COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO

PRG 1996

VARIANTE GENERALE DEL P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(aggiornamento al 30.06.2025 D.C.C. 34 del 29 /07/2025) e ss.mm.ii

COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO

Sindaco: dott. Antonio Rossi

Assessore all'Urbanistica: avv. Maurizio Mattioli

Segretario Generale: dott. Geremia Di Vincenzo

Ingegnere Capo: ing. Francesca Claretti

Resp. del 2° Servizio arch. Luigi Scotece

OIKOS RICERCHE S.R.L.:

Resp.: Prof. Ing. Silvano Casini, Ing. Roberto Farina;
Ing. Andrea Balletti, Arch. Elena Lolli, Arch. Corrado Marocci

Consulente giuridico per la stesura delle Norme Tecniche di Attuazione:
Avv. Paola M. Terenziani

Proiezioni demografiche e analisi della condizione abitativa:
Dott. Francesco Manunza

Indagini per l'adeguamento al PPAR:
Dott. Sergio Sisi, dott. Ermanno Librandi (Indagine geologica - geomorfologica - idrogeologica)
Dott. Roberto Canullo (Indagine botanico - vegetazionale)
OIKOS Ricerche - Arch. Federico Bilò, arch. Francesco Orofino (Indagine sui caratteri visuali del paesaggio)
OIKOS Ricerche - Arch. Elena Lolli (Indagine sui caratteri storico-culturali del territorio)

Collaboratori: Sig.na Monica Regazzi, Sig.na Simonetta Scappini, Sig.na Laura Zanarini (elab.grafiche), Sig.ra Concetta Venezia (segreteria).

NTA vigenti nel loro testo originale o coordinato, qualora il testo abbia subito modifiche, con indicati in nota ai singoli articoli gli atti con cui sono state apportate tali modifiche.
Il presente documento ha lo scopo di facilitare la lettura della norma, in caso di eventuali incongruenze riscontrate fanno fede gli atti e gli elaborati di ciascuna variante.

Sommario

RIEPILOGO PROCEDIMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA IN VARIANTE AL PRG CONCLUSI CON APPROVAZIONE. 10

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI 17

CONTENUTI, OBIETTIVI E CRITERI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE 17

Art. 1 - Oggetto, obiettivi 17

Art. 2 - Elementi costitutivi della Variante Generale del P.R.G. 17

Art. 3 - Definizioni 20

Art. 4 - Usi 28

Art. 5 - Cambio di destinazione d'uso degli immobili 34

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO 37

LA STRUTTURA DEL PRG 37

Art. 6 - Schema Direttore della Variante Generale del P.R.G.: definizione, contenuti 37

Art. 7 - Efficacia dello Schema Direttore della Variante Generale del P.R.G. 37

Art. 8 - Contenuti programmatici dello Schema Direttore 38

Art.9 - Programmazione dell'attuazione della Variante Generale del P.R.G. 38

Art. 10 - Aggiornamento e adeguamento della Variante Generale del P.R.G. 38

Art. 11 - Monitoraggio dell'attuazione del P.R.G. 39

Art. 12 - Modalità di attuazione del Piano 39

CRITERI E REQUISITI GENERALI DEGLI INTERVENTI 39

Art. 13 - Condizioni di urbanizzazione e condizioni ambientali 39

Art. 14 - Accessibilità e sicurezza 40

Art. 15 - Modalità di trasformazione fisica del suolo 40

STRUMENTI DI COORDINAMENTO DEGLI INTERVENTI IN ZONE DI TRASFORMAZIONE 41

Art. 16 - Progetti speciali 41

STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI 41

Art. 17 - Definizione e tipologia degli strumenti 41

Art. 18 - Piani di lottizzazione 42

Art. 19 - Piani di recupero di iniziativa privata 42

Art. 20 - Programmi integrati di intervento e Programmi di riqualificazione urbana 43

Art. 21 - Modalità di attuazione delle Zone di Progettazione Unitaria e di intervento integrato (Z.P.U.) 43

Art. 22 - Comparti attuativi all'interno delle Z.P.U. 45

Art. 23 - Comparti di intervento coordinato 45

Art. 24 - Convenzionamento: definizione, obiettivi, contenuti 46

CRITERI E MODALITA' DI INTERVENTO EDILIZIO 47

Art. 25 - Intervento edilizio diretto 47

Art. 26 - Concessione e altre modalità di autorizzazione 48

Art. 27 - Progetto Unitario (P.U.) 49

Art. 28 - Opere ed oneri di urbanizzazione 49

Art. 29 - Parcheggi 51

Art. 30 - Potenzialità edificatoria delle aree 53

Art. 31 - Categorie di intervento: definizioni 54

Art. 32 - Manutenzione ordinaria (a) stralciato 55

Art. 33 - Manutenzione straordinaria (b) stralciato 56

Art. 34 - Restauro (c.1) 57

Art. 35 - Risanamento conservativo (c.2) 58

Art. 36 - Ristrutturazione con vincoli (d.1) 58

Art. 37 - Ristrutturazione senza vincoli (d.2) 59

Art. 38 - Sostituzione edilizia (e.1) 60

Art. 39 - Ristrutturazione urbanistica (e.2) 60

Art. 40 - Demolizione senza ricostruzione (e.3) 60

Art. 41 - Nuova edificazione (f) 61

Art. 42 - Interventi nelle zone parzialmente edificate 61

Art. 43 - Interventi di adeguamento tecnologico degli edifici esistenti e di realizzazione o adeguamento di manufatti accessori 61

