



CITTA' DI PORTO S. ELPIDIO

Provincia di Fermo

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

Variante normativa al Piano Regolatore Generale Dicembre 2011

Elaborato D10 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

| | |
|--------------|---------------------|
| PROGETTISTA: | Arch. Giulia Catani |
|--------------|---------------------|

Indice

TITOLO I – Disposizioni generali

Capo I – Generalità

- Art. 1 - Elementi costitutivi del PRG
- Art. 2 - Campo di applicazione del PRG
- Art. 3 - Validità ed efficacia del PRG
- Art. 4 - Trasformazione urbanistica ed edilizia
- Art. 5 - Adeguamento della disciplina urbanistica al PPAR

Capo II – Parametri urbanistici ed edilizi

- Art. 6 - Parametri urbanistici
- Art. 7 - Parametri edilizi
- Art. 8 - Distanze e altezze

Capo III – Usi del Territorio

- Art. 9 - Criteri generali relativi agli Usi del territorio
- Art. 10 - Usi del territorio
- Art. 11 - Usi assimilabili per analogia
- Art. 12 - Variazione della destinazione d'uso

Capo IV – Modalità e prescrizioni di intervento

- Art. 13 - Interventi sull'esistente
- Art. 14 - Interventi di nuova costruzione
- Art. 15 - Interventi sull'ambiente

Capo V – Norme generali e speciali

- Art. 16 - Aree di pertinenza degli edifici esistenti
- Art. 17 - Adeguamento degli edifici preesistenti
- Art. 18 - Inquinamenti

TITOLO II – Attuazione del PRG

Capo I – Strumenti d'attuazione

- Art. 19 - Modalità di attuazione del PRG
- Art. 20 - Intervento urbanistico preventivo
- Art. 21 - Intervento edilizio diretto
- Art. 22 - Convenzioni per l'edilizia abitativa
- Art. 23 - Utilizzazione degli indici

TITOLO III – Previsioni del Piano

Capo I – Divisione in zone

- Art. 24 - Zone pubbliche e di interesse generale
- Art. 25 - Tessuti esistenti
- Art. 26 - Aree Progetto
- Art. 27 - Piani di lottizzazione convenzionata vigenti
- Art. 28 - Zone territoriali omogenee

Capo II - Zone pubbliche e di interesse generale

- Art. 29 - AS – AC – AR – V – VS – P – Zone per servizi residenziali
- Art. 30 - G – Zone per servizi urbani
- Art. 31 - ZSP – Zone per servizi e attrezzature privati di uso pubblico
- Art. 32 - M – Zone per la viabilità
- Art. 33 - CV – Corridoio viabilistico
- Art. 34 - CF – Corridoio ferroviario

Capo III – Tessuti esistenti

- Art. 35 - ZTS - Tessuto storico del “Borgo Marinaro”
- Art. 36 - ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità
- Art. 37 - ZTR2 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità
- Art. 38 - ZTR3 - Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità
- Art. 38 bis- ZTR4 - Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità
- Art. 38 ter- PEEP P1 – Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità
destinato ad interventi di edilizia residenziale pubblica
- Art. 39 - ZTI - Tessuto prevalentemente artigianale e industriale
- Art. 40 - ZTC - Tessuto prevalentemente terziario e commerciale
- Art. 41 - ZTT - Tessuto prevalentemente turistico-alberghiero
- Art. 41 bis Tessuto esistente ex lottizzazione Monelli

Capo IV – Aree Progetto

- Art. 42 - Criteri generali per le Aree Progetto
- Art. 43 - APP - Aree Progetto relative a spazi pubblici, servizi e attrezzature
- Art. 44 - APR - Aree Progetto prevalentemente residenziali
- Art. 45 - APC - Aree Progetto prevalentemente commerciali, terziarie e Direzionali
- Art. 46 - API - Aree Progetto prevalentemente artigianali e industriali
- Art. 46/bis Aree P.I.P. – località San Filippo
- Art. 47 - APT - Aree Progetto prevalentemente turistiche e alberghiere

Capo V – Adeguamento del PRG al PPAR

- Art. 48 - Criteri generali per l'adeguamento del PRG al PPAR
- Art. 49 - Ambiti di tutela della zona litoranea
- Art. 50 - Ambiti di tutela dei corsi d'acqua
- Art. 51 - Ambiti di tutela dei crinali
- Art. 52 - Ambiti di tutela dei crinali
- Art. 53 - Edifici di interesse storico e tipologico
- Art. 53bis - Ambito di tutela del Borgo Marinaro

Art. 53ter - Aree floristiche

Capo VI – Sistema ambientale

- Art. 54 - Criteri generali per il sistema ambientale e regime giuridico delle aree
Art. 55 - SP - Ambito della spiaggia
Art. 56 - PU - Parco urbano
Art. 57 - **Soppresso**
Art. 58 - ZIN - Zone di interesse naturale dei corsi d'acqua
Art. 59 - PV - Parchi e ville privati di pregio ambientale
Art. 60 - E - Tessuto agricolo
Art. 61 - **Soppresso**
Art. 61/bis - Parchi fluviali

Capo VII – Zone a vincolo speciale

- Art. 62 - ZVP - Zone a verde privato
Art. 63 - Discarica comunale

TITOLO IV – Norme transitorie e finali

Capo I – Norme finali

- Art. 64 - Immobili condonati
Art. 65 - Esenzioni e facoltà di deroga

Capo II – Norme transitorie

- Art. 66 - Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione della Variante
Art. 67 - Piani di Recupero vigenti
Art. 68 - Lotti di completamento del PRG vigente
Art. 69 - Pareri
Art. 70 - Accordi di Programma

TITOLO I
Disposizioni generali

CAPO I
Generalità

Art. 1 – Elementi costitutivi del PRG.

Sono elementi costitutivi del PRG gli elaborati e le tavole di seguito indicati :

A Analisi specialistiche

- Analisi geologica-geomorfologica (1a fase), novembre 1990
- Relazione sulle indagini geologiche – geomorfologiche
- Carta geologica (scala 1:5.000)
- Sezioni geologiche (scala 1:5.000)
- Carta geomorfologica
- Carta delle isopiezometriche
- Carta litologico – tecnica (scala 1:5.000)
- Sezioni litologico – tecniche (scala 1:5.000/1:2.500)
- Carta del rischio sismico (scala 1:5.000)
- Carta della pericolosità geologica (scala 1:5.000)
- Analisi botanico – vegetazionale, novembre 1990
- Relazione
- Carta della vegetazione (scala 1:5.000)
- Carta del rispetto ambientale (scala 1:5.000)
- Analisi storico-culturale, dicembre 1995
- Vincoli storico – ambientali e manufatti storici extraurbani (scala 1:5.000)
- Album dei manufatti storici extraurbani
- A1 Analisi geologica-geomorfologica (2a fase), dicembre 1995
 - A1a Relazione
 - A1b Carta geologica (scala 1:5.000)
 - A1c Carta geomorfologica (scala 1:5.000)
 - A1d Carta litologico – tecnica (scala 1:5.000)
 - A1e Sezioni litologico – tecniche (scala 1:5.000/1:2.500)
 - A1f Carta del rischio sismico (scala 1:5.000)
(zone a maggior pericolosità sismica locale)
 - A1g Carta delle pericolosità geologiche (scala 1:5.000)

B Analisi urbanistiche

- B1 (a-f) Stato di fatto: indici urbanistici ed edilizi (scala 1:2.000)
- B2 (a-f) Stato di fatto: destinazioni d'uso prevalenti per isolato (scala 1:2.000)
- B3 (a-f) Stato di fatto: consistenza degli edifici ed altezze medie per isolato (scala 1:2.000)
- B4 (a-f) Stato di fatto: rete fognaria (scala 1:2.000)
- B5 Stato di fatto: mobilità (scala 1:5.000)
- B6 Sintesi dei tessuti urbani e dei sistemi vegetazionali (scala 1:5.000)

C Adeguamento del PRG al PPAR

- C1 Previsioni PPAR: aree esenti (scala 1:5.000)

- C2 Previsioni PPAR (scala 1:5.000)
- C3 (a-f) Previsioni PPAR zone urbane (scala 1:2.000)
- C4 Confronto previsioni PPAR e previsioni PRG (scala 1:5.000)

D Progetto

- D1 Relazione generale
- D2 Mobilità (scala 1:5.000)
- D3 (a-f) Mobilità zone urbane (scala 1:2.000)
- D4 Azzonamento generale (scala 1:5.000)
- D5 (a-f) Azzonamento tessuti urbani (scala 1:2.000)
- D6 Album delle Aree Progetto (scala 1:2.000)
- D7 Reti dei servizi tecnologici (scala 1:5.000):
 - D7a Rete fognaria
 - D7b Rete idrica
 - D7c Rete del gas
- D8 (a-f) Verifica standard urbanistici (scala 1:2.000)
- D9 Zone territoriali omogenee – DI 1444/68 (scala 1:5.000)
- D10 Norme di Attuazione

Art. 2 – Campo di applicazione del PRG

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni, della Legge 28 Gennaio 1977, n.10 e della Legge Regionale (LR) 34/92 la disciplina urbanistico-edilizia del presente PRG si applica all'intero territorio comunale secondo le indicazioni degli elaborati elencati al precedente art.1.

Essa sostituisce pertanto il precedente PRG adottato con delibera del C.C. n. 160 del 7.12.79 (approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 19.759 del 21.1.85, pubblicato sul BUR il 30.1.85) e le successive varianti.

Gli immobili che alla data di adozione del presente PRG siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

Art. 3 – Validità ed efficacia del PRG

Il PRG ha validità giuridica a tempo indeterminato. Le sue previsioni sono commisurate ad un arco decennale; può essere sottoposto a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di legge.

I piani urbanistici attuativi vigenti alla data di adozione del PRG rimangono a tutti gli effetti in vigore e sono prevalenti rispetto ad eventuali diverse previsioni di PRG.

I piani attuativi di iniziativa comunale (di cui al successivo Art.20) hanno validità decennale a partire dalla data della loro definitiva approvazione. I piani attuativi di iniziativa privata (di cui al successivo Art.20) hanno validità decennale a partire dalla data di stipula della relativa convenzione.

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate in data antecedente l'adozione del PRG rimangono valide fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente. Decorsi i termini di cui sopra non è possibile rilasciare nuove concessioni o autorizzazioni nel rispetto della precedente normativa se la stessa risulta in contrasto con il PRG.

Nei casi in cui si riscontri una non corrispondenza tra i vari elaborati di PRG, le prescrizioni delle presenti Norme prevalgono sugli elaborati grafici. Nel caso di non corrispondenza fra elaborati grafici in scala diversa prevalgono le tavole di progetto in scala maggiore.

Art. 4 – Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal presente PRG partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione od autorizzazione da parte del Sindaco.

Le sole previsioni del PRG non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria indicate al successivo Art.6, comma 3, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarle a proprie cure e spese, secondo le prescrizioni comunali.

Per gli impianti e gli edifici pubblici, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla – osta previsto dall'Art.3 della Legge 21.12.1955 n.1357, sono ammesse concessioni in deroga ai limiti di altezza, di distanza, agli indici massimi di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria.

Art. 5 – Adeguamento della disciplina urbanistica al PPAR

Il presente PRG, sulla base delle Analisi specialistiche “Analisi geologica-geomorfologica”, (1a e 2a fase), “Analisi botanico-vegetazionale” e “Analisi storico-culturale” che ne fanno parte integrante, rappresenta l’adeguamento della disciplina urbanistica al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.197 del 3.11.’89, come prescritto dall’Art.27bis delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso PPAR.

Gli elaborati C, che fanno parte integrante del presente PRG, evidenziano il processo di adeguamento: l’elaborato C1 in scala 1:5.000 individua le tipologie di aree esenti, gli elaborati C2 in scala 1:5.000 e C3 (a-f) in scala 1:2.000 riportano i vincoli, le prescrizioni e le indicazioni del PPAR rispettivamente per tutto il territorio comunale e per le zone urbane; l’elaborato C4 in scala 1:5.000 mette a confronto le indicazioni del PPAR con le scelte del PRG, evidenziando eventuali correzioni e integrazioni dell’indicazione iniziale, come consentito dalla normativa del PPAR; il processo di adeguamento al PPAR è invece descritto nell’elaborato D1 “Relazione generale”.

CAPO II

Parametri urbanistici ed edilizi**Art. 6 – Parametri Urbanistici**

Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana è regolato dai parametri urbanistici dettati dal regolamento edilizio comunale.

Art. 7 – Parametri edilizi

Il processo di recupero e di riqualificazione degli edifici nonché degli interventi di ricostruzione e di nuova costruzione è regolato dai parametri edilizi dettati dal regolamento edilizio comunale.

Art. 8 – Distanze e altezze

La definizione generale delle distanze di cui al presente articolo, fa riferimento a quella contenuta nel "Regolamento Edilizio Comunale.

Di seguito vengono specificate le norme particolari per le varie zone di piano.

a) Distacco tra gli edifici

Nel "Tessuto storico del Borgo Marinaro" di cui al successivo Art.35, Capo III, Titolo III, oltre alle disposizioni dello specifico strumento attuativo, valgono le seguenti disposizioni di carattere generale:

- negli interventi di demolizione con ricostruzione, qualora previsti nel Piano Particolareggiato, l'edificio, una volta demolito, potrà essere ricostruito rispettando gli allineamenti e le distanze preesistenti, sia dagli spazi pubblici e privati, sia dagli edifici esistenti sulle proprietà limitrofe;
- nei sopralzi è sempre ammessa l'edificazione in aderenza o a confine;
- negli ampliamenti e' ammessa la costruzione in aderenza o a confine.

Nel "Tessuto agricolo" di cui al successivo Art.60 si applicano le distanze di cui agli Artt. 8, 9, 10 e 11 della L.R.13/90.

In tutti gli altri "Tessuti esistenti" e in tutte le "Aree Progetto" è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00.

Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata o le pareti siano cieche, qualora gli edifici si fronteggino per un tratto superiore a ml. 12,00; quando invece questo tratto sia inferiore a ml. 12,00 la distanza tra le pareti deve essere almeno pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 5,00.

Tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine.

Tra pareti entrambe non finestrate, se non sono costruite in adiacenza, si osserva la distanza minima di ml. 3,00, purché si tratti di ampliamento o sopralzo di edifici esistenti e che non fuoriescano dal perimetro esistente dell'edificio medesimo.

b) Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di :

- c) ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- d) ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- e) ml.10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

c) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà e dai limiti di zona

In tutti i "Tessuti esistenti" residenziali e turistici, ad eccezione del "Tessuto storico del Borgo Marinaro" di cui al successivo Art.35, Capo III, Titolo III e in tutte le "Aree Progetto" residenziali e turistico-alberghiere, di cui ai successivi Artt. 44 e 47, Capo IV, Titolo III, è prescritta una distanza minima pari alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a ml. 5,00.

Negli stessi "Tessuti esistenti prevalentemente residenziali" sono tuttavia consentite distanze minime di ml. 1,50 in caso di ampliamento e di sopraelevazione degli edifici esistenti, purché non fuoriescano dal perimetro esistente. Nelle stesse zone, esclusivamente nel caso di sopraelevazioni finalizzate alla realizzazione di altezze interpiano abitabili, è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti; sempre nelle stesse zone è ammessa inoltre la costruzione a confine ove risulti atto registrato e trascritto e l'impegno del confinante a costruire a confine, purché l'altezza dell'edificio non superi quella dell'edificio preesistente.

Nei "Tessuti esistenti" produttivi di cui ai successivi Artt. 39, 40, Capo III, Titolo III e nelle "Aree Progetto" di cui ai successivi Artt. 45 e 46, Capo IV, Titolo III, la distanza tra i fabbricati e il confine di proprietà o i limiti di zona non può essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a ml.5,00; tale limite può essere ridotto a ml. 0,00 nei confronti del lato confinante con eventuali aree libere di pertinenza dell'insediamento.

Nelle zone del "Sistema ambientale", di cui al successivo Capo VI, Titolo III, per gli edifici con destinazioni residenziali e turistiche valgono le norme di cui al precedente 1° comma. Nel "Tessuto agricolo" di cui al successivo Art. 60 si applicano le distanze di cui agli Artt. 8, 9, 10 e 11 della L.R.13/90.

* * * * *

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche, compresi i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n.457.

In tutti i "Tessuti esistenti" e in tutte le "Aree Progetto" è ammessa la costruzione a confine del lotto di proprietà, in caso di presentazione di un progetto unitario e contestualità dell'edificazione sui lotti contermini.

d) Altezze

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al Titolo III per i diversi "Tessuti esistenti" e per le diverse "Aree Progetto", in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di utilizzazione fondiaria, alle quantità edificatorie e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml. 2,70, mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in ml. 2,40.

Per le cabine di trasformazione ENEL e SIP è ammessa la costruzione a confine previo rilascio di Concessione Edilizia in deroga ai sensi dell'art. 68 della L.R. n. 34/92.

CAPO III
Usi del territorio

Art. 9 – Criteri generali relativi agli Usi del territorio

Nell'articolo successivo vengono definiti i diversi usi urbani del territorio, che costituiscono opportunamente combinati, le destinazioni d'uso previste nei vari interventi.

Negli articoli delle presenti Norme di cui al successivo Titolo III, Capi III, IV, VI, relativi alle previsioni nei singoli "Tessuti esistenti" urbani ed extraurbani, sono indicate eventuali quantità percentuali minime e massime di specifici usi da rispettare nel caso di intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso. Nel caso di intervento urbanistico preventivo non indicato specificatamente dalle presenti Norme o dagli elaborati grafici di PRG, dovranno essere comunque rispettate tali quantità percentuali minime e massime.

Negli articoli delle presenti Norme di cui al successivo Titolo III, Capo IV, relativi alle "Aree Progetto", sono altresì indicati gli usi previsti con eventuali quantità percentuali minime e massime, da normare nello specifico da parte degli strumenti attuativi.

Oltre alla descrizione specifica dei singoli usi vengono stabilite, per ognuno di essi, le dotazioni minime di parcheggi (P1) e di verde (V1) richieste dalle presenti Norme quali condizione per consentire gli interventi di nuova costruzione o di recupero qualora relativi ad interi edifici.

Nelle superfici di tipo V1 possono essere computate anche quelle di tipo pensile purché siano collocate al piano terra.

I parcheggi ed il verde di tipo P1 e V1, di uso comune o privato, sono pertinenti gli abitanti o gli utenti degli organismi edilizi: tali dotazioni non sono quindi computate negli standard urbanistici di cui al DI 1444/68 e all'art. 21 della LR 34/92. Possono invece essere comprese nelle opere di urbanizzazione primaria nel caso in cui la dotazione prevista sia effettivamente di uso pubblico. La superficie da destinare a parcheggi a servizio delle grandi strutture di vendita dovrà comunque risultare conforme allo standard prescritto dall'art. 11 della LR 17/94.

Le dotazioni P1 e V1, fissate in rapporto ai diversi usi del territorio, variano a seconda dei tipi di intervento che a questo fine sono raggruppati come segue:

- A - interventi di nuova costruzione;
- B - interventi di recupero e cambio di destinazione d'uso (sempre se relativi ad interi edifici).

Per quanto riguarda i cambi di destinazione d'uso anche nei casi di subentri, il rispetto delle dotazioni P1 e V1 è richiesto solo nei casi in cui la norma stabilisca per il nuovo uso dotazioni superiori a quelle previste per l'uso preesistente, indipendentemente dall'effettiva dotazione.

Le disposizioni relative al rispetto delle dotazioni P1 e V1 per i diversi usi urbani non si applicano nel "Tessuto storico del Borgo Marinaro", di cui al successivo Art. 35, Capo III, Titolo III, in considerazione delle particolari caratteristiche del tessuto urbano.

La misura della dotazione è espressa in mq di superficie in rapporto alla Superficie utile (Su) destinata all'uso. Per quanto riguarda i parcheggi la relativa superficie è comprensiva sia dello spazio di sosta, sia degli spazi di manovra (corselli). Quale che sia la superficie risultante dall'applicazione del parametro, la dotazione minima è costituita da un posto auto.

Le superfici relative ai P1 e V1 devono essere sistemate e mantenute a cura e spese degli interessati, anche nel caso siano state computate come opere di urbanizzazione primaria.

Art. 10 – Usi del territorio

Di seguito si presenta la classificazione, l'articolazione e la descrizione specifica dei singoli usi del territorio:

- U1 Usi Residenziali
 - U1/1 Abitazioni
 - U1/2 Abitazioni agricole recuperate ad uso civile

- U2 Usi Primari
 - U2/1 Abitazioni agricole
 - U2/2 Fabbricati di servizio
 - U2/3 Allevamenti aziendali
 - U2/4 Colture aziendali in serra
 - U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali
 - U2/6 Rimesse

- U3 Usi Secondari
 - U3/1 Artigianato produttivo e industria
 - U3/2 Depositi a cielo aperto

- U4 Usi Terziari
 - U4/1 Commercio al dettaglio
 - U4/2 Commercio complementare
 - U4/3 Centro commerciale
 - U4/4 Commercio all'ingrosso
 - U4/5 Pubblici esercizi
 - U4/6 Uffici e studi professionali
 - U4/7 Complessi terziario direzionali
 - U4/8 Magazzini
 - U4/9 Artigianato di servizio

- U5 Usi Servizi
 - U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
 - U5/2 Esposizioni
 - U5/3 Sedi istituzionali e amministrative
 - U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose
 - U5/5 Scuole dell'obbligo
 - U5/6 Attrezzature per il verde
 - U5/7 Attrezzature per lo sport
 - U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
 - U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali
 - U5/10 Attrezzature cimiteriali

- U6 Usi Mobilità

- U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
- U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
- U6/3 Attrezzature ferroviarie
- U6/4 Stazioni di servizio e distributori di carburanti
- U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

U7 Uso Turistico-alberghiero

- U7/1 Attrezzature ricettive
- U7/2 Attrezzature per il campeggio
- U7/3 Attrezzature per l'agriturismo
- U7/4 Attrezzature ricettive per alberghi

U1 Uso residenziale

U1/1 Abitazioni

Per abitazioni si intendono oltre agli alloggi, gli spazi accessori di servizio, quali androni, cantine, sottotetti, scale, locali comuni e autorimesse private.

P1 A= 35 mq/100 mq di Su

B= 15 mq/100 mq di Su

V1 A= 30 mq/100 mq di Su

(solo per i lotti con Sf superiore a 1.000 mq)

U1/2 Abitazioni agricole recuperate ad uso civile

Sono le abitazioni esistenti non più funzionali alla conduzione aziendale e non più al servizio delle esigenze dei soggetti di cui all'uso U2/1. Per esse si configura un uso analogo al precedente U1/1.

U2 Uso Primario

U2/1 Abitazioni agricole

Sono abitazioni agricole gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative e di coltivazione del conduttore e alla razionale conduzione aziendale. Pertanto si tratta di abitazioni al servizio dei seguenti soggetti singoli o associati:

- coltivatori diretti proprietari e coltivatori diretti o affittuari, che dedicano all'attività agricola almeno i 2/3 del proprio tempo di lavoro complessivo e ricavano da tale attività almeno i 2/3 del proprio reddito di lavoro;
- dei seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi delle leggi nazionali e regionali in materia:
 - a) proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
 - b) proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;
 - c) affittuari e conduttori mezzadri;
 - d) cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.

Le abitazioni agricole sono prevalentemente ricavate in edifici preesistenti, in edifici demoliti e ricostruiti o in edifici costruiti ex novo, adiacenti all'edificio preesistente che assolve alla funzione di magazzino.

Per abitazione agricola si intende oltre al singolo alloggio, anche l'insieme degli spazi accessori al servizio della residenza, quali cantinole, scale, androni, autorimesse.

U2/2 Fabbricati di servizio

Si intendono con questa voce gli usi connessi alle:

- attività di autoconsumo per nuclei residenti in fabbricati adibiti all'uso U2/1;
- attività necessarie allo sfruttamento del suolo aziendale.

Si tratta prevalentemente di:

- a) depositi di prodotti aziendali;
- b) depositi di materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), anche in strutture verticali (silos o distributori di miscele e tettoie);
- c) ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo;

- d) locali per la conservazione e prima trasformazione di prodotti aziendali di autoconsumo;
- e) locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature agricole.

U2/3 Allevamenti aziendali

Sono allevamenti che caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda, collegati allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti, e collegati alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.

Si definiscono aziendali e interaziendali gli allevamenti nei quali almeno il 25% delle unità foraggiere consumate nell'anno per l'allevamento del bestiame bovino può essere prodotto in azienda.

Per gli allevamenti suinicoli e zootecnici minori la percentuale di approvvigionamento è del 20%.

U2/4 Colture aziendali in serra

Questo uso comprende serre fisse e serre mobili destinate alla intensificazione del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato.

Per serre fisse si intendono le strutture realizzate in elementi leggeri e tamponamenti traslucidi; per serre mobili si intendono invece le strutture a tunnel, comunque ancorate stabilmente al suolo. In entrambi i casi il terreno sottostante dovrà comunque risultare quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione specializzata.

