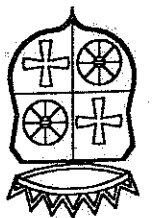


# COMUNE DI MACERATA



## SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

### PIANO DI RECUPERO GENERALE

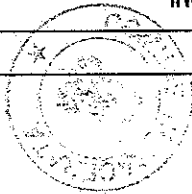
## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegato n. 2/52  
 alla delibera n. 3

azione concernente n. 11

del 11 GEN. 2005

*Il Segretario Comunale*



### COLLABORAZIONI

Servizio Ambiente del Comune di Macerata  
 Dott. Mario Bongarzone

Normativa per gli spazi aperti

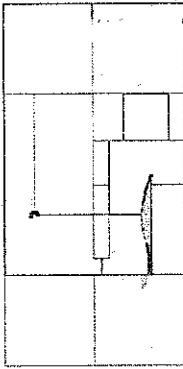
Arch. Pompeo Castignani

Collaboratrici

Arch. Momi Ferroni

Arch. Cinzia Guarnieri

Arch. Tamara Rogante



Proposte progettuali  
 Analisi del costruito  
 Analisi degli spazi aperti  
 Elementi tecnomorfologici

PROGETTO

Arch. Maurizio Bonotti

Responsabile del procedimento

DIRIGENTE  
 SERVIZIO GESTIONE TERRITORIO

Ing. Gianni Cameranesi

SCALA

1:1000

DATA

NOVEMBRE 2004

**TITOLO I**

**Ambito di intervento della normativa**

ART. 1 .....COMPETENZE..... 3

**TITOLO II**  
**Norme Tecniche del Piano di Recupero Generale**

ART. 2 .....DEFINIZIONI..... 4

ART. 3 .....Disciplina generale degli interventi previsti 4

7 .....a) Criteri generali..... 7

8 .....b) Lotti liberi..... 8

8 .....c) Pareti e coperture..... 8

9 .....d) Aggetti..... 9

9 .....e) Impianti..... 9

9 .....f) Insegne..... 9

10 .....g) Intissi..... 10

10 .....h) Spazi aperti..... 10

ART. 4 .....INDICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E PRESCRIZION PARTICOLARI  
PER LE ZONE DI RECUPERO 12

12 .....Sottozona A1..... 12

13 .....Sottozona A2..... 13

13 .....Sottozona A2 bis..... 13

14 .....Sottozona A3..... 14

15 .....Sottozona A3 bis..... 15

ART. 5 .....PIANI DI RECUPERO VIGENTI ED INTERVENTI EDILIZI GIA' APPROVATI ED  
INTERVENTI EDILIZI GIA' APPROVATI..... 17

ART. 6 .....DOCUMENTAZIONE..... 18

**TITOLO III**  
**Norme ed indirizzi per la redazione dei piani di  
dettaglio**

ART. 7 .....CRITERI URBANISTICI PER L'ATTUAZIONE DELLE AREE DA  
ASSOGGETTARE A PIANI DI RECUPERO E PIANI  
ATTUATIVI..... 19

ART. 8 .....INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEI PIANI DI DETTAGLIO  
PIANI DI RECUPERO 21

24 .....PDR 5 - Villa Potenza 24

25 .....PIANI ATTUATIVI  
PA 2 - Villa Potenza (torrione)..... 25

27 .....PA 3 - Villa Potenza (piazza - bocciolla)..... 27

29 .....PA 4 - Storzacosta (bordo nord - Stazione FS) ... 29

## TITOLO IV Spazi verdi

ART. 9	AMBITO DI APPLICAZIONE E STRUTTURA DELLA NORMATIVA.....	32
ART. 10	CARATTERI DEGLI SPAZI APERTI.....	32
ART. 11	DOCUMENTAZIONE.....	33
APPENDICE N. 1	Art. 13 e Allegato B della LR 24/07/2002 n. 10 Misure urgenti in materia di risparmio energetico e contenimento dell'inquinamento luminoso	35
APPENDICE N. 2	Indirizzi tecnici generali comuni / Aree verdi pubbliche e private / Alberature e vegetazione nell'ambito delle aree pavimentate.....	37
	Allegato a) - Tabelle.....	39
	Allegato b) - "Metodo svizzero modificato".....	43
	Allegato c) - Schede di cantiere.....	46
	Allegato d) - Particolare costruttivo percorso pedonale.....	50

## TITOLO I

### Ambito di intervento della normativa

#### ART. 1 – COMPETENZE

1. La presente normativa si estende a tutte le Zone di Recupero così come delimitate dal Piano Regolatore vigente; nell'ambito delle stesse sono individuate  
• aree regolamentate dal Piano di Recupero Generale attraverso le specifiche Norme Tecniche di cui al "Titolo II"
  - aree per la cui definizione si rimanda ai piani di dettaglio di cui al "Titolo III".
2. Per le aree già regolate da apposito Piano di Recupero, elencate all'art. 5, valgono le norme specifiche vigenti; la previsione del presente Piano di Recupero Generale, ove in contrasto con la norma particolare suddetta, va intesa come indirizzo di adeguamento in caso di variante di quest'ultima.
3. I Piani di Recupero indicati nell'art. 5 mantengono la loro efficacia fino alla completa realizzazione delle opere previste oppure fino alla decadenza del termine decennale di efficacia, dopodiché le aree diverranno in tutto assoggettate alla presente normativa.

## TITOLO II

## Norme Tecniche del Piano di Recupero Generale

## ART. 2 - DEFINIZIONI

I termini specifici utilizzati nel testo di queste norme fanno riferimento alle seguenti definizioni:

**Schema strutturale**

Per schema strutturale si intende lo schema grafico di funzionamento della struttura dell'edificio, in particolare di tutti gli elementi resistenti principali, primari e complementari, cioè l'insieme dei piani orizzontali e verticali che danno stabilità ed identità all'edificio.

**Schema tipologico**

Per schema tipologico si intende lo schema grafico di un edificio (o unità immobiliare) riconducibile ad un preciso tipo edilizio cioè ad un esemplare di costruzione avente alcune caratteristiche specifiche relative a: pianta, altezza media, articolazione distribuita, modalità di aggregazione con edifici analoghi, rapporto con il lotto, rapporto con la strada.

**Elementi tecno - morfologici**

Per elementi tecno-morfologici di un edificio o di uno spazio aperto debbono intendersi tutte le parti che lo costituiscono e che, per geometria, soluzioni tecniche ed architettoniche, tipo di materiali e rapporti reciproci, concorrono in modo determinante a definire la forma. Gli elementi tecno-morfologici considerati all'interno delle Zone di Recupero sono solo quelli percepibili e riconoscibili all'esterno dei fabbricati e nelle aree di pertinenza degli stessi e cioè: murature, superfici parietali, colonne, lesene e paraste, pilastri, cornici, cornicioni, aperture, archi, balconi e ballatoi, balaustre, ringhiere ed elementi di protezione, pavimentazioni esterne, coperture, infissi, logge e porticati, grate, cancellate ed altri elementi di chiusura, ecc.. In via generale oltre ai suddetti elementi vanno identificati come "Elementi tecno - morfologici" anche: solai, volte, pavimentazioni, strutture di collegamento verticale, sistemi atrio-vano scala, ecc.. Tali elementi sono individuati e distinti in "Elementi tecno-morfologici di maggior rilievo" e "Elementi tecno-morfologici secondari" all'interno delle Tav. n. 7 "Articolazione del costruito ed elementi tecno - morfologici" e delle Tav. n. 7 bis "Individuazione degli elementi tecno - morfologici" (planimetria e documentazione fotografica).

**Ristrutturazione edilizia interna**

Opere previste nella ristrutturazione edilizia interna:

- a) demolizione e ricostruzione dei solai e delle scale, anche con modifiche di quote senza che ciò comporti lo spostamento delle finestre;
- b) consolidamento, ripristino e rinnovo delle volte;
- c) riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune;
- d) aumento del numero delle unità immobiliari interne ad un fabbricato.

E' escluso l'aumento del numero dei piani dell'edificio esistente e sono esclusi interventi di totale demolizione e ricostruzione.

Gli interventi che con opere interne di manutenzione straordinaria portano da una a due le unità immobiliari del fabbricato non si considerano di ristrutturazione edilizia ma di manutenzione straordinaria.

**Adeguamento igienico e funzionale**

Si definiscono interventi di adeguamento igienico e funzionale, i limitati aumenti volumetrici dovuti ad adeguamenti delle altezze medie interne (per un valore massimo pari a ml 2.70) dei vani che abbiano un'altezza inferiore alle minime abitabili stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale, e siano o già adibiti ad abitazione al momento dell'approvazione delle presenti norme, nel caso di vani autonomamente utilizzabili, oppure semplicemente connesse alle u.u. stesse e solo attraverso queste raggiungibili.

**Ampliamento in sagoma planimetrica / in altezza (sopraelevazioni).**

Gli interventi di ampliamento in sagoma planimetrica consistono nell'aggiunta di volumi nuovi a quelli esistenti e comportano, contrariamente alla sopraelevazione, un aumento della superficie di pavimento, netta e lorda, dell'edificio. Sono considerati ampliamenti gli interventi che non modificano i caratteri tipologici dell'edificio; essi devono configurarsi come sistemazione definitiva dell'edificio o del lotto e riferirsi alle caratteristiche degli edifici contigui.

**Edificio principale e Annesso**

La distinzione finalizzata al riconoscimento del corpo di fabbrica individuato come "edificio principale" da quello "annesso" è stata effettuata analizzando i seguenti aspetti e caratteristiche:

- dimensioni del fabbricato;
- materiali costruttivi utilizzati;
- ubicazione all'interno del lotto di pertinenza rispetto alla viabilità;
- usi attuali (concessi e di fatto);
- rimovibilità e condizioni statiche / strutturali;
- epoca di costruzione / impianto.

Dall'analisi comparata dei suddetti aspetti e caratteristiche è possibile individuare e distinguere il corpo di fabbrica definito "edificio principale" da quello "annesso".

**Edificio adiacente**

Si definisce edificio adiacente ad un corpo di fabbrica quello che ha pareti confinanti con lo stesso corpo lungo il fronte stradale principale (con esclusione delle pareti confinanti poste sul retro del corpo di fabbrica in oggetto).

**Lotto libero edificabile**

Si definisce lotto libero edificabile l'area libera ricadente all'interno del perimetro delle Zone di Recupero completamente non edificata o la porzione d'area che risulti in eccedenza rispetto alla area di sedime dei fabbricati esistenti concessi alla data di adozione delle presenti norme. Per la verifica della porzione d'area in eccedenza, frazionabile da quella relativa all'edificio esistente, si assume l'"indice di copertura" massimo (come definito dal REC) pari al 35% rapportandolo alla Superficie coperta esistente e regolarmente realizzata.

**Isolato**

Si definisce isolato il tessuto urbano costituito da volumetrie edificate e relativi spazi aperti di pertinenza circoscritti dalla viabilità pubblica (si intende cioè esclusa la viabilità di accesso ai lotti).

**Artigianato di servizio**

Qui si definiscono attività di "artigianato di servizio" quelle che hanno per oggetto la "prestazione di servizi", destinati alla cura della persona, della casa e dei beni di consumo durevoli; normalmente localizzate nell'ambito delle aree residenziali. Non potranno essere in ogni caso attività moleste né pericolose e non dovranno determinare, per propria natura, un incremento di traffico automobilistico (es.: officine meccaniche, carrozzerie, ecc.).

### **Piani di Recupero**

Si definiscono Piani di Recupero, da redigere ed approvare ai sensi della LR. 34/1992, i piani di dettaglio indicati nel TITOLO III delle presenti norme riguardanti aree esclusivamente interne alle zone di recupero definite dal PRG. I perimetri delle aree da assoggettare ai Piani di Recupero sono definiti dalle planimetrie costituenti le Tavv. n. 10 "Articolazione delle modalità attuative" facenti parte integrante della presente normativa.

### **Piani Attuativi**

Si definiscono Piani Attuativi i piani di dettaglio indicati nel TITOLO III delle presenti norme riguardanti aree solo in parte interne alle zone di recupero individuate dal PRG. I perimetri delle aree da assoggettare ai Piani Attuativi sono definiti dalle planimetrie costituenti le Tavv. n. 10 "Articolazione delle modalità attuative" facenti parte integrante della presente normativa.

## ART. 3 - DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

## a) CRITERI GENERALI

1. Ad integrazione / specificazione dei tipi di intervento per gli edifici esistenti (principali ed annessi) nel rispetto di quanto previsto dal vigente R.E.C. queste norme:
  - articolano le opere relative ad interventi di *Ristrutturazione edilizia interna* e restanti interventi di *Ristrutturazione edilizia* (definiti rispettivamente dal comma 3 art. 1 di queste norme e dal vigente REC);
  - individuano gli interventi di *Adeguatezza igienico e funzionale e Ampliamento in sagoma planimetrica / in altezza (sopraelevazioni)* (definiti dal comma 3 art. 1 di queste norme e limitatamente alle sottosezioni di cui all'art. 3);
  - definiscono gli interventi riferiti agli *annessi* e agli spazi aperti.

2. Il cambiamento della destinazione d'uso è compatibile con tutti i tipi di intervento. Nel rispetto delle procedure previste da queste norme, esso può avvenire anche senza comportare opere edilizie e consistere nella sola sostituzione degli usi esistenti con altri. Qualora il cambiamento della destinazione d'uso comporti opere edilizie, queste rientrano nei tipi di intervento identificati da queste norme e dal vigente R.E.C. e in quanto tali vengono definite e normate.

3. All'interno dei perimetri delle Zone sottoposte alle presenti norme sono segnalati gli edifici caratterizzati da *schemi tipologici riconoscibili* attraverso l'analisi dei caratteri del "visibile" nonché dalla presenza degli *elementi tecno - morfologici*, così come definiti all'art. 1 e come individuati all'interno della Tav. 7 ed elaborato 7 bis.

4. Gli elementi tecno morfologici vanno conservati e valorizzati; la partizione architettonica delle facciate che il contengono va conservata; nei casi di avvenuta trasformazione delle facciate vanno ripristinate quelle originarie con interventi che comunque consentano la riconoscibilità della situazione precedente l'intervento. In presenza di *elementi tecno morfologici di maggior rilievo* non è sarà possibile sopraelevare l'edificio che li contiene; in presenza di *elementi tecno morfologici secondari* si potranno effettuare le sopraelevazioni consentite dai restanti articoli di queste norme, anche con ricostruzione o ristrutturazione dell'elemento tecno-morfologico esistente, con l'obbligo di mantenere le caratteristiche morfologiche e dimensionali degli elementi originali.

5. Gli edifici caratterizzati da *schemi tipologici riconoscibili* individuati con apposita simbologia nella tavola n. 7 ed elaborato 7 bis, non potranno essere trasformati ma solo risanati ed adeguati attraverso opere riconducibili a interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e restauro; in ogni caso gli edifici interessati non potranno essere trasformati volumetricamente (nessun ampliamento né in pianta né in sezione verticale / soprazzo).

6. In tutti gli interventi consentiti dalla presente normativa va rispettata la partizione e le regole delle facciate esistenti (anche per la creazione di nuove aperture) e va mantenuto l'uso dei materiali costitutivi preesistenti.