TITOLO III - REGOLE DI TRASFORMAZIONE: CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE, CRITERI E PARAMETRI DI INTERVENTO 64

a – INSEDIAMENTI STORICI 64

Art. 44 - Definizione di insediamenti storici 64

Art. 45 - Zone omogenee degli insediamenti storici - Definizione e individuazione cartografica 64

Art. 46 - Usi ammessi all'interno delle zone storiche 65

Art.47 - Modalità di intervento edilizio nelle zone storiche 67

CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI EDILIZI E DEGLI SPAZI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL NUCLEO ANTICO (ZONA A1) 68

Art. 48 - Nucleo Antico: Edifici e complessi architettonici monumentali (sottozona A 1.1) 68

Art. 49 - Nucleo Antico: Tessuto edilizio storico conservato (sottozona A 1.2)69

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO DIFFUSI (ZONA A2) 70

Art. 50 - Edifici e complessi di interesse storico-architettonico o ambientale diffusi: definizione, classificazione e modalità di intervento 70

Art. 51 - Edifici e complessi edilizi di interesse storico-architettonico o ambientale diffusi nel territorio urbanizzato (zone A 2.1) 71

Art. 52 - Edifici e complessi edilizi di interesse storico-architettonico o ambientale diffusi nel territorio collinare (zone A2.2) 71

CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI EDILIZI E DEGLI SPAZI ALL'INTERNO DELLA MARINA (ZONA A3) 72

Art. 53 - Definizione delle sottozone all'interno della Marina 72

Art. 54 - La Marina: Edifici di particolare interesse architettonico (sottozona A 3.1) 74

Art. 55 - La Marina: Tessuti edilizi storici conservati (sottozona A 3.2) 74

Art. 56 - La Marina: Tessuti edilizi incongrui con l'assetto tipologico (sottozona A 3.3) 75

Art. 57 - La Marina: Tessuti edilizi completamente trasformati (sottozona A 3.4) 75

Art. 58 - Ville e parchi (zona A 4) - Definizioni e obiettivi generali di tutela e valorizzazione 76

Art. 59 - Usi e modalità di intervento nelle ville e parchi di interesse storico, architettonico e ambientale (A 4) 77

Art. 59 bis - Interventi speciali della Pubblica Amministrazione sul patrimonio storico 78

BM – CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI EDILIZI E DEGLI SPAZI ALL'INTERNO DELLA ZONA DI RECUPERO DEL BORGO MARINARO 79

Art. 60 - Criteri generali di intervento e definizione delle sottozone all'interno del Borgo Marinaro (zona BM) 79

Art. 61 - Ambiti di recupero urbano di iniziativa pubblica entro il Borgo Marinaro 81

Art. 62 - Borgo Marinaro: edifici e complessi architettonici monumentali (sottozona BM 1) 82

Art. 63 - Borgo Marinaro: Tessuti edilizi storici conservati (sottozona BM 2) 82

Art. 64 - Borgo Marinaro: Tessuti edilizi in prevalenza trasformati (sottozona BM 3) 84

Art. 65 - Borgo Marinaro: Tessuti edilizi completamente trasformati (Sottozone BM 4) 85

Art. 66 - Borgo Marinaro: edifici di architettura moderna di interesse storico (Sottozona BM 5) 86

b – ZONE MISTE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE 87

Art. 67 - Definizione, obiettivi del P.R.G. 87

Art.68 -Zone miste sature della città permanente (zone B 1.1 e B 1.2) 89

Art. 69 - Zone miste sature della fascia litoranea (zone B 2.1 e B 2.2) 91

Art. 70 - Zone miste di trasformazione (B 3.1 - B 3.2) 94

Art. 71 - Zone di completamento (B 4.1) 96

Art. 71 bis - Zone di completamento (B 5.1) 97

Art. 71 ter Zone - BC.1 - BC.2 - BC.3 99

Art. 72 - Sostituzione edilizia previa demolizione 101

R – ZONE DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICATO ALL'INTERNO DI COMPARTI DI INTERVENTO COORDINATO 102

Art. 73 - Definizione e obiettivi del piano 102

Z.P.U. – ZONE DI PROGETTAZIONE UNITARIA E DI INTERVENTO INTEGRATO104

Art. 74 - Definizione e obiettivi del Piano 104

Art. 75 - Modalità attuative degli interventi nelle Zone di Progettazione Unitaria104

Art. 76 - Possibilità edificatorie nelle zone di progettazione unitaria e di intervento integrato 106

Art. 77 - Contenuti dei piani attuativi relativi alle zone Z.P.U. di progettazione unitaria e di intervento integrato 108

D – ZONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE 109

Art. 78 - Definizione 109

Art. 79 - Zona D 1 - Attività produttive: usi principali, associati, complementari e compatibili 109

Art. 80 - Zone per attività produttive (D 1): modalità di intervento 110

Art. 81 - Zone industriali-artigianali esistenti/di completamento (sottozona D 1.1) 111

Art. 82 - Zone industriali-artigianali di adeguamento e riqualificazione (sottozona D 1.2) 112

Art. 83 - Ambito di recupero ambientale della zona produttiva lungo la Statale Fermana (sottozona D 1.3) 113

Art. 84 - Edifici e complessi industriali entro ambiti residenziali (sottozona D 1.4) 121

Art. 85 - Insediamenti produttivi e tutela delle acque 121

Art. 86 - Edifici industriali inutilizzati stralciato 123

Art. 87 - Attività commerciali (zona D 2) 124

E – ZONE AGRICOLE 125

Art. 88 - Contenuti 125

Art. 89 - Norme generali sulle zone agricole e definizioni 126

Art. 90 - Strumenti per l'istruttoria 126

Art. 91 - Piano Aziendale (P.A.) 127

Art. 92 - Piano di Conduzione (P.C.) 128

Art. 93 - Relazione sugli effetti ambientali 129

Art. 94 - Atti di impegno 130

Art. 95 - Zone agricole collinari (E 1) 131

Art. 96 - Zone agricole e zone a verde privato di contatto con gli spazi urbani (E 2) 134

