



Comune di Falconara M.ma

Provincia di Ancona

Area Assetto del Territorio - Settore Urbanistica - Ufficio di Piano

PIANO DI RECUPERO FALCONARA NORD-VILLANOVA

Atti Amministrativi:

I ADOZIONE:

Delibera di Giunta Comunale n. del
Delibera di Consiglio Comunale n. del

II ADOZIONE:

Delibera di Giunta Comunale n. del
Delibera di Consiglio Comunale n. del

APPROVAZIONE:

Delibera di Giunta Comunale n. del
Delibera di Consiglio Comunale n. del

AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

IL SINDACO
Prof. Giancarlo Carletti

Il Segretario Comunale
Dott. Gracco Vittorio Mattioli

L'Assessore all'Urbanistica
Fausto Api

Il Dirigente il Settore Urbanistica
Furio Durpetti

PROGETTAZIONE:

Coordinatore resp. procedimento:
Arch. M. Alessandra Marincioni

Consulenti Pianificazione:
Arch. Riccardo Picciafuoco
Arch. Aldo Gialleonardo

Consulente Prog.Urbani Compl.
Ing. Dora De Mutiis

OGGETTO:

Norme Tecniche di Attuazione

Adeguamento elaborato al Parere Preventivo
ai sensi dell'art.13 - L.64/74

TAV. n.

P 03

ELABORAZIONE TECNICA:
Ufficio di Piano

Arch. Aldo Gialleonardo
Geom. Massimo Caimmi
Ing. Beatrice Luzi
Arch. Katuscia Pierpaoli
Ing. Alessandra Polita
Ing. Francesca Principi

Ufficio Urbanistica
Geom. Claudio Molinelli
Geom. Paolo Palmucci
Ing. Giorgio Torelli
Geom. Luciano Cicetti
Geom. Adino Grilli
Geom. Angela Gerini
Sig.ra Augusta Montali
Sig.ra Roberta Stroppa

Revisione n. 01

Ottobre 2005

Nome File: .../P.01.apr

Percorso: x:/ppe/PDR villanova/struttura/progetto/

PROVINCIA DI ANCONA
Comune di Falconara M.ma
Area Assetto del Territorio
Ufficio del Piano

PIANO DI RECUPERO
- FALCONARA NORD / VILLANOVA -

NTA



CAPO I

Configurazione del Piano di Recupero

articolo 1

Rapporti con il PRG e ambito di applicazione

1. Il presente Piano di Recupero denominato "Villanova-Falconara Nord" (PdR) costituisce attuazione della ZUR1 SATB2 (Villanova), parte della ZUR1 SATA1(Falconara Centro Città) e ZUR2 SAT A2 (Falconara area cimiteriale) ai sensi del comma 19, lettera b) dell'art.26 §ZUR del PRG'99.
2. Il presente PdR comporta variante parziale al PRG'99 e contiene l'intera normativa urbanistica specifica relativa all'area oggetto dello stesso.
3. L'ambito territoriale di validità del PdR è quello ricadente all'interno del perimetro riportato nell'elaborato P01.



articolo 2

Trasposizione parziale del PRG su cartografia digitale

1. Il Piano di Recupero è stato redatto su supporto cartografico digitale (Carta Tecnica aggiornata con foto aeree maggio '99) e gli elaborati dello stato di fatto di cui alle tavole E01 costituiscono trasposizione parziale del PRG'99 ai sensi dell'art.6 comma 4 delle NTA. Pertanto le rettifiche alle perimetrazioni ed indicazioni grafiche contenute negli elaborati dello stato di fatto non comportano variante al PRG'99.



articolo 3

Struttura normativa del PdR

1. Il PdR è strutturato secondo due livelli normativi:
 - a. disciplina generale per gli interventi di cui al CAPO II, artt. 5, 6, 7 e 8 che ha validità su tutto l'ambito del PdR fissando le destinazioni d'uso, le categorie di intervento, le disposizioni normative generali e le modalità di attuazione;
 - b. normativa tecnica specifica di cui al CAPO III, artt.9 e 10 che indica puntualmente le trasformazioni consentite



articolo 4

Documenti costitutivi del PdR

1. Il PdR si compone dei seguenti documenti:

R 01 Relazione illustrativa

R 01.a Relazione geologica ed integrazione

Esistente

E 01.a Quadro normativo di riferimento: Fogli Normativi di Zona (C05) e stralci NTA (C06)