U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali

Questo uso prevede lo stoccaggio, la prima trasformazione, la commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali o interaziendali (cantine, frigoriferi, caseifici, mangimifici, ecc.).

U2/6 Rimesse

Questo uso si riferisce a rimesse per macchine agricole che operino per commessa o per noleggio.

L'esercizio dell'attività sopra descritta, pur non essendo legato ad una singola azienda o consorzio di aziende, deve risultare connesso con la produzione agricola della zona circostante.

Sono compresi nell'uso anche la riparazione delle macchine, i locali di servizio nonché l'abitazione del custode.

U3 Uso secondario

U3/1 Artigianato produttivo e industria.

L'artigianato produttivo e l'industria comprendono tutti i tipi di attività artigianali e industriali per la produzione di beni che risultano, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano, compresi quelli di servizio all'auto (gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri, ecc.).

Oltre agli spazi per l'attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, ingegnerizzazione e gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio) sono compresi gli spazi:

1. Per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, ecc.);

2. Per attività volte a produrre e/o formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, servizi di software, ecc.);
3. Per il soddisfacimento delle esigenze del personale (preparazione e consumo del cibo, attività sociali, igienico sanitarie, assistenza medica).

La quota di Su destinata alle attività di cui ai punti 1 e 2 non può essere superiore a 20 mq/100 Su esistente o di progetto.

E' ammessa la presenza di una sola abitazione (U1/1) destinata esclusivamente al personale di custodia oppure al proprietario imprenditore, avente superficie utile non superiore a mq 95, calcolata al netto dei muri perimetrali ed interni.

| | | |
|----|----|--------------------|
| P1 | A= | 10 mq/100 mq di Su |
| | B= | 5 mq/100 mq di Su |
| V1 | A= | 20 mq/100 mq di Su |

U3/2 Depositi a cielo aperto

Per depositi a cielo aperto si intendono gli spazi destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edili, ecc.).

Questo uso comprende, oltre gli spazi di deposito a cielo aperto, gli spazi coperti per uffici, guardiole e servizi, nella misura massima di mq 100 di Su.

P1 A = 3 posti auto ogni 500 mq di Sf

V1 A = deve essere sistemata una fascia alberata continua (su una striscia di terreno permeabile di almeno ml.5 di profondità) lungo tutti i confini del lotto. Le alberature devono avere altezza minima di ml.3 ed essere previste a distanza tale da determinare visivamente una barriera continua di verde.

U4 Uso Terziario

U4/1 Commercio al dettaglio

Per attività commerciali al dettaglio si intende l'insieme di diversi esercizi commerciali di tipo alimentare ed extralimentare al minuto ad esclusione delle attività commerciali complementari di cui al successivo comma, comprendenti le superfici di vendita, le superfici di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici.

| | | |
|----|----|--------------------|
| P1 | A= | 30 mq/100 mq di Su |
| | B= | 10 mq/100 mq di Su |

U4/2 Commercio complementare

Le attività commerciali complementari comprendono attività come quelle per la vendita, la rappresentanza ed i servizi per l'auto, la vendita e le mostre di prodotti per la casa, di elettrodomestici, di macchine utensili, etc.

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo del 3% della Su per attività con Su fino a 10.000 mq e del 2% per attività con Su superiore ai 10.000 mq.

| | | |
|----|----|--------------------|
| P1 | A= | 30 mq/100 mq di Su |
| | B= | 10 mq/100 mq di Su |

U4/3 Centro commerciale

Per la definizione di centro commerciale si fa riferimento ai contenuti e alle definizioni della legge regionale 26/99.

U4/4 Commercio all'ingrosso

Per commercio all'ingrosso si intendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extralimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari.

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo del 3% della Su per attività con Su fino a 10.000 mq e del 2% per attività con Su superiore ai 10.000 mq.

P1 A= 10 mq/100 mq di Su

B= 5 mq/100 mq di Su

V1 A= 10 mq/100 mq di Su

U4/5 Pubblici esercizi

Per pubblici esercizi s'intendono ristoranti, trattorie, bar e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.

P1 A= 20 mq/100 mq di Su

B= 10 mq/100 mq di Su

U4/6 Uffici e studi professionali

Si intendono comprendere oltre agli uffici, agli studi professionali e agli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, di carattere eminentemente privato, che non provochino grande concorso di pubblico.

Si intendono compresi nell'uso di cui al presente punto gli spazi di servizio e di supporto.

Per tali usi non vengono definite specifiche soglie dimensionali, comunque gli stessi non possono essere insediati in modo autonomo, ma in modo integrato ad altri usi, come quello residenziale e ricettivo. Qualora questi usi interessino interi edifici, l'uso corrispondente diventa U4/7 "Complessi direzionali e terziari".

P1 A= 20 mq/100 mq di Su

B= 10 mq/100 mq di Su

U4/7 Complessi terziari e direzionali

I complessi terziari e direzionali comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali alle imprese, le attività di cui al precedente U4/6 quando interessino interi edifici.

In tale uso vengono compresi inoltre le agenzie, gli sportelli bancari e assicurativi, sia i relativi spazi di servizio, di supporto che gli spazi tecnici.

E' prescritto il rispetto delle dotazioni di standard previste dalla L.R. n.17/94, dal D.M. 1444/68 e dalla legge n.122/89.

P1 A= 40 mq/100 mq di Su

B= 20 mq/100 mq di Su

V1 A= 20 mq/100 mq di Su

U4/8 Magazzini

Per magazzini si intendono depositi, stoccaggi, centri merce. Tali usi possono essere finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci.

Essi comprendono oltre agli spazi destinati all'attività specifica, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori, di archivio e gli spazi tecnici.

P1 A= 20 mq/100 mq di Su

B= 5 mq/100 mq di Su

U4/9 Artigianato di servizio

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane, in genere, escluso l'artigianato di servizio all'auto (gommisti meccanici, elettrauto, carrozzieri).

Sono considerate attività di artigianato di servizio:

modellista, ciabattino, centro di estetica, parruccheria, sartoria, riparazione piccoli elettrodomestici, panetteria, pasticceria, tintoria, lavanderia e tutte le altre attività ad esse assimilabili.

Comprende oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

P1 A= 20 mq/100 mq di Su

B= 10 mq/100 mq di Su

U5 Uso Servizi

U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura

In questo uso si intendono compresi, oltre ai cinema e teatri, centri culturali e ricreativi, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo; oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.

P1 A= 40 mq/100 mq di Su

B= 20 mq/100 mq di Su

V1 A= 30 mq/100 mq di Su

U5/2 Esposizioni

In questo uso si intendono compresi: esposizioni, mostre, fiere, comprensivi degli spazi per il pubblico, uffici, agenzie e altri usi complementari all'attività fieristica.

P1 A= 40 mq/100 mq di Su

V1 A= 30 mq/100 mq di Su

U5/3 Sedi istituzionali e amministrative

Le sedi istituzionali – amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari, giudiziari di rappresentanza istituzionale. A tali usi sono assimilati anche gli sportelli bancari.

Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. E' prevista inoltre la presenza di servizi come bar, ristoranti, sedi associative, sale riunioni.

P1 A= 40 mq/100 di mq Su

B= 20 mq/100 di mq Su

V1 A= 40 mq/100 di mq Su

U5/4 Attrezzature di interesse comune civili e religiose

Le attrezzature di interesse comune comprendono i servizi sociali di quartiere, quali centri civici, uffici di quartiere, sedi decentrate dell'amministrazione locale, sedi di

associazioni di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa di quartiere, organi decentrati dell'amministrazione pubblica, servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica, gli edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi ed assistenziali nonché le attrezzature complementari, quali spazi per attività culturali, ricreative e sportive.

P1 A= 30 mq/100 mq di Su
B= 15 mq/100 mq di Su

U5/5 Scuole dell'obbligo

Le scuole dell'obbligo comprendono asili nido, scuole materne e i cicli dell'istruzione fino all'obbligo, quali scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport.

P1 A= 30 mq/100 mq di Su
B= 10 mq/100 mq di Su
V1 A= 30 mq/100 mq di Su

U5/6 Attrezzature per il verde

Comprendono aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto ecc.) adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio

dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate. Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco (non recintati), elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebo, chioschi, servizi igienici, parterre ecc.).

P1 A= da definire in funzione della dimensione e dell'ubicazione di ogni specifica zona.

U5/7 Attrezzature per lo sport

Le attrezzature per lo sport comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport le aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata.

Esse comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili se rimanenti in pianta stabile sull'impianto nel corso dell'intero anno per campi sportivi con la sola esclusione delle coperture pressostatiche, palazzetti dello sport, piscine coperte e attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche, alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto. Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo ecc.) e gli spazi tecnici.

P1 A= 15 mq/100 mq di Sf

U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, le discariche di Rifiuti Solidi Urbani (RSU), le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici.

E' ammessa dove necessario, la presenza di un alloggio non superiore a 120 mq di Su per il personale di custodia.

Per quanto riguarda i parcheggi ed il verde essi dovranno essere commisurati alle specifiche esigenze.

U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre, sedi di centri culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, aule per incontri, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

Le attrezzature sociali e assistenziali comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, ivi compresi spazi di servizio, di supporto, spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia.

P1 A= 30 mq/100 mq di Su
B= 15 mq/100 mq di Su

U5/10 Attrezzature cimiteriali

Le attrezzature cimiteriali comprendono gli impianti e le strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono altresì comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature ed i servizi per il pubblico.

P1 A= 10 mq/100 mq di Sf
V1 A= 10 mq/100 mq di Sf

U6 Uso Mobilità

U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata

Le attrezzature per la mobilità meccanizzata comprendono le sedi viarie destinate alla circolazione dei veicoli pubblici e privati, gli spazi per la sosta, nonché spazi destinati al trasporto pubblico, anche in sede propria. In tale uso si intendono compresi gli spazi di verde e le strutture di arredo urbano.

Sono inoltre previste le attrezzature ed i servizi di manutenzione stradale, come case cantoniere e relative strutture di servizio di stoccaggio, nonché di ricovero degli automezzi e dei veicoli speciali.

U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile.

Le attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile comprendono i marciapiedi, i portici, le gallerie, le piazze, i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria.

U6/3 Attrezzature ferroviarie

Per attrezzature ferroviarie si intendono gli spazi destinati alla mobilità ed alla sosta ferroviaria (stazioni e fermate), caselli, spazi relativi ai servizi ed agli impianti generali, nonché alloggi di servizio per il personale se ricompresi nelle zone ferroviarie.

U6/4 Stazioni di servizio e distributori di carburanti

Sono compresi in questo uso le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione carburante. Sono comprese inoltre le attrezzature di assistenza automobilistica e di lavaggio, nonché le piccole attività commerciali limitate all'utenza automobilistica.

La distanza reciproca fra stazioni di rifornimento non deve essere inferiore a ml 500.

Gli usi di cui al presente articolo sono comunque regolati autonomamente dalle rispettive norme di legge.

U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

I parcheggi attrezzati pubblici, di uso pubblico e privati comprendono parcheggi a raso, garages ed autorimesse entro e fuori terra mono o multipiano, parcheggi in superficie ad un solo livello, compresi gli spazi di manovra, nonché gli spazi accessori quali rampe, corsie spazi di servizio e supporto e spazi tecnici.

V1 = 10 mq/100 mq Sf

U7 Uso turistico-alberghiero

U7/1 Attrezzature ricettive

Le attrezzature ricettive comprendono: alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, miniappartamenti, ecc.), sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione e di ritrovo, ecc.).

E' prescritto il rispetto della vigente legislazione in materia e segnatamente delle norme di cui alla L.R. n° 31/94 e L.R. n° 42/94.

P1 A= 40 mq/100 mq di Su

B= 25 mq/100 mq di Su

V1 A= 60 mq/100 mq di Su

U7/2 Attrezzature per il campeggio

Per attrezzature per il campeggio si intende il complesso attrezzato per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo (caravan, autocaravan, ecc.).

E' prescritto il rispetto della vigente legislazione in materia e segnatamente delle norme di cui alla L.R. n° 31/94 e L.R. n° 42/94.

Tale uso comprende gli spazi di servizio e di supporto, sia commerciali che ricreativi.

V1 A= 100 mq/100 mq di St

U7/3 Attrezzature per l'agriturismo

Per attrezzature per l'agriturismo si intendono gli spazi con ricettività turistica, integrati alle aziende agricole in attività o ad esse collegate, così come definite dalla L.R.15/80.

Tale uso comprende gli spazi di servizio e di supporto, sia commerciali che ricreativi.

E' prescritto il rispetto della vigente legislazione in materia e segnatamente delle norme di cui alla L.R. n° 31/94 e L.R. n° 42/94.

V1 A= 100 mq/100 mq di Su

U7/4 Attrezzature ricettive per alberghi

Le attrezzature di cui al presente uso comprendono esclusivamente la realizzazione di alberghi e sono costituite sia dalle parti ricettive vere e proprie che dalle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lanerie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione e di ritrovo ecc.)

E' prescritto il rispetto della vigente legislazione regionale in materia e segnatamente alla legge regionale 9/2006 – "Testo Unico delle Norme regionali in materia di Turismo"

P1 A= 40 mq/100 mq di Su

B= 25 mq/100 mq di Su

V1 A= 60 mq/100 mq di Su

Art.11 – Usi assimilabili per analogia

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti nella precedente elencazione, si procede per analogia, assimilando tali nuovi usi (U8/1) a quelli previsti al precedente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi di tipo P1 e sul verde di tipo V1.

La determinazione degli usi assimilabili per analogia spetta al Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

Le possibilità di ricorrere agli usi assimilabili per analogia vale per tutti i “Tessuti esistenti”.

Art. 12 – Variazione della destinazione d'uso

Per cambio della destinazione d'uso s'intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi del territorio, anche se tale variazione non comporta interventi edilizi.

Quando la variazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie, comporta adeguamento in aumento degli standard urbanistici, tale variazione è soggetta a permesso di costruire.

In ogni caso è richiesto il permesso di costruire per i cambi di destinazioni d'uso tra le seguenti diverse classi di usi: U1, U2, U3, U4, U7.

CAPO IV

Modalità e prescrizioni di intervento**Art. 13 – Interventi sull'esistente**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli definiti dall'articolo 3 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. e sono i seguenti:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 14 – Interventi di nuova costruzione

Gli interventi così definiti avvengono nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di cui ai Capi II, III e VI del Titolo III.

Per ogni zona vengono fissati la Superficie utile ammessa e le destinazioni consentite.

Per nuove costruzioni si intendono le opere edilizie volte a realizzare nuovi manufatti e nuovi edifici, sia fuori che entro terra.

Sono inoltre da considerarsi interventi di nuova costruzione gli interventi che prevedono caratteristiche diverse da quelle descritte dall'articolo 13 relativamente all'intervento di ristrutturazione edilizia e quelli conseguenti ad interventi di "Ristrutturazione urbanistica" così come definiti dall' Art.12 del "Regolamento Edilizio Comunale.

La definizione degli interventi di nuova costruzione, ai sensi dell'articolo 3 del DPR 380/01 è la seguente:

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

I suddetti interventi sono subordinati al rilascio del permesso di costruire, fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 22 del DPR 380/01.

Art. 15 – Interventi sull'ambiente

a) Tutela e sviluppo del verde urbano

Le alberature di alto fusto (aventi diametro del tronco superiore a ml 0,15, essendo la misurazione del diametro intesa ad un metro e mezzo dal colletto), esistenti alla data di adozione del presente PRG, quando non siano connesse con le normali conduzioni agricole, nonché le specie pregiate esistenti, devono essere rigorosamente conservate.

E' vietato utilizzare aree a bosco e parco per depositi di materiale di alcun tipo, per attività industriali o artigianali ed in genere per qualsiasi attività diversa da quella forestale.

E' vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.

In particolare nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq di superficie di lotto non coperta, oltre a specie arbustacee nella misura minima di due gruppi ogni 150 mq di superficie del lotto non coperta. La scelta della specie deve avvenire all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali. Non meno del 70% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere a latifoglie.

In tutti i progetti presentati le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate, con le corrispondenti aree di pertinenza, su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti edilizi ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali e di variare comunque il drenaggio e il rifornimento idrico dell'albero.

Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino (corredata dalle relative indicazioni delle specie) e a coltivo e i progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.

L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico competente (dottore in agronomia o perito agronomo).

L'abbattimento di alberi di alto fusto può essere consentito solo in caso di pubblica utilità od interesse pubblico, o per altra motivata giustificazione firmata da un tecnico competente che ne assume la responsabilità. In tal caso dovrà essere effettuato il reimpianto di almeno pari numero di alberi di alto fusto all'interno dello stesso lotto con pianta della stessa specie se

autoctona e di dimensioni paragonabili se consentito dalle tecniche botaniche e di giardinaggio oggi disponibili.

L'autorizzazione di cui al comma precedente deve essere preventivamente acquisita e allegata agli elaborati di progetto per qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia pubblico che privato, nel quale si renda inevitabile la manomissione delle alberature.

Gli alberi di alto fusto abusivamente abbattuti senza la prescritta autorizzazione debbono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza.

Ogni abbattimento abusivo comporta inoltre la revoca della Concessione della quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante.

2. Criteri generali per l'assetto ambientale ed ecologico

Le presenti indicazioni normative sono relative ai principali interventi territoriali volti alla riqualificazione e alla tutela del paesaggio. Tali indicazioni sono da considerarsi integrative alla disciplina delle zone del territorio comunale, individuata al Titolo III delle presenti Norme.

Le indicazioni di seguito specificate, si suddividono in criteri indicativi, a cui aderire di massima nell'attuazione delle scelte di piano, e criteri prescrittivi, che rappresentano condizioni irrinunciabili per l'assetto territoriale, da perseguire in ogni intervento relativo agli ambiti interessati da tali criteri.

b) Criteri indicativi

c) Rimboschimento e rinaturalizzazione

Tale criterio indica il rimboschimento, attraverso idonee tecniche forestali, degli ambiti del Sistema ambientale", denominati "Parco urbano" e "Parchi fluviali e ambiti di pre-parco" di cui ai successivi Artt. 56 e 57, tutelando tali ambiti e potenziandoli sotto il profilo vegetale.

Il rimboschimento dovrà essere effettuato con le seguenti specie:

"Parco urbano": *Salix alba*, *Alnus glutinosa*, *Populus alba*, *Populus Nigra*, *Salix eleagnos*, *Salix purpurea*, *Ulmus minor*, *Quercus pubescens*, *Quercus cerris*, *Fraxinus ornus*, *Acer campestre*.

"Parchi fluviali e ambiti di pre-parco": *Quercus cerris*, *Quercus pubescens*, *Quercus ilex*, *Celtis australis*, *Fraxinus ornus*, *Sorbus domestica*, *Laurus nobilis*, *Tilia platyphyllos*, *Tilia cordata*, *Platanus orientalis*, *Acer platanoides*, *Pinus halepensis*, *Cupressus sempervirens*, *Cedrus deodara*, *Cedrus atlantica*.

d) Inarbustimento con prevalenza di essenze arbustive

Tale criterio viene indicato di massima per la sistemazione del verde stradale e delle aree intercluse nei principali svincoli, per le quali si prevede l'inarbustimento, con l'utilizzo delle seguenti specie: *Acer campestre*, *Cornus mas*, *Corylus avellana*, *Euonymus europaeus*, *Ligustrum vulgare*, *Prunus spinosa*, *Crataegus monogyna*, *Rosa canina*, *Rosa sempervirens*, *Viburnum tinus*, *Ramnus alaternus*, *Laurus nobilis*, *Tamarix gallica*, *Spartium junceum*. Potranno inoltre essere inserite a macchie le seguenti specie: *Pyracantha coccinea*, *Rosmarinus officinalis*, *Spartium junceum*, *Nerium oleander*.

e) Formazione di alberature a gruppi

Tale criterio è finalizzato alla conservazione e alla formazione di alberature a gruppi nelle aree agricole, da svilupparsi lungo i tracciati e le strade poderali. Tali alberature dovranno essere costituite dalle seguenti specie: *Quercus pubescens*, *Quercus ilex*, *Morus alba*, *Morus Nigra*, *Populus nigra var. italica*, *Populus alba*, *Olea europaea*.

f) Criteri prescrittivi

g) Sistema principale dei percorsi pedonali e ciclabili

Tale criterio è relativo alla rete principale dei percorsi pedonali e ciclabili da realizzare secondo le modalità indicate al punto c) dell'Art.32, Capo II, Titolo III.

I percorsi pedonali dovranno essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole.

I percorsi ciclabili dovranno avere larghezza minima di ml.1,50 se a un solo senso di marcia.

Tali percorsi devono essere separati dalla carreggiata per autoveicoli da un elemento fisico chiaramente identificabile (cordolo, aiuola provvista da siepe o alberature, ecc.).

h) Formazione di alberature a filari

Tale criterio viene di norma prescritto lungo alcuni assi urbani e strade di nuova realizzazione. Tali alberature dovranno essere poste a dimora con distanza di ml.7,00 tra i fusti ed utilizzando

prevalentemente le seguenti specie: *Aesculus hippocastano*, *Fraxinus ornus*, *Prunus Avium*.

CAPO V
Norme generali e speciali

Art. 16 – Aree di pertinenza degli edifici esistenti

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate, le aree costituenti singoli lotti alla data di adozione del presente PRG, in base all'edificazione già realizzata sono di pertinenza degli edifici esistenti come risulta da precedenti licenze/concessioni edilizie. Tali aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti (salvo per le porzioni che risultino in eccedenza rispetto alla licenza /concessione) o, in assenza di queste, rispetto all'area minima necessaria per realizzare un nuovo edificio delle medesime proporzioni e prescrizioni del presente PRG.

Per tale verifica si assume l'indice di Utilizzazione fondiaria applicabile su lotto libero con medesima destinazione e si rapporta ad esso con la Superficie utile lorda (Su) esistente come al precedente Art.7, Capo II, Titolo I.

Art. 17 – Adeguamento degli edifici preesistenti

Gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al PRG non rispondenti alle prescrizioni delle presenti Norme non potranno subire modifiche, se non in funzione dell'adeguamento alle disposizioni in essa contenute ed in particolare alla destinazione d'uso.

Art. 18 – Inquinamenti

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e per lo smaltimento dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni della Legge 10.5.1976, n. 319 con speciale riferimento a quelle previste al Titolo IV e dalle tabelle A e C della Legge stessa, fatte salve le facoltà del Sindaco ai sensi dell'Art. 216 del T.U. Leggi Sanitarie (RD 27.7.1937, n. 1265).

Gli impianti di depurazione possono essere collocati in qualsiasi zona, salvo verificarne la compatibilità con gli usi in atto, tranne che nelle zone per i servizi pubblici residenziali e per servizi pubblici di interesse generale, fatta eccezione ovviamente per le zone per servizi tecnologici dove i medesimi trovano specifica collocazione.

Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni di cui all'allegato 4 della delibera CITAI del 4/2/1977 con particolare riferimento alla presenza di idonea fascia di rispetto di almeno 100 ml.

TITOLO II
Attuazione del PRG

CAPO I
Strumenti d'attuazione

Art. 19 – Modalità di attuazione del PRG

Il presente PRG si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati, eventualmente coordinati dal Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) di cui all'art. 13 della legge 28.1.1977 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni nazionali e regionali.

Le previsioni e i contenuti del PPA sono indicati, in particolare, dall'Art. 13 della Legge 28.1.1977 n. 10, così come modificato dall'Art. 6 della Legge 25.3.1982, n. 94 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dagli articoli di cui al Titolo VI della legge regionale 34/92.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di PRG indicate nelle planimetrie di progetto (elaborati D4 in scala 1:5.000 e D5(a-f) in scala 1:2.000) e i contenuti delle presenti Norme di Attuazione.

Art. 20 – Intervento urbanistico preventivo

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale, indicate negli elaborati progettuali del PRG e previste nelle presenti Norme di Attuazione, e comunque per aree di superficie (St) superiore ad 1 ha. La relativa progettazione urbanistica intermedia di dettaglio tra il PRG e il progetto edilizio deve tener conto delle eventuali indicazioni previste nell'elaborato progettuale D6 "Album delle Aree Progetto", in scala 1:2.000.

I piani di intervento preventivo di iniziativa comunale sono di norma:

- a) Piani particolareggiati di esecuzione, di cui all'art. 13 della Legge 17.8.1942, n. 1150 (PPE);
- b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge 18.4.1962, n. 167 (PEEP);
- c) Piani delle aree destinate ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865 (PIP);
- d) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della Legge 5.8.1978, n. 457 (PdR).

I piani di intervento preventivo di iniziativa privata sono di norma:

- a) Piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 10 della Legge 6.8.1967, n. 765 (PLC);
- b) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 30 della Legge 5.8.1978, n. 457 (PdR).
- c) Programmi integrati di intervento, di cui all'art. 16 della Legge 17.2.1992, n. 179 (PII).