Art. 97 - Zone di riqualificazione percettiva del paesaggio collinare (E 3) 135

Art. 98 - Ambiti agricoli collinari di interesse storico, ambientale e paesaggistico 135

Art.99 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone E 137

Art.100 - Edifici esistenti adibiti ad usi non agricoli 138

Art.101 - Criteri di realizzazione di nuovi edifici 138

Art. 102 - Recinzioni 139

Art. 103 - Attività agricola e zootecnica e tutela delle acque 139

f – ZONE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO 140

Art. 104 - Definizione, generalità 140

Art. 105 - Istruzione (FA) 143

Art. 106 - Servizi generali (FB) 143

Art.107 - Attrezzature di interesse comune (FC) 145

Art. 108 - Verde urbano, sport, spettacolo (FD) 147

PARCHI URBANI E TERRITORIALI 150

Art. 109 - Generalità 150

Art. 110 - Parco urbano attrezzato della vecchia ferrovia AFA (FE) 150

Art. 111 - Parco territoriale naturalistico del fosso Vallescura (FF) 152

Art. 112 - Attrezzature per la cultura (FG) 153

Art. 113 - Parcheggi ad uso pubblico (FH) 154

Art. 114 - Servizi tecnologici (FI) 155
ALTRI SERVIZI 156
Art. 115 - Lungomare e attrezzature di spiaggia (SL) 156
Art. 116 - Servizi pubblici e privati per la mobilità pedonale, ciclabile e motorizzata (SM) 156
Art. 117 - Servizi e attrezzature legati alle funzioni portuali (SP) 160
Art. 118 - Attrezzature alberghiere e turistico-ricreative (SA) 161
Art. 118 bis - Attrezzature alberghiere e turistico - ricreative - sottozona SA*162
Art. 119 - Attrezzature di interesse turistico-ricreativo nel territorio collinare (SC) 162
Art. 120 - Attrezzature private per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo (SS)163
TITOLO IV - PROGETTI SPECIALI 165
Art. 121 - Obiettivi e contenuti 165
TITOLO V - PAESAGGIO E AMBIENTE 167
Art. 122 - Attuazione del P.P.A.R. e tutela ambientale del territorio: aspetti generali 167
Art. 123 - Applicazione del PPAR: Tutela integrale 168
AMBITI ED ELEMENTI TERRITORIALI SOTTOPOSTI A TUTELA 169
Art. 124 - Aree ad elevata pericolosità geologica 169
Art. 125 - Corsi d'acqua 170
Art. 126 - Crinali 171
Art. 127 - Litorali marini 172
Art. 128 - Ambiti del paesaggio agrario di interesse storico, paesaggistico e ambientale 174
Art. 129 - Tutela delle zone boscate, delle cortine arboree, dei filari e delle siepi 175
Art. 130 - Tutela delle alberature e del verde urbano 176
Art. 131 - Prescrizioni per le aree a parcheggio di uso pubblico 176
PROCEDURE DI VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' E DELL'IMPATTO AMBIENTALE 177

Art. 132 - Verifiche di compatibilità paesaggistica e ambientale e Studi di Impatto Ambientale 177

TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 178

Art. 133 - Finalità generali 178

Art. 134 - Efficienza e manutenzione della rete fognante 178

Art. 135 - Esenzioni 179

TITOLO VI - PRESCRIZIONI PARTICOLARI, NORME TRANSITORIE E FINALI 181

Art.136 - Fasce di rispetto e aree di protezione 181

Art. 137 - Prescrizioni di carattere edilizio: rapporti con il Regolamento Edilizio 181

Art. 138 - Facoltà di deroga 181

Art. 139 - Norme transitorie 182

Art. 140 - Norme finali 182

ALLEGATI 183

RIEPILOGO PROCEDIMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA IN VARIANTE AL PRG CONCLUSI CON APPROVAZIONE.

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2000

- n.59 del 19.07.2000 oggetto: “Determinazione sulla prescrizione dettata dalla Provincia di AscoliPiceno in merito alla ZPU1 Via Marche”

- n.80 del 29.09.2000 oggetto: “Copertura di spazio sportivo polivalente-approvazione progetto preliminare in parziale variante al PRG ai sensi della legge n. 1/78”

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2001

- n.14 del 16.03.2001 oggetto “Approvazione della variante al comparto di intervento coordinato N Santa Vittoria Via Morgagni ai sensi degli Artt. 15 e 30 della LR34/92 ed individuazione di comparti edificatori”

- n.15 del 16.03.2001 oggetto: “Adozione Definitiva della Variante alla tavola P6-Lottizzazione Fermana - del vigente PRG ai sensi dell’art.15 della LR34/92 e della L.17.08.42 n.1150.”

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2002

- n.39 del 18.07.2002 oggetto:” Legge 17.08.1942 N.1150 Art.10; LR05.08.1992 N.34 Art.28 – Atto di Consiglio Provinciale n.87 del 11.06.2002 Accoglimento degli stralci, modifiche e prescrizioni proposti dalla Provincia alla Variante specifica al PRG relativa alla “Lottizzazione Fermana” (Tav.P6) - Adottata con DCC n.58 del 19.07.2000.”

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2003

- n.20 del 31.03.2003 oggetto “Approvazione definitiva variante specifica all’art.17 c. 4 delle NTA del Vigente PRG ai sensi dell’art.26 della LR 5 agosto 1992 n.34 e successive modificazioni ed integrazioni.”