7. È consentita la ricostruzione degli edifici parzialmente crollati secondo la sagoma preesistente e all'interno dell'edificio esistente o secondo quanto previsto nelle sottosezioni di appartenenza; il richiedente dovrà produrre documentazione idonea a individuare in maniera oggettiva la sagoma preesistente dell'edificio (ev. elaborato grafico, documentazione fotografica, altro).



## b) LOTTI LIBERI

8. Alla data di adozione delle presenti norme nelle aree costituenti singoli lotti *liberi edificabili* (come definiti all'art. 2 di queste norme) sono possibili interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri

- "indice di copertura" massimo (come definito dal REC) del lotto pari al 35%;
- altezza massima degli *edifici principali* pari all'altezza media dell'isolato cui appartiene l'edificio stesso ma in ogni caso con un massimo di 10.00 ml;
- altezza massima per gli annessi pari a 6.00 ml;
- distanza dai confini stradali misurata in allineamento con gli edifici limitrofi con un minimo di mt 1.50;
- distanza dai confini di proprietà e dagli *edifici principali* esistenti come previsto dalla vigente normativa e dal vigente R.E.C.;
- distanza dagli *annessi* esistenti pari a 6.00 ml (salvo soluzioni a schiera o in aderenza su confine di proprietà);

è richiesto inoltre il rispetto delle restanti prescrizioni del REC e di tutti i requisiti di legge per la nuova edificazione senza l'applicazione delle deroghe previste da altri articoli di queste norme.

Nei casi in cui il lotto libero è costituito da una porzione d'area in eccedenza rispetto alla Superficie Utile esistente concessa alla data di adozione delle presenti norme, si dovrà garantire una distanza minima pari a ml 1.50 tra l'edificio esistente e il nuovo confine del lotto libero.

La destinazione d'uso prevista per i *lotti liberi edificabili* è prevalentemente quella residenziale; in particolare valgono le indicazioni di cui all'art. 13 commi 1 e 2 delle NTA del vigente PRG (destinazione residenziale e complementari ammissibili e compatibili ivi riportate a titolo esemplificativo); sono escluse le destinazioni produttive vere e proprie – artigianato di produzione – ma sono comprese le attività di artigianato di servizio come definite dall'art. 2 di queste norme.

Non potranno in alcun caso essere superati i limiti imposti dalle NTA del PRG all'edificazione nelle zone specifiche.

9. Gli interventi di demolizione con successiva ricostruzione, ove non specificamente normati, saranno ammessi esclusivamente nei limiti volumetrici possibili con gli interventi sulla volumetria esistente stabiliti negli articoli seguenti.

10. In tutti gli interventi di sopraelevazione, ampliamento e nuova edificazione consentiti da queste norme si dovranno rispettare le disposizioni del D.M. LL.PP. 16/01/1996 *Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche* salvo specifica deroga ministeriale.

## c) PARETI E COPERTURE

11. Negli interventi da attuare all'interno dei perimetri delle Zone di Recupero sottoposti

alla presente normativa:

- a) le pareti esterne dovranno essere realizzate con mattoni pieni locali stuccati e rasati "alla cappuccina" o se intonacate con finitura a civile con ordinaria fratazzatura senza l'uso di fasce per la regolazione dello spessore né di materiali sintetici o plastici;
- b) per le coloriture dovranno usarsi prodotti altamente traspiranti a base di calce con tinte nella gamma delle terre;
- c) i tetti dovranno essere costituiti da falde coperte con manti in laterizio e non potranno esservi terrazzi se non quelli relativi agli affacci incassati nel profilo delle falde; non sono ammessi abbaini (ad eccezione di quelli strettamente necessari a consentire l'accesso alle terrazze incassate nelle coperture) o affacci sporgenti dal profilo del tetto; possono introdursi nuovi materiali dei manti di copertura non presenti nello stato attuale e non esclusi espressamente dalle presenti norme, se l'introduzione sarà adeguatamente motivata sotto il profilo tipologico e della diffusione all'interno delle zone di recupero.

#### d) AGGETTI

12. Non è ammessa in nessun tipo di intervento (ad esclusione di quelli interessanti fabbricati di tipo A2, A2bis, A3 di cui al succ. art. 4) la realizzazione di nuovi balconi o altri elementi aggettanti stabili (pensiline, etc.). Le tende parasole dovranno rispondere ai requisiti stabiliti dal REC.

E' possibile la costruzione di balconi solamente su quelle facciate che già ne siano fornite in parte e l'ulteriore costruzione ne rappresenti il completamento.

#### e) IMPIANTI

13. Le nuove linee principali di adduzione elettrica e telefonica fino alle singole utenze dovranno essere interrate. Non sono ammesse nell'ambito degli edifici nuove tubazioni esterne di acqua, elettriche e telefoniche; quelle esistenti, ove si intervenga con operazioni che interessino le facciate diverse dalla manutenzione ordinaria, vanno rimosse. Gli sportelli di chiusura dei contatori relativi a questi servizi e delle linee di adduzione del gas dovranno essere occultati disponendoli, ove possibile, in aderenza a cornici, marcapiani, o ad altre partiture delle facciate o comunque non dovranno contrastare con la partizione architettonica della facciata. Gli stessi accorgimenti andranno adottati nel caso dell'apposizione di canne fumarie all'esterno: in particolare esse dovranno essere realizzate in rame se il paramento esterno dell'edificio in cui andranno collocate è in mattoni a faccia vista oppure andranno rivestite in muratura successivamente intonacata nella stessa finitura dell'edificio in cui si interviene.

I terminali di tiraggio di elezione del gas combusti delle caldaie murali, debbono seguire rigorosamente le norme UNI-CIG e non possono essere collocati ad altezze inferiori a mt. 2,50 dal piano stradale.

E' vietata l'installazione di blocchi motori degli impianti di condizionamento all'esterno senza un'adeguata schermatura che ne impedisca la vista; la loro collocazione dovrà rispettare l'architettura dell'edificio servito.

#### f) INSEGNE

14. Non sono ammesse insegne a bandiera. Le nuove insegne commerciali dovranno essere contenute all'interno del vano di accesso ai locali dove si svolge l'attività pubblicizzata ad esclusione delle insegne direzionali che però dovranno essere di dimensioni massime pari a cm 100 x 30. (Tutte le insegne e ferramenta applicate casualmente agli edifici nel corso del tempo, non autorizzate e prive di valore storico, dovranno essere rimosse; nei casi di modifica di quelle esistenti autorizzate esse andranno adeguate alle nuove norme).

Nel caso di vani d'accesso di altezza limitata tale da non poter ospitare le insegne, queste potranno essere a pannello, non a cassonetto, illuminate e non luminose, inserite sopra l'apertura, seguendo la forma dell'architrave e rispettando l'architettura della facciata.

## g) INFISSI

15. Limitatamente agli interventi interessanti fabbricati di tipo A1 valgono le seguenti norme:

Parte residenziale

la sostituzione o la nuova apposizione di infissi esterni (finestre e portoni) dovrà essere realizzata utilizzando elementi in legno. L'oscuramento delle finestre dovrà essere realizzato mediante persiane opure scuri interni in legno. In caso di ristrutturazione dell'immobile, ove esistano serrande avvolgibili, esse dovranno essere sostituite in adeguamento alle presenti norme.

Esercizi commerciali

Gli infissi delle vetrine dovranno di norma, essere in legno; sono anche ammesse vetrine con infissi in ferro verniciato o brunito o alluminio elettroverniciato dei colori grigio o nero opaco con esclusione dell'alluminio anodizzato e di ogni altro materiale; le serrande avvolgibili consentite sono esclusivamente quelle in ferro "a maglia aperta". Ogni sostituzione dovrà uniformarsi alle presenti norme.

16. Per gli interventi interessanti i fabbricati di tipo A2, A2bis e A3 valgono le stesse norme del precedente comma 13 ma è consentito l'impiego anche di materiali alternativi. Per gli edifici di tipo A3 è consentito l'impiego anche delle tapparelle avvolgibili.

## h) SPAZI APERTI

17. Relativamente agli spazi aperti valgono le seguenti prescrizioni:

a - dovrà avervi cura di sistemare il terreno mediante opere di canalizzazione e di drenaggio delle acque di superficie, in relazione all'inserimento del progetto nel contesto morfologico esistente con particolare attenzione all'impermeabilizzazione delle superfici naturali d'infiltrazione delle acque meteoriche, al rispetto del sistema naturale di deflusso delle acque, agli impianti vegetazionali esistenti e alle opere di consolidamento dei terreni in pendio e degli sbancamenti;

b - la realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, di illuminazione - coerentemente a quanto previsto dalla L. 09.01.1991 n. 10 - G.U. n. 13 del 16.01.1991 e dalla L.R. 24.07.2002 n. 10 - B.U.R. Marche n. 87 del 01.08.2002) dovrà porre particolare

attenzione al risparmio energetico (specie per favorire il risparmio dell'energia elettrica destinata all'illuminazione) e all'ottimizzazione della risorsa idrica; in particolare, ai sensi del comma 1 art. 13 della LR n. 10 / 2002, "per la progettazione, l'installazione e la gestione dei nuovi impianti d'illuminazione esterna pubblici e privati, si applicano le prescrizioni contenute nell'allegato B" (v. si **APPENDICE N. 1** alle presenti norme); ove possibile, inoltre, si dovrà preferire il riutilizzo delle acque meteoriche e l'approvvigionamento alternativo alla condotta idrica pubblica (specie per l'irrigazione degli spazi verdi pertinenziali) dimostrando tale pratica con la realizzazione di opere finalizzate a tale scopo (vasche interrate / serbatoi / pozzi, etc.).

c - I nuovi impianti vegetazionali dovranno essere realizzati con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee, secondo le associazioni fito sociologiche caratteristiche del territorio e nel rispetto delle presenze vegetazionali e delle caratteristiche storico - paesistiche del contesto o con altre ulteriori essenze da introdurre.

Tutti gli interventi riguardanti le aree a verde (siano esse di tipo pubblico che spazi di pertinenza degli edifici privati) dovranno rispettare quanto stabilito nella specifica norma di cui all'art. 10 "Caratteri degli spazi aperti" - TITOLO IV delle presenti norme e successiva APPENDICE N. 2 allegata.

**ART. 4 - INDICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

**Fabbricati di tipo A1**

**Edificio principale e Annessi** (come definiti dal precedente art. 2 di queste norme):

(a) *Manutenzione Straordinaria,*

(b) *Restauro,*

(c) *Risanamento Conservativo,*

come definiti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e dalle NTA del vigente PRG.

(d) *Ristrutturazione Edilizia Interna* come definita al precedente art. 2 di queste norme.

(e) *Cambio della destinazione d'uso* sia per gli *edifici principali* che per gli *annessi*, nei limiti di quanto previsto dall'art. 13 delle NTA del vigente PRG, per cui "le destinazioni complementari sono ammesse nell'ambito delle zone a destinazione residenziale fino al massimo del 50% della volumetria realizzabile" negli *Fabbricati di tipo A1* "senza che ciò comporti modificazione degli standards stabiliti per tali zone" e limitando le destinazioni produttive all'artigianato di servizio come definito all'art. 2 di queste norme.

(f) *Adeguamento igienico funzionale* (come definito dal precedente art. 2 di queste norme) alla nuova destinazione.

**Limitatamente all'edificio principale** (come definito dal precedente art. 2 di queste norme):

(g) *Sopraelevazione*, non accompagnata da ampliamento, di edificio adiacente a più fabbricati,

(h) *Sopraelevazione*, non accompagnata da ampliamento, di edificio adiacente ad un solo fabbricato.

**Altezze**

- Per l'intervento (g) - fino alla linea di gronda dell'edificio adiacente (come definito dal precedente art. 2 di queste norme) più basso e in ogni caso con un massimo assoluto di 10 ml,
- Per l'intervento (h) - fino all'altezza media dell'isolato cui appartiene l'edificio stesso e in ogni caso con un massimo assoluto di 10 ml.

**Distanze**

Gli interventi di sopraelevazione dovranno rispettare le distanze stabilite dal Codice Civile anche nei casi di prospicenza tra pareti finestrate ad una distanza inferiore a 10 ml. In qualsiasi intervento che si andrà ad attuare che preveda incremento di cubatura all'interno dell'area di intervento dovrà essere rispettato il limite dell'1,1 f. pari a 5 mc/mq.

**Zona di Recupero "Z 13 - Palazzaccio"**

Fabbricati di tipo A1 - Vanno favorite le sostituzioni delle superfetazioni esistenti collocate sulla facciata posteriore con trattamento di omogeneizzazione rispetto a tutta la facciata: tale processo sarà realizzato attraverso una quota di cubatura aggiuntiva del 10% del volume dell'unità immobiliare di riferimento e con la realizzazione di pareti esterne in

murazione intonacate (con esclusione di paramenti traslucidi, trasparenti o con l'utilizzo di pannelli e infissi metallici) e con un modulo dimensionale che sia lo stesso per tutta la facciata.

### **Fabbricati di tipo A2**

Oltre a quanto consentito per gli **Fabbricati di tipo A1** (*Edificio principale ed Annessi* punti a), b), c), d), e), f) ) sono ammessi interventi di:

- **Edificio principale** (come definito dal precedente art. 2 di queste norme):
  - *Ristrutturazione edilizia* fino alla parziale demolizione con ricostruzione e obbligo del mantenimento del sedime esistente.
  - *Sopraelevazione*, con la possibilità di mantenere (ma non ampliare) la sagoma planimetrica dell'edificio esistente
  - edificio isolato
  - altezza massima 7,50 ml.
  - edificio non isolato
  - altezza massima pari all'altezza media dell'isolato cui appartiene l'edificio con un massimo di 7,50 ml.

**Annessi** (come definito dal precedente art. 2 di queste norme):

- *Ristrutturazione edilizia con completa demolizione*
  - recupero delle volumetrie demolite in sopraelevazione all'edificio principale; altezza massima dello stesso pari a ml 7,50 (independentemente dall'altezza massima dell'isolato), con mantenimento del sedime dell'edificio principale;
  - ricostruzione dell'annesso preesistente;
  - (nel caso di più annessi) recupero delle volumetrie demolite in uno solo dei sedimi preesistenti con un incremento max del 20% della Superficie coperta del sedime che si rioccupa e con incremento max del 20% di tutto il volume preesistente (riferito ai soli annessi); altezza massima pari a ml 6,00.

### **Edificio principale e Annessi**

- *Cambio della destinazione d'uso* nei limiti di quanto previsto dall'art. 13 delle NTA del vigente PRG, per cui "le destinazioni complementari sono ammesse nell'ambito delle zone a destinazione residenziale fino al massimo del 50% della volumetria realizzabile" negli *Fabbricati di tipo A2* "senza che ciò comporti modificazione degli standards stabiliti per tali zone", limitando le destinazioni produttive all'artigianato di servizio come definito all'art. 2 di queste norme.

### **Distanze**

Gli interventi di sopraelevazione dovranno rispettare le distanze stabilite dal Codice Civile anche nei casi di prospicenza tra pareti finestrate ad una distanza inferiore a 10 ml. Gli interventi di ampliamento non dovranno determinare riduzione delle distanze esistenti verso fabbricati principali.

Le distanze dai confini dovranno essere limitate a quelle stabilite dal C.C.

In qualsiasi intervento che si andrà ad attuare che preveda incremento di cubatura all'interno dell'area di intervento dovrà essere rispettato il limite dell'i.t.f. pari a 5 mc/mq.