Gli elaborati dei piani di intervento preventivo sono indicati, in linea di massima, dagli Artt.34 e 37 della LR 34/92 dal "Regolamento Edilizio comunale; oltre ad essi dovranno essere predisposti tutti gli specifici elementi indicati dalle vigenti disposizioni legislative.

L'approvazione dei piani attuativi è di esclusiva competenza comunale, secondo le modalità e le procedure di cui agli Artt.4 e 30 della LR 34/92.

Art. 21 – Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo si applica l'intervento diretto.

Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

L'intervento diretto è subordinato al rilascio di asseverazione, autorizzazione o di permesso di costruire, nei casi e secondo le modalità previste dal "Regolamento Edilizio Comunale e dalle leggi vigenti.

Presupposti per il rilascio della del permesso di costruire sono:

- 1) la compatibilità con l'eventuale PPA nel rispetto dell'art. 51 della L.R. n. 34/92;
- 2) l'esecutività del piano di intervento preventivo, qualora previsto dal PRG o richiesto dall'Amministrazione Comunale;
- 3) la titolarità del diritto come previsto dalla legge n. 47/85.

L'intervento diretto potrà essere integrato, ai sensi dell'Art.15 comma 4 della L.R.34/92, da un progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500, allegato ad una convenzione o ad una atto d'obbligo, stipulato tra il richiedente la concessione e l'Amministrazione Comunale per l'attuazione di interventi di particolare interesse pubblico.

Art. 22 – Convenzioni per l'edilizia abitativa

Nel caso di interventi di edilizia residenziale aventi rilevanza sociale e da attuarsi nei “Tessuti esistenti prevalentemente residenziali” e nelle “Aree Progetto prevalentemente residenziali”, di cui agli Artt. 35, 36, 37, 38 del Capo III e all'Art.44 del Capo IV, Titolo III delle presenti Norme, l'intestatario del permesso di costruire può stipulare una convenzione al fine di ridurre il corrispettivo della concessione al solo contributo commisurato alla incidenza delle opere di urbanizzazione.

Si intendono di rilevanza sociale quegli interventi che interessano il recupero e la produzione di edifici di non meno di quattro alloggi (di cui non più di uno ad uso del concessionario e del suo nucleo familiare) con una superficie utile e/o una volumetria complessiva non inferiore rispettivamente a 300 mq e 900 mc.

Art. 23 – Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria (Ut, Uf), di cui al precedente Art.6, Capo II, Titolo I, esclude ogni successiva richiesta di altri permessi di costruire sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Qualora venga richiesto il permesso di costruire di finalizzato al cambiamento di destinazione d'uso relativamente ad edifici ospitanti attività in contrasto con la normativa della zona in cui sorgono, è necessario che il richiesto cambiamento avvenga nel rispetto degli usi e indici e delle quantità urbanistiche proprie della zona (usi regolati).

Non è ammesso il trasferimento di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona o di uso, nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole all'interno di ogni singola azienda produttiva.

Nelle zone in cui è prescritto il mantenimento della Superficie utile esistente Sue, è consentito, in alternativa, utilizzare il parametro riferito al Volume esistente, confermando quindi la densità fondiaria esistente. Questa disposizione si applica in particolare negli interventi di ristrutturazione di cui al precedente Art.13 e negli interventi di demolizione e ricostruzione a parità di Superficie utile di cui al precedente Art.14.

TITOLO III
Previsioni del Piano

CAPO I
Divisione in zone

Art. 24 – Zone pubbliche e di interesse generale

Tali zone comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà privata ma di uso pubblico o sociale ed aree che pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico di carattere ambientale.

Nei successivi articoli del Capo II del presente Titolo verranno specificate:

- 1) Le zone pubbliche preordinate, totalmente o parzialmente, all'esproprio per pubblica utilità e la cui attuazione spetta solo alla Pubblica Amministrazione.
- 2) Le zone pubbliche preordinate all'esproprio per pubblica utilità, la cui attuazione può tuttavia essere demandata dalla Pubblica Amministrazione ai privati tramite convenzione.
- 3) Le zone di interesse generale di proprietà privata non soggette ad esproprio per pubblica utilità.

Art. 25 – Tessuti esistenti

Ai fini della salvaguardia, della riqualificazione e della trasformazione equilibrata dell'ambiente urbano, il territorio urbanizzato è suddiviso in zone denominate "Tessuti esistenti", di cui al successivo Capo III, come risulta dagli elaborati di progetto D5(a-f) "Azzonamento tessuti urbani", in scala 1:2.000.

Per Tessuto esistente si intende un'organizzazione territoriale, urbanistico-edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto edificabile, ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Nei successivi articoli di cui al Capo III del presente Titolo, per ogni Tessuto esistente vengono definite:

- a) la normativa funzionale;
- b) i parametri urbanistici ed edilizi;
- c) le modalità di attuazione;
- d) le prescrizioni specifiche.

a) Normativa funzionale

Nella normativa funzionale oltre agli usi previsti vengono prescritti alcuni "usi regolati", ovvero parametri quantitativi (percentuale della Su) che devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto, sia in caso di intervento urbanistico preventivo, calcolati sulla SU esistente o di progetto.

Gli usi non citati nella regolazione non possono sostituire parzialmente o totalmente gli usi per cui è prescritta una minima presenza percentuale, finalizzata ad assicurare l'indispensabile mix funzionale al Tessuto esistente.

Nel caso di intervento edilizio diretto il parametro dovrà essere verificato per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

Nel caso di intervento preventivo (in una zona dove non è prescritto dal PRG) il relativo strumento attuativo indicherà la precisa localizzazione degli usi regolati.

b) Parametri urbanistici ed edilizi

L'indice di Utilizzazione fondiaria prescritto per le nuove costruzioni su lotti liberi, specificatamente individuati, vale anche per gli interventi di saturazione dell'edificabilità dei lotti già edificati, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, fino al raggiungimento di tale indice.

In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, nel caso in cui non siano ricompresi in strumenti attuativi con la funzione di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente ($V=V_e$), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

c) Modalità di attuazione

Nei "Tessuti esistenti" il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto, secondo le modalità d'intervento di cui al precedente Titolo II, Capo I.

d) Prescrizioni specifiche

Riguardano indicazioni ed orientamenti di carattere generale da osservare sia in caso di intervento edilizio diretto, sia in caso di intervento urbanistico preventivo, anche non prescritto dal PRG.

Art. 26 – Aree Progetto

Per “Aree Progetto” si intendono specifici ambiti urbani, individuati negli elaborati grafici di progetto D5 (a-f) “Azzonamento tessuti urbani”, in scala 1:2.000.

Tali ambiti possono riguardare aree già costruite totalmente o parzialmente, e aree prevalentemente o del tutto libere da edifici.

All'interno delle “Aree Progetto” il piano prevede rilevanti trasformazioni urbanistiche relative a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, e ad interventi di riuso urbano, disciplinati in generale dalle presenti Norme ed in particolare nell'elaborato D6, “Album delle Aree Progetto”, in scala 1:2.000.

Nelle “Aree Progetto” si applicano le seguenti modalità di attuazione:

- a) per tutte le aree urbanizzate intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato;
- b) per tutte le altre aree intervento preventivo.

Art. 27 – Piani di lottizzazione convenzionata vigenti

Negli elaborati progettuali D5 (a-f) “Azzonamento tessuti urbani” in scala 1:2.000, sono evidenziati, con specifico simbolo grafico, i Piani di Lottizzazione Convenzionata per i quali è già stata stipulata la relativa convenzione, ai sensi della L.765/67.

Per tali piani si applicano le norme e le disposizioni stabilite nella relativa convenzione.

Art. 28 – Zone territoriali omogenee

Ai fini delle disposizioni di cui all'art.2 del DI n.1444/68, il territorio comunale è suddiviso in Zone territoriali omogenee, come risulta dall'elaborato D9 "Zone territoriali omogenee – DI 1444/68", in scala 1:5000.

Tale suddivisione corrisponde alle prescrizioni di piano: esse sono state infatti coordinate all'interno dei "Tessuti esistenti" e delle "Aree Progetto".

CAPO II

Zone pubbliche e di interesse generale**Art. 29 – Zone per servizi residenziali (AS, AC, AR, V, VS, P)**

Queste zone comprendono le aree e gli eventuali relativi edifici destinati a servizi pubblici di quartiere.

Sono suddivise in: zone per l'istruzione, zone per attrezzature civiche e religiose di interesse comune, zone a verde pubblico e sportivo, zone per parcheggi.

Tale suddivisione è indicata di massima nelle tavole di progetto, ma può essere modificata in sede di attuazione del PRG con l'approvazione degli specifici progetti delle opere pubbliche senza che tale modifica comporti variante formale al PRG stesso.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde nei modi e nelle misure previste dall' Art.15, Capo IV, Titolo I delle presenti Norme.

In queste zone il PRG si attua, di norma, per intervento edilizio diretto.

1) Zone per l'istruzione dell'obbligo (AS)

Usi previsti: U5/5 Scuole dell'obbligo

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) $U_f = 0,50$ mq/mq
- b) $H = \max 10,50$ ml.

Gli interventi sono, generalmente, di competenza della Pubblica Amministrazione, quindi preordinati all'esproprio per pubblica utilità.

2) Zone per attrezzature civiche (AC) e religiose (AR)

Usi previsti: U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose

- a) $U_f = 0,60$ mq/mq (per la zona AR in località Corva: $U_f = 1,00$ mq/mq, fermo restando la salvaguardia del monumento storico esistente)

Le aree per le attrezzature civili sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi competono esclusivamente alla Pubblica Amministrazione ad esclusione delle eventuali attrezzature ricreative e commerciali; per queste è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 35, garantendo, durante questo periodo, il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune: scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne cessa l'uso. In questo caso sono consentiti anche gli usi:

- U4/1 Commercio al dettaglio
- U4/5 Pubblici esercizi
- U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura.

Le aree per le attrezzature religiose (e le relative pertinenze) non sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi non competono alla Pubblica Amministrazione.

Si prescrive il puntuale rispetto e verifica degli standard urbanistici per ogni intervento da cui debbono sottrarsi le destinazioni private non costituenti standard.

3) Zone a verde pubblico (V)

Usi previsti: U5/6 Attrezzature per il verde

U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

Le aree per il verde pubblico sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi spettano, di norma, alla Pubblica Amministrazione.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) $U_f = 0,01$ mq/mq, riferito esclusivamente ad attrezzature a stretto servizio del verde (chioschi, rimesse attrezzi, ecc.)
- b) $H_{max} = 3,50$ ml

4) Zone a verde sportivo (VS)

Usi previsti: U5/7 Attrezzature per lo sport

U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria (U_f)

- per gli impianti coperti $U_f = 0,25$ mq/mq
- per gli impianti scoperti $U_f = 0,50$ mq/mq

Le aree per il verde sportivo sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi spettano, di norma, alla Pubblica Amministrazione.

E' tuttavia ammesso l'intervento di cooperative, enti o privati che, costruendo gli impianti a proprie spese e con progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio rispettandone, sulla base di una specifica convenzione, i fini sociali, garantendo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso delle attrezzature da parte del Comune.

Per la zona adiacente al Fosso Castellano si eviti l'accesso dalla statale.

5) Zone per parcheggi (P)

Usi previsti: U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

Gli interventi sono di competenza esclusiva della Pubblica Amministrazione e le aree relative sono quindi preordinate all'esproprio per pubblica utilità.

Sono comunque consentiti anche interventi da parte di operatori privati in aree di proprietà pubblica, in regime di concessione del diritto di superficie, o del semplice diritto di concessione di costruzione e gestione poliennale di suolo o di sottosuolo. In tale caso tra l'Amministrazione Comunale e l'operatore privato sarà stipulata una convenzione per l'utilizzazione delle attrezzature.

I parcheggi pubblici saranno realizzati a livello stradale, piantumando l'area con un albero ad alto fusto ogni 100 mq della stessa.

Oltre che in queste zone gli spazi di sosta e di parcheggi pubblici sono ricavati:

- a) nelle zone per la viabilità, come previsto dall'Art. 32 delle presenti Norme, anche se non indicati espressamente dalle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
- b) in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti Norme. In questo caso la realizzazione di parcheggi e autorimesse, anche interrate, non potrà occupare oltre il 50% del lotto relativo.

Art. 30 – Zone per servizi urbani (G)

Sono destinate ai servizi e alle attrezzature di interesse generale e sono suddivise in Zone per attrezzature tecnologiche (G1); Zone per l'istruzione superiore (G2); Zone socio-assistenziali (G3); Zone cimiteriali (G4).

1) Zone per attrezzature tecnologiche (G1)

Sono destinate agli impianti di produzione e di conservazione di energia, agli impianti di disinquinamento e di depurazione, agli impianti tecnici e amministrativi della rete telefonica, agli altri impianti e alle attrezzature tecnologiche gestiti dal Comune e dagli altri Enti competenti.

Usi previsti: U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

E' previsto l'intervento edilizio diretto secondo i seguenti indici e parametri:

- a) $U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$

Gli interventi relativi a queste zone possono essere realizzati da parte degli Enti su aree di proprietà pubblica o privata e sono quindi preordinate all'esproprio.

2) Zone per l'istruzione superiore (G2)

Sono destinate alle attrezzature per l'istruzione secondaria

E' previsto l'intervento edilizio diretto secondo i seguenti indici e parametri:

- a) $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$
- b) $H = \max 10,50 \text{ ml}$

Gli interventi relativi a queste zone sono di competenza delle Pubbliche Amministrazioni interessate e le aree relative sono quindi preordinate all'esproprio.

3) Zone per attrezzature socio-assistenziali (G3)

Sono destinate alle attrezzature e ai servizi di carattere sanitario, sociale e assistenziale.

Usi previsti: U5/3 Sedi istituzionali e amministrative
U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali

E' previsto l'intervento edilizio diretto secondo i seguenti indici e parametri:

- a) $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- b) $H = \max 10,50 \text{ ml}$

Gli interventi previsti in queste zone sono di norma di competenza delle Pubbliche Amministrazioni interessate e le aree relative sono quindi preordinate all'esproprio per pubblica utilità. Sono comunque consentiti anche interventi da parte di operatori privati in regime di concessione del diritto di superficie, o sulla base di una convenzione relativa alla gestione delle attrezzature.

4) Zone cimiteriali (G4)

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali.

Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di PRG, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Usi previsti: U5/10 Attrezzature cimiteriali

Gli interventi relativi a queste zone sono realizzati dalla Pubblica Amministrazione e sono preordinati all'esproprio.

5) zone di interesse pubblico per attrezzature (G5)

sono destinate alle attrezzature ed ai servizi di carattere generale e di pubblica sicurezza, da realizzare su aree private e con interventi gestiti direttamente da privati.

Usi previsti: U1/1 Abitazioni *per il personale di servizio*.
U4/6 Uffici e studi professionali
U5/3 Sedi istituzionali ed amministrative
U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose
U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali

E' previsto l'intervento edilizio diretto secondo i seguenti indici e parametri:

- c) $U_f = 1.00 \text{ mq/mq}$
- d) $H = \text{max } 12.00 \text{ ml}$

Art. 31 – Zone per servizi e attrezzature privati di uso pubblico (ZSP)

In queste zone sono comprese due tipologie di aree, entrambe finalizzate ad un tempo alla riqualificazione ambientale del territorio comunale e allo sviluppo turistico come risorsa economica fondamentale:

- a) le aree localizzate ad est della ferrovia e direttamente collegate alla fruizione turistica del mare e della spiaggia, ma non comprese nell' "Ambito della spiaggia", di cui al successivo Art. 55;
- b) l'area compresa tra l'autostrada A14 e il centro urbano, già destinata dal PRG vigente a sviluppo residenziale;
- c) le aree poste a monte della A14.

Usi previsti nelle aree di tipo a) :

- U4/5 Pubblici esercizi
- U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
- U5/6 Attrezzature per il verde
- U5/7 Attrezzature per lo sport
- U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile.

Usi previsti nelle aree tipo b) e c) :

- U1/2 Abitazioni agricole recuperate ad uso civile
- U4/5 Pubblici esercizi
- U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
- U5/6 Attrezzature per il verde
- U5/7 Attrezzature per lo sport
- U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali
- U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
- U7/2 Attrezzature per il campeggio
- U7/3 Attrezzature per l'agriturismo.

Nelle zone di tipo a) il PRG si attua per intervento preventivo, secondo i seguenti indici e parametri:

- a) $U_f = 0,1 \text{ mq/mq}$
- b) $H = \text{max } 4,50 \text{ ml}$

In ogni caso, le attrezzature sportive, ricreative e culturali eventualmente ricadenti all'interno della fascia di 300 m dalla battigia, dovranno essere di tipo "leggero" e a basso livello di impatto ambientale.

In tali zone, limitatamente agli immobili esistenti, regolarmente autorizzati, la cui integrità è minacciata dalla erosione marina, è consentito il recupero e la rilocalizzazione degli stessi nella medesima zona urbanistica, previa approvazione di un piano di recupero ai sensi della legge 457/78.

Le zone ZSP di tipo b) e c) mantengano indice fondiario massimo di 0,03 mc/mq, assoggettando le intere aree a piano particolareggiato unitario convenzionato, concentrando l'eventuale edificazione in zone che permettano la definizione e riqualificazione dei bordi urbani nell'intento generale della salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e del recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nelle zone di tipo b) e c) il PRG si attua nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n. 13/90.

Sulle destinazioni d'uso U5/7 possono concedersi attrezzature sportive scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche, alle pedane ed alle piste per la pratica sportiva all'aperto; sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, ripostigli e chioschi).

Art. 32 – Zone per la viabilità (M)

Queste zone comprendono gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione, allo stazionamento dei pedoni e veicoli in genere, le fasce di rispetto, la rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

Usi previsti: U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati.

In tali spazi è prevista la realizzazione di elementi di arredo stradale e urbano, di sistemi di protezione dai rumori, dall'inquinamento derivanti dal traffico motorizzato, di eventuali servizi accessori.

Le strade sono classificate nella tavola D2 "Mobilità" (esistenti e di previsione), in scala 1:5.000, e nelle tavole D3 (a-f) "Mobilità zone urbane", in scala 1:2.000, in base alle caratteristiche funzionali e morfologiche in differenti tipologie (Autostrada e Complanare, primarie e di scorrimento, quartieri e interquartieri, locali).

Le differenti tipologie stradali sono illustrate nell'"Abaco dei tipi stradali", contenuto nell'elaborato D6 "Album delle Aree Progetto", relativamente alle dimensioni delle carreggiate, alla presenza e all'ubicazione del marciapiede, dei controviali e dei parcheggi, alla presenza e alla distribuzione delle alberature ecc. Tale abaco assume un valore indicativo per la progettazione delle infrastrutture.

In tali zone si applicano le norme generali di seguito specificate.

a) L'indicazione grafica del tracciato delle strade veicolari e pedonali, dei nodi di confluenza di più strade e delle piazze, ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera, fermo restando il valore tassativo delle demolizioni previste e delle sezioni stradali rilevabili graficamente dalle tavole del PRG.

In queste zone il PRG si attua esclusivamente da parte della Pubblica Amministrazione tramite intervento diretto.

I tracciati di massima della grande viabilità, nazionale e provinciale e i relativi nodi di confluenza, hanno un valore puramente indicativo per la redazione del tracciato vero e proprio da parte delle Amministrazioni Pubbliche competenti. Una volta individuati i tracciati definitivi essi verranno inseriti nelle planimetrie di progetto.

b) Le fasce di rispetto della viabilità, di cui agli artt. 16, 17 e 18 del Decreto legislativo 285/92 e agli artt. 26, 27 e 28 del DPR 495/92, risultano individuate negli elaborati grafici del piano.

In tali fasce di rispetto si applicano le disposizioni e le norme delle citate disposizioni di legge o delle eventuali successive modificazioni e integrazioni.

c) Il tracciato di massima della rete delle piste ciclo – pedonali nonché dei percorsi ciclo – pedonali su carreggiate o marciapiedi di strade esistenti, che si sviluppano nell'ambito urbano, creando un connettivo tra le zone urbane esistenti, quelle di nuovo impianto, i sistemi ambientali e i principali servizi pubblici, è indicativamente individuato negli elaborati D2 "Mobilità", in scala 1:5.000 e D3(a-f) "Mobilità zone urbane", in scala 1: 2.000.

Le sezioni tipo esemplificative dei percorsi pedonali e ciclabili sono contenute nell' "Abaco dei tipi stradali" contenuto nell'elaborato D6 "Album delle Aree Progetto", in scala 1:2.000. I percorsi pedonali e ciclabili possono essere realizzati, oltre che nelle zone per i servizi residenziali, sia sulle carreggiate o marciapiedi di strade esistenti, sia in sede propria. Tali interventi dovranno preferibilmente comportare la riduzione delle sezioni stradali esistenti o di progetto entro i seguenti limiti:

- strade di lottizzazione: 4,5 – 5 ml
- strade di distribuzione: 6 – 7 ml
- strade principali di raccordo: 7 ml

Art. 33 – Corridoio viabilistico

Questo ambito, delimitato nell'elaborato D4 "Azzonamento generale", in scala 1:5.000 e negli elaborati D5 "Azzonamento tessuti urbani", in scala 1:2.000, è destinato ad ospitare il tracciato della variante alla SS16, "Complanare" all'Autostrada A14.

Per Complanare si intende una nuova infrastruttura viabilistica, in variante alla SS16, adiacente, per quanto lo consentano le caratteristiche fisiche del territorio e le necessità tecniche, alla A14, in modo da evitare una ulteriore frammentazione del territorio comunale e di ridurre l'impatto ambientale determinato dalla stessa nuova infrastruttura viabilistica.

Usi previsti: U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
U6/4 Stazioni di servizio e distributori di carburanti
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati.

All'interno di tale fascia di rispetto dovrà essere individuata, in sede di progettazione dell'infrastruttura, la migliore soluzione tecnica e ambientale che tenga conto delle seguenti prescrizioni:

- a) la nuova infrastruttura dovrà essere corredata di barriere antirumore, naturali e artificiali, di protezione degli insediamenti residenziali limitrofi;
- b) dovranno essere previsti almeno quattro svincoli attrezzati per servire le diverse zone urbanizzate (come indicativamente individuati nella tavola D2 "Mobilità", in scala 1:5.000), ubicati in corrispondenza della zona industriale Nord e quindi della S.P. per Montegranaro; in corrispondenza del centro urbano, zona Marina Picena; in corrispondenza della S.P."Elpidiense" in località Cretarola; in corrispondenza della zona industriale Sud e quindi del nuovo casello autostradale e della S.P."Faleriense".
- c) la nuova infrastruttura non dovrà impedire l'eventuale, potenziamento dell'autostrada A14, ma, al contrario, dovrà comunque contemplare la possibilità della realizzazione della terza corsia della stessa A14.

Il progetto dell'infrastruttura è subordinato a "Verifica di compatibilità paesistico-ambientale", ai sensi dell'Art.63bis delle Norme Tecniche di Attuazione del PPAR.

Fino alla definizione progettuale dell'infrastruttura all'interno della fascia individuata, oltre agli Usi previsti nel presente articolo, sono consentiti anche gli Usi previsti nelle zone comprese all'interno dell'ambito del "corridoio viabilistico", come riportato negli elaborati progettuali D4 in scala 1:5.000 e D5(a-f) in scala 1:2.000, con l'esclusione di ogni manufatto soggetto a concessione, di ogni nuova costruzione compreso l'ampliamento di quelle esistenti.

Sono comunque consentite tutte le modalità di intervento sull'esistente, se sottoposte ad atto di sottomissione di rinuncia ad un maggior compenso per miglorie in caso di esproprio. A tale atto non sarà soggetta l'amministrazione comunale per gli interventi di pubblica utilità.

L'atto di vincolo avrà la stessa durata massima del vincolo preordinato all'esproprio (cinque anni dalla data di approvazione definitiva dalla variante di reiterazione).

La sezione tipo indicativa dell'infrastruttura comprendente Autostrada e Complanare è compresa nell' "Abaco dei tipi stradali" contenuto nell'elaborato D6 "Album delle Aree Progetto".

Nell'elaborato progettuale D1 (Relazione generale) sono inoltre contenute alcune prime ipotesi progettuali (sezioni tipo) relative alla realizzazione della Complanare, da considerare come elemento di riferimento per la progettazione della stessa.

Art. 34 – Corridoio ferroviario (CF)

Questa zona comprende gli spazi destinati a sedi ferroviarie, esistenti o di previsione, i relativi servizi ed impianti, la direzionalità connessa con il trasporto ferroviario, con l'esclusione degli insediamenti residenziali.

Usi previsti: U4/1 Commercio al dettaglio
U4/7 Complessi terziario direzionali
U4/5 Pubblici esercizi
U6/3 Attrezzature ferroviarie
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati.