- n.21 del 31.03.2003 oggetto “Approvazione variante specifica al PRG ZPU1- Via Marche ai sensi dell’art.26 della LR 5 agosto 1992 n.34 e successive modificazioni ed integrazioni”

- n.30 del 07.04.2003 oggetto “Comparto m- Via Medi Variante specifica al PRG Delibera C.P. n.30 del 25.03.2023 accoglimento degli stralci modifiche e prescrizioni ai sensi dell’art.28 della LR 5 agosto 1992 n.34”

- n.44 del 16.05.2003 oggetto: “Approvazioni varianti al PRG adeguatyo al PPAR relative al programma di recupero e riqualificazione urbana ex Consorzio Agrario Ex Afa ai sensi dell’art.26 della LR.5 agosto 1992 n.34 e smi”

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2004

- n.72 del 29/09/2004 oggetto “Approvazione in via definitiva della variante al Piano Regolatore Generale e del Piano di Recupero ex Consorzio Agrario – Ex AFA ai sensi dell’art.26 Legge Regionale 34/1992 e successive modifiche ed integrazioni.”

- N.82 del 29.11.2004 oggetto “Piano di Recupero del Borgo marinaro ai sensi della Legge n.457/78 e Legge n.1150/42 in variante al PRG vigente. Approvazione elaborato schede progetti unitari.”

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2006

- n.34 del 06.06.2006 oggetto “Approvazione definitiva variante parziale normativa all’art.67 delle NTA del PRG ai sensi dell’art.26 della Legge Regionale n.34/92.”

- n.35 del 06.06.2006 oggetto “Approvazione definitiva variante parziale normativa all’art.17 delle NTA del PRG ai sensi dell’art.26 della Legge Regionale n.34/92.”

- n.41 del 28.06.2006 oggetto “Approvazione definitiva variante specifica per la modifica di una zona omogenea del PRG ai sensi dell’art.26 della Legge Regionale n.34/92.”

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2009

- n.42 del 25.06.2009 oggetto “Art. 5 DPR 447/98 e DPR 440/2000 – S.U.A.P. - Variante al PRG per intervento di ristrutturazione urbanistica ed edilizia per media struttura di vendita – C.da Santa Vittoria Ditta: Elitizi SpA – Approvazione verbale Conferenza dei Servizi ”

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2010

- n.72 del 10.11.2010 oggetto “Approvazione in via definitiva Piano di Recupero ex Consorzio Agrario-ex AFA - Variante parziale al Piano Regolatore Generale ai sensi dell’art.26 LR34/92 ss.mm.ii.”

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2012

- n.37 del 30.10.2012 oggetto – Variante specifica per la modifica di alcune zone omogenee D1.4 del PRG vigente - art.26 LR 34/92 e smi - Approvazione definitiva in adeguamento GP n.150 del 28.06.2012”.

Deliberazioni del Commissario Straordinario Anno 2012

- n.89 del 09.05.2012 oggetto - Variante specifica alla ZPU1 via Marche del PRG vigente per la previsione di un campo di calcio Artt3 e 26 L.R.34/92 e smi. Approvazione definitiva in adeguamento parere GP n.94/12”

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2013

- n.8 del 24.01.2013 oggetto “Approvazione Piano delle Alienazioni immobiliari anno 2012 con Varianti Urbanistiche ai sensi dell’art.26 ter LR 34/92 – immobile denominato ex Silos – Approvazione definitiva”

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2014

- n.56 del 18.12.2014 oggetto “Cambio di destinazione d'uso di edificio sito nel comparto "g", Ex Lottizzazione Corvaro, da turistico-ricettivo a residenziale commerciale. autorizzazione al permesso di costruire in deroga ex art.14 del DPR 380/2001”

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2015

- n.26 del 17.12.2015 oggetto “Lavori di ampliamento tratto terminale viale dei Pini nord. Apposizione del vincolo preordinato all’esproprio. Approvazione definitiva ai sensi dell’art.26 comma 6 lettera (a) della L.R. n.34/92 e s.m.i. Variante al PRG

- n.61 del 17.12.2015 oggetto “Lavori di ampliamento tratto terminale viale dei Pini nord. Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. Approvazione definitiva ai sensi dell'art. 26 comma 6, lettera (a) della L.R. 34/92 e s.m.i.

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2016

- n.52 del 30.11.2016 oggetto “Approvazione progetto in variante al PRG ai sensi dell’Art.8 DPR 160/2010 e Art.26 quater LR n.34/92, per sopraelevazione ed ampliamento della struttura alberghiera Hotel Rosa Meublè

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2017

- n.26 del 12.04.2017 oggetto “Approvazione Piano di Recupero in variante al PRG ai sensi dell’art.26 della L.R. n. 34/1992 e s.m.i. per frazionamento di un Comparto A2.1 e riqualificazione del sub-comparto “A” sito tra via A.Costa e G.Boni”

- n.57 del 31.07.2017 oggetto “Approvazione variante specifica al PRG del Comparto di intervento coordinato “a” - Villa Colli - ai sensi dell’art. 15 comma 5 della L.R. n.34/92 e s.m.i.”

- n.73 del 26.10.2017 oggetto “Art.8 DPR 160/2010 e Art.26 LR34/1992- Approvazione progetto per ampliamento edificio produttivo in variante al comparto “i” - Santa Vittoria – Zona Artigianale e al vigente PRG”

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2018

- n.25 del 13.03.2018 oggetto “Approvazione Piano di Recupero in variante al PRG per demolizione, ricostruzione e parziale ristrutturazione di edifici siti in via Galliano, via Palermo e via Settembrini ai sensi dell’art. 15 comma 5 LR 34/1992 e dell’art. 2 della LR 22/2009 e s.m.