### **Fabbricati di tipo A2 bis**

Oltre a quanto consentito per gli **Fabbricati di tipo A1** (*Edificio principale ed Annessi* punti a), b), c), d), e), f) ) sono ammessi interventi di:

- **Edificio principale** (come definito dal precedente art. 2 di queste norme):
  - **Ristrutturazione edilizia** fino alla parziale demolizione con ricostruzione e obbligo del mantenimento del sedime esistente.
  - **Sopraelevazione**, con la possibilità di mantenere (ma non ampliare) la sagoma planimetrica dell'edificio esistente
    - edificio isolato
    - edificio isolato altezza massima 10,00 ml.
    - edificio non isolato altezza massima pari all'altezza media dell'isolato cui appartiene l'edificio con un massimo di 10,00 ml.

**Annessi** (come definito dal precedente art. 2 di queste norme):

- **Ristrutturazione edilizia con completa demolizione**
  - recupero delle volumetrie demolite in sopraelevazione all'edificio principale; altezza massima dello stesso pari a ml 10,00 (indipendentemente dall'altezza massima dell'isolato), con mantenimento del sedime dell'edificio principale;
  - ricostruzione dell'annesso preesistente;
  - (nel caso di più annessi) recupero delle volumetrie demolite in uno solo dei sedimi preesistenti con un incremento max del 20% della Superficie coperta del sedime che si rilocupa e con incremento max del 20% di tutto il volume preesistente (riferito ai soli annessi); altezza massima pari a ml 6,00.

**Edificio principale e Annessi**

- **Cambio della destinazione d'uso** nei limiti di quanto previsto dall'art. 13 delle NTA del vigente PRG, per cui "le destinazioni complementari sono ammesse nell'ambito delle zone a destinazione residenziale fino al massimo del 50% della volumetria realizzabile" negli **Fabbricati di tipo A2** "senza che ciò comporti modificazione degli standards stabiliti per tali zone", limitando le destinazioni produttive all'artigianato di servizio come definito all'art. 2 di queste norme e con rispetto dei requisiti minimi di legge relativamente alla dotazione privata di parcheggi (1 mq ogni 10 mc di volume ai sensi della L. n. 122 / '89).

**Distanze**

Gli interventi di sopraelevazione dovranno rispettare le distanze stabilite dal Codice Civile anche nei casi di prospicenza tra pareti finestrate ad una distanza inferiore a 10 ml. Gli interventi di ampliamento non dovranno determinare riduzione delle distanze esistenti verso fabbricati principali.

Le distanze dai confini dovranno essere limitate a quelle stabilite dal C.C.

In qualsiasi intervento che si andrà ad attuare che preveda incremento di cubatura all'interno dell'area di intervento dovrà essere rispettato il limite dell'i.f.f. pari a 5 mc/mq.

**"Zona di Recupero "Z HR - Helvia Recina"**

**Fabbricati di tipo A2 bis - E'** consentita la sopraelevazione degli edifici principali esistenti senza possibilità di ampliamento in pianta; l'altezza max è pari a 6,50 ml.

**Fabbricati di tipo A3**

**Edificio principale e Annessi** (come definiti dal precedente art. 2 di queste norme):

1. Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro, Risanamento Conservativo, come definiti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e dalle NTA del

vigente PRG, Ristrutturazione Edilizia Interna come definita al precedente art. 2 di queste norme.

2. Ristrutturazione edilizia con completa demolizione e ricostruzione con mantenimento del sedime e volumetria preesistenti.

3. Adeguamento igienico funzionale dell'esistente come definito dal precedente art. 2.

4. Ampliamento in sagoma planimetrica e in altezza (sopraelevazioni) come definito dal precedente art. 2 anche con completa demolizione e ricostruzione:

- Edificio principale isolato  
altezza massima 10,00 ml.
  - edificio principale non isolato  
altezza massima pari all'altezza media dell'isolato cui appartiene l'edificio con un massimo di 10,00 ml.
  - Annessi  
altezza massima pari a 6,00 ml.
- indice di copertura massimo (come definito dal REC) pari al 35% - computando nel calcolo della superficie coperta sia edifici principali che annessi.

5. Accorpamento dei volumi esistenti (cioè aumento degli spazi aperti di pertinenza del lotto) con incremento massimo di cubatura pari al 20% in più rispetto al volume totale preesistente (conteggiando come volume preesistente sia quello degli edifici principali che degli annessi esistenti).

6. Cambio della destinazione d'uso sia per gli edifici principali che per gli annessi, nei limiti di quanto previsto dall'art. 13 delle NTA del vigente PRG, per cui "le destinazioni complementari sono ammesse nell'ambito delle zone a destinazione residenziale fino al massimo del 50% della volumetria realizzabile" negli "edifici di tipo A3" senza che ciò comporti modificazione degli standards stabiliti per tali zone" e limitando le destinazioni produttive all'artigianato di servizio come definito all'art. 2 di queste norme.

7. In tutti gli interventi ammessi per gli edifici di tipo A3 è richiesto il rispetto dei requisiti minimi di legge relativamente a dotazione privata di parcheggi e dei requisiti igienico sanitari per l'agibilità.

## Distanze

Gli interventi di sopraelevazione dovranno rispettare le distanze stabilite dal Codice Civile anche nei casi di prospicenza tra pareti finestrate ad una distanza inferiore a 10 ml. Gli interventi di ampliamento non dovranno determinare riduzione delle distanze esistenti verso fabbricati principali.

Le distanze dai confini dovranno essere limitate a quelle stabilite dal C.C. Negli interventi di ampliamento in sagoma planimetrica e di nuova costruzione dell'edificio principale e agli edifici individuati con apposita simbologia come segnalati nella corrispondente tav. n. 10 "Articolazione delle modalità attuative" dovranno rispettarsi le distanze di 10 mt tra pareti finestrate di edifici prospicienti.

Nei casi di interventi in ampliamento in sagoma planimetrica e di nuova costruzione degli annessi vanno rispettate le seguenti distanze: distanza dai confini stradali, dai confini di proprietà e dagli edifici principali esistenti come previsto dalla vigente normativa e dal vigente R.E.C.; distanza dagli annessi esistenti pari a 6,00 ml (salvo soluzioni a schiera o in aderenza su confine di proprietà).

8. In qualsiasi intervento che si andrà ad attuare che preveda incremento di cubatura all'interno dell'area di intervento dovrà essere rispettato il limite dell'1,1 f. pari a 5 mc/mq.

## Fabbricati di tipo A3 bis

Nelle Zone di recupero individuate dal vigente PRG come zone di completamento (art.



18 NTA vigente (PRG) sono sempre possibili interventi di ampliamento e nuova costruzione nei limiti di quanto previsto all'art. 18 delle NTA dello stesso PRG vigente e dal vigente REC; in tali interventi è sempre richiesto il rispetto di tutti i requisiti minimi di legge operanti in caso di nuova edificazione e non vale nessuna delle deroghe di cui ai commi precedenti.

**Zona di Recupero "Z 11 - Via Pantaleoni"**

Fabbricati di tipo A3 bis - Gli interventi di sopraelevazione relativi agli edifici evidenziati in planimetria (con asterisco cerchiato) nella Tav. 10 sono possibili solo attraverso intervento edilizio unitario obbligatorio per un'estensione pari a quella degli edifici evidenziati; altezza massima pari a 12 ml.  
 Gli elementi tecno morfologici presenti negli edifici segnalati in planimetria (edifici evidenziati nella Tav. 7 con bordo nero spesso ed elementi tecno morfologici individuabili nella documentazione fotografica della Tav. 7 bis) vanno riposti nella progettazione degli edifici oggetto d'intervento e va rispettata la loro regola compositiva.

**Zona di Recupero "Z 10 - Pace"**

**Zona di Recupero "Z 16 - B.go S. Croce"**

Gli interventi che si intenderà operare dovranno mantenere la riconoscibilità dell'impianto e dovranno, possibilmente, operare con intervento unitario.

**ART. 5 - PIANI DI RECUPERO VIGENTI ED INTERVENTI EDILIZI GIA' APPROVATI**

Sono fatti salvi i Piani di recupero già adottati alla data di adozione della presente normativa. L'individuazione grafica dei loro perimetri nelle tavole del presente Piano non tiene conto dei piani approvati successivamente alla data della ricognizione di rilievo ed è puramente indicativa.

I Piani di recupero ZCD1 e ZCD2 saranno soggetti a procedura di riadozione successiva all'approvazione del presente Piano e ancorché decaduti, conservano la loro efficacia in virtù dell'art. 17 L. 17 Agosto 1942 n. 1150.

Nei casi indicati come "recupimento Pdr in itinere / progetto presentato" trattasi in realtà di proposte avanzate, esaminate e totalmente coerenti con le indicazioni del presente studio per cui esse possono essere recepite e far parte della normativa in oggetto già in fase di adozione.

**PDR 2 - Pace**  
 Recepimento Pdr adottato - iniziativa privata.

**PDR 3 - Vicolo Santa Croce**  
 Recepimento Pdr in itinere (progetto presentato) - iniziativa privata.

**PDR 4 - Borgo Santa Croce**  
 Recepimento Pdr in itinere (progetto presentato) - iniziativa pubblica.

**PDR 6 - via Pantaleoni**  
 Recepimento Pdr vigente (approvato definitivamente) - iniziativa privata.

**PDR 7 - via Pantaleoni**  
 Recepimento Pdr vigente (approvato definitivamente) - iniziativa privata.

**PDR 8 - ZTS2 via dei Velini**  
 Recepimento Pdr vigente (approvato definitivamente) - iniziativa pubblica.

**PDR 9 - ZCD2 Corso Cairoli 2 - vicolo Orfanelli**  
 Recepimento Pdr vigente (approvato definitivamente) - iniziativa pubblica.

**PDR 10 - ZCD1 Corso Cairoli 1**  
 Nuova approvazione Pdr vigente (previsto dal PRG) - iniziativa pubblica.

**PDR 11 - ZCD2 Corso Cairoli 2**  
 Nuova approvazione Pdr vigente (previsto dal PRG) - iniziativa pubblica.

**PDR 12 - Corso Cavour**  
 Recepimento Pdr in itinere (progetto presentato) - iniziativa privata.

**PDR 13 - Corso Cavour**  
 Recepimento Pdr in itinere (progetto presentato) - iniziativa privata.

**PDR 14 - Corso Cavour**  
 Recepimento Pdr in itinere (progetto presentato) - iniziativa privata.

**PA 1 - Borgo San Giuliano**

Recepimento delle previsioni del PL 32 vigente (approvato definitivamente) limitatamente alla porzione d'area ricadente entro il perimetro originario della zona di recupero Z1. Trattasi di area a verde pubblico (riferita all'edificazione del PL 32) posizionata nella zona a valle di Borgo San Giuliano, sul retro dell'edificato prospiciente la via principale.

**ART. 6 - DOCUMENTAZIONE**

1. Nei casi di sopraelevazione o ampliamento in sagoma planimetrica tra edifici a distanza inferiore a ml 10 i richiedenti dovranno preventivamente produrre l'assenso all'intervento da parte dei proprietari di fabbricati prospicienti insistenti su aree confinanti interne al perimetro del presente piano; fermo restando che deroghe alla distanza minima del 10 mt non sono ammesse quando questa è riferita a fabbricati esterni al perimetro del presente piano.
2. Nei casi dove è previsto l'interessamento dai lavori delle pareti esterne la documentazione grafica da allegare alla D.I.A. o alla richiesta di "Permesso di costruire" dovrà essere integrata dalla tavola delle coloriture di progetto.

## TITOLO III

## Norme ed indirizzi per la redazione dei piani di dettaglio

## ART. 7 - CRITERI URBANISTICI PER L'ATTUAZIONE DELLE AREE DA ASSOGGETTARE A PIANI DI RECUPERO E PIANI ATTUATIVI

I presenti criteri indicano gli indirizzi che dovranno improntare le progettazioni dei piani da redigere per le aree perimetrare.

1. I Piani di dettaglio delle zone soggette a intervento urbanistico preventivo sono redatti, adottati e approvati secondo le seguenti modalità e procedure:

- Piani di recupero (PdR): modalità stabilite dalla LR N. 34/92 e successive modificazioni e integrazioni.

- Piani Attuativi (PA): i piani verranno attuati per stralci funzionali, autosufficienti relativamente alla dotazione degli standards, da approvarsi in qualità di Piani di Recupero, per le porzioni interne alle aree di recupero, e di Piani Integrati per le porzioni esterne.

2. I Piani di dettaglio sono individuati ed elencati al successivo art. 8; il loro perimetro è individuato nella tavola n. 10 "Articolazione delle modalità attuative".

3. Fino alla approvazione dei Piani di dettaglio di cui al prec. comma 2, sia nell'ambito delle zone sottoposte a PdR che in quelle sottoposte a PA, si applicheranno le disposizioni normative del vigente PRG per le relative zone urbanistiche.

4. Le zone soggette a PA sono regolate da una Scheda normativa (riportata anche nell'art. 8 di queste norme), e da due elaborati grafici: lo Schema normativo e l'ipotesi progettuale (sia la scheda che i disegni sono di tipo indicativo / non vincolanti).

5. All'interno dei perimetri delle Zone di Recupero sottoposte a specifico Piano di dettaglio sono segnalati gli edifici caratterizzati da **schemi tipologici** riconoscibili come definiti nell'art. 2 nonché dalla presenza degli **elementi tecno - morfologici**, così come definiti all'art. 2 e come individuati all'interno della Tav. 7 ed elaborato 7 bis; per gli edifici interessati da questi elementi i Piani di dettaglio da redigere per queste zone dovranno recepire, integrare ed eventualmente dettagliare, le indicazioni contenute al comma successivo.

6. Gli **elementi tecno morfologici** vanno conservati e valorizzati; la partizione architettonica delle facciate che li contengono va conservata; nei casi di avvenuta trasformazione delle facciate vanno ripristinate quelle originarie con interventi che comunque consentano la riconoscibilità della situazione precedente l'intervento. In presenza di **elementi tecno morfologici di maggior rilievo** non è sarà possibile sopraelevare l'edificio che li contiene; in presenza di **elementi tecno morfologici secondari** si potranno effettuare le sopraelevazioni consentite dai restanti articoli di queste norme, anche con ricostruzione o ristrutturazione dell'elemento tecno-morfologico esistente, con l'obbligo di mantenere le caratteristiche morfologiche e dimensionali degli elementi originali.

7. Per gli edifici caratterizzati da **schemi tipologici riconoscibili** individuati con apposita simbologia nella tavola n. 7 ed elaborato 7 bis, è vietato qualsiasi intervento di trasformazione; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo; dovrà trattarsi comunque di interventi volti alla conservazione della volumetria, dell'impianto tipologico e che, in generale, adottino le modalità proprie del restauro.

8. Dotazione standards. L'area da cedere al fine di soddisfare la quota a standards va calcolata considerando un complesso di 18 mq / ab (dei quali almeno 3 mq per parcheggi e restanti destinati a verde pubblico e / o piazze) individuando il numero di abitanti tenendo conto del rapporto 100 mc / ab; nel conteggio della cubatura di progetto (rispetto alla quale vanno commisurate le dotazioni di standards) va computata anche l'eventuale porzione di volumetria esistente per la quale si prevede la demolizione e ricostruzione o la ristrutturazione. Nel caso che la dotazione di standards richiesta dal progetto sia eccedente rispetto all'area del lotto esistente su cui si interviene, oppure sia localizzata in posizione inadatta, la quota di standards non reperibile potrà essere monetizzata secondo i criteri contenuti nella DGC 191 del 22/5/2002.