In queste zone ogni intervento è di esclusiva competenza della Pubblica Amministrazione fatti salvi gli interventi di recupero degli edifici residenziali esistenti (ex abitazioni del personale di custodia); il PRG si attua per intervento edilizio diretto.

CAPO III
Tessuti esistenti

Art. 35 – Tessuto storico del “Borgo Marinaro” (ZTS)

Si tratta di un tessuto esistente di impianto urbanistico storico, individuato negli elaborati grafici del piano attraverso una specifica perimetrazione (definita limite del Borgo Marinaro), prevalentemente caratterizzato da edifici a schiera a due o tre piani allineati lungo le strade, che presenta complessivi valori urbanistici, architettonici, storici ed ambientali da salvaguardare, pur essendo classificato nel presente piano come zona territoriale omogenea B, di cui all'art. 2 del DI 1444/68.

E' da considerarsi zona di recupero urbanistico di cui all'art.27 della L.457/78, con esclusione dell'ambito della Piazza Garibaldi ed ex Orfeo Serafini oggetto di specifico strumento di riqualificazione e recupero.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1 Abitazioni
U4/1 Commercio al dettaglio
U4/5 Pubblici esercizi
U4/6 Uffici e studi professionali
U4/9 Artigianato di servizio
U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
U5/2 Esposizioni
U5/3 Sedi istituzionali e amministrative
U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose
U5/6 Attrezzature per il verde
U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
U7/1 Attrezzature ricettive.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf= 5,00 mc/mq
H max = 9,00 ml

c) Modalità di attuazione:

Il PRG si attua per intervento preventivo, con progetto unitario esteso a tutto l'ambito del Tessuto e con attuazione articolata in vari comparti definiti dallo stesso piano di intervento urbanistico preventivo.

In assenza del prescritto piano di intervento urbanistico preventivo sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo così definiti:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme

sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio che non comportino modifica della destinazione d'uso esistente, o aumento delle volumetrie, con l'esclusione delle opere di adeguamento igienico-tecnologico.

d) Prescrizioni specifiche:

Le prescrizioni specifiche sono rimandate agli elaborati progettuali dello strumento attuativo.

Art. 36 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1)

Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da edifici pluripiano.

a) Normativa funzionale:

- Usi previsti: U1/1 Abitazioni
U4/1 Commercio al dettaglio
U4/5 Pubblici esercizi
U4/6 Uffici e studi professionali
U4/9 Artigianato di servizio
U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
U5/3 Sedi istituzionali e amministrative
U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose
U5/6 Attrezzature per il verde
U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
U7/1 Attrezzature ricettive.
- Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su;
U4/1, U4/5, U4/6 , U4/9 = max. 40% Su

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

1) In caso di nuova costruzione su lotto non edificato:

$U_f = 1,00$ mq/mq

H= max 13 ml

2) – In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente ($V=V_e$), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

3) In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita ($U_f=1,00$ mq/mq), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi.

c) Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento.

L'Amministrazione comunale, con proprio atto, potrà individuare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 o della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22 e stabilire, con i relativi piani attuativi, specifici criteri d'intervento.

d) Prescrizioni specifiche:

Per gli edifici esistenti è, comunque sempre consentita la modalità di intervento di ristrutturazione.

E' previsto il potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I, subordinando il titolo abilitativo anche se relativo a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza.

Art. 37 – Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (ZTR2)

Tessuto esistente con prevalenza della funzione residenziale caratterizzata da un'edilizia rada con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari.

a) Normativa funzionale:

| | |
|---------------|---|
| Usi previsti: | U1/1 Abitazioni |
| | U4/1 Commercio al dettaglio |
| | U4/5 Pubblici esercizi |
| | U4/6 Uffici e studi professionali |
| | U4/9 Artigianato di servizio |
| | U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura |
| | U5/3 Sedi istituzionali e amministrative |
| | U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose |
| | U5/6 Attrezzature per il verde |
| | U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali |
| | U6/5 parcheggi a raso e attrezzati |
| | U7/1 attrezzature ricettive. |
| Usi regolati: | U4/1, U4/5, U4/6 , U4/9= max. 40% Su |

L'uso U4/9 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

1) In caso di nuova costruzione su lotto non edificato:

$U_f = 0,90$ mq/mq

$H = \text{max } 10$ ml

2) In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente ($V=V_e$), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

3) In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita ($U_f=0,90$ mq/mq), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi.

c) Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di

fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento.

L'Amministrazione comunale, con proprio atto, potrà individuare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 o della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22 e stabilire, con i relativi piani attuativi, specifici criteri d'intervento.

d) Prescrizioni specifiche:

Per gli edifici esistenti è comunque sempre consentita la modalità di intervento di ristrutturazione.

E' previsto il potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I, subordinando il titolo abilitativo anche se relativo a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza.

Art. 38 – Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR3)

Tessuto esistente con prevalenza della funzione residenziale caratterizzata da un'edilizia rada con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1 Abitazioni
U4/1 Commercio al dettaglio
U4/5 Pubblici esercizi
U4/6 Uffici e studi professionali
U4/9 artigianato di servizio
U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose
U5/6 Attrezzature per il verde
U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

Usi regolati: U4/1, U4/5, U4/6, U4/9 = max. 40% Su

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

1) In caso di nuova costruzione su lotto non edificato:
Uf= 0,70 mq/mq
H = max 10 ml

2) In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente ($V=V_e$), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

3) In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita (Uf= 0,70 mq/mq), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi.

c) Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento.

L'Amministrazione comunale, con proprio atto, potrà individuare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 o della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22 e stabilire, con i relativi piani attuativi, specifici criteri d'intervento.

d) Prescrizioni specifiche:

Per gli edifici esistenti è comunque sempre consentita la modalità di intervento di ristrutturazione.

E' previsto il potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I, subordinando l'atto abilitativo, anche se relativo a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza.

Art. 38 bis – Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR4)

Tessuto esistente con presenza esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da un'edilizia rada con tipologie unifamiliari e bifamiliari.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1 Abitazioni
U4/6 Uffici e studi professionali
U5/6 Attrezzature per il verde
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
Usi regolati: U4/6 = max. 10% Su

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

1) In caso di nuova costruzione su lotto non edificato:

Uf= 0,50 mq/mq

H = max 7,50 ml

Tipologia ammissibile: edifici isolati unifamiliari o bifamiliari

2) In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente ($V=V_e$), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

3) In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita (Uf= 0,50 mq/mq), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi.

c) Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento.

d) Prescrizioni specifiche:

Per gli edifici esistenti è comunque sempre consentita la modalità di intervento di ristrutturazione.

E' previsto il potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I, subordinando il titolo abilitativo anche se relativo a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza.

Art. 38 ter – Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità destinato interventi di edilizia residenziale pubblica

zona interna al tessuto esistente a destinazione residenziale per gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 2 della L.R. 16.02.2005 n. 36 e convenzionata.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1 Abitazioni

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf= 0,70 mq/mq

H = max 10,00 ml

c) Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

d) Prescrizioni specifiche:

Tra pareti non finestrate, appartenenti allo stesso edificio, che si fronteggiano nel punto in cui è localizzata la scala condominiale, la distanza può essere anche inferiore a ml 5.00.

Art. 39 – Tessuto prevalentemente artigianale – industriale (ZTI)

Tessuto esistente con prevalenza di funzioni artigianali ed industriali, di recente insediamento, con ricorrenti tipologie produttive.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U3/1 Artigianato produttivo e industria
U3/2 Depositi a cielo aperto
U4/8 Magazzini
U4/9 *artigianato di servizio*
U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

c) – In caso di nuova costruzione su lotto non edificato:

$U_f = 0,50$ mq/mq

$H = \max 12,00$ ml (ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario)

In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente ($V=V_e$), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

d) – In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita ($U_f = 0,50$ mq/mq), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi.

e) Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento.

f) Prescrizioni specifiche:

E' previsto il riordino delle aree di pertinenza degli edifici destinati agli usi U3/1, U3/2, sia per quanto concerne lo stoccaggio delle merci all'aperto, che dovrà avvenire in appositi spazi opportunamente localizzati per ridurre l'impatto visivo e attrezzati, sia per quanto concerne la sistemazione a parcheggio che dovrà prevedere un adeguato utilizzo di alberature ed aiuole.

Ogni concessione e/o autorizzazione è subordinata alla presentazione e alla realizzazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza con le modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I.

Art. 40 – Tessuto prevalentemente terziario – commerciale (ZTC)

Tessuto esistente di recente insediamento, con prevalenza di funzioni commerciali e con ricorrenti tipologie produttive.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U4/1 Commercio al dettaglio
U4/2 Commercio complementare
U4/3 Centro commerciale
U4/4 Commercio all'ingrosso
U4/5 Pubblici esercizi
U4/6 Uffici e studi professionali
U4/7 Complessi terziario direzionali
U4/8 Magazzini
U4/9 Artigianato di servizio
U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
U5/2 Esposizioni
U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose
U5/6 Attrezzature per il verde
U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

c) – In caso di nuova costruzione su lotto non edificato:

Uf = 0,40 mq/mq

H = max 12,00 ml

In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente ($V=V_e$), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

d) – In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita ($U_f = 0,40$ mq/mq), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi.

e) Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento.

f) Prescrizioni specifiche:

E' previsto il riordino delle aree di pertinenza degli edifici destinati agli usi U4/2, U4/3, U4/4, sia per quanto concerne lo stoccaggio delle merci all'aperto, che dovrà avvenire in appositi spazi opportunamente localizzati per ridurre l'impatto visivo e attrezzati, sia per quanto concerne la sistemazione a parcheggio che dovrà prevedere un adeguato utilizzo di alberature ed aiuole.

Ogni concessione e/o autorizzazione è subordinata alla presentazione e alla realizzazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza con le modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I.

Art. 41 – Tessuto prevalentemente turistico – alberghiero (ZTT)

Tessuto esistente di recente insediamento, formato da insediamenti ed attrezzature turistici, compreso i campeggi.

Il tessuto prevalentemente turistico-alberghiero è suddiviso in tre sottozone funzionali, cartograficamente individuate: ZTT1 - zona residence-albergo, ZTT2 - zona a campeggio e ZTT3 – zona per alberghi.

ZTT1- zona residence-albergo

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U4/1 Commercio al dettaglio
U4/5 Pubblici esercizi
U5/6 Attrezzature per il verde
U5/7 Attrezzature per lo sport
U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
U7/1 Attrezzature ricettive
U7/4 Attrezzature ricettive per alberghi
Usi regolati: U4/1, U5/9= max 40 % SUL

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

c) – In caso di nuova costruzione su lotto non edificato:

Uf = 0,40 mq/mq

H = max 15,00 ml

In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente ($V=V_e$).

d) – In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita ($U_f = 0,40$ mq/mq), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi.

e) Modalità di attuazione

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento.^(pr.15)

ZTT 2- zona a campeggio

f) Normativa funzionale:

Usi previsti: U5/6 Attrezzature per il verde
U5/7 Attrezzature per lo sport
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

U7/1 Attrezzature ricettive

U7/2 Attrezzature per il campeggio (comprensivo di edifici e servizi commerciali, ricettivi ed igienici).

g) Parametri urbanistici ed edilizi:

$U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$

$H = \text{max } 4,5 \text{ ml}$ per le strutture adibite ad attività commerciali e di ristoro

$H = \text{max } 3,5 \text{ ml}$ *per i restanti usi*

Le attrezzature per il campeggio, nel rispetto della normativa antisismica devono essere preferibilmente, di tipo leggero, compatibili con l'ambiente, prive di fondazioni profonde, .

h) Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

Nelle aree soggette a tutela integrale dei litorali marini e dei litorali marini cartograficamente delimitati, la eventuale gestione delle strutture fisse di ospitalità sotto forma di struttura alberghiera (residence) aventi l'uso di "U 7/1 Attrezzature ricettive" sia regolato e limitato massimo al 30 % delle strutture esistenti alla data del 30.12.2011 (data di adozione della variante). Tali strutture dovranno avere altresì autonomia strutturale e funzionale in termini di accesso indipendente, autonomo e non promiscuo con la restante struttura ricettiva, va esclusa la possibilità di trasformazione delle strutture di servizio (commerciali, di svago ecc) e le unità sparse.

ZTT3 - zona per alberghi

– Normativa funzionale:

U7/4 Attrezzature ricettive per alberghi

– Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di nuova costruzione su lotto non edificato:

$U_f = 0,40 \text{ mq/mq}$

$H = \text{max } 15,00 \text{ ml}$

In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente ($V=V_e$).

i) – In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita ($U_f = 0,40 \text{ mq/mq}$), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi.

j) Modalità di attuazione

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento.

Art. 41 bis – Tessuto esistente ex lottizzazione Monelli

Tessuto esistente con prevalenza della funzione residenziale.

Ex lotto R2

a) normativa funzionale:

Usi previsti: U 1/1 Abitazioni;

b) parametri urbanistici ed edilizi:

V = max 5.000 mc

H = max 10 ml

Dc = $\frac{1}{2}$ H con un minimo di ml 5

Df = ml 10 e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto

c) modalità di attuazione:

E' previsto intervento edilizio diretto;

d) prescrizioni specifiche:

Per gli edifici esistenti è comunque sempre consentita la modalità d'intervento di ristrutturazione.

E' previsto il potenziamento della dotazione di verde privato, con le modalità di cui al precedente articolo 15, capo IV, Titolo I, subordinando i titoli abilitativi se relativi a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza

Ex lotto R3

a) normativa funzionale:

Usi previsti: U 7/1 Attrezzature ricettive;

b) parametri urbanistici ed edilizi:

V = max 12.000 mc

H = max 14 ml

Dc = $\frac{1}{2}$ H con un minimo di ml 5

Df = ml 10 e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto

c) modalità di attuazione:

E' previsto intervento edilizio diretto;

d) prescrizioni specifiche:

Per gli edifici esistenti è comunque sempre consentita la modalità d'intervento di ristrutturazione

E' previsto il potenziamento della dotazione di verde privato, con le modalità di cui al precedente articolo 15, capo IV, Titolo I, subordinando i titoli abilitativi se relativi a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza

Lotti ricompresi all'interno dell'ex comprensorio V1 e V2

a) normativa funzionale:

Usi previsti: U 1/1 Abitazioni;;

b) parametri urbanistici ed edilizi:

If: max 1,90 mc/mq per case in linea

max 1,50 mc/mq per case mono – plurifamiliari a libera aggregazione

H = max 7 ml

Dc = $\frac{1}{2}$ H con un minimo di ml 4,50

Sagoma del fabbricato: contenuta nell'inclinata 1/1 a partire dai confini

Lotto minimo : unifamiliari mq 450

bifamiliari mq 500

plurifamiliari mq 200 per ogni unità

Fabbricati accessori: vietati.

In quanto all'individuazione dei lotti da destinare a case in linea o case monofamiliari-plurifamiliari, si fa riferimento alla planimetria dei lotti allegata all'ex piano di lottizzazione. In sede di progettazione edilizia unitaria potrà essere variata la planivolumetria la suddivisione ed il numero dei lotti previsti, nel rispetto dei parametri suindicati ed a condizione che non venga superata la volumetria di mc 33.085 per l'ex comparto V1 e di mc 20.998 per l'ex comparto V2.

c) modalità di attuazione:

Intervento edilizio diretto;

d) prescrizioni specifiche:

Per gli edifici esistenti è comunque sempre consentita la modalità d'intervento di ristrutturazione.

E' previsto il potenziamento della dotazione di verde privato, con le modalità di cui al precedente articolo 15, capo IV, Titolo I, subordinando i titoli abilitativi se relativi a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza.

CAPO IV
Aree Progetto

Art. 42 – Criteri generali per le Aree Progetto

Negli elaborati D5(a-f) “Azzonamento tessuti urbani” in scala 1:2.000, sono individuate con specifica sigla “AP” e numerazione progressiva le “Aree Progetto”, definite al precedente Art. 26, Capo I, Titolo III.

Esse sono suddivise in:

- a) APP 1-12 “Aree Progetto” prevalentemente relative a spazi pubblici, servizi e attrezzature;
- b) APR 1-19 “Aree Progetto” prevalentemente residenziali;
- c) APC 1-4 “Aree Progetto” prevalentemente commerciali terziarie, direzionali;
- d) API 1-8 “Aree progetto” prevalentemente industriali e artigianali;
- e) APT 1-6 “Aree Progetto” prevalentemente turistiche e alberghiere.

Per tali aree oltre alle prescrizioni contenute nei successivi articoli del presente Capo, si applicano le disposizioni specifiche di cui all’elaborato progettuale D6 “Album delle Aree Progetto” in scala 1:2.000, in cui vengono preventivamente prescritte le condizioni fondamentali dell’assetto urbanistico: la tessitura stradale, le tipologie edilizie, la sistemazione delle aree libere e la individuazione delle eventuali aree per standard urbanistici, interne alle aree d’intervento.

Ogni Area Progetto contenuta nell’elaborato D6, è normata da una Scheda (che definisce le modalità di attuazione, gli usi insediabili e le caratteristiche quantitative) e da due Schemi grafici: l’“Azzonamento” e lo “Schema progettuale”.

Mentre l’“Azzonamento” detta regole prescrittive, la possibile soluzione progettuale proposta (definito “Schema progettuale”), è da considerarsi come indicativa per le successive elaborazioni progettuali.

Nello Schema grafico definito “Azzonamento”, le Aree Progetto risultano di norma articolate al loro interno in: aree di concentrazione dei volumi, standard urbanistici, viabilità.

I piani urbanistici attuativi e i progetti planivolumetrici convenzionati dovranno conformarsi a tali indicazioni grafiche, salvo eventuali modifiche delle stesse motivate dall’approfondimento dello stato di fatto dell’area e/o conseguenti alla migliore definizione progettuale della fase attuativa.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le quantità prescritte nelle Schede relative alle Aree Progetto e il principio dell’accorpamento delle aree a standard (in modo particolare del verde pubblico).

Per ogni Area Progetto vengono definite nella Scheda e negli Schemi grafici: contenuti nell’elaborato progettuale D6 “Album delle Aree Progetto”:

- a) le modalità di attuazione previste;
- b) la Superficie territoriale (St) dell’ AP;
- c) gli usi previsti e regolati (con quantità minime e massime di Su per le quali l’eventuale strumento urbanistico attuativo indicherà la precisa localizzazione degli stessi);
- d) i parametri urbanistici ed edilizi;
- e) la Superficie utile (Su) realizzabile per ogni intervento;
- f) standard interni all’AP da cedere;

g) prescrizioni specifiche.

- Modalità di attuazione

La scelta fra le varie modalità di attuazione dipende dalle dimensioni dell'intervento e dalla complessità dello stesso.

Le modalità di attuazione previste sono le seguenti:

- a) intervento urbanistico preventivo;
- b) intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato, ai sensi dell'Art. 15, comma 4, della LR 34/92;
- c) intervento edilizio diretto (nell'ambito dei Piani di Lottizzazione già convenzionati);

Presupposto indispensabile per l'applicazione della modalità attuativa mediante intervento diretto con progetto planivolumetrico è la puntuale verifica dei requisiti previsti dall'art.2, lettera B) del D.I. n° 1444/68, estesa ad un intorno significativo.

L'amministrazione ha comunque facoltà di dare attuazione alle previsioni di PRG per le parti pubbliche e di interesse pubblico contenute all'interno dell'area progetto, nel caso di inerzia dei proprietari o per motivi di interesse generale, attraverso l'espropriazione delle aree per pubblica utilità.

L'amministrazione ha altresì facoltà di dare attuazione alle previsioni di PRG per l'intera previsione dell'area progetto, nel caso di inerzia dei proprietari o per motivi di interesse generale, attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

- Superficie territoriale (St)

Si tratta della St complessivamente interessata dall'intervento.

La misura indicata nelle Schede risulta approssimata (misurazione a planimetro sulla base aerofotogrammetrica): dovrà quindi essere verificata in base alle misure catastali o attraverso specifico rilievo topografico del terreno.

Sono ammesse variazioni della superficie territoriale, nei limiti del +/- 5% della superficie territoriale perimetrata, anche in relazione ad aggiustamenti marginali del perimetro del comparto, esclusivamente nei seguenti casi:

- variazioni in aumento che tengano conto della struttura proprietaria;
- variazioni in diminuzione nei casi di rinuncia scritta, da parte di proprietà marginali, a partecipare all'attuazione dell'area progetto in questione; in tal caso alla porzione di territorio escluso viene attribuita la destinazione di "verde privato".

- Normativa funzionale

Nella normativa funzionale oltre agli usi previsti vengono prescritti alcuni "usi regolati", ovvero parametri quantitativi (percentuale della Su) che devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto, sia in caso di intervento urbanistico preventivo.

Gli usi non citati nella regolazione non possono sostituire parzialmente o totalmente gli usi per cui è prescritta una minima presenza percentuale, finalizzata ad assicurare l'indispensabile mix funzionale all'Area Progetto.

Nel caso di intervento edilizio diretto il parametro dovrà essere verificato per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

Nel caso di intervento preventivo il relativo strumento attuativo indicherà la precisa localizzazione degli usi regolati.

- Parametri urbanistici ed edilizi

Le quantità edificatorie sono espresse attraverso i parametri urbanistici di cui al precedente Art.6, Capo II, Titolo I, in relazione al tipo di intervento previsto e alle modalità progettuali.

L'edificabilità è generalmente definita dall'Indice di utilizzazione territoriale (Ut). Di conseguenza, l'Indice di utilizzazione fondiaria (Uf), quando indicato, si configura come un parametro di controllo progettuale, relativo alle massime densità fondiarie consentite nelle aree di concentrazione volumetrica, ad eccezione degli interventi diretti, per i quali l'edificabilità consentita risulta determinata dall'Indice di utilizzazione fondiaria (Uf).

- Superficie utile (Su)

Si tratta della massima Su realizzabile per ogni intervento.

Derivando da un dato approssimato (la St, misurata a planimetro), anche la Su risulta un dato da verificare sulla base dell'effettiva dimensione della Superficie territoriale.

- Standard

Nelle Aree Progetto prevalentemente residenziali, di cui al successivo Art. 44, gli standard urbanistici da cedere obbligatoriamente ammontano a 30 mq/ab e sono localizzati secondo le indicazioni contenute nello Schema grafico definito "Azzonamento" dell'elaborato progettuale D6 "Album delle Aree Progetto". Le dotazioni di standard da cedere interna all'Area Progetto è quantificata attraverso una misurazione a planimetro: si tratta di un dato approssimato, da verificare in base all'effettiva dimensione delle aree da cedere.

Ove tale indicazione non sia contenuta nell'Area Progetto, gli standard urbanistici eccedenti i 3 mq/ab, che dovranno comunque essere reperiti all'interno dell'Area Progetto per la realizzazione di parcheggi pubblici, verranno monetizzati con riferimento ai valori d'esproprio in vigore per la zona in cui è ubicata la stessa Area Progetto e le aree relative saranno acquisite dall'Amministrazione Comunale, scegliendole nelle immediate adiacenze fra quelle individuate dal PRG e indicate negli elaborati progettuali D5(a-f) "Azzonamento tessuti urbani" in scala 1:2.000, o su aree accessibili tenendo conto dei raggi d'influenza delle singole attrezzature.

L'acquisizione di tali aree da parte del Comune dovrà avvenire entro un termine prestabilito, da fissare in convenzione e comunque non oltre il termine di attuazione della convenzione stessa.

Le somme versate per la monetizzazione delle aree dovranno obbligatoriamente essere vincolate all'acquisizione di tali aree.

Qualora nell'Area Progetto sia prevista una dotazione di standard urbanistici maggiore di 30 mq/ab, la quota eccedente potrà essere monetizzata, sempre con riferimento ai valori espropriativi, e scomputata dagli oneri di urbanizzazione che l'intervento comporta, ovvero la stessa potrà essere ceduta al Comune, al valore determinato dalla relativa convenzione.

Gli standard urbanistici da cedere nelle Aree Progetto prevalentemente commerciali, terziarie e direzionali (di cui al successivo Art. 45), nelle Aree Progetto prevalentemente artigianali e industriali (di cui al successivo Art. 46) e nelle Aree Progetto prevalentemente turistiche e alberghiere, (di cui al successivo Art. 47) se non prescritte e/o localizzate specificatamente nell'elaborato D6 "Album delle Aree Progetto", dovranno essere esattamente quantificate, a seconda delle dimensioni dell'intervento e delle caratteristiche urbanistiche e ambientali dei tessuti urbani all'interno dei quali tale intervento si colloca, nella convenzione del piano attuativo o del progetto planivolumetrico convenzionato.

- Prescrizioni specifiche

L'elaborato D6 "Album delle Aree Progetto" caratterizza ogni intervento di trasformazione attraverso prescrizioni specifiche che si articolano nei seguenti tipi di intervento, specificamente individuati con apposita simbologia grafica:

a) Ambiti di organizzazione urbanistica di dettaglio

Sono gli spazi riservati all'edificazione e/o all'ulteriore disegno di dettaglio della partitura del suolo e dell'organizzazione dell'edificato.

