici per i quali non sono previste particolari prescrizioni e che restano disciplinati dalle norme generali per le costruzioni in territorio rurale, con le specifiche limitazioni e integrazioni relative agli ambiti entro cui essi ricadono.
6. Sugli edifici con elementi di pregio di cui al comma 5, lettera b (edifici che possono ricadere in qualunque sottoripartizione del territorio rurale TR):
- a) sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con le eventuali limitazioni previste per l'ambito del territorio rurale di cui sono parte;
 - b) il titolo abilitativo è subordinato alla presentazione e alla preventiva valutazione da parte dell'Amministrazione comunale di un progetto preliminare corredato di esauriente documentazione, anche fotografica di dettaglio, del manufatto edilizio esistente e degli elementi caratteristici che l'intervento si impegna a salvaguardare, valorizzare e/o riproporre.

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

1. *omissis....*
2. *... omissis...*
3. Nelle aree TR2.1 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria che non comporti alterazione alcuna ai prospetti edilizi, restauro e risanamento conservativo, demolizione (senza ricostruzione) delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario. **Per i fabbricati accessori non ricadenti all'interno delle aree E.M.S.E. (edifici e manufatti storici extraurbani) di cui alla tavola 1p, nel caso di documentata irrecuperabilità, è ammessa la ristrutturazione edilizia con obbligo di riproposizione delle tipologie caratteristiche dell'edilizia rurale nel caso in cui gli stessi siano di valore storico documentale.**
Sono destinazioni d'uso consentite: attività per la coltivazione dei fondi, la silvicoltura, la zootecnia; ~~abitazioni agricole~~ **la residenza**; attività agrituristiche; turismo rurale; ~~servizi e attrezzature collettive~~.
4. Nelle aree TR2.1 si applicano le norme di tutela integrale di cui agli articoli 26 e 27 delle Nta del Ppar vigente. Non sono ammesse le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'art. 45 del Ppar, nonché i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.
Sono ammessi gli interventi di riqualificazione produttiva agro-silvo-pastorale dei fondi, la piantata di filari e di alberate, siepi vive, volti al recupero dei caratteri paesistico-ambientali.
- ~~5. Il prescritto censimento dei fabbricati rurali (art. 15, comma 1, Lr 13/1990) ha portato all'individuazione di tre categorie di edifici:~~
- ~~a) — edifici di valore storico e architettonico, di cui al comma 2 del presente articolo (tra cui quelli caratterizzati dalla presenza di bigattiera centrale o laterale);~~
 - ~~b) — edifici con elementi di pregio, individuati con simbologia puntiforme sulla tavola 5p (caratterizzati dalla presenza di elementi morfotipologici di qualche interesse);~~
 - ~~c) — edifici per i quali non sono previste particolari prescrizioni e che restano disciplinati dalle norme generali per le costruzioni in territorio rurale, con le specifiche limitazioni e integrazioni relative agli ambiti entro cui essi ricadono.~~
- ~~6. Sugli edifici con elementi di pregio di cui al comma 5, lettera b (edifici che possono ricadere in qualunque sottoripartizione del territorio rurale TR):~~
- ~~a) — sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con le eventuali limitazioni previste per l'ambito del territorio rurale di cui sono parte;~~
 - ~~b) — il titolo abilitativo è subordinato alla presentazione e alla preventiva valutazione da parte dell'Amministrazione comunale di un progetto preliminare corredato di esauriente documentazione, anche fotografica di dettaglio, del manufatto edilizio esistente e degli elementi caratteristici che l'intervento si impegna a salvaguardare, valorizzare e/o riproporre.~~