9. Parcheggi. I parcheggi da reperire all'interno del lotto dovranno essere calcolati tenendo conto del rapporto di 1mq ogni 10 mc di edificio (includendo le zone interrate ed escludendo i volumi costituenti le autorimesse). La volumetria di riferimento sarà calcolata in riferimento sia ai volumi ex novo che a quelli completamente ristrutturati.

## ART. 8 - INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEI PIANI DI DETTAGLIO

PIANI DI RECUPERO

## PDR 1 - Borgo San Giuliano

Obiettivi del piano

Il Piano di Recupero per Borgo San Giuliano - che preferibilmente sarà di iniziativa pubblica - dovrà essere costituito da uno strumento attuativo che si darà come obiettivo principale la salvaguardia della configurazione architettonica attuale dell'edificio, salvo modesti sopralti di alcune unità edilizie fino al raggiungimento della linea di gronda dell'edificio adiacente più basso, specie lungo la linea dei fronti principali; quindi dovrà essere finalizzato alla valorizzazione e conservazione dei caratteri edilizi nonché insediativi di questa parte di città fortemente strutturata e riconoscibile.

Altro obiettivo sarà il controllo dell'uso dei materiali costitutivi specie delle facciate con mantenimento / ripristino (ove necessario) delle partizioni di facciata nonché degli elementi tecno morfologici delle stesse.

In coerenza con tali obiettivi si dovrà tener conto dei seguenti *suggerimenti* (da considerare quali indicazioni non vincolanti):

a) le pareti esterne dovranno essere realizzate con mattoni pieni locali stuccati e rasati "alla cappuccina" o se intonacate con finitura a civile con ordinaria fratazzatura senza l'uso di fasce per la regolazione dello spessore né di materiali sintetici o plastici;

b) per le coloriture dovranno usarsi prodotti altamente traspiranti a base di calce con tinte nella gamma delle terre;

c) i tetti dovranno essere costituiti da falde coperte con manti in laterizio e non potranno esservi terrazzi se non quelli relativi agli affacci incassati nel profilo delle falde; non sono ammessi abbaini (ad eccezione di quelli strettamente necessari a consentire l'accesso alle terrazze incassate nelle coperture) o affacci sporgenti dal profilo del tetto; possono introdursi nuovi materiali dei manti di copertura non presenti nello stato attuale e non esclusi espressamente dalle presenti norme, se l'introduzione sarà adeguatamente motivata sotto il profilo tipologico e della diffusione all'interno delle zone di recupero;

d) non è ammessa in nessun tipo di intervento la realizzazione di nuovi balconi o altri elementi aggettanti stabili (pensiline, etc.). Le tende parasole dovranno rispondere ai requisiti stabiliti dal REC.

E' possibile la costruzione di balconi solamente su quelle facciate che già ne siano fornite in parte e l'ulteriore costruzione ne rappresenti il completamento;

e) le nuove linee principali di adduzione elettrica e telefonica fino alle singole utenze dovranno essere interrate. Non sono ammesse nell'ambito degli edifici nuove tubazioni esterne di acqua, elettriche e telefoniche; quelle esistenti, ove si intervenga con operazioni che interessino le facciate diverse dalla manutenzione ordinaria, vanno rimosse. Gli sportelli di chiusura dei contatori relativi a questi servizi e delle linee di adduzione del gas dovranno essere occultati disponendoli, ove possibile, in aderenza a cornici, marcapiani, o ad altre partiture delle facciate o comunque non dovranno contrastare con la partizione architettonica della facciata. Gli stessi accorgimenti andranno adottati nel caso dell'apposizione di canne fumarie all'esterno: in particolare esse dovranno essere realizzate in rame se il paramento esterno dell'edificio in cui andranno collocate è in

mattoni a faccia vista oppure andranno rivestite in muratura successivamente intonacata nella stessa finitura dell'edificio in cui si interviene.

I terminali di tiraggio di eiezione del gas combusti delle caldaie murali, debbono seguire rigorosamente le norme UNI-CIG e non possono essere collocati ad altezze inferiori a mt. 2,50 dal piano stradale.

E' vietata l'installazione di blocchi motore degli impianti di condizionamento all'esterno senza un'adeguata schermatura che ne impedisca la vista; la loro collocazione dovrà rispettare l'architettura dell'edificio servito;

f) non sono ammesse insegne a bandiera. Le nuove insegne commerciali dovranno essere contenute all'interno del vano di accesso ai locali dove si svolge l'attività pubblicizzata ad esclusione delle insegne direzionali che però dovranno essere di dimensioni massime pari a cm 100 x 30. (Tutte le insegne e ferramenta applicate casualmente agli edifici nel corso del tempo, non autorizzate e prive di valore storico, dovranno essere rimosse; nei casi di modifica di quelle esistenti autorizzate esse andranno adeguate alle nuove norme).

Nel caso di vani d'accesso di altezza limitata tale da non poter ospitare le insegne, queste potranno essere a pannello, non a cassonetto, illuminate e non luminose, inserite sopra l'apertura, seguendo la forma dell'architrave e rispettando l'architettura della facciata;

g) limitatamente agli interventi interessanti gli infissi oltre alle seguenti norme, in sede di redazione del piano attuativo, potrà essere consentito l'impiego di materiali alternativi, e in ogni caso:

#### Parte residenziale

la sostituzione o la nuova apposizione di infissi esterni (finestre e portoni) dovrà essere realizzata utilizzando elementi in legno. L'oscuramento delle finestre dovrà essere realizzato mediante persiane opure scuri interni in legno. In caso di ristrutturazione dell'immobile, ove esistano serrande avvolgibili, esse dovranno essere sostituite in adeguamento alle presenti norme.

#### Esercizi commerciali

Gli infissi delle vetrine dovranno di norma, essere in legno; sono anche ammesse vetrine con infissi in ferro verniciato o brunito o alluminio elettroverniciato dei colori grigio o nero opaco con esclusione dell'alluminio anodizzato e di ogni altro materiale; le serrande avvolgibili consentite sono esclusivamente quelle in ferro "a maglia aperta". Ogni sostituzione dovrà uniformarsi alle presenti norme;

h) relativamente agli spazi aperti valgono le seguenti indicazioni:

1 - dovrà aver si cura di sistemare il terreno mediante opere di canalizzazione e di drenaggio delle acque di superficie, in relazione all'inserimento del progetto nel contesto morfologico esistente con particolare attenzione all'impermeabilizzazione delle superfici naturali d'infiltrazione delle acque meteoriche, al rispetto del sistema naturale di deflusso delle acque, agli impianti vegetazionali esistenti e alle opere di consolidamento dei terreni in pendio e degli sbancamenti;

2 - la realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, di illuminazione - coerentemente a quanto previsto dalla L. 09.01.1991 n. 10 - G.U. n. 13 del 16.01.1991 e dalla L.R. 24.07.2002 n. 10 - B.U.R. Marche n. 87 del 01.08.2002) dovrà porre particolare attenzione al risparmio energetico (specie per favorire il risparmio dell'energia elettrica destinata all'illuminazione) e all'ottimizzazione della risorsa idrica; in particolare, ai sensi del comma 1 art. 13 della LR n. 10 / 2002, "per la progettazione, l'installazione e la gestione dei nuovi impianti d'illuminazione esterna pubblici e privati, si applicano le prescrizioni contenute nell'allegato B" (v. si APPENDICE N. 1 alle presenti norme); ove

possibile, inoltre, si dovrà preferire il riutilizzo delle acque meteoriche e l'approvvigionamento alternativo alla condotta idrica pubblica (specie per l'irrigazione degli spazi verdi pertinenti) dimostrando tale pratica con la realizzazione di opere finalizzate a tale scopo (vasche interrate / serbatoi / pozzi, etc.).

3 - i nuovi impianti vegetazionali dovranno essere realizzati con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee, secondo le associazioni fito sociologiche caratteristiche del territorio e nel rispetto delle presenze vegetazionali e delle caratteristiche storiche - paesistiche del contesto o con altre ulteriori essenze da introdurre.

Tutti gli interventi riguardanti le aree a verde (siano esse di tipo pubblico che spazi di pertinenza degli edifici privati) dovranno rispettare quanto stabilito nella specifica norma di cui all'art. 10 "Caratteri degli spazi aperti" - TITOLO IV delle presenti norme e successiva APPENDICE N. 2 allegata.

### Disciplina transitoria per gli interventi edilizi

Fino all'approvazione del Piano di Recupero in oggetto, sia per gli edifici principali che per gli annessi sono consentiti interventi di:  
 Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia Interna come definiti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e dalle presenti norme.



Il Piano di Recupero - di iniziativa pubblica - pur prevedendo modesti interventi di nuova edificazione / ampliamento (in sagoma planimetrica o in sezione), dovrà perseguire il razionale ridisegno della disposizione planimetrica specialmente degli *annessi* individuando la sostituzione degli stessi manufatti nella configurazione attuale con nuovi corpi modulari; ciò al fine di rendere maggiormente coerenti le regole morfologiche delle parti costruite con quelle degli spazi aperti di pertinenza e soprattutto rendere riconoscibili quelle parti di tessuto poco strutturate e compiute comprese nel Pdr (formazione di corti retrostanti il fronte stradale, tessiture secondo assialità ricorrenti, aumento degli spazi aperti scoperti, razionalizzazione degli accessi carrabili, etc.).

Le tipologie edilizie indicate (specialmente per gli "edifici principali") sono quelle dell'edificazione a schiera con tetto a falde di limitate dimensioni volumetriche (2 / 3 livelli), con allineamenti e fronti riferiti all'esistente e possibilità diffusa di deroga dai distacchi urbanistici.

Relativamente agli spazi aperti il Pdr indicherà:

a - dovrà aver cura di sistemare il terreno mediante opere di canalizzazione e di drenaggio delle acque di superficie, in relazione all'inserimento del progetto nel contesto morfologico esistente con particolare attenzione all'impermeabilizzazione delle superfici naturali d'infiltrazione delle acque meteoriche, al rispetto del sistema naturale di deflusso delle acque, agli impianti vegetazionali esistenti e alle opere di consolidamento dei terreni in pendio e degli sbancamenti;

b - la realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, di illuminazione - coerentemente a quanto previsto dalla L. 09.01.1991 n. 10 - G.U. n. 13 del 16.01.1991 e dalla L.R. 24.07.2002 n. 10 - B.U.R. Marche n. 87 del 01.08.2002) dovrà porre particolare attenzione al risparmio energetico (specie per favorire il risparmio dell'energia elettrica destinata all'illuminazione) e all'ottimizzazione della risorsa idrica; in particolare, ai sensi del comma 1 art. 13 della L.R. n. 10 / 2002, "per la progettazione, l'installazione e la gestione dei nuovi impianti d'illuminazione esterna pubblici e privati, si applicano le prescrizioni contenute nell'allegato B" (v. si APPENDICE N. 1 alle presenti norme); ove possibile, inoltre, va favorito il riutilizzo delle acque meteoriche e l'approvvigionamento alternativo alla condotta idrica pubblica (specie per l'irrigazione degli spazi verdi pertinenti) dimostrando tale pratica con la realizzazione di opere finalizzate a tale scopo (vasche interrate / serbatoi / pozzi, etc.).

c - i nuovi impianti vegetazionali dovranno essere realizzati conformemente ai dettami di cui all'art. 10 "Caratteri degli spazi aperti" - TITOLO IV delle presenti norme e successiva APPENDICE N. 2 allegata.

### Disciplina transitoria per gli interventi edilizi

Fino all'approvazione del Piano di Recupero in oggetto, sia per gli edifici principali che per gli annessi sono consentiti interventi di:  
Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia Interna come definiti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, e dalle presenti norme.

## PIANI ATTUATIVI

## PA 2 - Villa Potenza (torrione)

Obiettivi del piano

Il piano relativo a questa area dovrà consentire la connessione pedonale tra la zona ovest destinata ad attrezzature commerciali di nuova previsione di PRG e quella ad attrezzature collettive prevista nell'ambito del PL 15 e adiacente il torrione merlato sul bordo est del canale Enel; ciò si attuerà attraverso la creazione di un percorso pedonale variamente attrezzato che attraversi le aree interne tra le due "testate"; tali aree dovranno configurarsi come un piccolo parco urbano caratterizzato dalla sequenza di spazi verdi con differenti utilizzazioni (giochi bimbi, attrezzature sportive scoperte, verde alberato, etc.) Il piano dovrà prevedere la creazione di uno spazio pavimentato da destinare a piazza civica nell'ambito dell'intervento edificatorio previsto nella zona sud est dell'area, ricavandola attraverso la salvaguardia del cammino della vecchia fornace e la sostituzione della restante volumetria della ex fornace con i nuovi edifici (con funzioni miste residenziali e terziarie) previsti dallo schema progettuale; il piano attuativo dovrà inoltre prevedere un intervento di valorizzazione con restauro finalizzato alla pubblica fruizione del torrione merlato.

Modalità di attuazione

Il piano verrà attuato per stralci funzionali, autosufficienti relativamente alla dotazione degli standards, da approvarsi in qualità di Piano di Recupero, per le porzioni interne alle Zone di recupero (1° stralcio) e quale Piano Integrato per le porzioni esterne (2° e 3° stralcio). Nel caso in esame la presente scheda progettuale si estende all'area destinata a verde pubblico attrezzato e in parte ad interventi di nuova edificazione, in variante al PRG vigente; tale variante sarà introdotta quindi con Piano Integrato secondo quanto previsto nella presente scheda e negli elaborati grafici relativi (ambito del 2° stralcio) (*ipotesi progettuale e Schema normativo*).

Destinazioni d'uso previste

- . Residenza
- . Terziario (commercio e uffici di piccola dimensione)
- . Attrezzature culturali e sociali (sia private di uso pubblico che pubbliche)
- . Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
- . Parcheggi a raso
- . Verde pubblico
- . Piazza pavimentata

Connessioni

Connessione pedonale tra le aree verdi ad est ed ovest del canale Enel con creazione di passerella pedonale sullo stesso.

Tipologie edilizie / interventi sull'esistente1° stralcio

Nuovi edifici residenziali in linea sulla piazza.

Nuovi edifici residenziali a schiera nell'ambito nord dell'area.

2° stralcio

Nuovo edificio residenziale isolato su lotto (edificio A).

Ristrutturazione edificio esistente (edificio B) con possibilità di sopraelevazione con stesso sedime attuale.

Demolizione e ricostruzione (con accorpamento nuovo volume) annessi esistenti (edificio C).  
 3° stralcio  
 Valorizzazione con restauro finalizzato alla pubblica fruizione del torrione merlato.