- n.26 del 13/03/2018 oggetto “Approvazione n. 11 varianti specifiche al vigente P.R.G. ai sensi dell’art. 15 comma 5 della Legge Regionale 5 agosto 1992 n. 34”

- n.64 del 25.10.2018 oggetto “Approvazione Piano di Recupero in variante al PRG ai sensi della L.457/78, art. 15 comma 5 LR 34/1992, art. 2 LR 22/2009 e s.m.i. - accorpamento lotti e demolizione con ricostruzione edificio sito in Viale dei Pini”

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2019

- n.5 del 24.01.2019 oggetto “Approvazione variante art. 83 delle N.T.A. del vigente P.R.G. relativo alla “Lottizzazione Fermana” ai sensi dell’art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992”

- n. 78 del 19/12/2019 oggetto “Approvazione variante al Piano Attuativo di iniziativa privata del Comparto “i” Santa Vittoria, in variante al PRG, ai sensi dell’art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992”

Deliberazioni della Giunta Comunale Anno 2021

- n. 134 del 31.08.2021 oggetto “Approvazione variante art. 126 delle N.T.A. del vigente P.R.G. relativo ai “Crinali”, ai sensi dell’art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992”

- n. 135 del 31.08.2021 oggetto “Approvazione Variante Puntuale al PRG per Modifica Zonizzazione Lotto da “A2.1” a “B2.2 ai sensi dell’art.15 c. 5 della LR. 34/1992”;

Deliberazioni della Giunta Comunale Anno 2022

- n. 6 del 28.01.2022 oggetto “Approvazione variante al P.R.G. ai sensi dell’art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992, per la modifica della destinazione d’uso della struttura ricettiva ex Hotel Miramare e della zonizzazione del lotto da Alberghiero “SA” a Residenziale “B2.2*”

- n. 80 del 10.05.2022 oggetto “Approvazione variante al P.R.G. ai sensi dell’art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992, delle zone progettazione unitaria 8 bis e 9 bis (coordinata con la proposta di Piano Regolatore Portuale)”

- n. 90 del 19.05.2022 oggetto “Approvazione variante puntuale al P.R.G. ai sensi dell’art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992, per modifica dislocazione area a parcheggio pubblico ed area a completamento residenziale all’interno della stessa proprietà”

Deliberazione della Giunta Regionale Anno 2022

- n. 1064 del 05.09.2022 oggetto “Legge 28/01/1994 n. 84 - Art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regionale dei Porti - Approvazione del Piano Regolatore Portuale (PRP) del porto di Porto San Giorgio”.

Deliberazioni della Giunta Comunale Anno 2023

- n. 219 del 27.10.2023 oggetto “Approvazione variante puntuale al P.R.G. ai sensi dell’art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992, per modifica zonizzazione lotto da “SA” a “B2.1* - Proprietà Timone Srl”

- n. 230 del 07.11.2023 oggetto “Approvazione variante al P.R.G. ai sensi dell’art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992, per Piano di Recupero PRG zona A1.2 per consolidamento, eliminazione barriere architettoniche e recupero del sottotetto”

Deliberazione del Consiglio Comunale Anno 2024

- n. 25 del 13.06.2024 oggetto “Piano attuativo in variante al P.R.G. per recupero e Riqualificazione Urbanistica e Ambientale ai sensi degli artt. 26 e 30 L.R. 34/1992 e ss.mm.ii. Area ex Branella in via A. Costa n. 19-21-23.

- Deliberazioni della Giunta Comunale Anno 2024

- n. 33 del 07.03.2024 oggetto “Approvazione Piano di Recupero in variante al P.R.G. ai sensi dell’art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992 e s.m.i. in V.le della Vittoria n. 259 – zona A3 La Marina – sottozona A3.1”

- n. 144 del 02.07.2024 oggetto “Approvazione variante al P.R.G. ai sensi dell’art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992, per Variante normativa al PRG in zona BC.3 finalizzata alla modifica dei parametri urbanistici”

- n. 333 del 24.12.2024 oggetto “Approvazione variante al P.R.G. ai sensi dell’art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992, per la modifica zonizzazione di un lotto da alberghiero “SA” a residenziale “B2.2* - Ex Hotel Bussola”

- Deliberazioni della Giunta Comunale Anno 2025

- n. 21 del 31.01.2025 oggetto “Approvazione Variante Puntuale al PRG, ai sensi dell’art. 15 comma 5 della l.r. 34/1992, per "modifica della destinazione urbanistica lotto da A2.1 a B2.1.

Deliberazioni della Giunta Comunale Anno 2026

- n. 116 del 21.05.2026 oggetto “Approvazione Variante Parziale all’art.67 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G, ai sensi dell’art.33,comma 12 lettera a della L.R.Marche n.19/2023 (già art.15,comma5,L.R.n.34/1992) .

Deliberazioni di Giunta Comunale Anno 2026

- n. 204 del 28.08.2026 oggetto “Approvazione di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell’Art. 33 C, 12 Let. a L.R. n. 19/2023 – “Trasformazione comparto b – Chisa Sacra Famiglia con modifica della zonizzazione da zona omogenea “C” a zona omogenea “B1.1**”.

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

CONTENUTI, OBIETTIVI E CRITERI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART. 1 - OGGETTO, OBIETTIVI

1 Il Piano Regolatore Generale definisce la disciplina urbanistica del territorio comunale ai sensi della L.n.1150/1942 della L.R.n.34/1992 e delle altre Leggi nazionali e regionali in materia.

Le previsioni della Variante Generale del P.R.G. si applicano all'intero territorio comunale, e, ancorché dimensionate in un arco temporale decennale, hanno validità giuridica a tempo indeterminato.