E 01.b Quadro normativo di riferimento: stralcio dell'allegato grafico ai Fogli Normativi di Zona (C05)

E 02 Stralcio catastale con individuazione delle proprietà comunali e di altri enti

E 03 Schedatura degli isolati

E 03.a Destinazione d'uso prevalente degli edifici, dei PT e delle aree pubbliche

E 03.b Età e stato di conservazione degli edifici e delle aree pubbliche

E 03.c Utilizzazione fondiaria degli isolati e fronti edilizie unitarie

E 04.a Le infrastrutture: la rete degli approvvigionamenti (gas, acqua, fognature, telefonia, elettricità)

E 04.b Le infrastrutture: la rete della mobilità (percorsi pedonali, piste ciclabili, le strade, i parcheggi)

E 04.c La dotazione di spazi pubblici o di interesse collettivo (aree per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per gli spazi pubblici attrezzati e per i parcheggi)



Progetto

- P 00 Planimetria generale del PdR su base catastale
- P 01 Planimetria generale – ambito del PdR e “unità normative”
- P 02.a Le infrastrutture a rete degli approvvigionamenti
- P 02.b La mobilità e la dotazione degli spazi pubblici o di interesse collettivo
- P 02.c Elenco delle proprietà catastali da acquisire per uso pubblico
- P.02.d Corrispondenza con le ZTO del DIM 1444/68
- P 02.e Vincoli di carattere generale e aree a diversa pericolosità geologica
- P 03 Norme Tecniche di Attuazione
- P 03.a Schede delle “unità normative”
- P 03.b Allegati



CAPO II

Disciplina generale per gli interventi

articolo 5

Destinazioni d'uso

1. Con riferimento alla classificazione delle destinazioni d'uso di cui all'art.31 delle NTA del PRG'99, all'interno del PdR sono consentite generalmente le seguenti destinazioni d'uso fatte salve diverse prescrizioni contenute nelle singole schede delle "unità normative":

a. Usi degli edifici, degli impianti e delle relative aree di pertinenza

Residenza

- **r1 e r2**

Commercio, pubblici esercizi e artigianato con vendita al dettaglio (LR26/99art5)

- **c1** attività diffuse compatibili con la res. con S.di Vendita <250mq (esercizi di vicinato)
- **c2** medie strutt.inf.di att. compatibili con la res. con S.di Vendita da 251mq a 900mq (M1)
- **c3** medie strutt.sup.di att. compatibili con la res. con S.di Vendita da 901mq a 2500mq (M2)

Servizi collettivi a carattere sociale

- da **s1** a **s9**

Attività produttiva di servizio, direzionale terziaria

- **d1** Uffici, studi professionali, agenzie (assicurazioni, turismo, tecnologie, agenzie bancarie)

Impianti e infrastrutture

- **i6** Stazioni di servizio e distribuzione carburanti (ove chiaramente esplicitato)

b. Usi degli spazi aperti

Spazi a prevalenza verde

- da **v1** a **v4, v6, v7, v8**

2. Si precisa che all'interno degli usi c1-c2 sono comprese quelle attività artigianali solitamente associate alle funzioni commerciali presenti all'interno dello spazio urbano (panetterie, pizzerie, pasticcerie, ristoranti, pasta fresca, barbierie, parrucchierie, fiorerie, lavanderie,



gioiellerie, botteghe di artigianato artistico ed abbigliamento su misura, calzolerie, laboratori fotografici, ottici, odontotecnici ed altre attività assimilabili).