VERSIONE VIGENTE (aggiornamento del 18/12/2017)	VERSIONE PROPOSTA DI VARIANTE
<p>Art. 44 – Sistema delle ville TR2.2</p> <p>1. L’ambito TR2.2 individua un sistema di aree di valore paesaggistico costituenti inviluppo di un complesso di ville e rispettivi parchi, proposto per l’apposizione di un vincolo ai sensi del DI 42/2004.</p> <p>2. In questo ambito, indipendentemente dal perimetro definitivo eventualmente stabilito dalla competente autorità:</p> <p>a) non è ammesso alcun tipo di nuova edificazione, se non ad esclusivo uso agricolo;</p> <p>b) per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;</p> <p>c) per le sole attività industriali agricole (di cui all’art. 39, comma 7) esistenti, sugli edifici da queste utilizzati sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento (purché nei limiti previsti dalla legge 13/90 e fatti salvi i vincoli derivanti da specifiche condizioni di rischio e tutela). Il rilascio del titolo abilitativo per interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento di edifici esistenti è subordinato alla presentazione ed alla preventiva valutazione da parte dell’Amministrazione comunale di un progetto preliminare corredato da esauriente documentazione, anche fotografica di dettaglio, del manufatto edilizio esistente e degli elementi caratteristici che (anche nella scelta dei materiali da costruzione) l’intervento si impegna a salvaguardare, valorizzare e/o riproporre, in relazione ai caratteri visuali riferiti all’unità di paesaggio, al bacino spaziale di percezione, ai caratteri paesistico-ambientali-insediativi presenti.</p> <p>3. In caso di dismissione integrale o parziale delle attività produttive di tipo non agricolo già eventualmente insediate alla data del 30 aprile 2006, le aree liberate debbono essere recuperate all’attività agricola. Oltre a quelle agricole (di cui all’articolo 22, comma 2, lettera c) sono ulteriori destinazioni d’uso ammesse: servizi collettivi, residenze temporanee.</p>	<p>Art. 44 – Sistema delle ville TR2.2</p> <p>1. <i>omissis</i> ...</p> <p>2. ... <i>omissis</i> ...</p> <p>3. In caso di dismissione integrale o parziale delle attività produttive di tipo non agricolo già eventualmente insediate alla data del 30 aprile 2006, le aree liberate debbono essere recuperate all’attività agricola. Oltre a quelle agricole (di cui all’articolo 22, comma 2, lettera c) sono ulteriori destinazioni d’uso è ammessa servizi collettivi, la residenza temporanee.</p>

VERSIONE VIGENTE (aggiornamento del 18/12/2017)	VERSIONE PROPOSTA DI VARIANTE
<p>Art. 59 – Isole della produzione TR5</p> <p>1. Con sigla TR5 sono individuate le aree occupate da attività produttive che costituiscono presenze isolate in parti del territorio dominate da caratteri di ruralità. Vi sono comprese aree occupate da attività che non rientrano nelle destinazioni di tipo agricolo (come definite dall’articolo 22 delle presenti norme) e aree occupate da attività che mantengono un rapporto con le destinazioni di tipo agricolo (di cui al citato articolo).</p> <p>2. Le attività produttive esistenti alla data d’adozione del piano non costituenti attività agricola, e che in quanto tali pongono problemi di sostenibilità e compatibilità col territorio rurale in cui sono immerse, sono ammesse sino al perdurare dell’attività produttiva: in caso di dismissione totale delle suddette attività dovrà essere favorito il recupero all’attività agricola (secondo le destinazioni d’uso di cui all’articolo 22, comma 2, lettera c).</p> <p>3. Indici urbanistici</p> <p>a) L’indice fondiario massimo di utilizzazione, per le aree occupate da attività produttive non costituenti attività agricola, è fissato in 0,4 mq di Sul per metro quadrato. Rapporto di copertura massimo = 40% della superficie fondiaria. Superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto.</p> <p>b) L’indice fondiario massimo, per le aree occupate da attività produttive che mantengono un rapporto con le destinazioni di tipo agricolo, è fissato in 0,4 mq di Sul per mq; rapporto di copertura massimo = 40% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto. E' comunque fatta salva la possibilità di ampliamenti per mantenere le condizioni di efficienza dell’impianto sia in ragione del 10% della Sul e della superficie coperta esistente sia in ragione delle possibilità di cui all’art. 11 della legge regionale 13/1990 e s.m.i.</p> <p>4. Per l’area TR5 sita in prossimità dello svincolo Jesi-Ovest della SS 76, nel caso di sfruttamento della superficie utile lorda eccedente i 20.439 mq, dovrà essere reperita una superficie minima di mq 462 da destinare a parcheggio pubblico mediante sottoscrizione di apposito atto di servitù d’uso pubblico.</p>	<p>Art. 59 – Isole della produzione TR5</p> <p>1. <i>omissis ...</i></p> <p>2. <i>... omissis ...</i></p> <p>3. <i>... omissis ...</i></p> <p>4. <i>... omissis ...</i></p> <p>5. Per le aree TR5 vale inoltre quanto previsto al comma 13 dell'articolo 39 delle presenti norme tecniche.</p>