2 Gli obiettivi della Variante Generale del P.R.G., i criteri di progetto e le motivazioni sono contenute nella Relazione Tecnica Illustrativa e nello Schema Direttore della Variante Generale del P.R.G.

3 La Variante Generale è redatta in adeguamento al P.P.A.R. della Regione Marche, ai sensi dell'art. 27 bis delle Norme Tecniche di Attuazione, e recepisce a tal fine i relativi contenuti della Variante Specifica adottata dal Consiglio Comunale in data 29.2.1996.

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE GENERALE DEL P.R.G.

1 Gli elaborati della Variante Generale del P.R.G. sono redatti secondo modalità conformi alla normativa vigente ed in particolare alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 197 del 1989, all'art.16 della L R. 34/92 e in modo conforme a quanto prescritto dalla Provincia di Ascoli Piceno per quanto riguarda gli elaborati da produrre (Circolare del 7/4/95).

2 Costituiscono elaborati relativi allo stato di fatto:

- Indagine geologica - geomorfologica - idrogeologica
- Studio dei caratteri botanico - vegetazionali
- Indagine sui caratteri storico culturali del territorio
- Indagine sui caratteri visuali del paesaggio

• Analisi dello stato attuale del territorio non urbanizzato	1:5.000	SA 1
• Analisi dello stato attuale del territorio non urbanizzato:	legenda	SA - leg
• Analisi dello stato attuale del territorio urbanizzato	1:2.000	SA 2 a-d
• Analisi dello stato attuale: reti tecnologiche	1:2.000	SA 3 a-b
• Analisi dello stato attuale: reti tecnologiche: gas metano	1:1.000	SA 4

3 Costituiscono elaborati di progetto del Piano Regolatore Generale:

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione:
- Schede normative delle Zone di Progettazione Unitaria e di intervento integrato- Scheda tecnica e dei Comparti di intervento coordinato
- Tabella e planimetria relative al computo della capacità insediativa (artt. 18 e 21 L.R.n.34/'92), e calcolo degli standards
- Relazione sul modello di previsione demografica, sull'analisi dell'evoluzione della struttura della popolazione e sulla valutazione del fabbisogno abitativo
- Scheda regionale di controllo e stima sommaria dei costi

Tavole di progetto:

• Schema Direttore	1:5.000	P1
• Schema Direttore: legenda		P1 - leg
• Usi e modalità di trasformazione del territorio: sintesi	1:5.000	P2
• Usi e modalità di trasformazione del territorio: legenda		P - leg
• Usi e modalità di trasformazione del territorio	1:2.000	P3 a-g
• Usi e modalità di trasformazione del territorio:	1:1.000	P4
• Nucleo Antico, Marina e Borgo Marinaro		
• Usi e modalità di trasformazione del territorio - zona di recupero Borgo Marinaro	1: 500	P4 A-C
• Scheda di assetto urbanistico: Z.P.U. 1 Via Marche	1:1.000	P5 a
• Scheda di assetto urbanistico: Z.P.U. 2 Fornace	1:1.000	P5 b
• Scheda di assetto urbanistico: Z.P.U. 3 Ex Colonia OPAFS	1:1.000	P5 c
• Scheda di assetto urbanistico: Z.P.U. 4 Ex Grand Hotel - Viale della Vittoria	1:1.000	P5 d
• Scheda di assetto urbanistico: Z.P.U. 5 Stazione	1:1.000	P5 e
• Scheda di assetto urbanistico: Z.P.U. 6 Via della Resistenza - Vecchia Stazione AFA	1:1.000	P5 f
• Scheda di assetto urbanistico: Z.P.U. 7 Ex Consorzio Agrario	1:1.000	P5 g
• Scheda di assetto urbanistico: Z.P.U. 8	1:1.000	P5 h

Campo Sportivo - Depuratore

• Scheda di assetto urbanistico: Z.P.U. 9 Porto	1:1.000	P5 i
• Scheda di assetto urbanistico: Z.P.U. 10 Santa Vittoria	1:1.000	P5 l
• Recupero ambientale e completamento della ex “Lottizzazione Fermana”	1:500	P6

4 Costituiscono elaborati di adeguamento del P.R.G. al P.P.A.R.:

Cartografia di base per l’adeguamento al PPAR: Trasposizione dei vincoli

• Trasposizione degli ambiti di tutela provvisori e permanenti sul PRG vigente (PRG1975)	1:2.000	TP1
• Trasposizione degli ambiti di tutela provvisori e permanenti con previsioni urbanistiche	1:5.000	TP 2 A-B
• Trasposizione degli ambiti di tutela provvisori e permanenti con previsioni urbanistiche	1:2.000	TP 3 a-d

Ambiti definitivi di tutela

• Ambiti definitivi di tutela: caratteri storico-culturali del territorio non urbanizzato	1:5.000	AD 1
• Ambiti definitivi di tutela: caratteri storico-culturali del territorio urbanizzato	1:2.000	AD 2 a-d
• Ambiti definitivi di tutela: caratteri percettivi ed ecologici del territorio non urbanizzato	1:5.000	AD 3
• Ambiti definitivi di tutela: caratteri percettivi ed ecologici del territorio urbanizzato	1:2.000	AD 4 a-b
• Ambiti definitivi di tutela: caratteri botanico-vegetazionali del territorio non urbanizzato	1:5.000	AD 5
• Ambiti definitivi di tutela: caratteri geologico-geomorfologici del territorio non urbanizzato	1:5.000	AD 6
• Ambiti definitivi di tutela: caratteri geologico-geomorfologici del territorio urbanizzato	1:2.000	AD 7 a-b
• Ambiti definitivi di tutela: sintesi dei caratteri paesaggistici del territorio non urbanizzato	1:5.000	AD 8
• Ambiti definitivi di tutela: sintesi dei caratteri paesaggistici del territorio urbanizzato	1:2.000	AD 9 a-d

Sintesi delle differenze

• Sintesi delle differenze tra gli ambiti provvisori e gli ambiti definitivi di tutela	1:5.000	SD 1
• Sintesi delle aree esenti	1:5.000	SD 2

ART. 3 - DEFINIZIONI

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si utilizzano le seguenti definizioni:

1. Zona

Parte del territorio definita dalla Variante Generale del P.R.G. in base a caratteri propri e ad obiettivi del Piano, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, norme di attuazione.