**Superficie Utile realizzabile**

1° stralcio  
 Su edifici in linea sulla piazza =  
 1335 mq  
 di cui min. 935 mq residenziale e max 400 mq terziario  
 Su edifici residenziali a schiera =  
 2000 mq

2° stralcio  
 Su edificio residenziale di nuova costruzione (edificio A) = 705 mq  
 Su edificio esistente residenziale / da sopraelevare (edificio B) = 315 mq  
 Su annessi esistenti / da ricostruire (edificio C) = 42 mq  
 3° stralcio  
 Mantenimento della Su edificio esistente (torrione)

**Altezza massima fabbricati**

H max edifici sulla piazza / schiere / nuovo edificio 2° stralcio (ed. A) / edificio esistente da sopraelevare 2° stralcio (ed. B) = 10 ml  
 H max edificio da ricostruire (ed. C) = 6 ml  
 Per torrione H progetto = H esistente

**Standards individuati planimetricamente**

1° stralcio  
 Parcheggio pubblico = 445 mq  
 Restanti standards = 1650 mq  
 (Verde pubblico e piazzetta pavimentata)  
 2° stralcio  
 Parcheggio pubblico = 86 mq  
 Verde pubblico = 1148 mq

## PA 3 - Villa Potenza (Piazza - bocciolla)

Obiettivi del piano

Il piano relativo a questa area al fine di ottenere una effettiva riqualificazione di tutta la zona retrostante il fronte edificato su via Peranzoni dovrà prevedere la ristrutturazione dei fabbricati esistenti attraverso la demolizione degli attuali edifici precari e la nuova edificazione di un edificio residenziale su tre livelli e di fabbricati modulari a schiera su due livelli in luogo degli *annessi* attuali e la contestuale creazione di uno spazio centrale a verde pubblico adiacente l'edificio attualmente destinato a centro civico (servizi per l'istruzione, socio - assistenziali, ricreativi e amministrativi).

Con il secondo stralcio del progetto (il quale comporterà una variante alle previsioni del vigente PRG) è prevista la realizzazione di un nuovo edificio residenziale nella zona est a fronte del quale si potranno raggiungere tre obiettivi fondamentali per tutta l'area.

Il primo sarà quello di ricollocare l'area a parcheggio pubblico attualmente occupante la piazza laterale alla chiesa ed aumentare la stessa dotazione di parcheggi a servizio di tutta la zona centrale di Villa Potenza creando due nuovi parcheggi pubblici nella parte est del PA3, appunto nell'ambito del secondo stralcio. Tali nuove dotazioni oltre a soddisfare ampiamente lo standard richiesto dalle volumetrie in progetto potrà sopprimere anche alla mancanza di tali spazi connessa a gran parte dell'attuale carico insediativo della parte centrale di Villa Potenza (la verifica dello standard allegata e gli schemi di progetto del PA3 documentano chiaramente l'eccedenza della dotazione anche se si ipotizza il recupero di aree parcheggio per gli *fabbricati di tipo A3* di Villa Potenza).

Il secondo obiettivo è quello di eliminare l'intersezione tra via Peranzoni e la stradina di accesso alla zona retrostante, collocata al lato del centro civico; essa, per le caratteristiche dimensionali, comporta attualmente notevoli difficoltà d'uso: tuttavia la pedonalizzazione di tale tratto stradale (o almeno la limitazione del traffico con senso unico o riservandola ai soli residenti) potrà ottenersi solo con la previsione viabilistica riportata in apposito schema grafico allegato al PA3 e cioè con un nuovo tratto di strada e l'adeguamento di quella esistente che consentiranno l'accesso all'insediamento da est e non più dalla stradina suddetta; anche tale nuovo schema viabilistico dovrà far parte della variante urbanistica prevista con il secondo stralcio del progetto.

Il terzo obiettivo che si potrà soddisfare è quello della creazione di un collegamento tra l'area della chiesa e lo slargo / piazzetta antistante l'edificio con cine teatro (vicino alla bocciolla): ciò si attuerà attraverso la realizzazione di un percorso pedonale variamente attrezzato che attraversi le aree interne tra i due nuovi spazi pubblici individuati come "testate"; va evidenziato che la sostituzione degli attuali annessi collocati tra il centro civico e la chiesa con un nuovo tessuto modulare e regolare con asse nord - sud prevista nel primo stralcio si pone come presupposto alla configurazione finale di questa *spina pedonale* parallela a via Peranzoni e interna al tessuto edificato.

Modalità di attuazione

Il piano verrà attuato per stralci funzionali, autosufficienti relativamente alla dotazione degli standards, da approvarsi in qualità di Piano di Recupero, per le porzioni interne alle Zone di recupero (1° stralcio) e quale Piano Integrato per le porzioni esterne (2° stralcio). Nel caso in esame la presente scheda progettuale si estende all'area ubicata più ad est ove ricollocare le nuove aree parcheggio e alla nuova previsione viabilistica che dovrà garantire l'accesso da est a tutta l'area.

Tali previsioni comporteranno al PRG vigente; la variante sarà introdotta con Piano Integrato secondo quanto previsto nella presente scheda e negli elaborati grafici relativi (ambito del 2° stralcio) (*Ipotesi progettuale e Schema normativo*).

**Destinazioni d'uso previste**

- . Residenza
- . Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
- . Parcheggi a raso
- . Verde pubblico

**Connessioni**

Connessione pedonale tra piazzetta cine teatro e chiesa.

**Individuazione degli edifici con "elementi tecnico morfologici" rilevanti**  
 Edificio esistente centro civico / attrezzature per l'istruzione

**Tipologie edilizie**

Nuovi edifici residenziali in linea.

Nuovi edifici residenziali modulari a schiera secondo l'asse nord sud; copertura a falda; pareti verticali in muratura faccia a vista; manto copertura in coppi.

**Superficie Utile realizzabile**

1° stralcio  
 Su edificio residenziale in linea = 850 mq  
 Su edifici residenziali a schiera  
 Lato est = 480 mq  
 Lato ovest = 440 mq  
2° stralcio  
 Su edificio residenziale in linea = 960 mq

**Altezza massima fabbricati**

H max edifici in linea (1° e 2° stralcio) = 10 ml  
 H max edifici a schiera = 6 ml

**Standards individuati planimetricamente**

1° stralcio  
 Parcheggio pubblico = 290 mq  
 Verde pubblico = 930 mq

2° stralcio  
 Parcheggio pubblico = 1755 mq  
 Verde pubblico = 3314 mq

Le dotazioni di progetto interne al perimetro della Zdr "Z5 - Villa Potenza" soddisfano le dotazioni necessarie ai volumi previsti nell'area del primo stralcio; i restanti standards collocati all'interno del PA3 ma compresi nell'area del secondo stralcio, sono eccedenti rispetto alla dotazione richiesta dal PA3 ma sono finalizzati alla dotazione potenzialmente necessaria agli incrementi volumetrici connessi ai vicini fabbricati di tipo A3 di Villa Potenza, a recuperare un ev. spostamento del parcheggio attualmente collocato sulla piazza della chiesa e, in generale, ad integrare le dotazioni attuali di parcheggi pubblici.

**PA 4 - Sforzacosta (Bordo nord – Stazione FS)****Obiettivi del piano**

L'intervento ipotizzato, ponendosi a cerniera tra i volumi esistenti e la linea ferroviaria (attualmente concepita come *retro di servizio*) ha anche lo scopo di innescare interventi di riqualificazione soprattutto nelle parti retrostanti il fronte edificato esistente che si affaccia sulla strada statale per una grande estensione della zona nord di Sforzacosta. Il piano relativo a questa area individua nella zona ovest uno spazio destinato a piazza con edificazione a margine di questa; sul lato sud della piazza, a cerniera con il retro dell'edificato esistente è prevista un'area a parcheggio pubblico con un filare alberato che avrà anche lo scopo di fare da filtro con i retri esistenti (come del resto nella parte nord una "barriera" alberata separerà il costruito dai rumori della linea ferroviaria). Un percorso pedonale dovrà stabilire la connessione longitudinale che collegherà tale piazza con lo spazio antistante la stazione ferroviaria (riqualificato e destinato in parte a parcheggio pubblico e in parte – verso est – a verde attrezzato) e infine con la "testata" est del sistema costituita da un'altra piazzetta con edifici terziari. L'occasione progettuale consentirà di riqualificare e migliorare l'area e i manufatti dell'attuale Consorzio agrario (il quale dovrà essere ricollocato su area più esterna e accessibile).

**Tipo di piano attuativo**

Il piano verrà attuato per stralci funzionali (definiti come *compatti*, autosufficienti relativamente alla dotazione degli standards, da approvarsi in qualità di Piano di Recupero, per le porzioni interne alle Zone di recupero (comparti 1, 2, 3) e quale Piano Integrato per le porzioni esterne (comparto 4). Nel caso in esame la presente scheda progettuale si estende all'area prospiciente la stazione ferroviaria non compresa all'interno del perimetro della Zona di Recupero e destinata in parte a parcheggio pubblico, in parte a verde e in parte ad interventi di nuova edificazione, in variante al PRG vigente; la variante sarà introdotta quindi con Piano Integrato secondo quanto previsto nella presente scheda e negli elaborati grafici relativi (ambito del comparto 4) (*ipotesi progettuale e Schema normativo*).

**Destinazioni d'uso previste**

- . Residenza
- . Residenza e artigianato
- . Residenza e terziario
- . Terziario (commercio e uffici di piccola dimensione)
- . Attrezzature d'interesse comune civili / piazze
- . Verde pubblico
- . Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
- . Parcheggi a raso

**Connessioni**

Connessione pedonale tra piazza ovest / stazione FS / piazzetta est.

**Tipologie edilizie / interventi sull'esistente****Comparto 1**

Nuovi edifici sulla piazza ovest residenziale e terziario (piano terra terziario e piani superiori residenziali – seminterrato / interrato per garages) in linea. Intervento di recupero e ristrutturazione dell'edificio esistente residenziale ed artigianale a tre livelli ad est della piazza.

Comparto 2  
Interventi di recupero e ristrutturazione degli edifici del Consorzio agrario per uso residenziale (edificio A su due livelli, edificio B ad un piano più ev. soppalchi interni - seminterrati / interrati per garages).  
Comparto 3  
Edificio terziario sulla piazza in linea a due livelli (seminterrato / interrato per garages).  
Comparto 4  
Edifici terziari in linea a due livelli (seminterrati / interrati per garages).

**Superficie Utile realizzabile**

Comparto 1  
Su edifici piazza ovest = 2775 mq  
di cui  
1850 mq residenziale e 925 mq terziario  
Su edificio resid. / artig. = 645 mq  
di cui  
430 mq residenziale e 215 mq terziario  
Comparto 2  
Su edifici residenziali ex Consorzio = 1500 mq  
Comparto 3  
Su edificio terziario piazza est = 650 mq  
Comparto 4  
Su edifici terziari = 1430 mq

**Altezza massima fabbricati**

Comparto 1  
H max edifici piazza ovest (edifici A e B) = 10 ml  
H max edificio resid. / artig. = 10 ml  
Comparto 2  
H max edifici ex Consorzio = edificio A 7 ml / edificio B 5 ml  
Comparto 3  
H max edificio piazza est = 7 ml  
Comparto 4  
H max edifici = 7 ml

**Standards individuati planimetricamente**

Comparto 1  
Parcheggio pubblico = 955 mq  
Piazza pavimentata = 2057 mq  
Comparto 2  
Parcheggio pubblico = 450 mq  
Verde pubblico = 724 mq  
Comparto 3  
Parcheggio pubblico = 450 mq  
Piazza pavimentata = 460 mq  
Comparto 4  
Parcheggio pubblico = 850 mq  
Verde pubblico = 645 mq

Tali dotazioni interne al perimetro del PA4 soddisfanno le dotazioni necessarie ai volumi previsti nell'area con un'eccedenza finalizzata alla dotazione potenzialmente necessaria agli incrementi volumetrici connessi ai vicini fabbricati di tipo A3 di Storzacosta.

Disciplina transitoria per gli interventi edilizi per PA 2 / PA 3 / PA 4  
Per i precedenti tre ambiti (PA 2 e PA 3 - Villa Potenza, PA 4 - Storzacosta) fino all'approvazione del relativo *Piano Attuativo*, sia per gli *edifici principali* che per gli *annessi* sono consentiti interventi di:  
Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia Interna come definiti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e dalle presenti norme.



**TITOLO IV  
Spazi verdi**

**ART. 9 – AMBITO DI APPLICAZIONE E STRUTTURA DELLA NORMATIVA**

1. Il presente TITOLO riguarda la costituzione di spazi strutturati all'aperto secondo le seguenti tipologie:

aree di pertinenza di edifici (esistenti o da edificare)  
aree verdi pubbliche e private  
aree pavimentate.

2. La normativa del presente TITOLO è strutturata in:

*Caratteri degli spazi aperti* (art. 10)

*Documentazione* (art. 11)

*Appendice Operativa* (APPENDICE N. 2 – Allegati a – b – c – d)

**ART. 10 – CARATTERI DEGLI SPAZI APERTI**

1. Le distanze di ogni manufatto edilizio o sovrastruttura/infrastruttura anche tecnologica dalle alberature dovranno rispettare i valori riportati nella tabella A riportata negli allegati.  
2. Casi particolari relativamente al posizionamento di impianti interrati, di servizi primari, a distanze inferiori di quelle prescritte dalla tabella A, potranno essere autorizzate, in assenza di soluzioni tecnicamente valide diverse da quelle prospettate ed oggettivamente dimostrate, previo accordo con l'Ufficio Comunale competente che impartirà le necessarie prescrizioni.

3. In caso di impossibilità tecnica, oggettivamente dimostrata, di miglioramento e/o mantenimento delle alberature esistenti, fatte salve le disposizioni di cui alla L. R. n. 7/85 e s. m. sulla protezione della flora marchigiana, anche in relazione all'autorizzazione all'abbattimento, è prescritta, in ogni caso, la compensazione dell'albero o degli alberi da abbattere con l'obbligo di reimpiantarne un numero quadruplo della stessa classe di grandezza da scegliere tra quelle indicate nella tabella D allegata.  
4. Ove non sia possibile ottenere alla piantumazione all'interno dello spazio di proprietà, sarà corrisposto un indennizzo economico calcolato secondo l'Allegato b) ("Metodo Svizzero Modificato").

5. Il permesso di costruire conterrà norme per la salvaguardia delle alberature che ricadono in area di cantiere; ogni danno inferto sia in zona ipogea ed epigea sarà sanzionato con l'applicazione di sanzione amministrativa calcolata secondo l'Allegato b) ("Metodo Svizzero Modificato").  
6. Le somme ottenute dagli indennizzi calcolati col metodo di cui al comma 5, saranno imputati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo da utilizzare per operazioni su alberature o su verde pubblico in generale.  
7. La procedura relativa all'abbattimento e al risarcimento è valida per tutti i soggetti arborei ed arbustivi.

8. Le siepi perimetrali dei giardini privati dovranno avere altezza massima pari al limite superiore delle inferriate o balaustre di recinzione e comunque con un massimo pari a ml. 1,80 dal piano del marciapiede prospiciente.  
9. Le aree verdi dovranno avere una superficie ad inclinazione zero superiore al 20% della loro estensione totale e il 50% della restante superficie non potrà avere una inclinazione superiore al 5%.

10. I percorsi pedonali dovranno avere una larghezza minima di ml. 1,80 e saranno costruiti secondo il particolare costruttivo riportato in allegato d) – "PARTICOLARE COSTRUTTIVO PERCORSO PEDONALE".

11. Nelle aree pavimentate e/o nelle sistemazioni di parcheggi pubblici o di pertinenze di strutture ricettive/commerciali, deve essere prevista una piantumazione tale che la superficie coperta dalle chiome degli alberi a maturità, non sia inferiore al 30% dell'intera superficie pavimentata; dovrà essere assicurata una superficie libera ad albero non inferiore a quelle riportate nella tabella B in Allegato a), dove potrà insistere esclusivamente una pavimentazione permeabile.