Art. 63 – Servizi di livello locale S1.1

1. Sulla tavola 5p sono individuate le aree destinate a servizi di livello locale, secondo la seguente sottoarticolazione: Parchi di quartiere, giardini e spazi aperti (S1.1v), Servizi per l’istruzione (S1.1i), Servizi socio-sanitari (S.1.1h), Servizi sportivi (S1.1s), Servizi per la cultura, il culto, la ricreazione (S1.1r).
2. Indici e quantità per S1.1i, S1.1h, S1.1s, S1.1r: Sul realizzabile max = 50% Sf; Sc max = 40%; parcheggi = 1 mq ogni 4 mq di Sul; superficie permeabile = almeno 50% della superficie scoperta; alberature e arbusti secondo le disposizioni dell’art. 11 delle “Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario”, costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione. Tali indicazioni potranno essere modificate in ragione delle esigenze delle specifiche attività di servizio, fermo restando il soddisfacimento dei fondamentali requisiti di compatibilità urbanistica e ambientale. Nell’area S1.1h di via Murri si aggiungono ulteriori mq 1.100 di Sul.
3. Nelle aree cartograficamente individuate con sigla S1.1, senza ulteriore specificazione, sono consentite tutte le sottoarticolazioni, di cui al comma 1.
Per le aree a servizi per le quali sia esplicitata la destinazione specifica (S1.1v, S1.1i, S.1.1h, S1.1s, S1.1r), l’eventuale modifica della destinazione, con il passaggio da una ad un’altra delle possibili sottoarticolazioni di S1.1, non costituisce variante al Prg e potrà avvenire con deliberazione del Consiglio comunale che ne motivi le ragioni.
4. Nelle aree S1.1v, in subordine a preventiva verifica di compatibilità urbanistica e ambientale, è consentita la realizzazione di attrezzature leggere per la fruibilità dello spazio pubblico (chioschi, servizi igienici...), anche con l’utilizzo di edifici eventualmente esistenti.
Nella aree S1.1s sono destinazioni d’uso complementari ammesse, funzionali alla migliore fruizione delle attività di servizio: pubblici esercizi.
5. Nelle aree S1.1s contrassegnate da asterisco sono ammesse esclusivamente attrezzature sportive scoperte, con eventuali coperture stagionali e annessi essenziali.

Art. 63 – Servizi di livello locale S1.1

1. *omissis ...*
2. *... omissis ...*
3. *... omissis ...*
4. *... omissis ...*
5. Nelle aree S1.1s contrassegnate da asterisco sono ammesse esclusivamente attrezzature sportive scoperte, con eventuali coperture stagionali e annessi essenziali. **E' inoltre consentita la realizzazione di attrezzature leggere per una migliore fruibilità dello spazio pubblico (chioschi, servizi igienici, etc.), anche con l’utilizzo di edifici eventualmente esistenti.**