Le zone sono graficamente identificate nella Variante Generale del P.R.G. nella tavola di sintesi in scala 1:5.000 (Tav. P2); alcune sottozone e comparti all'interno delle zone sono individuati nelle tavole in scala 1:2.000 (Tav. P3a-g). Modalità di intervento dettagliate sono specificate, per le Zone di Progettazione Unitaria negli allegati grafici in scala 1:1.000 (Tav. P5a-l) della Scheda Tecnica, per gli insediamenti storici e il Borgo Marinaro nella tavola P4 in scala 1:1.000 e nelle tavole in scala 1:500 (Tav. P4 A-C), e per l'intervento di Recupero ambientale e completamento dell'ex "Lottizzazione Fermana" nella tav. P6 in scala 1:500.

2. Sottozona

Parte di territorio, graficamente individuata nelle tavole in scala 1:2.000 e 1:1.000, in cui si applicano specifiche disposizioni normative, differenziate rispetto a quelle di ambiti limitrofi anche all'interno della stessa zona.

3. Comparto edificatorio

Porzione di zona, storica (A) o di trasformazione (Z.P.U. e Comparti di intervento coordinato), in cui si opera previo piano attuativo, attraverso il coordinamento dei soggetti interessati, ai sensi dell'art.32 della L.R.n.34/1992. I comparti sono individuati graficamente nelle tavole in scala 1:2.000 e 1:1.000.

4. Unità edilizia

Unità tipologico-funzionale corrispondente ad un edificio autonomo dal punto di vista dell'accesso e della distribuzione; di massima essa è individuata, per le zone storiche, nelle tavole di piano in scala 1:1.000 e 1:500.

5. Unità immobiliare

Minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, in grado di assolvere autonomamente alle funzioni per le quali è censita (alloggio, negozio, magazzino, laboratorio, ecc.).

6. Intervento

Complesso delle operazioni finalizzate, secondo un progetto unitario, a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sulla porzione di territorio interessato.

7. Destinazione d'uso

Complesso omogeneo di attività (classificate al successivo art.4) ammesse nell'area oggetto di intervento.

Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto (regolarmente autorizzata oppure, in caso di difformità dalla destinazione originariamente autorizzata, quella documentata in essere antecedentemente al 12.11.1975). Nel caso in cui non esistano attività in atto si fa riferimento all'ultima legittimamente esercitata.

Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, si intende, con riferimento alla classificazione di cui all'art. 5 il passaggio da una all'altra delle 7 categorie definite.

Il cambio di destinazione d'uso è comunque subordinato al rispetto integrale delle presenti Norme, in particolare per quanto attiene alla dotazione di servizi, e degli altri regolamenti comunali.

8. Superficie territoriale (ST)

Ai sensi dell'art.13.a del R.E.C. si assume la seguente definizione:

E' l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.

A tale superficie si applica l'indice di edificabilità territoriale (I_t)

9. Superficie fondiaria (SF)

Ai sensi dell'art.13.b del R.E.C. si assume la seguente definizione:

E' l'area destinata all'edificazione, che risulta dalla ST sottraendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

A tale superficie si applica l'indice di edificabilità fondiaria (I_f).

10. Superficie utile lorda (S.U.L.)

Ai sensi dell'art.13.c del R.E.C. si assume la seguente definizione:

E' la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile e utilizzabile (come indicato alla successiva lettera t del citato art. 13).

Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato (come definito alla successiva lettera u del citato art. 13).

Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:

- i piani completamente interrati (come definiti alla successiva lettera u);
- i porticati pubblici o d'uso pubblico;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad *extracorsa* degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte.

11. Superficie coperta (S.C.)

Ai sensi dell'art.13 del R.E.C. si assume la seguente definizione in termini generali:

E' la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra.

12. Superficie permeabile (S.P.)

La superficie di terreno che consente alle acque di raggiungere naturalmente per tutta la sua estensione le falde nel sottosuolo. La quota di superficie territoriale che la Variante Generale del P.R.G. prescrive come superficie permeabile non deve pertanto essere interessata da manufatti edilizi che, in superficie o in profondità (fatti salvi quelli delle reti tecnologiche), ostacolino o impediscano tale deflusso.

La superficie permeabile prescritta nelle diverse disposizioni delle presenti N.T.A. va calcolata in rapporto alla superficie dell'area inedificata calcolata come differenza tra la superficie del lotto e quella coperta. Peraltro, nei casi di comprovata situazione di incompatibilità col sistema idrogeologico e/o geologico del sottosuolo tale limitazione non costituisce criterio vincolante.

13. Indice di copertura (I.C.)

Ai sensi dell'art.13.l del R.E.C. si assume la seguente definizione:

E' il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).

14. Altezza delle fronti

Ai sensi dell'art.13.m del R.E.C. si assume la seguente definizione:

E' l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi.

La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva.

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dell'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente allo estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a

falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli eccessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m. 3.