## ART. 11 - DOCUMENTAZIONE

1. La pratica edilizia - urbanistica relativa interventi di nuova edificazione (singolo fabbricato, piano di lottizzazione, etc.) dovrà contenere, sin dalla prima fase di progettazione, i seguenti elaborati:

### A - aree verdi private

- planimetria di rilievo in scala adeguata dell'area rappresentante il posizionamento delle alberature esistenti, indicate sia con il loro nome scientifico che con quello comune;

- relazione tecnica, eseguita da professionista abilitato, su tutte le preesistenze arbustive ed arboree; per queste ultime si dovranno indicare individuo per individuo:

- . dati sistematici;
- . dati dendromorfologici (altezza e circonferenza o diametro);
- . dati e giudizio sulla situazione biomeccanica, fitopatologica ed eventuali provvedimenti da attuare per la loro messa in sicurezza;
- . dati e giudizio sul sito di radicazione e suo posizionamento nel contesto paesaggistico;

- tavola delle sistemazioni esterne indicante la posizione e la qualità delle specie arboree da porre a dimora;

- relazione specialistica indicante le possibili specie arboree ed arbustive che per portamento e dimensione potranno essere piantumate in quegli spazi (rif. Tabb. A, B, C e D allegato a).

### B - Aree verdi pubbliche e private di uso pubblico

Oltre agli elaborati di rilievo precedentemente elencati dovrà prodursi, in sede di progetto esecutivo:

- "Progetto tecnico colturale", redatto da professionista abilitato contenente:

- . planimetria scala 1:500 della sistemazione a verde proposta e dei tracciati dei percorsi con relativi particolari costruttivi;
- . planimetria scala 1:500 del progetto dell'impianto di irrigazione per alberi ed arbusti e relativi particolari costruttivi;
- . planimetria scala 1:500 con la sistemazione a verde e i tracciati di tutti i sottoservizi;

- relazione di progetto indicante:

- . descrizione soggettiva delle dimensioni vivaistiche e della forma di allevamento di alberi e arbusti da piantumare;
- . misure degli alberi a maturità (le quali dovranno essere conformi al volume del sito di radicazione - rif. Tab. C allegato a);
- . specifica delle specie, loro disposizione e tecniche agronomiche da attuare per la piantumazione di verde nelle scarpate;

. definizione, per ogni tipologia di pianta, delle dimensioni della buca in funzione della grandezza del pane di terra (vedi APPENDICE N. 2), cure agronomiche al momento del trapianto e tipo di tutoraggio che si intende effettuare;

. specifica che le misure degli alberi a maturità dovranno essere conformi al volume del sito di radicazione (rif. Tab. C allegato a).

2. Per le aree pavimentate pubbliche e private di uso pubblico, in sede di progetto esecutivo, dovrà prodursi:

- "Progetto tecnico culturale", redatto da professionista abilitato contenente:

- . planimetria scala 1:500 della sistemazione a verde proposta;
- . planimetria scala 1:500 del progetto dell'impianto di irrigazione per alberi ed arbusti e relativi particolari costruttivi;
- . planimetria scala 1:500 con la sistemazione a verde e i tracciati di tutti i sottoservizi;

- relazione di progetto contenente:

- . descrizione soggettiva delle dimensioni vivaistiche e della forma di allevamento di alberi e arbusti da piantumare;
- . definizione, per ogni tipologia di pianta, delle dimensioni della buca in funzione della grandezza del pane di terra, cure agronomiche al momento del trapianto e tipo di tutoraggio che si intende effettuare;
- . specifica che le misure degli alberi a maturità dovranno essere conformi al volume del sito di radicazione (rif. Tab. C allegato a).

## APPENDICE N. 1

Legge regionale 24 luglio 2002, n. 10.

Misure urgenti in materia di risparmio energetico e contenimento dell'inquinamento luminoso.

(B.U.R. n. 87 del 01.08.2002)

Art. 13 (Disposizioni finali)

1. Fino alla data di entrata in vigore del regolamento di cui all'articolo 4, per la progettazione, l'installazione e la gestione dei nuovi impianti di illuminazione esterna pubblici e privati, si applicano le prescrizioni contenute nell'allegato B.
2. Fino alla data di entrata in vigore del regolamento di cui all'articolo 4, nelle zone di particolare protezione di cui all'articolo 7, comma 4, i Comuni promuovono, sentiti gli organismi di gestione delle aree protette, i gestori degli osservatori astronomici e le locali associazioni di astrofili, l'adeguamento degli impianti pubblici e privati di illuminazione esterna ai criteri tecnici di cui al punto 9 dell'allegato B.

## DISPOSIZIONI TECNICHE

Allegato B (L.R. 10 / 2002)

1. Per gli impianti di illuminazione esterna di strade a traffico veicolare o pedonale, parcheggi, svincoli stradali o ferroviari, porti, impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo: intensità luminosa massima consentita 0 cd/km a 90° ed oltre e luminanza media mantenuta non superiore ai livelli minimi consigliati dalle norme di sicurezza, qualora esistenti, o in assenza di norme, non superiore a 1 cd/m<sup>2</sup>.
2. Per gli impianti di illuminazione di facciata di edifici privati e pubblici che non abbiano carattere monumentale o particolare valore artistico: impiego di sistemi luminosi con intensità luminosa di 0 cd/km a 90° ed oltre, rivolti dall'alto verso il basso ad emissione rigorosamente controllata del flusso entro il perimetro o le sagome degli stessi con luminanza massima di 1 cd/m<sup>2</sup> con spegnimento o riduzione della potenza di almeno il 30 per cento entro le ore ventiquattro.
3. Per gli impianti di illuminazione di facciata di edifici di particolare e comprovato valore artistico e di monumenti: si deroga rispetto alle disposizioni di spegnimento o riduzione di potenza in occasione di particolari manifestazioni o ricorrenze e per non più di trenta giorni all'anno, previa espressa autorizzazione del Comune, in caso di impossibilità ad ottenere impianti dall'alto verso il basso, solo per l'illuminazione di edifici di particolare e comprovato valore artistico e storico, è possibile l'illuminazione dal basso, purché i fasci di luce ricadano comunque all'interno della sagoma dell'edificio e in questo caso la luminanza massima consentita sarà di 0,5 cd/m<sup>2</sup>.
4. Per gli impianti di illuminazione di monumenti con sagoma irregolare: il flusso diretto verso l'emisfero superiore che non viene intercettato dalla struttura illuminata non deve superare il 10 per cento del flusso nominale fuoruscendente dall'impianto di illuminazione con spegnimento o riduzione di potenza impegnata entro le ore ventiquattro: luminanza massima consentita 0,5 cd/m<sup>2</sup> salvo quanto previsto dall'articolo 3, lettera i).
5. Per le insegne pubblicitarie di non specifico e indispensabile uso notturno: spegnimento entro le ore ventiquattro; per quelle di esercizi commerciali od altro genere di attività che si svolgono dopo tale orario: spegnimento all'orario di chiusura degli stessi; in caso di insegne non dotate di luce interna: è consentita la sola illuminazione dall'alto verso il basso e divieto,

- per meri fini pubblicitari o di richiamo, dell'uso di fasci rotanti o fissi di qualsiasi tipo di potenza.
6. Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
7. Le case costruttrici, importatrici o fornitrici devono certificare, tra le caratteristiche tecniche degli apparecchi illuminanti commercializzati, la rispondenza degli apparecchi alla presente legge.
8. Tutti gli impianti di cui ai numeri 1, 2, 3 e 4 devono essere obbligatoriamente muniti di dispositivi in grado di ridurre i consumi energetici in misura non inferiore al 30 per cento entro le ore ventiquattro e di lampade con rapporto lm/w non inferiore a 90.
9. Nelle zone di particolare protezione di cui all'articolo 7, comma 3, deve essere rispettato, per la realizzazione di nuovi impianti di illuminazione esterna pubblici e privati, quanto detto ai numeri da 1 a 7 del presente allegato; fatte salve le norme più restrittive stabilite dalle leggi in materia di aree protette e dalle disposizioni fissate dagli organismi di gestione delle aree protette; inoltre:
- a) per gli impianti di illuminazione di facciata di edifici privati o pubblici che non abbiano carattere monumentale o particolare e comprovato valore artistico: divieto assoluto di illuminare dal basso verso l'alto con obbligo di spegnimento entro le ore ventiquattro con luminanza massima di  $1 \text{ cd/m}^2$
- b) per gli impianti di illuminazione di facciata di edifici di particolare e comprovato valore artistico e di monumenti: spegnimento totale entro le ore ventiquattro, salvo quanto previsto all'articolo 3, lettera i);
- c) per le insegne pubblicitarie: spegnimento entro le ore ventiquattro;
- d) per le insegne di negozi o esercizi vari: spegnimento alla chiusura dell'esercizio e comunque entro le ore ventiquattro;
- e) entro tre anni dall'entrata in vigore della presente legge tutti gli apparecchi illuminanti altamente inquinanti già esistenti, come globi, lanterne o similari, devono essere schermati o comunque dotati di idonei dispositivi in grado di contenere e dirigere a terra il flusso luminoso, nonché di vetri di protezione trasparenti. L'intensità luminosa non dovrà comunque eccedere le quindici candele per  $1.000 \text{ lumen a } 90^\circ$  ed oltre. È concessa deroga, secondo specifiche indicazioni concordate tra i Comuni interessati e gli osservatori astronomici competenti per le sorgenti di luce internazionate e quindi, in concreto, non inquinanti, per quelle con emissione non superiore a  $1.500 \text{ lumen}$  cadauna (fino a un massimo di tre centri con singolo punto luce) per quelle di uso temporaneo o che vengano spente normalmente entro le ore venti nel periodo di ora solare ed entro le ore ventidue nel periodo di ora legale, per quelle di cui sia prevista la sostituzione entro quattro anni dalla data di entrata in vigore della presente legge;
- f) tutti gli apparecchi non a norma con i criteri tecnici indicati nel regolamento regionale di cui all'articolo 4, già esistenti all'entrata in vigore della presente legge, vanno adattati, sostituiti o comunque uniformati ai suddetti criteri entro e non oltre i cinque anni dall'entrata in vigore della presente legge.

## INDIRIZZI TECNICI GENERALI COMUNI

1. Nei progetti di costruzioni che comportino problemi di interazione tra alberi e fabbricati, le scelte edificatorie dovranno tener conto della posizione delle alberature esistenti e del loro stato fisiologico e biomeccanico, avendo cura di adottare tutte le soluzioni possibili tendenti al buon mantenimento delle stesse alberature.

2. Nel caso di ristrutturazioni o modificazioni dell'edificato esistente dovrà essere adottata ogni soluzione tesa a migliorare le condizioni di vita dell'albero o degli alberi in analogia a quanto prescritto nell'Art. 8 della L.R. 7/85 e s.m., tenendo in considerazione l'allegata tabella B dove sono indicati le superfici minime costituite da materiali atti a facilitare lo scambio di acqua e ossigeno tra apparati radicali e ambiente epigeo; ci si dovrà riferire anche alla tabella C relativa alle misure stereometriche degli alberi in funzione del loro portamento.

3. Per la salvaguardia delle alberature che ricadono in area di cantiere, si prescrive la creazione di una zona di rispetto intorno agli alberi esistenti, delle dimensioni conformi alla tabella A allegata, debitamente delimitata come da "SCHEDE DI CANTIERE" (Allegato c).

4. Per tutte le operazioni di manutenzione ordinaria alle alberature esistenti in aree di cantiere, si raccomanda l'esecuzione delle stesse con corretta pratica agronomica; per ciò che attiene nello specifico alla potatura, essa dovrà essere eseguita secondo la tecnica del "taglio di ritorno"; ogni altra pratica dovrà essere concordata con l'ufficio Comunale competente.

5. Nella messa a dimora di alberi e arbusti, per la grandezza delle buche, si dovrà applicare la seguente regola: profondità uguale alla altezza della zolla, larghezza della base uguale al diametro massimo della sezione con maggiore superficie della zolla; la buca dovrà essere svasata con le pareti aventi una angolazione minima di 30°, che saranno scarificate per evitare la formazione di una crosta di lavorazione. Alla base della buca verrà costituito un toro dove sarà posizionato materiale drenante.

6. Il tutore dovrà essere ipogeo per piantumazioni effettuate in viali, zone a forte transito pedonale e di particolare pregio paesaggistico ed urbanistico, epigeo per tutte le altre situazioni.

7. Prima della piantumazione definitiva in aree a forte inclinazione, dovrà prevedersi la distensione di telo pacchiamante al fine di evitare la proliferazione di erbe infestanti ed il ruscellamento fino alla completa copertura degli arbusti.

8. L'utilizzo delle piante spinose, ad elevato contenuto allergenico, velenose e particolarmente invadenti, è da evitare in zone ad elevata frequenza di utenza infantile.

9. Gli impianti di irrigazione dovranno essere improntati all'ottimizzazione del consumo idrico, evitando sprechi; tutti gli impianti saranno automatizzati, di tipo ipogeo per gli alberi e con ala gocciolante epigea per gli arbusti sia in zone pianeggianti che inclinate; per i prati dovrà prevedersi impianto con irrigatori a scomparsa.

10. E' fortemente sconsigliata la messa a dimora delle gimnosperme appartenenti all'ordine *Pinales*, in particolare alla famiglia delle *Pinaceae* per la forte suscettibilità alla *Taumatocopa ptyocampa* (processionaria del pino); è comunque tollerabile l'utilizzo specifico di *Cupressus sempervirens pyramidalis*, sempre previa consultazione della tabella A, B e C dell'allegato a) e preferenzialmente con i soggetti ibridi resistenti al *Corineum cardinale*. Tutte le piantumazioni di Gimnosperme, Magnoliaceae e Palme, dovranno essere concordate con l'U.O. Verde Pubblico comunale.

## AREE VERDI PUBBLICHE E PRIVATE

1. In fase di progettazione dovrà essere definita per ogni tipologia di pianta le dimensioni della buca in funzione della grandezza del pane di terra di cui al comma 5 del paragrafo precedente, le cure agronomiche al momento del trapianto e il tipo di tutoraggio che si intende effettuare.
2. All'atto dell'esecuzione dell'area verde, dovranno essere riscontrati i seguenti parametri tecnici:
  - gli alberi e gli arbusti e le misure vivaistiche dovranno corrispondere a quelli riportati nel "Progetto tecnico colturale";
  - il portamento degli alberi e degli arbusti dovranno corrispondere a quelli riportati nel "Progetto tecnico colturale";
  - gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti da qualsiasi patologia botanica o abiotica o danno inferto.

## ALBERATURE E VEGETAZIONE NELL'AMBITO DELLE AREE PAVIMENTATE

1. Le alberature dovranno essere distribuite in maniera tale da fornire un ombreggiamento omogeneo su tutta la superficie, agli automezzi in sosta; la pavimentazione permeabile, la superficie libera e il fusto delle piante dovranno essere adeguatamente protette dal calpestio e dagli urti.
2. Nel nuovo impianto in aree destinate a parcheggio sono da escludere le seguenti specie arboree:
  - Gimosperme in generale con eccezione del *Cupressus sempervirens* *pyramidalis*, per il quale l'accettazione è subordinata al giudizio dell'U.O. Verde Pubblico" comunale;
  - Ippocastano (*Aesculus hippocastanum*);
  - Bagolaro (*Celtis australis*);
  - Spino di giuda (*Gleditsia triacanthos*);
  - Albizzia (*Albizia julibrissin*);
  - Magnoliaceae;
  - Palme in generale;
3. La scelta di soluzioni progettuali dovrà essere finalizzata alla riduzione dell'impatto ambientale ed all'ottimizzazione del rapporto tra funzionalità ed inserimento paesaggistico. A tal fine, oltre alla piantumazione di alberi, sarà prevista la copertura della massima superficie di terreno con arbusti e specie erbacee tappezzanti.
4. In caso di riqualificazione di aree a parcheggio ricavato in spazi angusti e densamente urbanizzati, la superficie a verde dovrà essere, in toto o in parte, recuperata attraverso la previsione di verde pensile e/o verticale (rampicanti).