3. Nell'uso residenziale r1 è ammessa la destinazione mista ad uffici, agenzie, studi professionali, telelavoro, ecc. purchè essa non comporti una modificazione sostanziale delle caratteristiche distributive dell'alloggio e renda comunque possibile un ripristino della funzione residenziale principale senza l'esecuzione di opere riconducibili alla manutenzione straordinaria.



articolo 6

Categorie di intervento

1. Con riferimento all'articolazione delle categorie di intervento di cui all'art.8 delle NTA del PRG'99, all'interno del PdR sono consentiti generalmente i seguenti interventi fatte salve le prescrizioni di cui agli artt. 9 e 10 del CAPO III – normativa tecnica specifica:

Per l'edificazione (art.3 del T.U. per l'edilizia):

- a. manutenzione ordinaria (M.O.)
- b. manutenzione straordinaria; (M.S.)
- c. restauro e risanamento conservativo
 - restauro degli edifici (R.)
 - risanamento conservativo (R.C.)
- d. ristrutturazione edilizia *
 - ristrutturazione edilizia con aumento della SUL senza modifica della planivolumetria (R.E1.)
 - ristrutturazione edilizia con aumento entro il 20% del volume/SUL dell'edificio principale per realizzazione di manufatti pertinenziali (R.E2.)
 - ristrutturazione edilizia fino alla demolizione e ricostruzione fedele (R.E3)
- e. ristrutturazione urbanistica *
 - demolizione e ricostruzione con diversa localizzazione e mantenimento delle dimensioni e planivolumetria originali (R.U.1)
 - demolizione e ricostruzione con modifica del sito, delle dimensioni e della planivolumetria (R.U.2)
- f. interventi di nuova costruzione
 - realizzazione di opere di urbanizzazione e di infrastrutture (N.C1.)
 - costruzione di nuovi manufatti edilizi e/o ampliamenti di manufatti edilizi con aumento oltre il 20% del volume/SUL dell'edificio principale (N.C2)
 - realizzazione di nuovi manufatti leggeri anche prefabbricati (N.C3)
- g. demolizione senza ricostruzione (D)

* Relativamente agli interventi di cui ai punti "d" ed "e", ai fini dell'applicazione delle quote incrementali indicate al CAPO III delle presenti norme, si dovrà prendere a riferimento la SUL nel caso di altezze di interpiano minori o uguali a 4,50 ml; il volume nel caso di altezze interpiano maggiori di 4,50 ml.



Per aree e suoli:

- h. sistemazione tramite piantumazioni e pavimentazioni;
- i. realizzazione di modellamento del suolo, muri di contenimento, barriere acustiche, ecc.;
- j. realizzazione e adeguamento delle infrastrutture di urbanizzazione fuori ed entro terra;



articolo 7

Disposizioni normative generali

1 **Dotazione degli spazi pubblici e privati di interesse collettivo e disposizioni per gli interventi privati**

Per la classificazione degli spazi e delle attrezzature si fa riferimento all'art.23 delle NTA del PRG'99.

Le trasformazioni consentite dal PdR devono rispettare le dotazioni minime di standards per ogni uso previste da leggi statali e regionali.

In alcune Unità Area, come riportato negli obiettivi delle relative schede degli interventi privati, è prevista la realizzazione di attrezzature e spazi pubblici al fine di incrementare la dotazione degli standards di PRG'99.

Per la realizzazione di giardini e vialetti è prescritta la presentazione di un progetto specifico che dimostri che almeno il 50% delle essenze arboree utilizzate appartengono a quelle dell'elenco specie di cui all'Allegato A05 della Relazione Generale del PRG'99.

Per quanto riguarda la dotazione dei parcheggi si applicano le norme di cui agli artt.20 e 21 commi 1, 3, 5 e 6 delle NTA del PRG'99.

2 **Fattori di rischio e pericolosità**

a Norme sull'inquinamento acustico.

La zonizzazione acustica del territorio comunale redatta ai sensi della legge quadro 447/95 e L.R. n° 28 del 14/11/2001, adottata dal C.C. con delibera n°22 del 28 /1/ 2004, individua l'intero ambito del PdR come zona di classe IV ad intensa attività umana. I nuovi insediamenti dovranno rispettare il limite assoluto di emissione non superiore a 55 db. I nuovi edifici dovranno rispettare i parametri acustici previsti nel DPCM 5/12/97.

b Norme sull'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo.

Si rimanda alle disposizioni contenute nell'art. 25 commi da 5 a 13 delle NTA del PRG'99.