- b) Tipologie edilizie
Sono le tipologie edilizie utilizzabili nei vari interventi; esse comprendono: edifici singoli, a schiera, in linea.
- c) Spazi pubblici e collettivi
Comprendono gli spazi riservati alla realizzazione di piazze pubbliche lastricate ed attrezzate con verde ed elementi di arredo urbano, nonché gli spazi privati di uso pubblico (sportivi, ricreativi ecc.).
- d) Viabilità
Comprende sia gli assi stradali funzionali alla definizione di una corretta circolazione, sia quelli funzionali all'organizzazione dell'insediamento.
Per i primi, specificamente individuati negli elaborati progettuali D5(a-f) "Azzonamento tessuti urbani" in scala 1:2.000, il tracciato indicato risulta vincolante; per i secondi, il tracciato indicato nell'elaborato D6 risulta invece indicativo. Le differenti tipologie stradali sono illustrate nell'"Abaco dei tipi stradali", contenuto nell'elaborato D6 "Album delle Aree Progetto".
- e) Parcheggi pubblici o di uso pubblico
Sono gli ambiti in cui è vincolata la localizzazione delle aree di uso pubblico, riservate allo stazionamento degli autoveicoli.
- f) Allineamenti
L'allineamento indica il posizionamento planimetrico vincolante dei fronti dei corpi edilizi principali.
- g) Direzione prevalente della tessitura
Viene indicata la direzione orientativa vincolante della disposizione dei corpi edilizi principali e/o della partizione del suolo.
- h) Numero dei piani
Viene indicato per ogni manufatto, o parte di esso, il numero massimo dei piani sviluppabili fuori terra.
- i) Verde pubblico
Sono gli spazi destinati al verde pubblico, sia già indicati negli elaborati progettuali D5(a-f) "Azzonamento tessuti urbani" in scala 1:2.000, sia non previsti in tali elaborati, ma indicati in modo vincolante nell'elaborato progettuale D6.
- j) Filari di alberi
Sono gli ambiti in cui sono previste le alberature disposte a filari, con le modalità indicate all'Art.15, Capo IV, Titolo I, valide anche per filari disposti lungo i lotti e non solo lungo strada.
- k) Percorsi pedonali e piste ciclabili
Sono i tratti dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili che dovranno essere previsti nell'attuazione degli interventi.

Nei successivi articoli del presente Capo, per ogni Area Progetto vengono definite:

- a) le modalità di attuazione previste;
- b) gli usi previsti e regolati
- c) i parametri urbanistici ed edilizi
- d) eventuali standard interni all'AP.

Tali prescrizioni ed indicazioni sono dettagliate ed articolate nell'elaborato progettuale D6 "Album delle Aree Progetto".

Art. 43 – Aree Progetto relative a spazi pubblici, servizi e attrezzature (APP)

Sono relative alla riqualificazione o alla realizzazione di “luoghi centrali” in tutti i quartieri e le frazioni che fanno parte del tessuto urbano.

APP 1 – Quartiere Faleriense. Centro parrocchiale

Riguarda la realizzazione di una nuova piazza e di un centro parrocchiale all'interno del Quartiere Faleriense, nei pressi di Villa Trevisani.

Le presenti norme sono state modificate con un piano attuativo costituente variante al PRG approvato con deliberazione consiliare n. 24 del 30.03.2007

| | |
|-------------------------------------|--|
| Modalità di attuazione | Intervento urbanistico preventivo |
| Normativa funzionale | |
| Usi previsti: | U 1/1 abitazioni U4/1 commercio al dettaglio U 4/5 pubblici esercizi U 4/6 Uffici e studi professionali U4/9 artigianato di servizio U 5/4 attrezzature di interesse comuni, civile e religiose U 5/6 attrezzature per il verde U 6/5 parcheggi a raso e attrezzati |
| Usi regolati | U4/1 – U 4/5 - U4/9= max 75% e localizzati al piano terra |
| Parametri: | |
| St | Mq 40217 |
| UT= | 850 mq/ha |
| UF = | 0,50 mq/mq |
| H= | 13,00 |
| Su | 3418 |
| Standard interni all'area progetto: | |
| verde | 15636 mq |
| parcheggi | 7809 mq |
| piazza | 4299 mq |
| Attrezzature religiose | 3457 mq |
| Centro aggregazione giovanile | 761 mq |

APP 2 – Quartiere Faleriense. Parco e centro servizi

Riguarda la realizzazione di una estesa area da destinare a parco attrezzato, di un centro civico, di un asilo nido, di parcheggi a servizio del quartiere e del parco. L'area verde costituirà uno spazio esclusivamente pedonale, di raccordo e collegamento dei vari interventi realizzati o previsti nell'ambito del quartiere.

- a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo
- e) Normativa funzionale:
- Usi previsti: U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose
U5/5 Scuole dell'obbligo
U5/6 Attrezzature per il verde

U5/7 Attrezzature per lo sport
 U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali
 U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
 U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

f) Parametri urbanistici ed edilizi:

d) Standard interni all'AP: Verde = 25.000 mq
 Parcheggi = 6.000 mq
 Centro civico = 1.200 mq
 Istruzione pubblica = 3.700 mq

APP 3 – Quartiere Faleriense. Centro parrocchiale

Le presenti norme sono state modificate con un piano attuativo costituente variante al PRG approvato con deliberazione consiliare n. 44 del 07.06.2008 di cui si riportano i parametri generali:

Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo mediante unico strumento e con individuazione di due interventi separati:
 intervento A) edilizia economica e popolare
 intervento B) edilizia privata

Normativa funzionale

Usi previsti U 1/1 abitazioni
 U 1/ 2 abitazioni agricole recuperate a civile abitazione
 U 4/1 commercio al dettaglio
 U 4/5 pubblici esercizi
 U 4/6 uffici e studi professionali
 U 5/6 attrezzature per il verde
 U 6/1 attrezzature per la mobilità meccanizzata
 U 6/2 attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
 U 6/5 parcheggio a raso e attrezzati

Usi regolati U 4/1, U 4/5, U 4/6 = max 30 %

Parametri urbanistici:

St = 42030 mq
 Ut = 4.000 mq /ha
 Uf = 1 mq/mq per l'intervento A)
 1, 1 mq /mq per l'intervento B)

H max = 10, 00 ml

Standard interni all'area progetto : Verde mq 14.000
 Parcheggio mq 6.000

APP 4 – Quartiere Faleriense. Margine Est

Le presenti norme sono state modificate con un piano attuativo costituente variante al PRG approvato con deliberazione consiliare n. 23 del 30.03.2007 di cui si riportano i parametri generali:

Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo

Normativa funzionale:

Usi previsti

| | |
|-------|--------------------------------|
| U 4/1 | Commercio al dettaglio |
| U 5/7 | Attrezzature sportive |
| U 6/5 | Parcheggi a raso ed attrezzati |

Parametri urbanistici ed edilizi

| | | |
|-------------------------------------|---------|------------|
| Superficie territoriale | St | 24.300 mq |
| Indice utilizzazione territoriale | Ut | 850 mq/ha |
| H massima del fabbricato | H max | 7,50 m |
| Superficie utile lorda realizzabile | SUL max | 2065,50 mq |

Distanze minime edificio commerciale:

Distanza dell'edificio dal confine est 1,50 m
 Distanza dell'edificio dal confine nord 6,50 m
 Distanza dell'edificio dal confine sud 5,00 m
 Distanza dell'edificio dalla strada 5,00 m

Interrati: gli interrati potranno derogare dalle distanze dai confini, nel rispetto delle norme del C.C.

Standard interni all'area progetto

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Superficie utile lorda spogliatoi | 186 mq |
| Verde Sportivo | 17.340 mq |
| Verde Pubblico | 1.980 mq |
| Parcheggio minimo | 826 mq |
| Parcheggio da cedere al comune | 875 mq |

APP6 – Via Mazzini

Le presenti norme sono state modificate con un piano attuativo costituente variante al PRG approvato con deliberazione consiliare n. 49 del 23.04.2003 di cui si riportano i parametri generali:

Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo

Normativa funzionale:

Usi previsti:

U 1/1
 U 4/1 commercio al dettaglio
 U 4/5 pubblici esercizi
 U 4/6 Uffici e studi professionali
 U 5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
 U 5/4 Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
 U 5/6 attrezzature per il verde
 U 5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali
 U 6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
 U 6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
 U 6/5 parcheggi a raso e attrezzati
 U 7/1 (albergo)
 U 7/1 max 34/% U1/1 min 20%

Usi regolati

Parametri urbanistici ed edilizi

Ut= 3000 mq/ha

H max 12 ml
 Distacco dalle strade:
 ml 10,00 dalla SS.16
 ml 7,50 dalla viabilità di PRG
 Distacco tra fabbricati ml 12,00
 Distacco dai confini ml 6,00

Standard interni all' AP:
 Verde pubblico 2285 mq
 parcheggi 3065 mq

PDRU1 – piano di ristrutturazione urbanistica – Piazza Garibaldi ed ex Orfeo Serafini

Si tratta della riqualificazione urbanistica dei luoghi centrali della città. Il piano attuativo di iniziativa pubblica costituisce variante al PRG vigente.

a) Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo

b) Normativa funzionale

Usi U 1/1 - Abitazioni

previsti:

- U 4/1 - Commercio al dettaglio
- U 4/5 - Pubblici esercizi
- U 4/6 - Uffici e studi professionali
- U 4/9 - Artigianato di servizio
- U 5/1 - Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
- U 5/3 - Sedi istituzionali e amministrative
- U 5/4 - Attrezzature di interesse comune, civili e religiose
- U 5/6 - Attrezzature per il verde
- U 5/9 - Attrezzature culturali, sociali, assistenziali
- U 6/1 - Attrezzature per la mobilità meccanizzata
- U 6/2 - Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
- U 6/5 - Parcheggi a raso e attrezzati

c) Parametri urbanistici ed edilizi

St mq 40536

SUL insediabili

| | | |
|---------------|--|--------------------------------------|
| Comparto 1 mq | Sul esistente = Sul di progetto (mq 680) | Usi regolati U4/1, U 4/5 U 4/6 U 4/9 |
| | | Max 50% |

La Sul esistente è riferita al solo edificio in fregio alla SS.16, essa è stata calcolata

sulla base degli atti a disposizione, l'intervento edilizio la quantificherà in maniera puntuale, sulla base di rilievo, le superfici esistenti.

| | | |
|---------------|---------|--------------------------------------|
| Comparto 2 mq | 1210,00 | Usi regolati U4/1, U 4/5 U 4/6 U 4/9 |
| | | Max 50% |

L'edificio da realizzare nel comparto 2 dovrà rispettare le distanze di pareti fronteggianti di cui al DM 1444/68, eventualmente rimodulando la sagoma, nel rispetto della SUL massima ammessa (integrazione a seguito di prescrizione contenuta nel parere di conformità espresso dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 102 del 03.05.201).

| | | |
|--------------|-----|-----------------|
| Ex cinema mq | 450 | Usi U4/1, U 4/5 |
|--------------|-----|-----------------|

| | | |
|---------------|---------|--------------------------------------|
| Comparto 3 mq | 2400,00 | Usi regolati U4/1, U 4/5 U 4/6 U 4/9 |
| | | Max 40% |

totale

4740,00

| | |
|-----------------|---------|
| Usi regolati mq | 1905,00 |
|-----------------|---------|

d) Standard interni

| | |
|-------------------|-------|
| Verde pubblico mq | 13670 |
|-------------------|-------|

| | |
|--------------|------|
| Parcheggi mq | 6468 |
|--------------|------|

| | |
|-----------|------|
| Piazza mq | 7958 |
|-----------|------|

| | |
|-----------|-------|
| Totale mq | 28096 |
|-----------|-------|

OO.UU. secondaria:

| | |
|--------------------|-----|
| Mercato coperto mq | 600 |
|--------------------|-----|

Non avendo soluzioni alternative alla loro collocazione, all'interno dell'area destinata al mercato coperto le strutture destinate alla vendita avranno una superficie complessiva di mq 100, organizzate per singole strutture della dimensione massima di ml 5x 4. I manufatti dovranno avere le caratteristiche della amovibilità e non avere strutture fisse di fondazione. Esse dovranno essere posizionate nel rispetto delle distanze di cui al DM 1444/68 per pareti fronteggianti. La loro altezza massima dovrà essere pari a ml 3,00

| | |
|-----------------------|-----|
| Funzioni pubbliche ex | 500 |
|-----------------------|-----|

| | |
|-----------|--|
| cinema mq | |
|-----------|--|

| | |
|-----------|------|
| Totale mq | 1100 |
|-----------|------|

H max:

| | |
|------------|----------|
| Comparto 1 | MI 12,00 |
| Comparto 2 | MI 11,00 |
| Comparto 3 | MI 10,00 |

Le altezze massime dei comparti 1 e 2 sono calcolate dal piano di imposta della pavimentazione della piazza

APP 8 – Piazza di Marina Picena

Riguarda il riuso dell'area utilizzata come campo sportivo in via Trentino, per la formazione di una nuova piazza per il quartiere, con la realizzazione di un edificio per il culto.

- a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo
- b) Normativa funzionale:
- Usi previsti: U1/1 Abitazioni
 U4/1 Commercio al dettaglio
 U4/6 Uffici e studi professionali
 U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
 U5/3 Sedi istituzionali e amministrative
 U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose
 U5/6 Attrezzature per il verde
 U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali
 U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
- Usi regolati: U4/1, U4/6, U5/3 = max. 20% Su
- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
- | | | |
|----|---|-------------|
| Ut | = | 3.200 mq/ha |
| H | = | max 12 ml |
| Rc | = | max 50 % |
- d) Standard interni all'AP:
- | | | |
|-------------------|---|----------|
| Verde | = | 2.400 mq |
| Parcheggi | = | 3.500 mq |
| Attrezz.religiose | = | 3.200 mq |

APP 9 – Piazza Fonte di Mare

Le presenti norme sono state modificate con piani attuativi costituenti variante al PRG, approvati con deliberazioni consiliari n. 16 del 20.05.2015 (APP9 Sub. Comparto A) e n. 17 del 20.05.2015 (APP9 Sub. Comparto B) di cui si riportano i parametri generali:

APP 9 – Sub. Comparto A – Quartiere Di Mare - Piazza Fonte di Mare

Riguarda la formazione di una nuova piazza nell'ambito del quartiere periferico di Fonte di Mare. E' prevista la realizzazione di edifici prevalentemente residenziali con presenza di attività commerciali e di servizi pubblici.

- a) Modalità di attuazione:
intervento urbanistico preventivo
St mq 10.453,00
Sf mq 5.235,30
- b) Normativa funzionale:
- Usi previsti: U1/1 Abitazioni
 U4/1 Commercio al dettaglio
 U4/6 Uffici e studi professionali

U5/3 Sedi istituzionali e amministrative
 U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
 Usi regolati: U4/1, U4/6, U5/3 = max. 20% Su

c) Parametri urbanistici ed edilizi:

Ut = 3.800 mq/ha
 H = max 13 ml
 Rc = max 60 %
 SuL = mq 3.972,14

d) Standard interni all'AP: Piazza e Verde = 2.046,80 mq
 Parcheggi = 1.264,65 mq
 Aree per la viabilità di lottizzazione = 1.864,21 mq

APP 9 – Sub. Comparto B – Quartiere Di Mare - Piazza Fonte di Mare

Riguarda la formazione di una nuova piazza nell'ambito del quartiere periferico di Fonte di Mare. E' prevista la realizzazione di edifici prevalentemente residenziali con presenza di attività commerciali e di servizi pubblici.

a) Modalità di attuazione:
 intervento urbanistico preventivo
 St mq 10.453,00
 Sf mq 4.900,95

b) Normativa funzionale:
 Usi previsti: U1/1 Abitazioni
 U4/1 Commercio al dettaglio
 U4/6 Uffici e studi professionali
 U5/3 Sedi istituzionali e amministrative
 U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
 Usi regolati: U4/1, U4/6, U5/3 = max. 20% Su

c) Parametri urbanistici ed edilizi:

Ut = 3.800 mq/ha
 H = max 13 ml
 Rc = max 60 %
 SuL = mq 3.972,14

d) Standard interni all'AP: Piazza e Verde = 2.224,51 mq
 Parcheggi = 1.450,00 mq
 Aree per la viabilità di lottizzazione = 1.930,84 mq

APP 10 – Piazza della Corva

Le presenti norme sono state modificate con un piano attuativo costituente variante al PRG approvato con deliberazione consiliare n. 54 del 7.06.2004 di cui si riportano i parametri generali:

Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo

Normativa funzionale:

Usi previsti:

U1/1 (Abitazioni)

U4/1 (Commercio al dettaglio)

U4/5 (Pubblici Esercizi)

U4/6 (Uffici e studi professionali)

U4/7 (Complessi terziario direzionali)

U4/9 (Artigianato di servizio)

U5/1 (Attrezzature per lo spettacolo e la cultura)

U5/3 (Sedi istituzionali e amministrative)

U5/4 (Attrezzature d'interesse comune civili e religiose)

U5/6 (Attrezzature per il verde)

U6/2 (Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile)

U6/5 (Parcheggi a raso e attrezzati)

Usi regolati: U5/3 (Sedi istituzionali e amministrative) = mq 175

Usi regolati (limitatamente al sub comparto residenziale):

U4/1(Commercio al dettaglio), U4/5 (pubblici esercizi) U4/6 (Uffici e studi professionali) , U4/9 (Artigianato di servizio) = mq 1160 di cui mq 540 sulla piazza e mq 1120 sul comparto a valle.

Parametri urbanistici ed edilizi:

St = 14.948 mq

Ut = 4 460 mq/ha

Sul totale A.P. = 6665 mq

Suddivisione della SUL nell'ambito del piano:

AMBITO PIAZZA / CHIESA

Sul = 1 065 mq

Di cui:

usi U4/1 U 4/5 U 4/6 U4/9 mq 525

U 1/1 mq 540

U 5/4 (chiesa) mq 1000

U5/3 mq 175

AMBITO RESIDENZA

Sul = 5600 mq Le superfici lorde edificabili nel sub comparto

Uf = 0.70 mq/mq

H = max 12.00 ml

Rc = max 50 %

Standard interni all'area Progetto:

Attrezzature civili e religiose = 4 220 mq

Parcheggi pubblici = 960 mq

APP 12 – Piazza Cervi

Riguarda la riqualificazione di piazza Cervi, la sua attrezzatura e ridefinizione morfologica, con la realizzazione di una quinta edificata in aderenza ad un edificio esistente sul lato nord della piazza.

- a) Modalità di attuazione: intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato ⁽¹⁾
- b) Normativa funzionale:
- Usi previsti: U1/1 Abitazioni
- U4/1 Commercio al dettaglio
- U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
- U5/6 Attrezzature per il verde
- U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali
- U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
- U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
 Usi regolati: U1/1 = max. 30% Su
 U4/1 = max. 30% Su

c) Parametri urbanistici ed edilizi:

Ut = 1.220 mq/ha

H = max 10 ml

d) Standard interni all'AP: Parcheggio = 3.850 mq

- (1) Presupposto indispensabile per l'applicazione della modalità attuativa mediante intervento diretto con progetto planivolumetrico è la puntuale verifica dei requisiti previsti dall'art.2, lettera B) del D.I. n° 1444/68, estesa ad un intorno significativo.

APP 13 – centro parrocchiale in loc. Fonte di Mare

Le presenti norme sono state modificate con un piano attuativo costituente variante al PRG approvato con deliberazione consiliare n. 8 DEL 18.02.2009 di cui si riportano i parametri generali:

Modalità di attuazione

Intervento urbanistico preventivo

Normativa funzionale:

Usi previsti:

U 1/1 abitazioni
 U 4/6 uffici e studi professionali
 U 5/4 attrezzature di interesse civile e religioso
 U 5/5 scuole dell'obbligo
 U 5/6 attrezzature per il verde
 U6/1 attrezzature per la mobilità meccanizzata
 U 6/2 attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
 U 6/5 parcheggi a raso e attrezzati
 U 4/6 max 10%

Usi regolati

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST 10150 mq

Ut 600 mq/ha

H 9,00 ml

Standard interni all'area progetto:

Parcheggi pubblici

1985 mq

Aree per urb. secondarie

1465 mq con possibilità di insediare una SUL massima di mq 1600

Note: l'indice territoriale si applica all'area al solo fine di individuare la SUL massima da attribuire agli interventi privati

Art. 44 – Aree Progetto prevalentemente residenziali (APR)

Nelle Aree Progetto prevalentemente residenziali non soggette ad intervento preventivo, l'intervento edilizio diretto è soggetto alla presentazione congiunta di un progetto planivolumetrico (come previsto dall'Art.15 della LR 34/92), convenzionato con l'Amministrazione comunale, redatto in scala non inferiore a 1:500, in cui saranno indicate le aree per standard urbanistici, la viabilità ed ogni altro elemento dell'organizzazione pubblica dell'area.

APR 4 – Quartiere Faleriense. Margine Ovest

Si tratta di un ambito, distinto in tre sub comparti (a,b,c), relativo alla ridefinizione del margine ovest del quartiere.

- a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo
- b) Normativa funzionale:
Usi previsti: U1/1 Abitazioni
U5/6 Attrezzature per il verde
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
Ut = 3.050 mq/ha (a)
2.700 mq/ha (b)
5.150 mq/ha ©
Uf = 0,50 mq/mq
H = max 9,00 ml
- d) Standard interni all'AP: --

APR 6 – via dei Cedri

Si tratta di un nuovo intervento finalizzato alla riqualificazione e all'aumento delle dotazioni di aree pubbliche del tessuto urbano adiacente.

- a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo
- b) Normativa funzionale:
Usi previsti: U1/1 Abitazioni
U5/6 Attrezzature per il verde
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su
- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
Ut = 1.000 mq/ha
Uf = 0,90 mq/mq
H = max 7,50 ml
Rc = max 50 %
- d) Standard interni all'AP: Verde = 19.200 mq
Parcheggi = 1.300 mq

APR 7 – ex PL SIIT – Belsito 2

Si tratta di due Piani di Lottizzazione programmati, per i quali risultano necessari un disegno unitario e modifiche relative sia alle densità edilizie previste, sia alla rete della viabilità.

La proposta del piano prevede infatti di utilizzare parte dell'area per il tracciato della prevista tangenziale della Corva.

- a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo
- b) Normativa funzionale:
Usi previsti: U1/1 Abitazioni
U5/6 Attrezzature per il verde
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
Ut = 400 mq/ha (a)
1.500 mq/ha (b)
Uf = 0,70 mq/mq
H = max 9,00 ml
Rc = max 50 %
- d) Standard interni all'AP: Verde = 12.500 mq (a)
1.700 mq (b)

APR 8 – via Monte Amiata (ex PL Monte Amiata)

Si tratta di un Piano di Lottizzazione convenzionata, per il quale risultano necessarie limitate correzioni alla rete della viabilità.

- a) Modalità di attuazione: Intervento diretto
- b) Normativa funzionale:
Usi previsti: U1/1 Abitazioni
U5/6 Attrezzature per il verde
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
Ut = 3.500 mq/ha (Ut del PL convenzionato)
Uf = Uf del PL convenzionato
H = max 9,00 ml
- d) Standard interni all'AP: quelli previsti dal PL convenzionato
Verde = 1.610 mq
Parcheggi = 215 mq

APR 9 – Via Umberto I° (ex PL La Marina)

Si tratta di un Piano di Lottizzazione già autorizzato dal Consiglio Comunale, ma non convenzionato, per il quale risultano necessarie limitate modifiche relative alla rete della viabilità.

- a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo
- b) Normativa funzionale:
Usi previsti: U1/1 Abitazioni
U4/1 Commercio al dettaglio
U4/6 Uffici e studi professionali

- U5/6 Attrezzature per il verde
 U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
 U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
 U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
- Usi regolati: U4/1 = max 30% Su
 U4/6 = max 15% Sul
- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
 Ut = 7.800 mq/ha
 H = max 11,00 ml
 Rc = max 60 %
- d) Standard interni all'AP: Verde = 1.400 mq
 Parcheggi = 800 mq (più parcheggio interrato)
- e) Su = 7.500 mq

APR 10 – via Trentino (ex PL Giulietti Faustina)

Si tratta di un Piano di Lottizzazione programmato, relativo ad un'area interstiziale.

- a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo
- b) Normativa funzionale:
 Usi previsti: U1/1 Abitazioni
- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
 Ut = 5.250 mq/ha
 Uf = 1,00 mq/mq
 H = max 11.00 ml
 Rc = max 50 %
- d) Standard interni all'AP: Verde = 1.524 mq
 Parcheggi = 416 mq

APR 11 – via Castellano

Si tratta di un nuovo intervento finalizzato alla definizione di un bordo urbano e alla ricucitura della maglia urbana limitrofa.

- a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo⁽¹⁾
- b) Normativa funzionale:
 Usi previsti: U1/1 Abitazioni
 U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
 U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
 U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
 Ut = 2.500 mq/ha
 Uf = 0,70 mq/mq
 H = max 9,00 ml
 Rc = max 50 %
- d) Standard interni all'AP: --

⁽¹⁾Il piano attuativo evita l'accesso dalla statale.