Allegato a) (APPENDICE N. 2)  
TABELLE

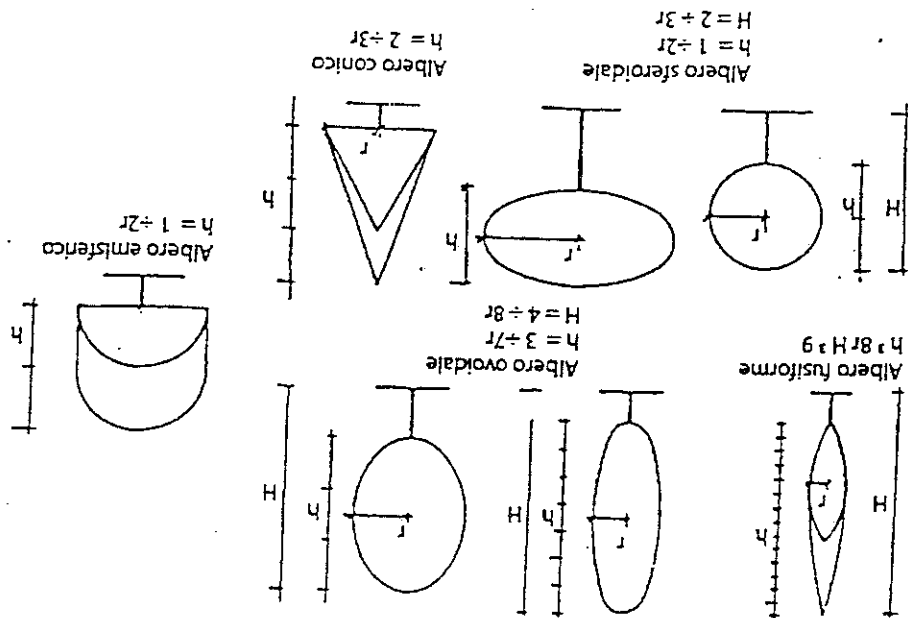
(TAB. A)

Classe di grandezza della specie arborea	Altezza a maturità in ml	Raggio Zona di Pertinenza dell'albero (ZPA) in ml.
Prima grandezza	> 18	6,00
Seconda grandezza	18-12	4,00
Terza grandezza	12-8	2,00
Quarta grandezza	< 8	1,50

(TAB. B)

Superficie minima permeabile in mq	Altezza raggiungibile a maturità	Altezza a maturità	Altezza a maturità	Altezza a maturità	Altezza a maturità
16	> 18	18-12	12-8	< 8	2
8	18-12	18-12	12-8	< 8	4
4	12-8	12-8	12-8	< 8	8
2	< 8	< 8	< 8	< 8	16

(TAB. C) - Misure stereometriche degli alberi in funzione del loro portamento





(TAB.D) - Tipo di piante - Classi di altezza degli alberi

CLASSI DI ALTEZZA DEGLI ALBERI		
<p>La presente tabella riporta la <i>classe di altezza</i> di quasi tutte le specie arboree che è preferibile utilizzare nel verde urbano e perturbano del Maceratese.</p> <p>L'altezza della classe di appartenenza delle singole specie è quella dell'albero "normale a maturità", ovvero l'altezza <i>massima</i> che la specie può raggiungere nel Maceratese in condizioni ambientali adatte. In condizioni non ideali (terreno non adatto, poco fertile o poco profondo, zone inquinate etc.) l'altezza massima raggiungibile può essere inferiore. Viceversa, in condizioni eccezionali, diverse specie possono raggiungere dimensioni maggiori.</p> <p>Diverse specie sono inoltre coltivate come varietà particolari con altezza minore di quella sotto indicata (es. varietà "hana" o "globosa") e/o con chioma molto ristretta (es. varietà "colonare", "fastigiata" o "piramidale").</p> <p>Si raccomanda di rivolgersi ad un <i>professionista</i> (Dottore Forestale o Dottore Agronomo) per la progettazione e la gestione degli spazi verdi, in particolare per la scelta di specie e varietà vegetali, per le potature e per i trattamenti fitosanitari.</p> <p>N.B.: la presente lista è da intendersi integrabile con altre proposte da parte dei progettisti nella fase di studio del "Progetto tecnico colturale" e da concordare con l'Ufficio Comunale competente.</p>		
<b>Alberi di prima grandezza</b>		
<i>alberi che a maturità di norma superano i 18 m di altezza</i>		
<b>Angiosperme</b>		
Acer pseudoplatanus	Pioppo americano	Populus deltoides
Acer riccio	Acer platanoides	Pioppo nero
Acer da zucchero	Acer saccharinum	Pioppo tremolo
Ontano nero	Alnus glutinosa	Cerro
Castagno	Castanea sativa	Frametto
Faggio	Fagus sylvatica	Quercia palustre
Frassino maggiore	Fraxinus excelsior	Rovere
Noce americano	Juglans nigra	Farnia
Albero del tulipani	Liriodendron tulipifera	Quercia rossa
Platano ibrido	Platanus x hybrida	Tiglio argenteo
Platano americano	Platanus occidentalis	Tiglio selvatico
Platano europeo	Platanus orientalis	Tiglio nostrano
Pioppo bianco	Populus alba	Tiglio ibrido
Pioppo	Populus x canadensis	Olmo ciliao
euoamericano		Olmo campestre
		Ulmus minor
<b>Gimnosperme</b>		
Abete bianco	Abies alba	Cipresso di Lawson
Abete greco	Abies cephalonica	Ginkgo
Abete del Colorado	Abies concolor	Metasequoia
Abete del Caucaso	Abies nordmanniana	Abete rosso, peccio
Abete di Spagna	Abies pinsapo	Pino austriaco
Cedro del Marocco	Cedrus atlantica	Sequoia verde
Cedro dell'Himalaia	Cedrus deodara	Sequoia gigante
Cedro del Libano	Cedrus libani	Tua gigante
<b>Alberi di seconda grandezza</b>		
<i>alberi che a maturità di norma raggiungono un'altezza compresa tra 12 e 18 m</i>		
<b>Angiosperme</b>		
Acer bianco	Acer negando	Storage
Acer fico	Acer opalus	Magnolia sempreverde
Acer rosso	Acer rubrum	Carpiò nero
Acer argentato	Acer saccharum	Ciliegio selvatico
		Prunus avium



Azzaruolo	<i>Crataegus azarolus</i>	Spin cervino	<i>Rhamnus catharticus</i>
Biancospino nostrano	<i>Crataegus monogyna</i>	Scotano d'America	<i>Rhus typhina</i>
Biancospino	<i>Crataegus oxyacantha</i>	Salicene	<i>Salix caprea</i>
Biancospino ibrido	<i>Crataegus x lavallei</i>	Sambuco nero	<i>Sambucus nigra</i>
Eleagno	<i>Eleagnus angustifolia</i>	Ginepro	<i>Ziziphus jujuba</i>
<b>Gimnosperme</b>			
Cefalotasso	<i>Cephalotaxus fortunei</i>	Ginepro sabino	<i>Juniperus sibirica</i>
Ginepro della Cina	<i>Juniperus chinensis</i>	Ginepro della Virginia	<i>Juniperus virginiana</i>

Allegato b) (APPENDICE N. 2)

“METODO SVIZZERO MODIFICATO”

Ove non sia possibile ottenere alla piantumazione all'interno dello spazio di proprietà, sarà corrisposto un indennizzo calcolato secondo il “Metodo Svizzero” di seguito riportato:

La stima del valore ornamentale di un albero si basa sulla valutazione di 4 caratteristiche della pianta:

- 1) La specie o la varietà;
- 2) Le dimensioni (diametro del tronco ad 1 m. da terra);
- 3) Lo stato sanitario;
- 4) La posizione.

Tale parametro viene definito considerando la decima parte del prezzo medio di acquisto in vivaio di latifoglie aventi diametro 10-12 cm ad 1 metro da terra, in zolla e di conifere di altezza 150/175 cm, anch'esse in zolla. Si otterrà un valore che si definirà *Costo base della pianta - Co.*

2. Dimensione

Le dimensioni sono espresse, nella formula di calcolo, da un *indice diametrico - Id*, che è espressione del tempo che la pianta ha impiegato per acquisire il valore ornamentale che possiede al momento della stima.

3. Lo stato sanitario

Le condizioni di salute della pianta vengono definite da un *indice fitosanitario - ff*, che descrive le condizioni fisiologiche e l'eventuale presenza di problemi patologici della pianta da valutare.

4. La posizione della pianta

L'influenza della posizione della pianta sul suo valore ornamentale è espresso da due specifici indici. *fp* considera la posizione sociale della pianta, attribuendo un valore più elevato alle piante isolate rispetto a quelle in gruppi. *Iu* considera la posizione urbanistica della pianta, dando un valore più alto alle piante che si trovano nelle zone più centrali della città, dove la vegetazione è una risorsa più limitata.

Calcolo del valore dell'albero

Il valore è dato Costo base (*Co*) moltiplicato per gli indici ricavati dalle tabelle allegate

$$V = Co \times Id \times Ip \times Iu \times If$$

Indice di circonferenza *I<sub>d</sub>*

Dimensione in cm.	Indice	Dimensioni in cm.	Indice
da 10 a 14	0,5	220	21
da 15 a 22	0,8	240	22
da 23 a 30	1	260	23
40	1,4	280	24
50	2	300	25
60	2,8	320	26
70	3,8	340	27
80	5	360	28
90	6,4	380	29
100	8	400	30
110	9,5	420	31
120	11	440	32
130	12,5	460	33
140	14	480	34
150	15	500	35
160	16	600	40
170	17	700	45
180	18		
190	19		
200	20		

Indice di posizione *I<sub>p</sub>*

Posizione	Valore
Isolato	2
In gruppi da 2 a 5 esemplari	1,8
Filari o in gruppi con più di 6 esemplari	1,4

Indice urbanistico *I<sub>u</sub>*

Posizione	Valore
Centro città	10
Media periferia	8
Periferia	6
Parchi esterni	4
Zone rurali	2

Indice fitosanitario *I<sub>f</sub>*

Stato fitosanitario	Descrizione Generale	Valore
Molto Buono	Albero sano e vigoroso	5
Leggermente alterato	Albero con vigore medio; ferite minori in corso di cicatrizzazione	3,5
Alterato	Albero di scarso vigore; ferite non cicatrizzate con presenza di attacchi parassitari gravi	2,5
Deperiente	Albero in stato di deperimento avanzato ed irreversibile; ferite di grosse dimensioni con presenza di attacchi fungini evidenti	1,5
Morto	Albero morto pressoché completamente disseccato.	1

*Stima dei danni parziali agli alberi in funzione del valore V sopra calcolato***A - Tronco**

Il Tasso di danneggiamento al tronco T%, è calcolato in funzione della larghezza massima L della ferita, espressa in centimetri e della circonferenza C dell'albero, misurata all'altezza in cui è stata provocata la ferita;

$$T\% = 2 \times L/C$$

**B - Rami**

Il Tasso di danneggiamento ai rami B%, è calcolato in funzione della percentuale di rami distrutti Va, in rapporto all'insieme del volume totale della chioma, Vt;

$$B\% = 2 \times Va/Vt$$

**C - Radici**

Il Tasso di danneggiamento alle radici è calcolato in funzione della proporzione del sistema radicale distrutto, Ra, in rapporto al sistema radicale totale, Rt. Questa proporzione è calcolata considerando un cilindro di dimensioni pari ad 1 metro di profondità ed un diametro di 2 metri superiore alla proiezione, al suolo, della chioma.

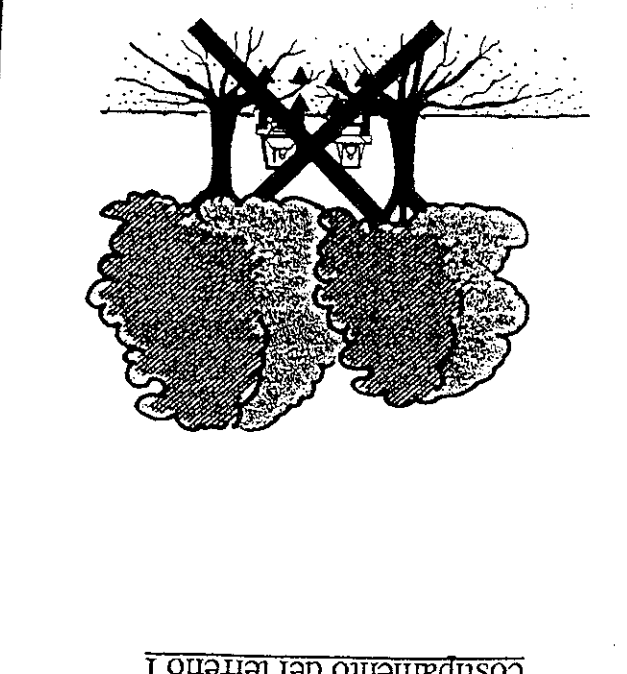
$$R\% = 2 \times Ra/Rt$$

Una volta calcolati i tassi di danneggiamento si applicano tali tassi al valore dell'albero calcolato con la formula sopraccitata.

$$\text{Indennità} = V (\text{valore dell'alberatura}) \times (T\% + B\% + R\%)$$

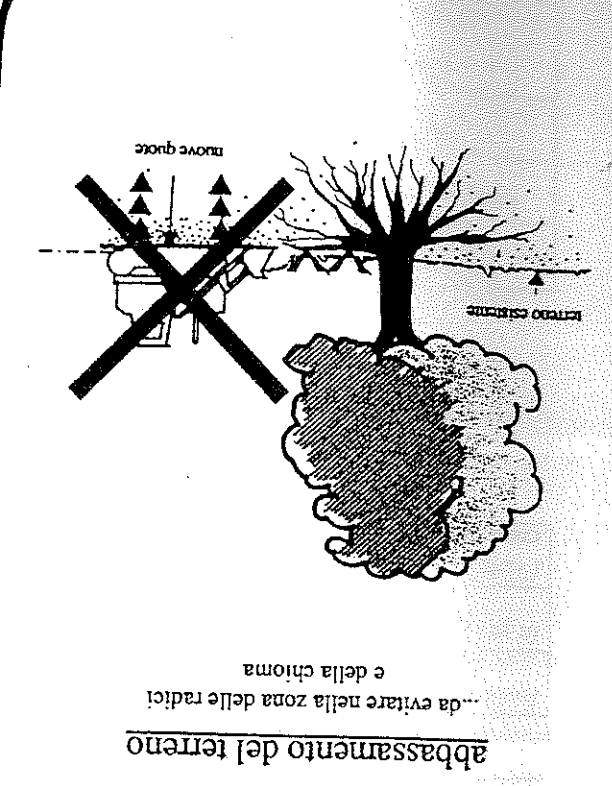
a secondo della qualità e quantità delle regioni danneggiate.