3 **Vincoli di carattere generale**

Alcune zone sono soggette ai vincoli di carattere generale così come riportati nell'elaborato P02.e e relative a:

- a aree del cono di volo (norme OACI);
- b aree di rispetto della linea ferroviaria (DPR 753/80);
- c. aree di rispetto stradale (C.D.S. D.Lgs. n°285 del 30/4/1992 e ss).

Le trasformazioni ricadenti in tali aree sono soggette alle specifiche normative e alla preventiva autorizzazione degli Enti competenti.

4 **Vincoli di carattere geologico**

Tutti gli interventi edilizi sono soggetti alle "Disposizioni Generali" del sistema geologico di cui all'art. 12 delle NTA del PRG'99 e adeguamento approvato con delibera C.C. n° 9 del 13 gennaio 2004.

In aggiunta a quanto sopra si prescrive che, per gli interventi di RE3, RU1, RU2, NC1 e NC2 dovrà essere posizionato (salvo che non ve ne siano già in un raggio significativo) un numero adeguato di piezometri in relazione alla dimensione dell'area interessata dal progetto. Gli stessi dovranno essere adeguatamente protetti e resi accessibili ad operatori incaricati dal Comune al fine di monitorare nel tempo le variazioni del livello piezometrico.

Per quanto riguarda l'ambito interessato dal P.A.I. (Elaborato F13-0190), desumibile dalla tavola P.01, oltre alle disposizioni normative comunali, si dovrà far riferimento anche alle disposizioni delle Norme di Attuazione del P.A.I., approvato con D.C.R. n.116/2004.

Si rimanda alla tav. P02e per la classificazione delle diverse pericolosità geologico – geomorfologiche a cui corrispondono le seguenti norme, che costituiscono carattere vincolante ai fini del rilascio del permesso di costruire / D.I.A.:

- a Aree interessate da vulnerabilità potenziale dell'acquifero della pianura alluvionale (Aree "B")

Le trasformazioni edilizie sono subordinate alla presentazione di una relazione idrogeologica che evidenzii chiaramente la compatibilità degli interventi con le condizioni di stabilità dell'area e con il drenaggio delle acque sotterranee, indicando tutti gli eventuali accorgimenti tesi a mitigarne o migliorarne gli effetti.

In particolare:

- in fase di progettazione edilizia, relativamente all'abitato di Villanova, andranno adottati gli accorgimenti tecnici necessari ad impedire gli allagamenti e/o ristagni idrici degli eventuali piani interrati da parte delle



acque di deflusso superficiale, anche mediante la realizzazione di soglie sopraelevate ed evitando aperture verso l'esterno alle quote del piano stradale.

- In fase di progettazione edilizia, poiché la risalita della falda idrica potrebbe interferire con gli interventi previsti e ripercuotersi in maniera negativa sulla stabilità degli edifici limitrofi, si prescrive il monitoraggio piezometrico finalizzato alla verifica della corrispondenza tra previsioni di progetto e comportamento reale della falda idrica, valutando altresì i possibili effetti indotti nelle costruzioni limitrofe, adottando se necessario, opportuni correttivi alle modalità d'intervento.
- Fatta salva la vigente normativa in materia di tutela delle acque superficiali e sotterranee, si prescrive di adottare i più opportuni accorgimenti atti ad impedire lo sversamento e la dispersione sul suolo, anche accidentale, di possibili inquinanti.

b aree interessate da instabilità dei versanti (Aree "F")

Nelle aree insediate e in via di completamento, interessate da fenomeni di instabilità o da movimenti gravitativi non definibili su base geomorfologica in quanto mascherati dall'edificato (versante costiero di Falconara Marittima e versante prospiciente la Vallesina), individuate con la lettera "F", valgono le seguenti disposizioni: fino a quando non saranno stati prodotti ed ufficialmente approvati dal Consiglio Comunale cartografie e studi adeguati all'individuazione dei fenomeni gravitativi presenti ed atti ad identificare l'evoluzione futura dei terreni ora contraddistinti da fenomeni di instabilità, gli interventi di trasformazione degli edifici ammissibili sono solo quelli previsti dall'art.9 delle presenti NTA, con esclusione degli interventi che prevedono sia nuove edificazioni in aree libere sia interventi di ristrutturazione di edifici, con o senza ampliamenti, in cui sono interessate opere di fondazione e/o che prevedono opere in sotterraneo che comportano modifiche all'attuale assetto morfologico.