APR 12 – Via Adriatica

Si tratta di un'area interstiziale, interclusa tra la ferrovia e la statale Adriatica, la cui trasformazione contribuisce alla riqualificazione dell'ambiente urbano circostante.

- a) Modalità di attuazione: Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato ⁽¹⁾
- b) Normativa funzionale:
Usi previsti: U1/1 Abitazioni
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
Ut = 2.500 mq/ha
Uf = 0,50 mq/mq
H = max 7,50 ml
Rc = max 50 %
- d) Standard interni all'AP: Parcheggi = 1.800 mq

⁽¹⁾Presupposto indispensabile per l'applicazione della modalità attuativa mediante intervento diretto con progetto planivolumetrico è la puntuale verifica dei requisiti previsti dall'art.2, lettera B) del D.I. n° 1444/68, estesa ad un intorno significativo.

APR 13 – ex PL Venanzi-Salvatori

Si tratta di un Piano di Lottizzazione già autorizzato dal Consiglio Comunale, ma non convenzionato, per il quale risultano necessarie modifiche relative alle tipologie e alle densità edilizie previste, alla localizzazione e alla dotazione di spazi pubblici, alla delimitazione dell'ambito d'intervento.

- a) Modalità di attuazione: Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato ⁽¹⁾
- b) Normativa funzionale:
Usi previsti: U1/1 Abitazioni
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
Ut = 2.500 mq/ha
Uf = 0,90 mq/mq
H = max 9,00 ml
Rc = max 50 %
- d) Standard interni all'AP: Parcheggi = 1.300 mq

⁽¹⁾Presupposto indispensabile per l'applicazione della modalità attuativa mediante intervento diretto con progetto planivolumetrico è la puntuale verifica dei requisiti previsti dall'art.2, lettera B) del D.I. n° 1444/68, estesa ad un intorno significativo.

APR 14 – via E. Mattei

Si tratta di un'area interstiziale, interclusa nel tessuto urbano, la cui trasformazione è finalizzata alla ridefinizione e riqualificazione dello stesso.

- a) Modalità di attuazione: Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato ⁽¹⁾
- b) Normativa funzionale:
Usi previsti: U1/1 Abitazioni
U4/1 Commercio al dettaglio
U4/6 Uffici e studi professionali

- U5/6 Attrezzature per il verde
 U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
 U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
 Usi regolati: U4/1, U4/6 = max 20% Su
- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
- | | | |
|----|---|--------------|
| Ut | = | 2.070 mq/ha |
| Uf | = | 0,70 mq/mq |
| H | = | max 11,00 ml |
| Rc | = | max 50% |
- d) Standard interni all'AP:
- | | | |
|-----------|---|----------|
| Verde | = | 4.300 mq |
| Parcheggi | = | 1.800 mq |

(1) Presupposto indispensabile per l'applicazione della modalità attuativa mediante intervento diretto con progetto planivolumetrico è la puntuale verifica dei requisiti previsti dall'art.2, lettera B) del D.l. n° 1444/68, estesa ad un intorno significativo.

APR 17 a – via Garda (sud)

Si tratta di un nuovo intervento, nella frazione di Cretarola, finalizzato alla ridefinizione del bordo urbano-

- a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo
 b) Normativa funzionale:
 Usi previsti: U1/1 Abitazioni
 U5/6 Attrezzature per il verde
 U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
 U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
- | | | |
|----|---|-------------|
| Ut | = | 2.500 mq/ha |
| Uf | = | 0.70 mq/mq |
| H | = | max ml 7.50 |
| Rc | = | max 50% |
- d) Standard interni all'AP: Parcheggi = mq 850

APR 17 b – via Garda (sud)

Si tratta di un nuovo intervento, nella frazione di Cretarola, finalizzato alla ridefinizione del bordo urbano-

- a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo
 b) Normativa funzionale:
 Usi previsti: U1/1 Abitazioni
 U5/6 Attrezzature per il verde
 U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
 U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
- d) Parametri urbanistici ed edilizi:

| | | |
|----|---|-------------|
| Ut | = | 2.500 mq/ha |
| Uf | = | 0.70 mq/mq |
| H | = | max ml 7.50 |
| Rc | = | max 50% |

d) Standard interni all'AP: Parcheggio = mq 1.350

APR 18 – via Garda (nord)

Le presenti norme sono state modificate con un piano attuativo costituente variante al PRG approvato con deliberazione consiliare n. 50 del 24.07.2007 di cui si riportano i parametri generali:

| | |
|-------------------------------------|---|
| Modalità d'intervento: | Intervento urbanistico preventivo |
| Normativa funzionale: | |
| Usi previsti | U 1/1 abitazioni U 4/1 commercio al dettaglio U 4/5 pubblici esercizi U 5/3 sedi istituzionali ed amministrative U 5/4 attrezzature di interesse civile e religioso U 5/6 attrezzature per il verde U 6/1 attrezzature per la mobilità meccanizzata U 6/2 attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile U 6/5 parcheggi a raso e attrezzati |
| Usi regolati | U 4/1 U 4/5 U 4/6 U 5/3 U 5/4 max 35% sul piano terra |
| Parametri urbanistici: | |
| Superficie territoriale | 18700 mq |
| Ut | 3000 mq/ha |
| Uf | 1,10 mq/mq |
| H max | 10,00 ml |
| Rc | Max 50% |
| Su | 5600 mq di cui 1000 da destinare ad edilizia residenziale pubblica |
| Standard interni all'area progetto: | |
| Verde | 5621 mq |
| Parcheggi | 3996 mq |

APR 19 – via De Amicis (ex PL Garda)

Si tratta di un Piano di Lottizzazione già autorizzata dal Consiglio Comunale, ma non convenzionata, per il quale risultano necessarie modifiche relative alle tipologie e alle densità edilizie previste, alla localizzazione e alla dotazione di spazi pubblici.

- a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo
- b) Normativa funzionale:
- Usi previsti: U1/1 Abitazioni
U4/1 Commercio al dettaglio
U5/5 Scuole dell'obbligo
U5/6 Attrezzature per il verde
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
- Usi regolati: U4/1 = max 20% Su

- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
- | | | |
|----|---|-------------|
| Ut | = | 3.000 mq/ha |
| Uf | = | 0,70 mq/mq |
| H | = | max 9,50 ml |
| Rc | = | max 50 % |
- d) Standard interni all'AP:
- | | | |
|---------------------|---|----------|
| Verde | = | 3.000 mq |
| Parcheggi | = | 500 mq |
| Attrezz.scolastiche | = | 4.000 mq |

APR 20 – Quartiere Faleriense – Margine sud

Le presenti norme sono state modificate con un piano attuativo costituente variante al PRG approvato con deliberazione consiliare n. 16 del 10.03.2003 e successive varianti, di cui si riportano i parametri generali:

| | |
|-------------------------------------|---|
| Modalità d'intervento: | Intervento urbanistico preventivo |
| Normativa funzionale: | |
| Usi previsti | U 1/1 abitazioni U 4/1 commercio al dettaglio U 4/5 pubblici esercizi U 4/6 uffici e studi professionali U 4/7 complessi terziario direzionali U 4/9 artigianato di servizio U 5/6 attrezzature per il verde U 6/1 attrezzature per la mobilità meccanizzata U 6/2 attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile U 6/5 parcheggi a raso e attrezzati |
| Usi regolati | U 4/1 U 4/5 U 4/6 U 4/7 U 4/9 max mq 6.602 così suddivisi: mq 2.433 Sub. Comparto a) mq 2.999 Sub. Comparto b) mq 1.170 Sub. Comparto c) |
| Parametri urbanistici: | |
| Superficie territoriale | 113.133 mq, così suddivisi: 35.651 mq – Sub. Comparto a) 35.212 mq – Sub. Comparto b) 42.270 mq – Sub. Comparto c) |
| Ut | 2.576 mq/Ha medio del comparto, così suddiviso: 2.372 mq/Ha – Sub. Comparto a) 2.826 mq/Ha – Sub. Comparto b) 2.539 mq/Ha – Sub. Comparto c) |
| Uf | 1.26 mq/mq max |
| H max | 9.50 ml |
| Su | 28.650 mq complessivi così suddivisi: 6.700 mq – Sub. Comparto a) 9.566 mq – Sub. Comparto b) 12.384 mq – Sub. Comparto c) |
| Standard interni all'area progetto: | |
| Verde | 42.063 mq |
| Parcheggi | 6.258 mq |

APR 21 – strada Vecchio Porto

Si tratta di un nuovo insediamento finalizzato alla riqualificazione e all'aumento di aree pubbliche a servizio del tessuto urbano esistente.

- a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo
- b) Normativa funzionale:
Usi previsti: U1/1 Abitazioni
U4/1 Commercio al dettaglio
U4/5 Pubblici esercizi
U4/6 Uffici e studi professionali
U5/3 Sedi istituzionali e amministrative
U5/6 Attrezzature per il verde
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
Usi regolati: U4/1, U4/5, U4/6 = max 20% Su e localizzati ai soli pian terra
- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
Ut = 1.550 mq/ha
Uf = 0,60 mq/mq
H = max 8,00 ml
- d) Standard interni all'AP: Verde = 16.000 mq
Parcheggi = 4.200 mq

E' prescritto il mantenimento del numero dei lotti così come rappresentato nello schema progettuale, con previsione di edifici isolati.

Art. 45 – Aree Progetto prevalentemente commerciali, terziarie e direzionali (APC)

Le Aree Progetto prevalentemente commerciali, terziarie e direzionali comprendono le aree di più intensiva trasformazione commerciale e terziaria, finalizzate alla specializzazione delle funzioni insediabili.

APC 2 – Zona industriale Sud (b)

E' relativa alla previsione di una nuova zona direzionale, terziaria e commerciale in continuità con la zona industriale esistente integrata alle destinazioni previste nell'area di cessione pubblica del PL San Filippo. A tale scopo l'area è suddivisa in due sub-comparti (a/b).

Sub-comparto a:

- a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo
- b) Normativa funzionale:
 - Usi previsti: U4/1 Commercio al dettaglio
 - U4/2 Commercio complementare
 - U4/5 Pubblici esercizi
 - U4/7 Complessi terziario direzionali
 - U5/2 Esposizioni
 - U5/6 Attrezzature per il verde
 - U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
 - U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
- c) Usi regolati: U4/1 = max 20% Su
- Parametri urbanistici ed edilizi:
 - Ut = 3.000 mq/ha
 - Uf = 0,5 mq/mq
 - H = max 10,00 ml

Sub-comparto b:

- a) Modalità di attuazione: intervento diretto
- b) Normativa funzionale:
 - Usi previsti: U4/1 Commercio al dettaglio
 - U4/2 Commercio complementare
 - U4/5 Pubblici esercizi
 - U4/7 Complessi terziario direzionali
 - U5/2 Esposizioni
 - U5/6 Attrezzature per il verde
 - U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
 - U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
- Usi regolati: U4/1 = max 20% Su
- c) Standard interni all'AP: Si riconfermano gli standard del PL.

APC 3 – via Adriatica

Le presenti norme sono state modificate con un piano attuativo costituente variante al PRG approvato con deliberazione consiliare n. 66 del 28.12.2016 di cui si riportano i parametri generali:

- a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo
- b) $St = mq\ 21078$
- c) Normativa funzionale:
Usi previsti: U4/1 Commercio al dettaglio
U4/2 Commercio complementare
U4/5 Pubblici esercizi
U4/7 Complessi terziario direzionali
U5/2 Esposizioni
U5/6 Attrezzature per il verde
U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
- d) Parametri urbanistici ed edilizi:
 $Ut = 3.000\ mq/ha$
 $Uf = 0,5\ mq/mq$
 $H = max\ 10,00\ ml$
- e) $Su = mq\ 6323$
- f) Standard: La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare, nel rispetto degli usi insediabili, l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.

APC 4 – Zona industriale Nord

E' relativa alla previsione di un nuovo Centro commerciale integrato.

- a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo
- b) Normativa funzionale:
Usi previsti: U4/3, U4/5, U5/6, U6/5, U6/1, U6/2
- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
 $Ut = 3.300\ mq/ha$
 $Uf = 0,5\ mq/mq$
 $H = max\ 12,00\ ml$

Art. 46 – Aree Progetto prevalentemente artigianali e industriali (API)

Le Aree Progetto prevalentemente artigianali e industriali riguardano le aree di più intensiva trasformazione artigianale e industriale, finalizzate alla specializzazione e alla riqualificazione delle funzioni insediabili.

Per i Piani di Lottizzazione già convenzionati sono consentiti usi funzionali diversi da quelli previsti purché gli stessi non determinino una maggiore necessità della dotazione di standard fissati dal P. di L. stesso.

API 1 – Zona industriale Sud (a)

Si tratta di un Piano di Lottizzazione industriale convenzionata, per il quale risultano necessarie modifiche relative alle delimitazione dell'ambito d'intervento (sulla base delle nuove previsioni viabilistiche), alla maggiore articolazione delle funzioni insediabili, alle indicazioni morfologiche (tessitura prevalente) per i manufatti non ancora realizzati.

- a) Modalità di attuazione: Intervento diretto
- b) Normativa funzionale:
- Usi previsti: U3/1 Artigianato produttivo e industria
U3/2 Depositi a cielo aperto
U4/1 Commercio al dettaglio
U4/2 Commercio complementare
U4/4 Commercio all'ingrosso
U4/5 Pubblici esercizi
U4/7 Complessi terziario direzionali
U4/8 Magazzini
U4/9 Artigianato di servizio
U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
U5/2 Esposizioni
U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose
U5/6 Attrezzature per il verde
U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
- Usi regolati: U4/1 = max 30% della Su esistente e/o realizzabile per ogni intervento
U4/5, U5/1 = max 20% della Su esistente e/o realizzabile per ogni intervento
- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
Ut = Ut del PL convenzionato
Uf = Uf del PL convenzionato
- d) Standard interni all'AP: si riconfermano le previsioni del PL.

I **lotti a destinazione prevalentemente commerciale**, così come individuati negli elaborati grafici del PIP, possono essere utilizzati per uno qualsiasi degli usi previsti al comma precedente e per la destinazione U4/1 non sono assoggettati al rispetto dell'uso regolato.

Per le destinazioni di commercio sui **lotti a destinazione prevalentemente artigianale-industriale**, così come individuati negli elaborati grafici del PIP, è necessario:

- reperire una quan
-
-
-
- gtità aggiuntiva di parcheggi di uso pubblico, all'interno del lotto, nella misura minima di mq 40 per ogni mq 100 di SUL di commercio (trattandosi di parcheggi privati, ancorché di uso pubblico, la capacità edificatoria del lotto resta invariata);
- reperire una quantità aggiuntiva, all'interno del lotto, di spazi di verde di uso pubblico nella misura di 20 mq ogni 100 mq di Sul di commercio (trattandosi di verde privato ancorché di uso pubblico, la capacità edificatoria del lotto resta invariata).

Le **aree per usi complementari alle attività produttive**, così come individuati negli elaborati grafici del PIP, mantengono le destinazioni previste nell'originario PL; ad esse si aggiungono gli usi U4/1 ed U4/4.

Per le destinazioni di commercio diverse da quelle previste nell'originario PL è necessario:

- reperire una quantità aggiuntiva di parcheggi di uso pubblico, all'interno del lotto, nella misura minima di mq 40 per ogni mq 100 di SUL di commercio (trattandosi di parcheggi privati, ancorché di uso pubblico, la capacità edificatoria del lotto resta invariata);
- reperire una quantità aggiuntiva, all'interno del lotto, di spazi di verde di uso pubblico nella misura di 20 mq ogni 100 mq di Sul di commercio (trattandosi di verde privato ancorché di uso pubblico, la capacità edificatoria del lotto resta invariata).

L'**area per centro direzionale**, così come individuata negli elaborati grafici del PIP, mantiene le destinazioni previste nell'originario PL.

API 2 – Zona industriale Sud (b)

Si tratta di un Piano di Lottizzazione industriale convenzionata vigente, per il quale risultano necessarie modifiche relative alle delimitazioni dell'ambito d'intervento, alla maggiore articolazione delle funzioni insediabili, alle indicazioni morfologiche (tessitura prevalente) per i manufatti non ancora realizzati.

a) Modalità di attuazione: Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato.

f) Normativa funzionale:

Usi previsti: U3/1 Artigianato produttivo e industria

U3/2 Depositi a cielo aperto

U4/1 Commercio al dettaglio

U4/2 Commercio complementare

U4/4 Commercio all'ingrosso

U4/7 Complessi terziario direzionali

U4/8 Magazzini

U4/9 Artigianato di servizio

U5/2 Esposizioni

U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose

U5/6 Attrezzature per il verde

U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata

U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

Usi regolati: U4/1, U4/4 = max 20 % della Su esistente e/o realizzabile per ogni intervento

- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
 $U_t = U_t$ del PL convenzionato
 $U_f = U_f$ del PL convenzionato
- d) Standard interni all'AP: valgono le previsioni del PL vigente

I **lotti a destinazione prevalentemente commerciale**, così come individuati negli elaborati grafici del PIP, possono essere utilizzati per uno qualsiasi degli usi previsti al comma precedente e per la destinazione U4/1 non sono assoggettati al rispetto dell'uso regolato.

Per le destinazioni di commercio sui **lotti a destinazione prevalentemente artigianale-industriale**, è necessario:

- reperire una quantità aggiuntiva di parcheggi di uso pubblico, all'interno del lotto, nella misura minima di mq 40 per ogni mq 100 di SUL di commercio (trattandosi di parcheggi privati, ancorché di uso pubblico, la capacità edificatoria del lotto resta invariata);
- reperire una quantità aggiuntiva, all'interno del lotto, di spazi di verde di uso pubblico nella misura di 20 mq ogni 100 mq di Sul di commercio (trattandosi di verde privato ancorché di uso pubblico, la capacità edificatoria del lotto resta invariata).

API 3 – Zona industriale Sud

Si tratta di un Piano di Lottizzazione industriale autorizzata, per il quale risultano necessarie modifiche relative alle delimitazione dell'ambito d'intervento, alla maggiore articolazione delle funzioni insediabili, alle indicazioni morfologiche (tessitura prevalente) per i manufatti da realizzare.

- a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo
- b) Normativa funzionale:
 Usi previsti: U3/1 Artigianato produttivo e industria
 U3/2 Depositi a cielo aperto
 U4/1 Commercio al dettaglio
 U4/2 Commercio complementare
 U4/4 Commercio all'ingrosso
 U4/7 Complessi terziario direzionali
 U4/8 Magazzini
 U4/9 Artigianato di servizio
 U5/2 Esposizioni
 U5/6 Attrezzature per il verde
 U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
 U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
 U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
- Usi regolati: U4/1, U4/2, U4/4 = max 30 % della Su esistente e/o realizzabile per ogni intervento
- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
 $U_t = U_t$ del PL autorizzato
 $U_f = U_f$ del PL autorizzato
- d) Standard interni all'AP: valgono le previsioni del PL autorizzato

API 4 – Via Adriatica

Riguarda un'area destinata all'ampliamento di un impianto produttivo esistente e alla contestuale realizzazione di un'attrezzatura sportiva privata di uso pubblico.

- a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo
- b) Normativa funzionale:

Usi previsti: U3/1 Artigianato produttivo e industria
 U3/2 Depositi a cielo aperto
 U4/8 Magazzini
 U5/6 Attrezzature per il verde
 U5/7 Attrezzature per lo sport
 U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
 U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
- | | | |
|----|---|-------------|
| Ut | = | 1.500 mq/ha |
| Uf | = | 0,50 mq/mq |
| H | = | max 12 ml |

API 5 – Zona industriale Nord (a)

Si tratta di un Piano di Lottizzazione industriale convenzionata vigente, per il quale risultano necessarie modifiche relative alle delimitazione dell'ambito d'intervento, alla maggiore articolazione delle funzioni insediabili, alle indicazioni morfologiche (tessitura prevalente) per i manufatti da realizzare.

- a) Modalità di attuazione: Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato.
- b) Normativa funzionale:
 Usi previsti: U3/1 Artigianato produttivo e industria
 U3/2 Depositi a cielo aperto
 U4/1 Commercio al dettaglio
 U4/2 Commercio complementare
 U4/4 Commercio all'ingrosso
 U4/7 Complessi terziario direzionali
 U4/8 Magazzini
 U4/9 Artigianato di servizio
 U5/2 Esposizioni
 U5/6 Attrezzature per il verde
 U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
 U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
 U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
 Usi regolati: U4/1, U4/2, U4/4 = max 30 % della Su esistente e/o realizzabile per ogni intervento
- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
 Ut = Ut del PL convenzionato
 Uf = Uf del PL convenzionato
- d) Standard interni all'AP: valgono le previsioni del PL convenzionato

API 6 – Zona industriale Nord (b)

Si tratta di una nuova zona industriale di completamento del tessuto industriale esistente.

- a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo
- b) Normativa funzionale:
 Usi previsti: U3/1 Artigianato produttivo e industria
 U3/2 Depositi a cielo aperto
 U4/1 Commercio al dettaglio
 U4/2 Commercio complementare
 U4/4 Commercio all'ingrosso
 U4/7 Complessi terziario direzionali

- U4/8 Magazzini
- U4/9 Artigianato di servizio
- U5/2 Esposizioni
- U5/6 Attrezzature per il verde
- U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
- U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
- U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
- Usi regolati: U4/1, U4/2, U4/4 = max 30 % della Su esistente e/o realizzabile per ogni intervento
- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
 - Ut = 3.500 mq/ha
 - Uf = 0,50 mq/mq
 - H = max 12 ml

API 7 – Zona industriale Nord (c)

Si tratta di un Piano di Lottizzazione industriale convenzionata vigente, per il quale risultano necessarie modifiche relative alle delimitazione dell'ambito d'intervento, alla maggiore articolazione delle funzioni insediabili, alle indicazioni morfologiche (tessitura prevalente) per i manufatti da realizzare.

- a) Modalità di attuazione: Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato
- b) Normativa funzionale:
 - Usi previsti: U3/1 Artigianato produttivo e industria
 - U3/2 Depositi a cielo aperto
 - U4/1 Commercio al dettaglio
 - U4/2 Commercio complementare
 - U4/4 Commercio all'ingrosso
 - U4/5 Pubblici esercizi
 - U4/7 Complessi terziario direzionali
 - U4/8 Magazzini
 - U4/9 Artigianato di servizio
 - U5/2 Esposizioni
 - U5/6 Attrezzature per il verde
 - U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
 - U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
 - U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
 - Usi regolati: U4/1, U4/2, U4/4 = max 30 % della Su esistente e/o realizzabile per ogni intervento
 - U4/5 = max 30% della Su esistente e/o realizzabile per ogni intervento
- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
 - Ut = Ut del PL convenzionato
 - Uf = Uf del PL convenzionato
- d) Standard interni all'AP: valgono le previsioni del PL convenzionato

API 8 – Zona industriale Nord (d)

Si tratta di un'area, già in parte industriale, per la quale si prevede un completamento in continuità con i tessuti industriali esistenti.

- a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo

- b) Normativa funzionale:
- Usi previsti: U3/1 Artigianato produttivo e industria
U3/2 Depositi a cielo aperto
U4/1 Commercio al dettaglio
U4/2 Commercio complementare
U4/4 Commercio all'ingrosso
U4/7 Complessi terziario direzionali
U4/8 Magazzini
U4/9 Artigianato di servizio
U5/2 Esposizioni
U5/6 Attrezzature per il verde
U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
- Usi regolati: U4/1, U 4/2, U4/4 = max 30 % della Su esistente e/o realizzabile per ogni intervento
- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
- Ut = 4.000 mq/ha
Uf = 0,50 mq/mq
H = max 12 ml

Art. 46 Bis – Aree P.I.P. località San Filippo

1.1 Aree a prevalente destinazione artigianale ed industriale

1.1.1 Normativa funzionale

- Usi previsti:
- U3/1 Artigianato produttivo e industria
 - U3/2 Depositi a cielo aperto (*)
 - U4/1 Commercio al dettaglio
 - U4/2 Commercio complementare
 - U4/4 Commercio all'ingrosso
 - U4/5 Pubblici esercizi
 - U4/7 Complessi terziario direzionali
 - U4/8 Magazzini
 - U4/9 Artigianato di servizio
 - U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
 - U5/2 Esposizioni
 - U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose
 - U5/6 Attrezzature per il verde
 - U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
 - U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
 - U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
- Usi regolati:
- U4/1 = max 30% della Su esistente e/o realizzabile per ogni intervento
 - U4/5, U5/1 = max 20% della Su esistente e/o realizzabile per ogni intervento

(*) I depositi a cielo aperto si intendono esclusivamente come depositi di pertinenza di attività produttive o commerciali e non come attività prevalenti.

Gli spazi pubblici necessari per le destinazioni commerciali realizzabili, nel limite del 30% della SUL max, sono reperiti dal PIP.