costipamento del terreno I



evitare il costipamento del terreno

abbassamento del terreno e della chioma

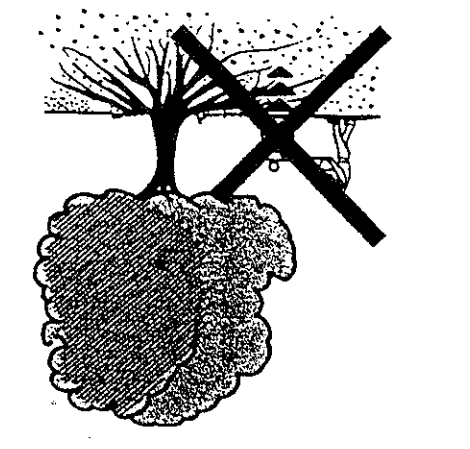


terreno esistente

nuove querce

muove querce

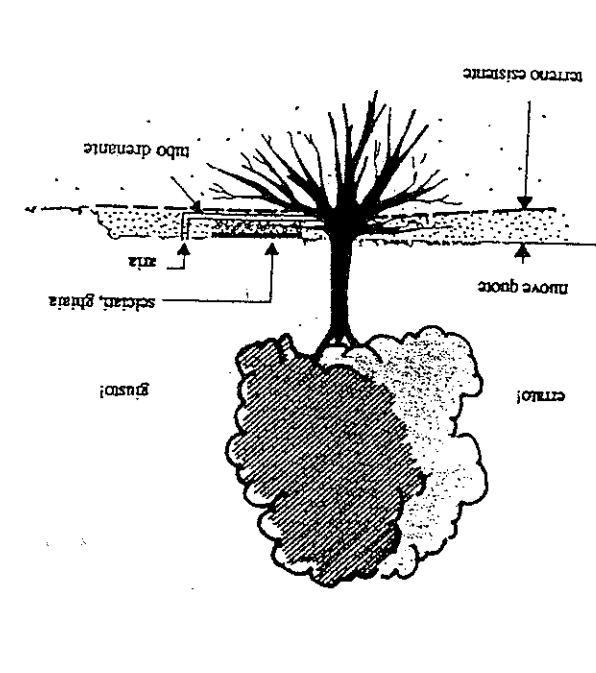
costipamento del terreno II



evitare l'uso di macchine per costipare il terreno

solo lavoro a mano

ricarica del terreno



terreno esistente

muove querce

sceltoni, ghiera

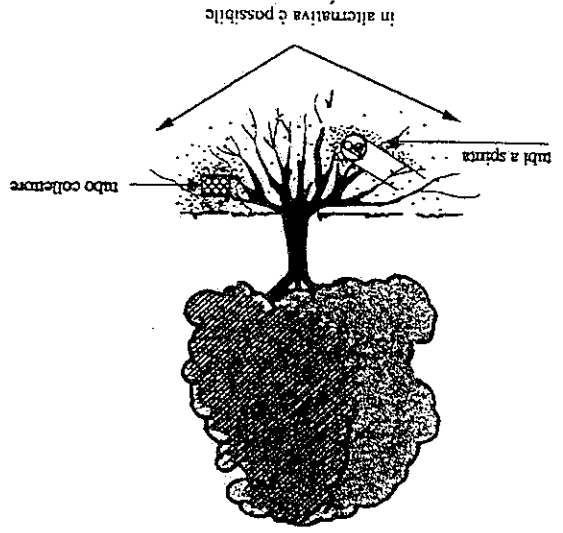
zita

tubo drenante

grasso!

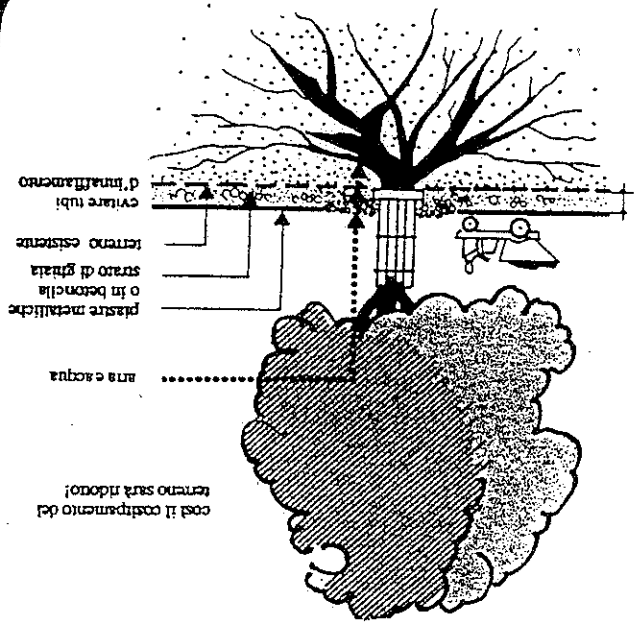
**lavori di scavo per impianti sotterranei**

...da evitare nella zona delle radici  
rispettando le distanze della tabella A



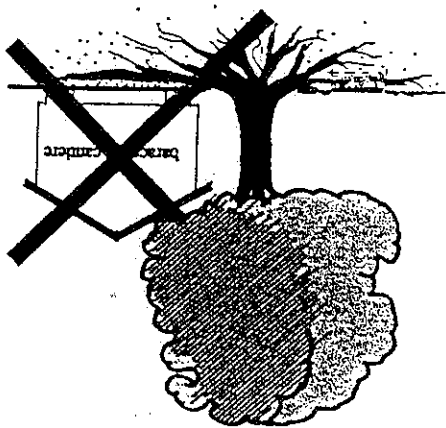
**accessi di cantiere**

...nelle vicinanze di alberi il transito veicolare  
deve essere minimo e di breve durata



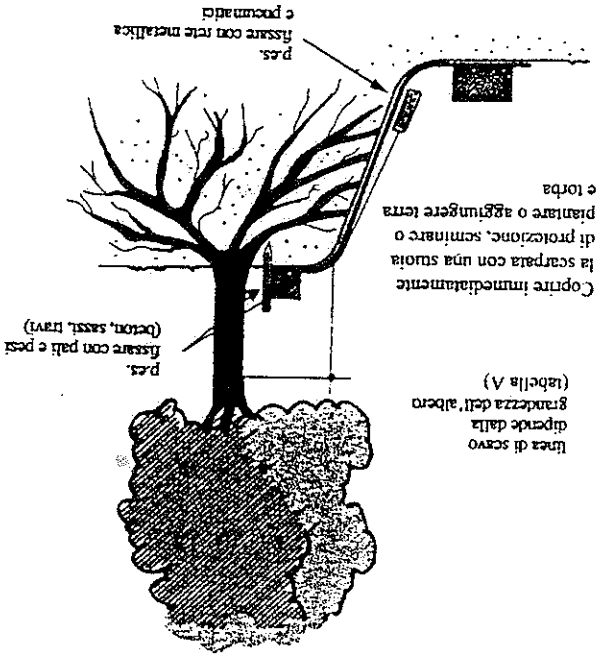
**occupazione del terreno**

...evitare di porre baracche o altri pesi stabili  
nella zona delle radici e della chioma

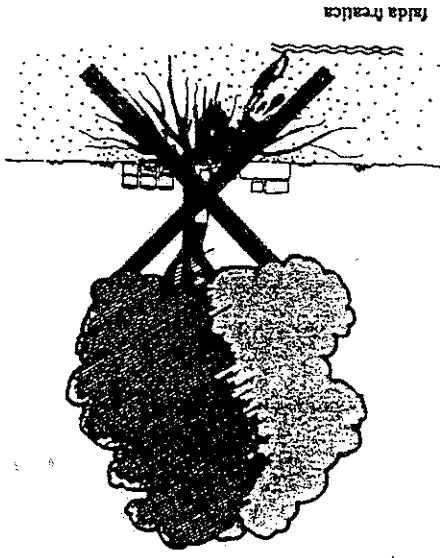


**SCAVI**

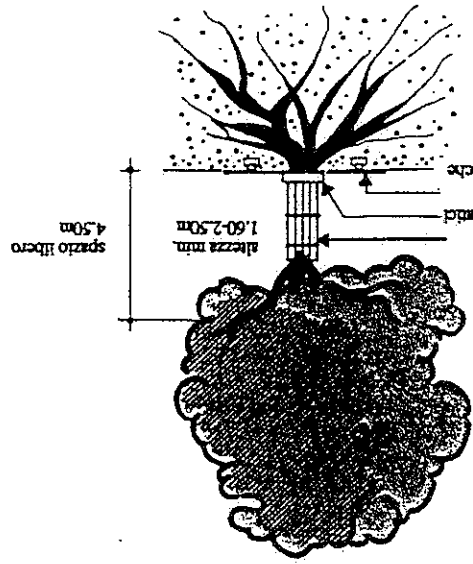
...per evitare l'essiccazione di un fronte di scavo  
è indispensabile innaffiare!



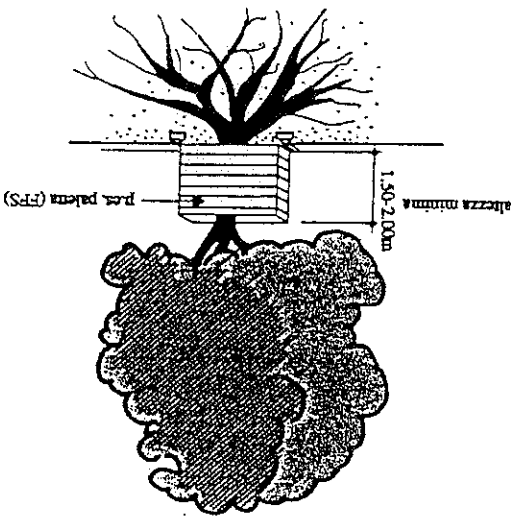




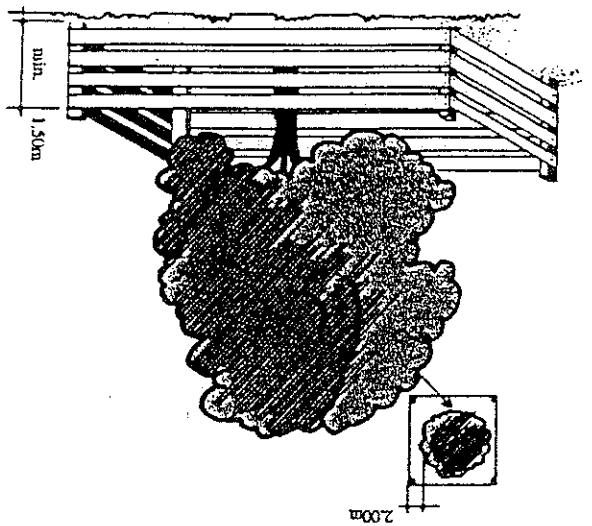
**depositi**  
 È vietato depositare  
 olio, prodotti chimici, veleni



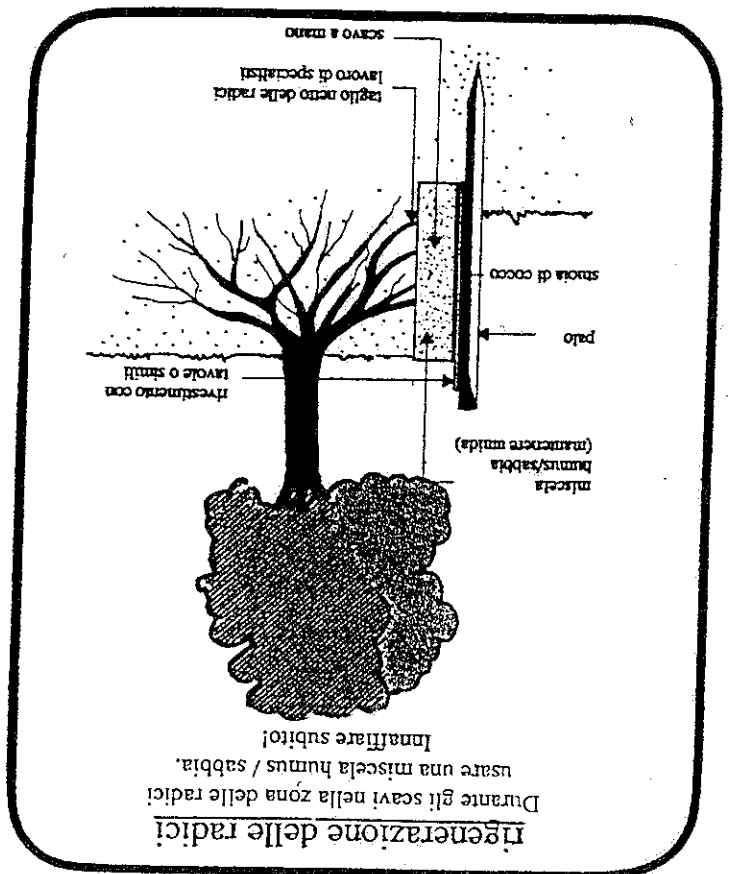
**palizzata III**  
 area di marciapiede con scarsità di spazio  
 solo in casi eccezionali!



**palizzata II**  
 Area di marciapiede con spazio sufficiente.  
 Protezione secondo spazio esistente.

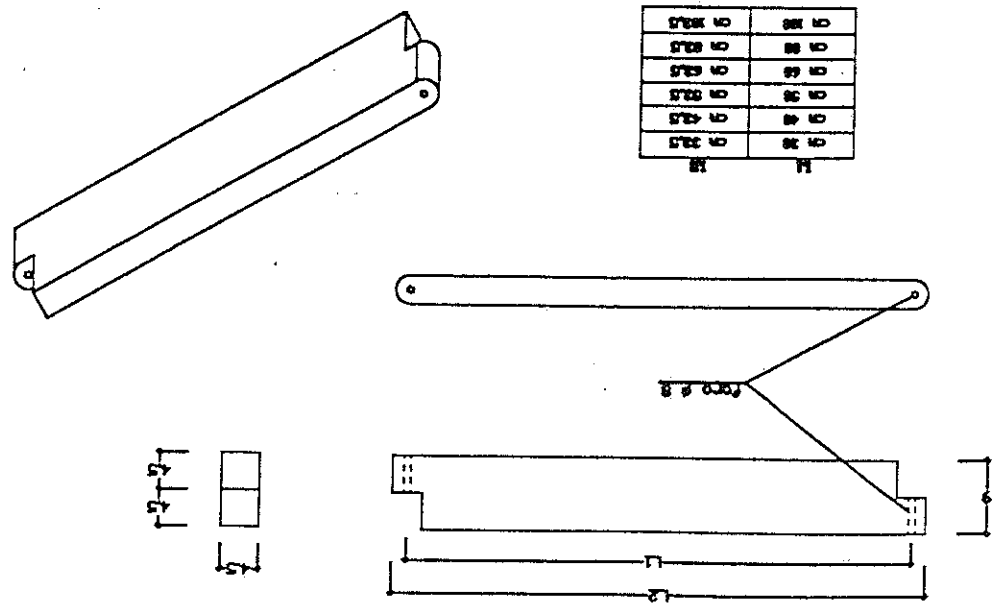


**palizzata I**  
 Strutturare al massimo lo spazio a disposizione  
 per la protezione dell'albero  
 (vedi tabella A)



PARTICOLARE COSTRUTTIVO PERCORSO PEDONALE

elementi cordoli tipo 'Legnosystem'



dettaglio fissaggio cordoli