Il divieto non è applicabile alle opere pubbliche o private concernenti la rete infrastrutturale e tecnologica che devono comunque essere corredate da relazioni geologiche e geotecniche a carattere sperimentale, esaustive di tutti gli argomenti necessari alla definizione della pericolosità e del rischio e da progetti finalizzati alla riduzione del rischio di frana.



Gli interventi ammessi comunque dovranno essere corredati da una certificazione a firma di un tecnico professionista che attesti la non alterazione dell'assetto morfologico e del sottosuolo sia durante la fase di costruzione che di esercizio.

In particolare:

- considerando le possibili variabili geologiche a geotecniche, la progettazione edilizia dovrà dotarsi di verifiche di stabilità del versante, le quali dovranno esaminare le potenziali superfici di scorrimento cinematicamente possibili, in numero sufficiente e ricercando quella cui corrisponde il coefficiente di sicurezza più basso. La stabilità del pendio andrà verificata anche tenendo conto degli effetti derivanti dalla realizzazione delle opere in condizioni dinamiche, individuando, se necessario, tutti gli accorgimenti tecnici necessari ai fini della stabilità a lungo termine;
- ai fini della stabilità a breve e a lungo termine, gli eventuali lavori di movimentazione terra (sbancamenti a riporti), andranno eseguiti compatibilmente ai caratteri fisico meccanici dei litotipi interessati dalle opere, altresì prevedendo la messa in opera di presidi strutturali preventivi.

c aree della pianura costiera (Aree "F1")

Le aree definite di "pianura costiera" vengono inserite come "aree a bassa pericolosità da frana" pertanto le trasformazioni sono condizionate principalmente dalle caratteristiche meccaniche, geologiche, morfologiche e idrogeologiche dei terreni e soprattutto dalla tipologia dell'intervento. I progetti di trasformazione devono essere corredati da relazioni geologiche, geologico-tecniche così come previste nelle "disposizioni generali" del sistema geologico di cui all'art. 12 delle NTA del PRG'99.

In particolare:

- In fase di progettazione edilizia, relativamente all'abitato di Villanova, andranno adottati gli accorgimenti tecnici necessari ad impedire gli allagamenti e/o ristagni idrici degli eventuali piani interrati da parte delle acque di deflusso superficiale, anche mediante la realizzazione di soglie sopraelevate ed evitando aperture verso l'esterno alle quote del piano stradale.
- In fase di progettazione edilizia, poiché la risalita della falda idrica potrebbe interferire con gli interventi previsti e ripercuotersi in maniera negativa sulla stabilità degli edifici limitrofi, si prescrive il monitoraggio piezometrico



finalizzato alla verifica della corrispondenza tra previsioni di progetto e comportamento reale della falda idrica, valutando altresì i possibili effetti indotti nelle costruzioni limitrofe, adottando se necessario, opportuni correttivi alle modalità d'intervento.

- Fatta salva la vigente normativa in materia di tutela delle acque superficiali e sotterranee, si prescrive di adottare i più opportuni accorgimenti atti ad impedire lo sversamento e la dispersione sul suolo, anche accidentale, di possibili inquinanti.



articolo 8

Modalità di attuazione

1. Le diverse modalità di attuazione sono contenute nella normativa tecnica specifica (Capo III) nonché riportate nelle schede delle “unità normative” che rimandano a strumenti semidiretti quali il “progetto preliminare di assetto (pp/a) e/o di contratto (pp/c)” ai sensi dell’art 9 comma 3 delle NTA del PRG’99.
2. La attuazione per Unità Minime di Intervento (UMI) presuppone sempre l’utilizzo preventivo degli strumenti semidiretti quali il “progetto preliminare di assetto (pp/a) e/o di contratto (pp/c)”. Le UMI di cui all’art. 7 delle NTA del PRG sono elencate e descritte al successivo art. 9.
3. Il PdR potrà essere inoltre attuato attraverso strumenti e programmi innovativi quali i “Contratti di Quartiere”, i PRU ed altri programmi complessi diversamente denominati.