Su ciascun lotto, per le destinazioni di commercio eccedenti il 30% della SUL max realizzabile di cui sopra, è necessario reperire una quantità aggiuntiva di parcheggi di uso pubblico, all'interno del lotto, nella misura minima di mq 54 per ogni mq 100 di SUL eccedente il 30%; tali parcheggi dovranno essere realizzati in prossimità del confine stradale, secondo lo schema esemplificativo contenuto negli elaborati grafici del presente Piano. Tale superficie aggiuntiva di spazi pubblici determina una conseguente riduzione della superficie fondiaria con quanto ne consegue in termini di riduzione della capacità edificatoria.

1.1.2 Parametri urbanistici ed edilizi

- Uf = 0,60 mq/mq
- Uf = 0,70 mq/mq per edifici a schiera progettati unitariamente
- gli edifici a schiera possono essere realizzati esclusivamente nei comparti indicati negli elaborati grafici del Piano; la SUL massima di ogni unità produttiva interna agli edifici a schiera non può superare mq ~~600~~ 800 ⁽⁴⁾ (tale limite è fissato in mq 1.200 per le attività svolte in forma consortile); l'intervento edificatorio deve essere unitario.
- Nei comparti ove è indicata la possibilità di costruzione a schiera non si esclude l'intervento singolo, purchè, in tal caso, l'indice sia ricondotto a 0,60 mq/mq*

- H = max 8,50 ml

L'altezza massima degli edifici può essere superata soltanto in caso di particolari esigenze connesse al tipo di attività da svolgere e per manufatti tecnici

Sf min = mq 1.500

Solo all'interno delle aree destinate alle schiere possono essere realizzati anche edifici condominiali. Entrambe le tipologie sono caratterizzate dalla presenza di più proprietà o unità immobiliari, con un minimo di 3.

Nelle aree diverse da quelle indicate per la costruzione a schiera non possono essere realizzati edifici con un numero di unità superiore a 2. Nel caso di realizzazione di edificio con un numero di unità immobiliari pari a due e' consentita la realizzazione di un unico alloggio.

1.1.3 Distanze

Dc (distanza dai confini) = non inferiore a ml. 5.00, salvo i casi di costruzioni a schiera

Ds (distanza dalle strade) = non inferiore a ml. 5.00, salvo le maggiori distanze indicate negli elaborati grafici del PIP

Df (distanza tra fabbricati) = non inferiore a ml. 10.00

1.1.4 Lunghezza massima dei fronti

I fronti degli edifici a schiera non possono superare la lunghezza di ml. 100

1.1.5 Lotti ed accessi

La suddivisione dei lotti di progetto sarà determinata in sede di assegnazione sulla base delle esigenze delle aziende nel rispetto della griglia dimensionale riportata negli elaborati grafici del Piano, ferma restando la superficie complessiva ed il perimetro di ciascun comparto di lotti.

La posizione degli accessi ai lotti verrà quindi stabilita in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione; gli accessi dovranno essere preferibilmente realizzati in corrispondenza del confine laterale di ciascun lotto e con dimensioni e posizione analoga a quella indicata negli elaborati grafici del Piano. Eventuali variazioni dell'ubicazione degli accessi, motivate da necessità tecnico – funzionali, dovranno essere preventivamente autorizzate dall'ufficio tecnico settore LL.PP.

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 46 del regolamento di attuazione del nuovo codice della strada (DPR 285/92 e smi), per gli accessi carrabili da realizzare su assi stradali privi di adiacente parcheggio, possono essere previsti accessi a filo del limite del lotto purchè dotati di sistemi di apertura automatica di cancelli.

1.1.6 Residenza del custode e/o proprietario

E' ammessa la presenza di abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia e/o al proprietario nella misura massima di una per ogni lotto, con superficie utile abitabile massima pari a mq. 95; la residenza è consentita solo se connessa con l'unità produttiva.

Non è consentita la realizzazione di residenze sui lotti con edifici a schiera.

1.1.7 Parcheggi privati

All'interno dell'area di pertinenza di ciascuna costruzione e/o all'interno della costruzione stessa dovranno essere ricavati parcheggi privati nella misura stabilita dalla Legge 122/89 e successive modifiche.

1.1.8 Caratteristiche delle costruzioni

L'altezza netta minima interna (intesa come media ponderale) dei locali adibiti alla produzione, limitatamente al piano terra, è pari a ml 4.50.

Le pareti o gli elementi comuni di divisione fra due o più insediamenti produttivi (nel caso di soluzioni a schiera) dovranno garantire i massimi livelli di isolamento acustico ed essere resistenti al fuoco secondo le previsioni normative vigenti.

All'interno dei lotti, negli spazi di pertinenza degli edifici dovranno essere limitati al minimo indispensabile gli interventi di impermeabilizzazione del suolo; in ogni caso almeno il 50% degli spazi non occupati da edifici debbono essere mantenuti permeabili.

Dovranno inoltre essere adottati tutti gli accorgimenti volti ad evitare l'immissione di inquinanti nel suolo (canalette a margine dei piazzali, vasche di decantazione e raccolta, ecc.).

Le recinzioni prospicienti gli assi viari dovranno avere una progettazione unitaria, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche già contenute nel P.L. San Filippo.

Le recinzioni fra lotti contigui, qualora debbano essere realizzate, dovranno avere le stesse caratteristiche ornamentali e dimensionali di quelle prospicienti l'asse viario.

Non è consentita la installazione di insegne pubblicitarie che sormontino il profilo dell'edificio.

Si prescrive per i lotti utilizzati in prevalenza con destinazione "U3/2 Depositi a cielo aperto", per attenuazione dell'impatto visivo, una piantumazione sui quattro lati con un filare di alberi d'alto fusto, con passo di ml. 8.00 – 10.00 (da scegliere tra essenze arboree autoctone; es. tigli, aceri, olmi, ecc.), da collocare a distanza di ml. 3.00 - 5.00 dal confine del lotto; è consigliato potenziare tale barriera verde con l'impianto di siepi lungo i confini del lotto.

1.2 Area per usi complementari alle attività produttive

1.2.1 Normativa funzionale

Usi previsti:

- U4/1 Commercio al dettaglio
- U4/5 Pubblici esercizi
- U4/7 Complessi terziario direzionali
- U4/9 Artigianato di servizio
- U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
- U5/2 Esposizioni
- U5/6 Attrezzature per il verde
- U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
- U7/1 Attrezzature ricettive

Nel caso di cambio di destinazione degli edifici esistenti dagli usi attuali ad uno degli usi previsti dal presente Piano è necessario reperire una quantità di parcheggi di uso pubblico, all'interno del lotto, nella misura minima di mq 80 per ogni mq 100 di SUL con destinazione modificata; tali parcheggi dovranno essere realizzati in prossimità del confine stradale.

1.2.2 Parametri urbanistici ed edilizi

SUL max = SUL esistente

1.2.3 Interventi sugli edifici esistenti

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi M1, M2, M3, M4, M5 ed M6, così come definiti dalle NTA del vigente PRG.

Gli interventi sugli edifici e/o porzioni individuati dal vigente PRG come “edifici di interesse tipologico ambientale” sono assoggettati al rispetto di quanto previsto dall’art. 53 del vigente PRG.

1.2 bis Area per attività alberghiere

1.2 bis. 1. Normativa funzionale

Usi previsti: U5/6 Attrezzature per il verde
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
U7/4 Attrezzature ricettive per alberghi
U 4/1 Commercio al dettaglio

Usi Regolati : U4/1 max mq 200 in tutto l'intervento.

1.2 bis.2. Parametri urbanistici ed edilizi

Uf = 0,80 mq/mq
H = max 20,00 ml

1.2 bis.3 Distanze

Dc (distanza dai confini) = non inferiore a ml. 5.00,
Ds (distanza dalle strade) = non inferiore a ml. 5.00, salvo le maggiori distanze indicate negli elaborati grafici del PIP
Df (distanza tra fabbricati) = pari all'altezza del fabbricato maggiore e comunque non inferiore a ml 10,00

1.2 bis.4 Caratteristiche delle costruzioni

Le attrezzature di cui all'uso U7/4 comprendono esclusivamente la realizzazione di alberghi e sono costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie che dalle parti di servizio, di soggiorno, di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione e di ritrovo)

La struttura alberghiera dovrà essere costituita da almeno n. 80 camere e dei servizi sopra elencati. Potrà contenere al suo interno degli spazi commerciali non aperti all'esterno per una superficie massima di mq 200.

All'interno del lotto, negli spazi di pertinenza dovranno essere limitati gli interventi di impermeabilizzazione del suolo; in ogni caso almeno il 30% degli spazi non occupati da edifici debbono essere mantenuti permeabili.

Dovranno inoltre essere adottati tutti gli accorgimenti volti ad evitare l'immissione di inquinanti nel suolo (canalette a margine dei piazzali, vasche di decantazione e raccolta, ecc.).

Le recinzioni prospicienti gli assi viari dovranno avere una progettazione unitaria per ciascuna sottozona. Tali progetti unitari dovranno essere definiti in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Le recinzioni fra lotti contigui, qualora debbano essere realizzate, dovranno avere le stesse caratteristiche ornamentali e dimensionali di quelle prospicienti l'asse viario.

1.3 Cabine di elettrificazione

Le cabine di elettrificazione sia pubbliche che private, possono essere realizzate in deroga alle norme edilizie che fissano le distanze minime dalle strade, dai confini e dai fabbricati; possono quindi essere realizzate sia sul confine stradale, che in prossimità del confine tra lotti nel rispetto di quanto previsto dal C.C., sia a cavallo del confine tra lotti; altresì nella realizzazione degli edifici non si è tenuti, verso le cabine di elettrificazione, al rispetto delle previste distanze minime tra fabbricati.

Art. 47 – Aree Progetto prevalentemente turistiche e alberghiere (APT)

Le Aree Progetto prevalentemente turistiche e alberghiere riguardano le aree di più intensiva trasformazione turistica, finalizzate alla riqualificazione e al potenziamento delle funzioni turistico – ricettive.

APT 2 – Area ex FIM

L'area è divisa in due sub – comparti: il primo (sub – comparto a) è relativo alla vera e propria area dismessa e alla fascia di terreno sottostante; il secondo (sub – comparto b) è relativo all'area dell'ex campo sportivo Serafini.

Sub – comparto a

Riguarda il riuso dell'area industriale ex FIM attualmente dismessa.

Tale riuso dovrà preferibilmente attuarsi, se questo risulterà praticabile sulla base di una preventiva analisi chimica del suolo e del relativo risanamento antinquinante dell'area, mediante il recupero e la ristrutturazione degli immobili esistenti.

La demolizione dei manufatti dovrà essere motivata sulla base dell'impossibilità di recupero e ristrutturazione degli immobili esistenti risultante dall'analisi chimica del suolo e dallo stato di dissesto strutturale, nonché dalla ridotta qualità tipologica ed architettonica degli edifici. In questo caso la ricostruzione dovrà assicurare il mantenimento della configurazione tipomorfologica ed architettonica dell'insediamento nel suo insieme e la riqualificazione e valorizzazione ambientale dell'area nel suo complesso.

- a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo
- b) Normativa funzionale:
- Usi previsti: U1/1 Abitazioni
 U4/1 Commercio al dettaglio
 U4/5 Pubblici esercizi
 U4/6 Uffici e studi professionali
 U4/9 Artigianato di servizio
 U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
 U5/2 Esposizioni
 U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose
 U5/6 Attrezzature per il verde
 U5/7 Attrezzature per lo sport
 U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali
 U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
 U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
 U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
 U7/1 Attrezzature ricettive
- Usi regolati: U1/1 = min. 15% Su
 U7/1(limitatamente all'uso residence) e U1/1 = max 30% Su
 U5/1, U5/2, U5/4, U5/6, U5/7, U5/9 = min. 30% Su
 U4/1 = max 10% Su
- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
- Ut = 4.000 mq/ha
 H = max 13 m (per la nuova edificazione)
- d) Standard interni all'AP: Verde e verde sportivo = 25.000 mq

Parcheggi = 9.000 mq

APT 3 – ex T5

Riguarda la ridefinizione ambientale e funzionale del comparto di sviluppo turistico T5 del vigente PRG, a Sud del campeggio esistente.

- a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo
- b) Normativa funzionale:
 - Usi previsti: U4/5 Pubblici esercizi
 - U5/6 Attrezzature per il verde
 - U5/7 Attrezzature per lo sport
 - U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
 - U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
 - U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
 - U7/1 Attrezzature ricettive
- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
 - Ut = 700 mq/ha
 - Uf = 0,50 mq/mq
 - H = max 7,50 ml
 - Rc = max 30 %
- d) Standard interni all'AP: --

APT 4 – via Adriatica – Marina Picena

Riguarda la realizzazione di un nuovo albergo lungo la statale Adriatica, a Nord del quartiere di Marina Picena.

- a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo
- b) Normativa funzionale:
 - Usi previsti: U4/1 Commercio al dettaglio
 - U4/5 Pubblici esercizi
 - U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
 - U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
 - U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
 - U7/1 Attrezzature ricettive
 - Usi regolati: U4/1 = max 10% Su
 - U4/5 = max 20% Su
- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
 - Ut = 5.000 mq/ha
 - Uf = 0,70 mq/mq
 - H = max 10,00 ml
 - Rc = max 50 %
- d) Standard interni all'AP: Parcheggi = 2.500 mq

APT 5 – ex T5 (c)

Riguarda la ridefinizione ambientale e funzionale del comparto di sviluppo turistico T5 del vigente PRG, a Nord del campeggio esistente.

- a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo
- b) Normativa funzionale:
 - Usi previsti: U4/1 Commercio al dettaglio

U4/5 Pubblici esercizi
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
U7/1 Attrezzature ricettive

Usi regolati: U4/1 = max 10% Su
U4/5 = max 20% Su

- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
Ut = 700 mq/ha
Uf = 0,50 mq/mq
H = max 7,50 ml
Rc = max 30 %
- d) Standard interni all'AP: Parcheggio = 2.000 mq

APT 6 – via Adriatica

Riguarda la realizzazione di una nuova attrezzatura turistico-ricettiva lungo la Statale Adriatica, a nord del quartiere di Marina Picena.

- a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo⁽¹⁾
- b) Normativa funzionale:
Usi previsti: U4/5, U6/1, U6/2, U6/5, U7/1
Usi regolati: U4/5 = max 20% Su
- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
Ut = 2.000 mq/ha
Uf = 0,50 mq/mq
H = max 9,00ml
Rc = max 30 %
- d) Standard interni all'AP: Verde = 1.200 mq
Parcheggi = 950 mq

⁽¹⁾ Il piano attuativo eviti l'accesso dalla statale.

APT8- via Ravenna (ex Borghetto)

Riguarda la realizzazione di un complesso turistico alberghiero mediante recupero e trasformazione di edifici parzialmente realizzati.

- a) Modalità di attuazione: Intervento diretto con planivolumetrico convenzionato
- b) Normativa funzionale:
Usi previsti: U7/4 Attrezzature ricettive per alberghi
- c) Parametri urbanistici ed edilizi:
Ut = 2.450 mq/ha
H = max 15,00ml
- d) Standard interni all'AP: Parcheggio = 2300 mq

CAPO V
Adeguamento del PRG al PPAR

Art. 48- Criteri generali per l'adeguamento del PRG al PPAR

Il PRG, sulla base delle analisi specialistiche (geologica – geomorfologica, botanico – vegetazionale, storico – culturale), che ne fanno parte integrante, rappresenta l'adeguamento della disciplina urbanistica al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 197 del 3.11.'89.

L'articolazione delle zone urbanistiche del territorio extraurbano prevista dal presente PRG corrisponde quindi al sistema di vincoli e tutele messe in atto dal PPAR, con le necessarie verifiche correttive previste e consentite dall'Art.27bis delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso PPAR, che risultano esplicitate nell'elaborato C4 "Confronto previsioni PPAR e previsioni PRG" (scala 1:5.000).

Gli ambiti individuati nei successivi articoli del presente Capo, artt. 49, 50, 51, 52, 53, corrispondono a precise categorie della struttura geologica, geomorfologica ed idrogeologica, storica, individuate come meritevoli di tutela dal PPAR.

Tali ambiti si sovrappongono di norma alle destinazioni di zona previste dal piano (di cui al Titolo III delle presenti Norme), all'interno delle quali ricadono. In tali ambiti valgono di conseguenza, in aggiunta alle prescrizioni di zona, le limitazioni ed i vincoli di cui ai successivi articoli del presente Capo.

Art. 49 – Ambito di tutela della zona litoranea

L'individuazione della zona litoranea, compresa fra la linea della battigia e il crinale costiero, è finalizzata alla tutela di quest'ambito di particolare pregio e qualità ambientale, a basso livello di compromissione territoriale.

Il piano promuove in questa zona la tutela della morfologia del suolo e gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli tesi a realizzare questa tutela, che dovrà puntualmente essere definita per la parte in esso ricadente, dal "Piano di spiaggia" di cui al successivo art. 55. Non sono ammessi movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR e per le opere di attraversamento, sia viarie che impiantistiche.

E' fatto comunque divieto di nuovi tracciati viari con manti asfaltati.

Per gli edifici esistenti che ricadono in tale ambito sono consentite tutte le modalità di intervento sull'esistente:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo
- d) intervento di ristrutturazione edilizia

così come definiti dall'articolo 3 del DPR 380/01

Negli ambiti di tutela dei litorali marini cartograficamente delimitati si applica la tutela integrale di cui agli articoli 26 e 27 delle NTA del PPAR, consentendosi attrezzature sportive scoperte corrispondenti a campi, alle vasche, alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto, sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, ripostigli e chioschi)

Prescrizioni:

- a) Lungo la fascia litoranea, compresa tra la linea di battigia ed il limite esterno della spiaggia, in assenza di appositi piani regolarmente autorizzati, è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto attuale e pertanto sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e di ristrutturazione delle opere esistenti.
- b) Negli ambiti di tutela non sono ammesse le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'articolo 45 delle NTA del PPAR, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni di acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche.
- c) Per la restante zona litoranea, nelle aree comprese in una fascia profonda 300 m dalla linea di battigia, sono vietati, salvo che nelle aree esenti individuate nelle tavole di PRG, nuovi insediamenti di espansione residenziale, ricettiva e produttiva, mentre sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica: servizi pubblici, attività ricreativa, parchi, parcheggi, impianti sportivi e simili.
- d) E' fatto comunque divieto di attrezzature turistico-ricreative (piscine e simili) e sportive in ambiente costiero litoraneo e cioè dalla linea di battigia al limite superiore della spiaggia (retrospiaggia). E' fatto inoltre divieto in ambiente ripario delle foci dei fiumi dell'impiego di gabbionate non ricoperte da riporti naturali, per sbarramenti e sostegni ad opere fluviali e stradali.

- e) Lungo la fascia litoranea, compresa tra la linea di battigia ed il limite esterno della spiaggia, le attrezzature per la balneazione dovranno avere carattere stagionale e saranno realizzate con strutture leggere e smontabili, comprese le pavimentazioni. I nuclei destinati a servizi potranno assumere carattere permanente, purché ubicati e realizzati con materiali compatibili con le caratteristiche ambientali dei luoghi.
- f) La realizzazione di opere pubbliche ricadenti nell'ambito di tutela dei litorali marini dovrà essere preceduta dalla verifica e successiva dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale ai sensi degli articoli 63 bis e ter delle NTA del PPAR.

Art. 50 – Ambiti di tutela dei corsi d'acqua

Gli ambiti di tutela dei corsi d'acqua individuano le aree occupate dai corsi d'acqua e dalle aree marginali integrate ai medesimi: ad esse il PRG connette, con una precisa individuazione grafica, specifici ambiti definitivi di tutela ambientale e paesaggistica, misurati a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine, sulla base della classificazione dei corsi d'acqua definita dal PPAR:

- classe 1 100 m per lato
- classe 3 35 m per lato

In tali ambiti si applicano le norme della tutela integrale di cui all'art. 27 delle NTA del PPAR nonché le prescrizioni di base permanenti dell'art. 29 del PPAR.

Il piano promuove in queste zone la tutela della morfologia del suolo, la naturalità delle sponde e dei letti dei corsi d'acqua e della vegetazione ripariale e gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli tesi a realizzare questa tutela.

Non sono ammessi movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale e per le opere di attraversamento, sia viarie che impiantistiche.

Nella fascia contigua di m 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine, è vietata l'aratura di profondità superiore ai 50 cm. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alle opere di attraversamento.

E' vietata di conseguenza qualunque manomissione che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico come precedentemente specificato, nonché per l'esercizio delle attività agro – silvo – pastorali; gli eventuali interventi saranno compiuti sulla base di una specifica concessione, ove occorra.

Per gli edifici esistenti che ricadono in tale ambito sono consentite tutte le modalità di intervento sull'esistente:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo
- d) intervento di ristrutturazione edilizia

così come definiti dall'articolo 3 del DPR 380/01

Art. 51 – Ambiti di tutela dei crinali

L'individuazione degli ambiti di tutela dei crinali è finalizzata alla salvaguardia delle linee naturali e/o storiche dei crinali e delle relative visuali paesaggistiche. Il piano individua specifiche fasce definitive di tutela ambientale e paesaggistica, sulla base della classificazione dei crinali definita dal PPAR, misurate dalla linea di quota massima ed avente i seguenti valori di dislivello:

- classe 1 7 m per lato
- classe 3 2 m per lato

In tali ambiti sono vietati:

- gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'articolo 56 delle NTA del P.P.A.R.. Per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui agli articoli 57 e 63 bis delle NTA del P.P.A.R. con le procedure di cui agli articoli 27 e 63 ter dello stesso;
- il decespugliamento ed il disboscamento nella fascia appenninica per un dislivello di ml 20 per lato.

Il piano promuove in queste zone la tutela della morfologia del suolo e gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli tesi a realizzare questa tutela. Non sono ammessi movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale e per le opere di attraversamento, sia viarie che impiantistiche.

Per gli edifici esistenti che ricadono in tale ambito sono consentite tutte le modalità di intervento sull'esistente:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) interventi di manutenzione straordinaria;
 - c) interventi di restauro e risanamento conservativo
 - d) intervento di ristrutturazione edilizia
- così come definiti dall'articolo 3 del DPR 380/01

Art. 52 – Ambiti di tutela dei versanti

Gli ambiti di tutela dei versanti sono costituiti dalle aree delimitate da un crinale e da un fondo vallivo, aventi pendenze assolute superiori al 30%, individuati dalla specifica analisi specialistica e riportati nell'elaborato C2 "Previsioni PPAR" in scala 1:5.000.

In tali ambiti sono vietati gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al naturale deflusso delle acque.

Non sono ammessi movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale e per le opere di attraversamento, sia viarie che impiantistiche.

Per gli ambiti di tutela che eventualmente ricadono all'interno delle "Aree Progetto", di cui al precedente Capo IV, la verifica puntuale della sussistenza di pendenze superiori al 30% dovrà essere fatta all'interno dello strumento di attuazione previsto per le singole "Aree Progetto".

Per gli edifici esistenti che ricadono in tali ambito sono consentite tutte le modalità di intervento sull'esistente:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) interventi di manutenzione straordinaria;
 - c) interventi di restauro e risanamento conservativo
 - d) intervento di ristrutturazione edilizia
- così come definiti dall'articolo 3 del DPR 380/01, senza ampliamenti.

Art. 53 – Edifici di interesse storico e tipologico

Negli elaborati “Azzonamento generale” in scala 1:5.000 e “Azzonamento tessuti urbani” in scala 1:2000, sono puntualmente individuati, con specifica simbologia grafica, sia gli edifici o i complessi di edifici di interesse storico–architettonico, sia gli edifici o i complessi di edifici di interesse tipologico–ambientale (case coloniche).

Per tali edifici, ferme restando le norme generali relative alle zone omogenee o speciali all'interno delle quali gli edifici ricadono, valgono le seguenti prescrizioni.

Edifici di interesse storico – architettonico

Sono consentiti gli interventi sull'esistente fino al restauro e risanamento conservativo così come definiti dall'articolo 3 del DPR 380/01 alle lettere a), b) e c)

Qualora si tratti di edifici ricadenti in zona agricola E, è ammesso il cambio di destinazione da agricola a residenziale.

Per questi edifici – in considerazione della particolare localizzazione e visibilità – è stato individuato cartograficamente uno specifico ambito inedificabile di tutela, all'interno del quale non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti. Per gli edifici esistenti che eventualmente ricadono all'interno di tale ambito sono ammesse di norma tutte le modalità di intervento di cui al precedente art 13.

Edifici di interesse tipologico – ambientale

Sono consentiti gli interventi **fino alla ristrutturazione edilizia** così come definiti dall'articolo 3 del DPR 380/01 lettere a), b), c) e d).