VERSIONE VIGENTE (aggiornamento del 18/12/2017)	VERSIONE PROPOSTA DI VARIANTE
<p>Art. 64 – Servizi di livello urbano S1.2</p> <p>1. Sulla tavola 5p sono individuate le aree destinate a servizi di livello urbano, secondo la seguente sottoarticolazione: Parchi urbani (S1.2v), Servizi per l’istruzione superiore (S1.2i), Servizi sanitari e ospedalieri (S1.2h), Servizi sportivi e ricreativi (S1.2s), Edilizia residenziale sociale (S1.2_Ers).</p> <p>Indici e quantità per S1.2i, S1.2h, S1.2s: Sul realizzabile max = 50% Sf; Sc max = 40% Sf; parcheggi per S1.2h, S1.2s = 1 mq ogni 2 mq di Sul; parcheggi per S1.2i = 1 mq ogni 4 mq di Sul; superficie permeabile = almeno 50% della superficie scoperta; alberature e arbusti secondo le disposizioni dell’art. 11 delle “Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario”, costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.</p> <p>Tali indicazioni potranno essere modificate in ragione delle esigenze delle specifiche attività di servizio, fermo restando il soddisfacimento dei fondamentali requisiti di compatibilità urbanistica e ambientale.</p> <p>Indici e quantità per S1.2_Ers: Sul realizzabile max = 50% Sf; Sc max = 40% Sf; superficie permeabile = almeno 50% della superficie scoperta; alberature e arbusti secondo le disposizioni dell’art. 11 delle “Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario”, costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.</p> <p>Le zone S1.2_Ers ricomprese all’interno di piani di attuativi sono disciplinate dalle norme dei medesimi piani.</p> <p>2. Per le aree a servizi S1.2v, S1.2i, S.1.2h, S1.1s l’eventuale modifica della destinazione, con il passaggio da una ad un’altra delle possibili sottoarticolazioni di S1.2, non costituisce variante al Prg e potrà avvenire con deliberazione del Consiglio comunale che ne motivi le ragioni.</p> <p>3. Nelle aree S1.2v, in subordine a preventiva verifica di compatibilità urbanistica e ambientale, è consentita la realizzazione di attrezzature leggere per la fruibilità dello spazio pubblico (chioschi, servizi igienici...), anche con l’utilizzo di edifici eventualmente esistenti.</p> <p>Nella aree S1.2s sono destinazioni d’uso complementari ammesse, funzionali alla migliore fruizione delle attività di servizio: pubblici esercizi.</p> <p>4. Nelle aree S1.2s contrassegnate da asterisco sono ammesse esclusivamente attrezzature sportive e ricreative scoperte, con eventuali coperture stagionali non stabili e annessi essenziali.</p> <p>5. Restano ferme in ogni caso le disposizioni previste nel vigente “Regolamento del verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale del Comune di Jesi”.</p>	<p>Art. 64 – Servizi di livello urbano S1.2</p> <p>1. <i>omissis ...</i></p> <p>2. <i>... omissis ...</i></p> <p>3. <i>... omissis ...</i></p> <p>4. <i>... omissis ...</i></p> <p>5. <i>Nelle aree S1.2s contrassegnate da asterisco sono ammesse esclusivamente attrezzature sportive e ricreative scoperte, con eventuali coperture stagionali non stabili e annessi essenziali. E' inoltre consentita la realizzazione di attrezzature leggere per una migliore fruibilità dello spazio pubblico (chioschi, servizi igienici, etc.), anche con l'utilizzo di edifici eventualmente esistenti.</i></p>

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

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

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

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

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

Le aree libere comprese nei corridoi ecologici in ambito urbano non sono edificabili, devono mantenere permanenti condizioni di permeabilità dei suoli, vi vanno promossi interventi di recupero ambientale volti a potenziare o ripristinare la presenza di vegetazione autoctona ripariale sulle sponde dei canali e dei fossi. Possono ospitare orti e giardini. Ove specificamente indicato sulla tavola 5p, sono ammesse destinazioni d'uso a servizi collettivi che non pregiudichino le funzioni ambientali del corridoio.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza incremento dell'area di sedime e di demolizione senza ricostruzione.