CAPO III
Normativa tecnica specifica
articolo 9
Il tessuto urbano

1. Per le parti del tessuto urbano non individuate come “unità normative” di cui all’elaborato di progetto “P01” si applicano le seguenti norme :
 - a. Attuazione diretta sull’edificato esistente rispetto al quale sono consentiti interventi fino alla RE3 eccetto la RE2;
 - b. Attuazione Semidiretta (ppa) nei casi indicati ai commi 2, 3, 4.
 - c. Si applicano le distanze previste dal Codice Civile;

2. Nei limiti di densità edilizia fissati come segue:
 - $IF \leq 5$ mc/mq (art.7 DIM 1444/68);
 - $UF \leq 1,6$ mq/mq (art.26 delle NTA del PRG’99);e nel rispetto delle norme del Codice Civile sono consentiti i seguenti interventi:
 - a. esclusivamente per i fabbricati che prospettano sul fronte stradale sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento per le unità elementari e/o edificio esistenti costituiti da un solo piano fuori terra e inseriti in un contesto di edifici con altezze superiori (nei terreni in pendenza si considerano tali anche quelli nei quali emerge in parte il seminterrato). I nuovi locali così ricavati dovranno avere un’altezza massima interpiano di ml 3.00 che può essere aumentata solo per documentati motivi di allineamento con le facciate degli edifici adiacenti. La profondità massima dell’ampliamento dovrà essere contenuta entro la sagoma minore tra quelle degli edifici adiacenti.
 - b. per l’UMI unità isolato (u.is.) corrispondente ad un perimetro chiuso e ben distinto da strade e pertanto costituito dalla combinazione di più unità edificio e/o unità elementari: è consentito l’incremento di SUL e/o di volume fino al raggiungimento dell’indice massimo. L’attuazione del presente intervento esclude la possibilità di usufruire delle norme premianti di cui alle precedenti lettere. Si precisa che ai fini dell’attuazione dell’unità isolato non dovrà tenersi conto delle “unità normative” di cui all’art. 10, qualora presenti.



3. Indipendentemente dall'UF e/o IF esistenti sono consentite trasformazioni con corrispondenti incentivi premianti non cumulabili tra loro, che si applicano nei seguenti casi, mediante attuazione di tipo semidiretto (ppa):
- a. nelle UMI unità elementare (u.el.) corrispondente all'edificio individuato da un'unica numerazione civica o compreso in una unica tipologia costruttiva (schiera, bifamiliare, palazzo con un unico ingresso, altro):
superficie premiante \leq al 5% della SUL esistente;
 - b. nelle UMI unità edificio (u.ed.) corrispondente alla somma di più Unità Elementari e quindi costituito anche da più numeri civici (palazzine in linea, cortina continua di edifici, altro):
superficie premiante \leq al 5% della SUL esistente ;
 - c. nelle fronti interne relative ad una o più UMI - unità elementari e/o edificio:
operazioni di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione delle superfetazioni emergenti dalla sagoma principale del fabbricato che consistono nella possibilità di avanzare le fronti interne fino ad un massimo di ml 1,50 nei limiti del 10% della SUL esistente,
 - d . nelle corti degli isolati è ammesso il riordino tramite accorpamenti, ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni dei manufatti esistenti, al fine di promuovere sia il riordino delle fronti interne sia per la realizzazione di parcheggi privati. A tal fine può essere consentita una integrazione fino al 10% della S.U.L. dei manufatti da demolire e ricostruire .
4. Gli interventi su fronti edificate di particolare pregio per unitarietà e/o qualità architettonica individuate nell'elaborato P01 sono soggetti alla procedura di pp/a al fine di tutelare gli elementi di maggiore pregio architettonico e di rilevanza storico testimoniale.
5. E' previsto un incremento di un ulteriore 5% della SUL relativamente alle sole attività di pubblico esercizio di cui alla L.287/91 indipendentemente dall'UF e/o IF esistente;