In particolare, le ristrutturazioni degli edifici esistenti dovranno rispettare la tipologia (disposizione planimetrica e appoggio al suolo degli edifici, pendenze e copertura, ecc.), la morfologia (aperture, caratteristiche stilistiche, ecc.) i materiali, le colorazioni (con valori cromatici riconducibili alle terre) della tradizione costruttiva locale e dell'architettura rurale. I progetti presentati dovranno in ogni caso dare indicazioni sulla sistemazione del lotto di pertinenza.

Qualora si tratti di edifici ricadenti in zona agricola E, è ammesso il cambio di destinazione da agricola a residenziale.

Art. 53 bis – Ambito di tutela del Borgo Marinaro

Nelle tavole di azionamento del Piano è individuato l'ambito di tutela orientata del "Borgo Marinaro".

All'interno di tale ambito sono vietati:

- a) ogni nuova edificazione;
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- c) l'apertura di nuove cave.
- d) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali.

In tale ambito sono invece consentite le opere minori e complementari relative agli edifici esistenti.

Art. 53 ter – Aree floristiche

Le aree di notevole interesse floristico-vegetazionale A1, A2 e A3, individuate nelle tavole di azionamento del PRG sono assoggettate alle disposizioni di cui alla legge regionale n.52/74 ed alle seguenti prescrizioni, in conformità all'art.33 delle NTA del PPAR:

- nelle aree delimitate ai sensi della L.R. n. 52/74, sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'articolo 45 delle NTA del PPAR, nonché i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR e quelle di sistemazione idraulico-forestale.

CAPO VI
Sistema ambientale

Art. 54- Criteri generali per il sistema ambientale e regime giuridico delle aree

Le zone urbanistiche in cui viene organizzato il territorio extraurbano (oltre alle Zone pubbliche e di interesse generale di cui al Capo II del Titolo III delle presenti Norme), sono definite complessivamente "Sistema Ambientale".

Esse sono destinate in generale alla salvaguardia dell'ambiente naturale per favorirne una utilizzazione che non contrasti con i suoi caratteri. In queste zone è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua, della vegetazione.

Tra queste zone sono comprese quelle destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico.

Nei successivi articoli di cui al presente Capo, per ogni zona del "Sistema ambientale" vengono definite:

- g) la normativa funzionale;
- h) i parametri urbanistici ed edilizi;
- i) le modalità di attuazione;
- j) le prescrizioni specifiche.

k) Normativa funzionale

Nella normativa funzionale oltre agli usi previsti vengono prescritti alcuni "usi regolati", ovvero parametri quantitativi (percentuale della Su) che devono essere rispettati nei vari interventi.

Gli usi non citati nella regolazione non possono sostituire parzialmente o totalmente gli usi per cui è prescritta una minima presenza.

l) Parametri urbanistici ed edilizi

In queste zone, ad eccezione di quelle di cui ai successivi Artt. 56, 60 e 62, non sono consentite nuove costruzioni. Viene quindi generalmente prescritto l'indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = U_{fe}$ (Indice di Utilizzazione fondiaria esistente), in alcuni casi con possibili integrazioni.

m) Modalità di attuazione

Nelle zone del "Sistema ambientale" il PRG si attua di norma attraverso intervento edilizio diretto secondo le modalità d'intervento di cui al precedente Titolo II, Capo I.

n) Prescrizioni specifiche

Riguardano indicazioni ed orientamenti di carattere generale da osservare sia in caso di intervento edilizio diretto, sia in caso di intervento urbanistico preventivo, anche non prescritto dal PRG.

Le aree interessate dal “Sistema ambientale” sono sottoposte ad un vincolo di carattere preminentemente ambientale. Esse non sono quindi preordinate all’esproprio per pubblica utilità, mentre l’eventuale parziale pubblicizzazione prevista per alcune zone, viene disciplinata dai rispettivi articoli delle presenti Norme utilizzando meccanismi attuativi che, di norma, escludono il ricorso all’esproprio per pubblica utilità.

L’attuazione delle previsioni del PRG relativamente al “Sistema ambientale” sarà quindi, in generale, di tipo privatistico, eventualmente regolata da convenzioni da stipularsi tra gli operatori privati e l’Amministrazione Comunale, nei casi in cui il PRG individui una utilizzazione pubblica e/o una fruizione sociale di una parte delle aree.

Art. 55 – Ambito della spiaggia (SP)

L' "Ambito della spiaggia" riguarda la parte di territorio comunale prospiciente il mare che dovrà essere interessata da uno specifico piano di settore, denominato "Piano di Spiaggia", finalizzato alla tutela e alla fruizione sociale dell'ambiente marino e allo "sviluppo sostenibile" delle attività turistiche. In tale piano devono risultare disciplinate le concessioni per gli stabilimenti balneari e i servizi di ristorazione, le aree di uso pubblico, le concessioni speciali e ad esso si deve quindi fare riferimento per la gestione di tale ambito.

L' "Ambito della spiaggia" individuato negli elaborati grafici del piano, non è completamente interessato dal "Piano di Spiaggia" adottato dall'Amministrazione comunale e in corso di istruttoria. La parte di territorio non ricompresa nel "Piano di Spiaggia" in itinere è destinata alla salvaguardia dell'ambiente naturale, per favorirne una utilizzazione che non contrasti con le sue caratteristiche. Tale utilizzazione dovrà essere disciplinata da una specifica integrazione del "Piano di spiaggia" in itinere, da estendere a tutto l' "Ambito della spiaggia".

E' quindi esclusa, fino all'adozione del nuovo "Piano di spiaggia" esteso all'intero "Ambito della spiaggia", ogni forma di edificabilità, anche precaria, e sono tutelate la morfologia del suolo e la naturalità della riva marina e gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli tesi a realizzare questa tutela. Per gli edifici esistenti, fino all'approvazione del "Piano di Spiaggia" esteso all'intero "Ambito della spiaggia" si applicano tutte le modalità di intervento di cui al precedente art. 13.

o) Normativa funzionale

Usi previsti: U1/1 Abitazioni (limitatamente agli edifici esistenti)
U4/5 Pubblici esercizi
U5/6 Attrezzature per il verde
U5/7 Attrezzature sportive scoperte corrispondenti a campi, alle vasche, alle pedane ed alle piste per la pratica sportiva all'aperto, compresi inoltre gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, ripostigli e chioschi), comunque non ammessa in ambiente costiero litoraneo e cioè dalla linea di battigia al limite superiore della spiaggia (retrospiaggia)
U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

p) Parametri urbanistici ed edilizi

Come definiti dal relativo piano di settore "Piano di Spiaggia". Per gli edifici esistenti, fino all'approvazione del "Piano di Spiaggia", si applicano tutte le modalità di intervento di cui al precedente art. 13.

q) Modalità di attuazione

A seguito dell'approvazione del "Piano di Spiaggia", è previsto l'intervento edilizio diretto.

Art. 56 – Parco urbano (PU)

Comprende l'emergenza geomorfologica del versante marino del sistema collinare (falesia), per la quale la relativa analisi specialistica A1 ha rilevato una specifica necessità di tutela.

La finalità del piano consiste essenzialmente nell'accrescimento del sistema a verde naturalistico ed urbano, come elemento di salvaguardia del sistema idrogeologico, dell'equilibrio ecologico e di riqualificazione dell'ambiente urbano. Tale accrescimento potrà anche avvenire attraverso un consolidamento degli insediamenti già presenti nell'ambito individuato dal PRG.

Al fine di rendere attuabile, attraverso l'attivazione di una zona a Verde Pubblico, una limitata edificazione addensata in aree contigue che permetta attraverso convenzione la realizzazione di un parco urbano di circa 6 ettari, dovranno essere adottati i seguenti parametri urbanistici

r) Normativa funzionale

Usi previsti: U1/1 Abitazioni
U4/5 Pubblici esercizi
U5/6 Attrezzature per il verde
U5/7 Attrezzature per lo sport
U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
U7/1 Attrezzature ricettive
U7/3 Attrezzature per l'agriturismo

s) Parametri urbanistici ed edilizi

Ut = 250 mq/ha
H = max 7,50 ml

t) Modalità di attuazione

E' previsto l'intervento urbanistico preventivo, esteso all'interna area omogenea individuata nell'azzonamento del piano addensando l'edificazione in aree contigue.

u) Prescrizioni specifiche

Nel prescritto intervento urbanistico preventivo, gli incrementi di SU consentiti dovranno essere concentrati su edifici o su aree destinate alla nuova edificazione subordinatamente alla cessione gratuita al Comune di aree da destinare ad usi pubblici (U5/6, U5/7, U6/5) o alla formazione di percorsi pedonali e ciclabili destinati alla fruizione pubblica del parco. Tali impegni saranno sanciti da specifiche convenzioni da stipularsi tra operatori privati ed Amministrazione Comunale. In ogni caso la dotazione di aree da destinarsi ad usi pubblici non dovrà essere inferiore a 400 mq/ab. convenzionali al netto della viabilità.

Art. 58 – Zone di interesse naturale dei corsi d'acqua (ZIN)

Sono le zone attualmente occupate dai corsi d'acqua e dalle aree marginali integrate ai medesimi. Ad esse il PRG connette, con una precisa individuazione grafica, le relative fasce di rispetto, per le quali si applicano le disposizioni degli articoli 27 e 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPAR.

Sono destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale, per favorirne una utilizzazione che non contrasti con le sue caratteristiche.

In queste zone è tutelata la morfologia del suolo, la naturalità delle sponde e dei letti dei corsi d'acqua e della vegetazione ripariale e gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli tesi a realizzare questa tutela.

Di tali zone è vietata qualunque manomissione che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico; gli eventuali interventi saranno compiuti sulla base di una specifica concessione, ove occorra.

Per i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n° 1775/33, è stabilito un ambito di tutela a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine, in rapporto alla classificazione, fatte salve le piantate di tipo produttivo-industriale con esclusione, quindi, della vegetazione arbustiva di molteplici specie irregolarmente inframmezzata da alberi di alto fusto:

- classe 1^a 175 m su ogni lato (fiumi Chienti e Tenna);
- classe 3^a 75 m su ogni lato (fossi Acqualato, Castellano, Fonte di Mare);

Per gli altri corsi d'acqua di 3^a classe individuati negli elaborati del piano, gli ambiti di tutela sopraindicati sono ridotti alla metà (m 37,50 su ogni lato).

All'interno di tali ambiti si applica la tutela integrale di cui agli articoli 26 e 27 delle NTA del PPAR, nonché le seguenti prescrizioni specifiche:

- a) All'interno degli ambiti sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'articolo 45 delle NTA del PPAR, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche.
- b) Non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR. Sono fatti salvi i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe.
- c) Nella fascia contigua di m 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm 50.
- d) All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture

idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche.

- e) I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

Per tutti i corsi d'acqua è fissata una zona di rispetto inedificabile per lato, avente i seguenti valori:

- classe 1^a 100 m
- classe 2^a 50 m
- classe 3^a 35 m

dove sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR, nonché l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe.

Art. 59 - Parchi e ville privati di pregio ambientale (PV)

Sono i parchi privati di pregio ambientale, strettamente correlati agli edifici in essi compresi, vincolati o meno ai sensi delle L.1089/39 e 1497/39.

La vegetazione esistente deve essere mantenuta e curata, secondo le indicazioni di cui al precedente paragrafo 1 dell'Art.15 Capo IV, Titolo I.

Della stessa vegetazione dovrà inoltre essere garantita la fruibilità visiva.

- a) Normativa funzionale
Usi previsti: U1/1 Abitazioni
U4/5 Pubblici esercizi
U5/6 Attrezzature per il verde
U7/1 Attrezzature ricettive
U7/3 Attrezzature per l'agriturismo
- b) Parametri urbanistici ed edilizi
V = Ve
- c) Modalità di attuazione
E' previsto l'intervento edilizio diretto
- d) Prescrizioni specifiche
Per gli eventuali interventi sugli edifici esistenti, si applica la modalità d'intervento fino alla ristrutturazione edilizia, e nello specifico:
a) interventi di manutenzione ordinaria;
b) interventi di manutenzione straordinaria;
c) interventi di restauro e risanamento conservativo
d) intervento di ristrutturazione edilizia
così come definiti dall'articolo 3 del DPR 380/01

Art. 60 - Tessuto agricolo (E)

Tale zona E comprende in generale tutto il territorio comunale ad Ovest dell'autostrada A14, la cui tutela appare come un elemento fondamentale delle scelte del PRG.

Essa è articolata nelle seguenti sub - zone:

- E1: zona agricola prevalentemente pianeggiante
E2: zona agricola prevalentemente di versante
E3: zona agricola di pregio ambientale

In questa zona, oltre alle presenti Norme, si applicano in particolare le disposizioni della LR 13/90, che, in caso di contrasto, sono prevalenti. Ai sensi di tale legge sono quindi esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alle necessità dei lavoratori agricoli, della coltivazione

dei fondi, dell'allevamento del bestiame, delle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

Si applicano, salvo le disposizioni successivamente specificate, le seguenti norme generali:

a) Normativa funzionale

Usi previsti: U1/2 Abitazioni agricole recuperate ad uso civile
U2/1 Abitazioni agricole
U2/2 Fabbricati di servizio
U2/3 Allevamenti aziendali
U2/4 Colture aziendali in serra
U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali
U2/6 Rimesse
U7/3 Attrezzature per l'agriturismo

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

si applicano i parametri indicati nella legge regionale 08.03.1990 n. 13

c) Modalità di attuazione

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

d) Prescrizioni specifiche

E' consentito il recupero degli edifici agricoli non più utilizzati e il loro riuso per civile abitazione e per attività agrituristiche (Usi U1/2 e U7/3).

Per tali interventi, si applicano le modalità fino al restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 3, lettere a) b) e c) del DPR 380/01, nel caso si tratti di edifici di interesse storico censiti come tali, ai sensi dell'Art.40 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPAR, nell'analisi specialistica storico culturale (elaborati A3).

Nel caso di edifici non censiti come di interesse storico, si applica invece la modalità di intervento di ristrutturazione di cui all'articolo 3 lettera d) del DPR 380/01.

Ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 13/90, le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni, in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale. L'amministrazione comunale approverà a tal fine apposita normativa.

Relativamente alla costruzione di infrastrutture non sono ammessi livelli interrati, seminterrati e piani sottotetti, non è altresì ammessa la costruzione di loggiati e/o porticati. Le costruzioni dovranno avere le coperture a falde continue, le pareti esterne dovranno essere in pannelli prefabbricati o in muratura intonacata o di mattoni a vista.

Dovranno essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni:

altezza minima ml 3,50

distanza dai limiti di proprietà ml 5.

I conduttori di fondi a titolo non professionale, oltre a rispettare tutte le prescrizioni già elencate, al fine di poter costruire una qualsiasi infrastruttura dovranno dimostrare di essere proprietari di un fondo di almeno 2 Ha, tale proprietà dovrà essere costituita da fondi contigui, così come

definiti dall'articolo 2 della L.R. 13/90. L'accessorio non potrà avere comunque una Superficie Utile Lorda superiore a 100 mq.

In relazione alle opere di recinzione dei fondi agricoli:

sono ammesse recinzioni costituite da muretti rifiniti con paramento in muratura a vista di altezza contenuta (media cm 50) con sovrastante inferriata o rete, dotate di egressi carrabili e pedonali e di opere complementari d arredo (pensiline, rientranze, pareti in prossimità degli ingressi etc.) esclusivamente per la delimitazione di aree di pertinenza di edifici residenziali, limitatamente al fronte strada;

per tutte le altre casistiche sono ammesse recinzioni costituite da rete sorretta da pali in legno, cemento o metallo ancorati su cordolo di calcestruzzo avente altezza fuori terra non superiore a cm 20, dotate di unico ingresso carrabile, con l'esclusione di muri fuori terra e di ogni altra opera complementare di arredo.

Art. 61/bis – Parchi Fluviali

Comprende le zone direttamente a ridosso dei principali corsi d'acqua del territorio (fiumi Chienti e Tenna) che si contraddistinguono da un ambiente naturalistico di particolare interesse.

Si tratta di aree destinate, oltre alla normale conduzione agricola dei fondi, alla riqualificazione dell'ambiente naturalistico mediante la realizzazione di percorsi pedonali o ciclabili da individuare all'interno di un progetto complessivo di attuazione da parte della pubblica amministrazione.

e) Normativa funzionale:

- Usi previsti: U2/1 Abitazioni agricole
U2/2 Fabbricati di servizio
U5/6 Attrezzature per il verde
U5/7 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
U7/3 Attrezzature per l'agriturismo

f) Parametri urbanistici ed edilizi:

- 1) si applicano gli stessi parametri della zona agricola
- 2) per la realizzazione di chioschi ed attrezzature di tipo leggero, si applica l'indice di utilizzazione fondiaria previsto all'art. 29 punto 3 (0.01 mq/mq).

CAPO VII
Zone a vincolo speciale

Art. 62 - Zone a verde privato (ZVP)

Sono destinate al mantenimento e alla formazione del verde per giardini e parchi privati. Gli eventuali edifici presenti in queste zone potranno essere ristrutturati, con un incremento della Volumetria esistente (V_e) finalizzato ad adeguamenti funzionali.

La vegetazione esistente deve essere mantenuta e curata, secondo le indicazioni di cui al precedente art. 15, comma 1°.

- a) Normativa funzionale:
Usi previsti: U1/1 Abitazioni
U4/5 Pubblici esercizi
- b) Parametri urbanistici ed edilizi:
 $V = V_e$, con un incremento massimo del 10% della S_u
- c) Modalità di attuazione
E' previsto l'intervento edilizio diretto
- d) Prescrizioni specifiche
Si applicano le modalità d'intervento fino alla ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'articolo 3 lettere a), b) c) e d) del DPR 380/01

Art. 63 - Discarica comunale

E' destinata alla raccolta e allo smaltimento dei Rifiuti Solidi Urbani (RSU) e assimilabili, in località Castellano, Ambito di smaltimento n°15, come classificata dalla LR 31/90 "Procedure e norme di attuazione del piano regionale di organizzazione dei servizi di smaltimento dei rifiuti".

- a) Normativa funzionale:
Usi previsti: U5/6 Attrezzature per il verde
U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

- b) Parametri urbanistici ed edilizi:
If = 0,01 mq/mq

L'applicazione dell'indice e l'edificazione non è ammessa in corrispondenza degli abbancamenti dei rifiuti. Sono ricomprese nel calcolo della SUL anche tutte le attrezzature funzionali destinate all'efficienza e alla custodia dell'impianto, comunque realizzate.

- c) Modalità di attuazione
E' previsto l'intervento edilizio diretto

TITOLO IV
Norme transitorie e finali

CAPO I
Norme finali

Art. 64 - Immobili condonati

Gli edifici o le porzioni di essi, per i quali sia stata presentata domanda di concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi del Capo IV della legge 47/85, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono, agli effetti dell'attribuzione delle possibilità di adeguamento edilizio.

Art. 65 - Esenzioni e facoltà di deroga

Sono consentite deroghe alle prescrizioni delle presenti Norme nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Si conferma la validità delle deroghe già adottate prima dell'adozione della Variante dal Consiglio Comunale per ragioni di pubblico interesse, anche se contrastanti con le presenti Norme.

Inoltre, in coerenza con quanto disposto dal sesto comma dell'articolo 82 del DPR 24 luglio 1977, n°616, nel testo di cui alla legge 8 agosto 1985, n.431, e tenuto conto della L.R. 21 agosto 1984, n. 24, nonché dell'art. 60 del Piano Paesistico Ambientale Regionale, le prescrizioni di base di cui alla lettera c) dell'articolo 3 del PPAR, non si applicano per:

1 a) le aree urbanizzate, così come definite al quinto comma dell'articolo 27 del PPAR salvo quanto disposto dal settimo comma del medesimo articolo e con esclusione delle aree costiere demaniali;

1 b) le aree regolamentate dagli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica adottati o approvati prima dell'entrata in vigore del PPAR; le aree regolamentate dagli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, adottati o approvati prima dell'entrata in vigore del PPAR, purché la relativa convenzione sia stata stipulata entro due anni decorrenti dalla stessa data; le aree di cui all'articolo 51 della legge 865/71, purché localizzate entro la data di entrata in vigore del PPAR.

1 c) i progetti di ampliamento funzionale degli edifici industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi (alberghi, pensioni, campeggi) ed agricolo-produttivi esistenti, fino ad un massimo di superficie utile non superiore al 50% di quella esistente;

2) le opere relative ad interventi dichiarati indifferibili ed urgenti, conseguenti a norme o provvedimenti statali o regionali emanati a seguito di calamità naturali od avversità atmosferiche di carattere eccezionale nonché a situazioni di emergenza connessa a fenomeni di grave inquinamento ambientale o ad interventi per la salvaguardia della pubblica incolumità;

3) le seguenti opere pubbliche, oltre a quelle già comprese nei precedenti punti del presente articolo:

3a) le opere pubbliche appaltate od in corso di esecuzione alla data del 15 ottobre 1987;

3b) le opere pubbliche già autorizzate, ai fini paesistici, dallo Stato o dalla Regione, alla data del 15 ottobre 1987;

3c) le opere pubbliche, i metanodotti e le opere connesse, nonché quelle di interesse pubblico realizzate dalla SIP e dall'ENEL, previa verifica di compatibilità ambientale ai sensi degli articoli 63 *bis* e *ter* delle norme del PPAR.

Sono comprese nel regime delle esenzioni anche le eventuali varianti urbanistiche adottate ai sensi dell'articolo 1 della legge 1/78 e dell'articolo 3 della legge 291/71, necessarie per la localizzazione delle predette opere pubbliche;

3d) gli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, centrali e containers telefonici, cabine di decompressione del gas e simili;

3e) i monumenti commemorativi civili e religiosi, di modesta entità, nonché le opere ricadenti nelle zone cimiteriali;

3f) opere ed interventi a carattere temporaneo connessi all'attività di ricerca ed esplorazione di idrocarburi e di risorse geotermiche;

3g) gli impianti a fune, le antenne, i ripetitori, previa verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi con le modalità di cui agli articoli 63 *bis* e *ter* del PPAR;

4) le opere necessarie all'adeguamento degli impianti esistenti di smaltimento dei rifiuti alle disposizioni del DPR 915/82.

Sono incluse nel regime delle esenzioni le varianti urbanistiche conseguenti le procedure di cui all'articolo 3 bis della legge 441/87. Le relative opere sono soggette alla verifica di compatibilità ambientale di cui all'articolo 63 *bis* e *ter* del PPAR;

5) gli interventi previsti dagli articoli 31 e 32 della legge 28 febbraio 1985, n.47;

6) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'articolo 31 della legge 457/78, e di consolidamento statico che non alterino la sagoma ed il volume degli edifici;

7) gli impianti zootecnici ed opere connesse, gli impianti agricoli destinati alla produzione, lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti per i quali è stato concesso un finanziamento pubblico alla data di entrata in vigore del PPAR;

8) gli impianti zootecnici approvati ai sensi del regolamento CEE 797/85, previa verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi con le modalità di cui agli articoli 63 *bis* e *ter* del PPAR;

9) le opere finanziate alla data di entrata in vigore del Piano alle comunità montane ed alla Regione Marche ai sensi dei regolamenti CEE 1760/78 e 269/79, previa verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi con le modalità di cui all'articolo 63 *bis* e *ter* del PPAR;

10) L'estrazione di travertino e della pietra da taglio nonché le estrazioni di aggregati argillosi e sabbiosi necessari per la produzione di laterizi pregiati previa dichiarazione sulla destinazione d'uso dei materiali e verifica di compatibilità ambientale di cui agli articoli 63 *bis* e *ter* del PPAR; tale esenzione non si applica negli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 1a e 2a classe di cui all'art. 29 del PPAR articolo 29 ed in quelli delle zone archeologiche, di cui all'art. 41 del PPAR.

CAPO II
Norme transitorie

Art. 66 - Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione della Variante.

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie concesse e rilasciate in data antecedente l'adozione della Variante, rimangono valide fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente.

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiedere nuove concessioni o autorizzazioni nel rispetto della precedente normativa, se la stessa risulta in contrasto con la presente Variante.

Art. 67 - Piani di Recupero vigenti

Articolo abrogato

Art. 68 - Lotti di completamento del PRG vigente

Articolo abrogato

Art. 69 – Pareri

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nei seguenti pareri, che si intendono qui integralmente trascritti:

- ❑ parere del consulente tecnico geologo dell'Amministrazione provinciale, integralmente riportato alle pagg. 7-13 della deliberazione G.P. n.440/98;
- ❑ parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Ancona, da acquisire;
- ❑ parere del Corpo Forestale dello Stato prot. n.11634 del 12 dicembre 1996;
- ❑ parere del Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo prot. n.14269 dell'11 gennaio 1996.

Art. 70 – Accordi di programma

Si richiama il rispetto di quanto espressamente previsto nei seguenti Accordi di Programma, fermo restando che in caso di decadenza degli stessi ci sia una decurtazione di volume del 20%:

- Area Ex FIM (APT2) stipulato in data 22 ottobre 1996;
- Quartiere Faleriense (APP1, APP1bis, APR4, APR5) stipulato in data 19 marzo 1997.