3. Nelle fasce ambientali e nei corridoi ecologici in ambito urbano valgono le disposizioni di cui all'articolo 11 delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

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

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

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

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

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

Fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, le aree libere comprese nei corridoi ecologici in ambito urbano non sono edificabili, devono mantenere permanenti condizioni di permeabilità dei suoli, vi vanno promossi interventi di recupero ambientale volti a potenziare o ripristinare la presenza di vegetazione autoctona ripariale sulle sponde dei canali e dei fossi. Possono ospitare orti e giardini. Ove specificamente indicato sulla tavola 5p, sono ammesse destinazioni d'uso a servizi collettivi che non pregiudichino le funzioni ambientali del corridoio.

3. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ~~di ristrutturazione edilizia senza incremento dell'area di sedime e~~ di demolizione senza ricostruzione **e, previa verifica di compatibilità idrogeologica ed invarianza idraulica, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento nei limiti di cui alla relativa disciplina di zona.**

E' ammesso l'eventuale incremento di superficie coperta dei soli edifici principali (comprensivi di eventuali corpi aggiunti in aderenza) alle seguenti condizioni:

- qualora non esistano soluzioni tecniche alternative;

- l'incremento deve essere contenuto entro il 20% della superficie coperta accertata alla data del 01/01/2017;

- l'intervento non deve comportare riduzione della distanza tra il fabbricato ed il corpo idrico misurata nel punto di massima sporgenza dello stesso;

- l'intervento deve essere finalizzato all'adeguamento igienico-sanitario, funzionale e al superamento delle barriere architettoniche e non deve compromettere l'integrità e la funzione ecologica di tali parti di città.

4. Nelle fasce ambientali e nei corridoi ecologici in ambito urbano valgono le disposizioni di cui all'articolo 11 delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

VERSIONE VIGENTE (aggiornamento del 18/12/2017)	VERSIONE PROPOSTA DI VARIANTE
<p>Art. 72 – Infrastrutture e attrezzature per la mobilità M</p> <p>Gli ambiti destinati a infrastrutture e attrezzature per la mobilità M si articolano in: Strade, piazze e larghi M1, Ferrovie e scali ferroviari M2, Attrezzature M3.</p> <p>Le aree destinate a Attrezzature M3 si articolano ulteriormente in: Interporto M3.1, Parcheggi a standard M3.2, Stazioni ferroviarie e metropolitane M3.3, Stazione delle autolinee M3.4, Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti M3.5.</p> <p>Nelle aree verdi valgono le disposizioni di cui all’art. 11 delle “Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario”, costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.</p>	<p>Art. 72 – Infrastrutture e attrezzature per la mobilità M</p> <p>Gli ambiti destinati a infrastrutture e attrezzature per la mobilità M si articolano in: Strade, piazze e larghi M1, Ferrovie e scali ferroviari M2, Attrezzature M3.</p> <p>Le aree destinate a Attrezzature M3 si articolano ulteriormente in: Interporto M3.1, Parcheggi a standard M3.2, Stazioni ferroviarie e metropolitane M3.3, Stazione delle autolinee M3.4, Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti M3.5.</p> <p>Nelle aree verdi valgono le disposizioni di cui all’art. 11 delle “Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario”, costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.</p> <p>Negli edifici esistenti all'interno delle aree M3.3 sono consentiti usi connessi e complementari alla destinazione principale di pubblico interesse riconducibili al terziario diffuso.</p>