articolo 10

Unità normative

1. Le “unità normative” sono riferite a porzioni di territorio nelle quali si applicano specifiche norme. Esse sono individuate nella planimetria generale di progetto “P01” e sono così definite:
 - a. Unità Area 1, 2,..n (UA)
È l'unità minima di tessuto urbano soggetta ad intervento unitario;
 - b. Aree per Servizi 1, 2,..n (S)
Sono le aree per attrezzature pubbliche e di interesse collettivo;
 - c. Edifici a volumetria definita
Sono edifici prevalentemente di recente realizzazione che hanno un indice di utilizzazione fondiaria $IF > 7$ mc/mq;
2. in ogni unità normativa di cui al comma 1 lett. “a” e “b” la densità massima consentita dovrà essere inferiore o pari a
 - $IF \leq 5$ mc/mq (art.7 DIM 1444/68);
 - $UF \leq 1,6$ mq/mq (art.26 delle NTA del PRG'99);Per le distanze si rimanda alle norme del C.C.
3. Ogni “unità normativa”, eccetto quelle riconducibili al precedente comma 1 lettera “c” per cui si rimanda al successivo comma 5, fa riferimento ad una scheda riportata all'elaborato P03a così articolato:
 - a. Schede degli interventi privati (U.A.n)
 - b. Schede degli interventi pubblici (Sn).
4. Le schede contengono:
 - a. la descrizione sintetica dei caratteri urbanistico edilizi attuali;
 - b. gli obiettivi progettuali relativi alle singole unità area;
 - c. le prescrizioni relative a:
 1. Categorie di intervento,
 2. Modalità di attuazione,
 3. Destinazione d'uso,
 4. Parametri ed indici urbanistico-edilizi,
 5. Prescrizioni particolari (vincoli, allineamenti, caratteri architettonici ecc.).



5. Per gli edifici a volumetria definita è consentito un ampliamento massimo pari al 5% della SUL esistente; l'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto preliminare di assetto (pp/a).

6. Nelle more di approvazione dei progetti relativi all'attuazione delle unità normative sono consentiti gli interventi fino alla RE1 Sono inoltre consentiti gli interventi di cui al REC inerenti i manufatti accessori e/o temporanei



CAPO IV

Disposizioni varie

articolo 11

Norme integrative

1. Le presenti NTA sostituiscono integralmente le indicazioni e le prescrizioni dei Piani attuativi comunque denominati e tuttora vigenti e/o fatti salvi ai sensi dell'art.32 delle NTA del PRG'99.
Si applicano comunque le norme di salvaguardia di cui all'art. 15 comma 4 del T.U.Ed.
2. Per quanto non espressamente contenuto nelle presenti norme si applicano le disposizioni normative Nazionali e Regionali in quanto applicabili nonché le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale (REC).
3. La corrispondenza tra le zone omogenee di cui al DIM 1444/68 e il presente PdR è riportata nell'elaborato P02.d.
4. L'ambito territoriale compreso nel presente PdR ha valore di Zona di Recupero ai sensi dell'art.27 della Legge 457/78.
5. Le indicazioni e prescrizioni scritte prevalgono su quelle grafiche in caso di discordanza. Relativamente alle indicazioni grafiche, quelle rappresentate in scala minore prevalgono su quelle in scala maggiore (es. 1:500 prevale rispetto ad 1:2000).
6. La perimetrazione delle Unità Normative (eseguite su base aerofotogrammetrica) può discostarsi dal perimetro delle proprietà, pertanto a tutela delle singole proprietà è ammessa una ridefinizione del perimetro di intervento senza che questo comporti variante urbanistica.
7. Limitatamente ai casi previsti dalla normativa vigente possono essere esercitati i poteri di deroga al PdR e relative norme secondo le disposizioni di cui all'art. 68 della LR n° 34/92.
8. Sono ammissibili deroghe alle norme del presente PdR nei limiti di quanto disposto all'art. 14 del T.U.Ed.



articolo 12

Clausole attuative

Le norme premianti di cui all'art. 9 e art.10 comma 5 possono essere utilizzate una tantum e pertanto per i relativi interventi edilizi dovrà essere dichiarato da tecnico abilitato l'utilizzo di detta norma premiante. Detta dichiarazione dovrà essere allegata ai provvedimenti autorizzativi.