VERSIONE VIGENTE (aggiornamento del 18/12/2017)	VERSIONE PROPOSTA DI VARIANTE
<p>Art. 80 – Ospedale (2)</p> <p>1. La Situazione include il subambito Piccitù dell’Ambito di nuova urbanizzazione TT1.1 Appennini alta 2-Appennini alta 2 bis-Piccitù e l’Ambito di nuova urbanizzazione TT1.2 Ospedale-via Togliatti.</p> <p>2. <i>Indirizzi</i></p> <ul style="list-style-type: none">- L’insieme degli interventi dovrà realizzare un complesso unitario di servizi e attrezzature di livello urbano, integrando le strutture ospedaliere e sanitarie in un grande parco e dotandole di un sistema articolato di accessi carrabili e parcheggi.- La quota di edificazione (Sul) attribuita all’Ambito di nuova urbanizzazione TT1.2 Ospedale-via Togliatti si deve concentrare nelle aree perimetrali dei due subambiti, identificate sulle tavole 5p e 6p.- L’area per attrezzature pubbliche identificata all’interno del subambito Ospedale, in prossimità del pronto soccorso, è riservata alla nuova sede della Residenza sanitaria assistita.- Fatte salve le altre disposizioni di cui all’articolo 30, nelle aree TE2.1 ricomprese entro il perimetro della Situazione “Ospedale” sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti fino alla Sul ricavabile entro il volume massimo complessivo di 1000 metri cubi. <p>3. <i>Prescrizioni specifiche</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Il nuovo tratto stradale per raggiungere l’ospedale da nord (Acquasanta) e il prolungamento previsto di via Aldo Moro dovranno rimanere discontinui.- Il parcheggio previsto a lato del prolungamento di via Aldo Moro dovrà essere ribassato rispetto al piano stradale, permeabile per il 50% e alberato, per integrarsi nel parco.- Un sistema di percorsi pedonali dovrà collegare gli spazi verdi del Murri con i nuovi parchi e tutti i parcheggi.	<p>Art. 80 – Ospedale (2)</p> <p>1. <i>omissis</i> ...</p> <p>2. <i>Indirizzi</i></p> <ul style="list-style-type: none">- L’insieme degli interventi dovrà realizzare un complesso unitario di servizi e attrezzature di livello urbano, integrando le strutture ospedaliere e sanitarie in un grande parco e dotandole di un sistema articolato di accessi carrabili e parcheggi. <p>E’ ammessa, su richiesta dell’Amministrazione, la cessione gratuita anticipata, in assenza di piano attuativo, delle aree a servizi e delle aree a parcheggio pubblico ricomprese all’interno dell’ambito TT1.2 Ospedale-via Togliatti da parte dei proprietari delle medesime, i quali mantengono la proprietà dei diritti edificatori dalle stesse generati. Tali diritti troveranno concreta realizzazione all’interno del corrispondente subambito.</p> <ul style="list-style-type: none">- La quota di edificazione (Sul) attribuita all’Ambito di nuova urbanizzazione TT1.2 Ospedale-via Togliatti si deve concentrare nelle aree perimetrali dei due subambiti, identificate sulle tavole 5p e 6p.- L’area per attrezzature pubbliche identificata all’interno del subambito Ospedale, in prossimità del pronto soccorso, è riservata alla nuova sede della Residenza sanitaria assistita.- Fatte salve le altre disposizioni di cui all’articolo 30, nelle aree TE2.1 ricomprese entro il perimetro della Situazione “Ospedale” sono ammessi ampliamenti è ammessa la nuova costruzione esclusivamente mediante il recupero e l’eventuale ampliamento di degli ogni edificio esistente fino alla Sul ricavabile entro il volume massimo complessivo di 1000 metri cubi; <p>3. <i>Prescrizioni specifiche</i></p> <p><i>... omissis.</i></p>

VERSIONE VIGENTE (aggiornamento del 18/12/2017)

Art. 83 – Prato-Verziere (5)

1. La Situazione include gli ambiti di nuova urbanizzazione TT1.3 Verziere e TT1.10 Verziere 2, l'Ambito da ristrutturare TT2.4 Via Guerri, gli Ambiti in trasformazione TT3.6 S. Maria del Piano 1 e TT3.11 S. Maria del Piano 2, parti della Città storica con sigla TE1.3 (Borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche) TE1.4 (Addizione del primo Novecento).
2. *Indirizzi*
 - L'insieme degli interventi dovrà consentire l'integrazione del nuovo quartiere e la riqualificazione diffusa del settore urbano cresciuto intorno a stazione e ferrovia, attraverso una serie sistematica di interventi sulla maglia stradale.
 - La sezione di via XXIV maggio dovrà essere ristrutturata allo scopo di conciliare il ruolo di strada di attraversamento urbano con gli altri usi e l'esigenza di sicurezza. Le strade del quartiere Prato dovranno essere riqualificate recuperando spazi per parcheggi ad uso dei residenti e per la sosta operativa. Gli esiti del Laboratorio di progettazione partecipata Prato-Stazione costituiscono un riferimento per la definizione degli interventi.
 - L'attuale via del Verziere dovrà essere ristrutturata come strada residenziale, con caratteristiche che inducano la moderazione della velocità.
 - Nell'Ambito da ristrutturare TT2.4 dovrà essere recuperata una consistente dotazione di parcheggi pubblici.
 - Andranno favoriti interventi di recupero della Città storica e di riqualificazione-consolidamento del terziario diffuso.
 - La realizzazione della nuova autostazione dovrà integrarsi con la stazione ferroviaria e le sue attrezzature in un unico nodo intermodale.
 - Fatte salve le altre disposizioni di cui all'articolo 30, la Sul realizzabile nei lotti delle aree TE2.1 ricomprese entro il perimetro della Situazione "Prato-Verziere" non potrà comunque superare quella ricavabile entro il volume complessivo di 1000 metri cubi.
3. *Prescrizioni specifiche*
 - L'Ambito di nuova urbanizzazione a sud della ferrovia (Verziere) dovrà essere collegato con quello di ristrutturazione a nord (via Guerri) attraverso un sottopasso pedonale della ferrovia.
 - La nuova strada del Verziere dovrà essere ribassata rispetto al piano che ospiterà l'intervento di trasformazione TT1.3, sfruttando il naturale dislivello, ambientata attraverso la creazione di fasce paesaggistiche e bordi alberati, resa permeabile ai percorsi che portano al fiume.

VERSIONE PROPOSTA DI VARIANTE

Art. 83 – Prato-Verziere (5)

1. *omissis* ...
2. *Indirizzi*
 - L'insieme degli interventi dovrà consentire l'integrazione del nuovo quartiere e la riqualificazione diffusa del settore urbano cresciuto intorno a stazione e ferrovia, attraverso una serie sistematica di interventi sulla maglia stradale.
 - La sezione di via XXIV maggio dovrà essere ristrutturata allo scopo di conciliare il ruolo di strada di attraversamento urbano con gli altri usi e l'esigenza di sicurezza. Le strade del quartiere Prato dovranno essere riqualificate recuperando spazi per parcheggi ad uso dei residenti e per la sosta operativa. Gli esiti del Laboratorio di progettazione partecipata Prato-Stazione costituiscono un riferimento per la definizione degli interventi.
 - L'attuale via del Verziere dovrà essere ristrutturata come strada residenziale, con caratteristiche che inducano la moderazione della velocità.
 - Nell'Ambito da ristrutturare TT2.4 dovrà essere recuperata una consistente dotazione di parcheggi pubblici.
 - Andranno favoriti interventi di recupero della Città storica e di riqualificazione-consolidamento del terziario diffuso.
 - La realizzazione della nuova autostazione dovrà integrarsi con la stazione ferroviaria e le sue attrezzature in un unico nodo intermodale.Fatte salve le altre disposizioni di cui all'articolo 30, ~~la Sul realizzabile~~ nei lotti delle aree TE2.1 ricomprese entro il perimetro della Situazione "Prato-Verziere" ~~non potrà comunque superare quella ricavabile entro il volume complessivo di 1000 metri cubi.~~
 - a. è ammessa la nuova costruzione esclusivamente mediante il recupero e l'eventuale ampliamento di ogni edificio esistente fino alla Sul ricavabile entro il volume massimo complessivo di 1000 metri cubi;**
 - b. la nuova edificazione, da effettuarsi esclusivamente all'interno dei lotti liberi individuati nella tavola 5p, non potrà comunque superare quella ricavabile entro il volume di 1000 metri cubi.**
3. *Prescrizioni specifiche*
... *omissis*.