15. Altezza massima degli edifici (H Max)

Ai sensi dell'art.13.n del R.E.C. si assume la seguente definizione:

E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come alla precedente lettera m).

Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purché il colmo non superi di ml. 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo (v. figure 1,2,3 e 4 del R.E.C.).

Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo (v. figure 5 e 6 del R.E.C.).

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 2,00 (v. figura 7 del R.E.C.).

16. Distacco tra gli edifici (D.F.)

Ai sensi dell'art.13.o del R.E.C. si assume la seguente definizione:

E' la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni di cui alla successiva lettera r), misurata nei punti di massima sporgenza.

Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore ai 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione è superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse.

Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

17. Distacco dai confini (D.C.)

Ai sensi dell'art.13.p del R.E.C. si assume la seguente definizione:

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza.

Si intende come confine oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.

18. Distanza dalle strade (D.S.)

Ai sensi dell'art.13.q del R.E.C. si assume la seguente definizione:

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

19. Volume (V)

Ai sensi dell'art.13.d del R.E.C. si assume la seguente definizione:

E' la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano, misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano o, per coperture a falde, l'altezza media dell'intradosso relativa ala superficie utile lorda computata.

20. Superficie di pertinenza del fabbricato

Porzione di terreno avente diretta relazione funzionale con l'edificio, costituita dal sedime dell'edificio e da spazi necessari all'accesso dalla viabilità e per le funzioni accessorie.

Nelle zone di completamento la superficie di pertinenza viene calcolata convenzionalmente e perimetrata sugli elaborati di progetto del nuovo intervento (art.30).

Nel nuovo intervento la superficie di pertinenza viene calcolata in base all'indice di edificabilità fondiario previsto dalle presenti Norme, e la relativa area viene perimetrata e vincolata alla successiva non edificazione, in base a quanto prescritto all'art.30.

21. Spazi interni agli edifici

Ai sensi dell'art.13.r del R.E.C. si assume la seguente definizione:

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, così suddivise:

- **patio**, si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00;
- **cortile**, si intende per cortile lo spazio interno di cui al successivo articolo 81, comma 1 del R.E.C.;
- **chiostrina**, si intende per chiostrina lo spazio interno di cui all'articolo 81, comma 3 del R.E.C..

22. Numero dei piani

Ai sensi dell'art.13.s del R.E.C. si assume la seguente definizione:

E' il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile.

23. Piano sottotetto abitabile o utilizzabile

Ai sensi dell'art.13.t del R.E.C. si assume la seguente definizione:

Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove, pur non risultando destinato ad abitazione, presenti una altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 18 luglio 1975, n. 190. Il piano sottotetto è da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare come superficie utile lorda) quando l'altezza netta interna misurata dal piano del pavimento alla linea di colmo, o comunque nel punto più alto, all'intradosso del solaio è superiore a ml. 1,50.

24. Piano interrato o piano seminterrato

Ai sensi dell'art.13.u del R.E.C. si assume la seguente definizione:

Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.

Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.

Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate o seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate (vedi figura 8 del R.E.C.).

25. Lotto edificabile

Porzione di terreno rappresentata in planimetria da una figura geometrica chiusa e continua, dotata dei requisiti dimensionali (lotto minimo), giuridici (destinazione di P.R.G.) e funzionali (dotazione di infrastrutture, caratteristiche fisiche e ambientali) richiesti dalle presenti norme per consentire l'edificabilità.

26. Indice di fabbricabilità territoriale (I_t)

Ai sensi dell'art.13.e del R.E.C. si assume la seguente definizione:

E' il rapporto tra il volume (V) massimo realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

27. Indice di utilizzazione territoriale (U_t)

Ai sensi dell'art.13.f del R.E.C. si assume la seguente definizione:

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) massima, realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

28. Indice di fabbricabilità fondiaria (I_f)

Ai sensi dell'art.13.g del R.E.C. si assume la seguente definizione:

E' il rapporto tra il volume (V) e la superficie fondiaria (SF).

29. Indice di utilizzazione fondiaria (U_f)

Ai sensi dell'art.13.h del R.E.C. si assume la seguente definizione:

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) e la superficie fondiaria (SF).

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si definisce Indice di utilizzazione fondiaria esistente (U_{fe}) lo stesso rapporto calcolato nella situazione attuale (prima dell'intervento), con riferimento alla data di adozione della presente Variante Generale del P.R.G.

30. Carico urbanistico

Effetto complessivo indotto dalle attività sul sistema delle infrastrutture e dei servizi urbani. Viene valutato in particolare ai fini della compatibilità di nuove destinazioni d'uso rispetto alle preesistenti, facendo riferimento alle esigenze indotte in termini di urbanizzazioni primarie e secondarie.

31. Filo stradale

Limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia pedonali che veicolari, incluse le banchine.

32. Allineamento edilizio

Limite della fascia non edificabile su cui, ove prescritto (schede normative), devono attestarsi i fronti degli edifici.

33. Superficie utile abitabile (S.U.A.)

Ai sensi dell'art.13.v del R.E.C. si assume la seguente definizione:

E' la superficie di pavimento degli alloggi o dei locali ad altra destinazione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

34. Superficie complessiva (S.C.)

Ai sensi dell'art.13.z del R.E.C. si assume la seguente definizione:

La superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre (Sc = Su + 60% Snr).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

1) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
2) autorimesse singole e collettive;
3) androni di ingresso e porticati liberi;
4) logge e balconi.

I porticati di cui al numero 3) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

35. Manufatti accessori

Piccole costruzioni connesse funzionalmente all'attività principale, realizzate nell'area di pertinenza in modo autonomo rispetto agli edifici principali.

36. Fabbricato o edificio

Ai sensi dell'art.13.bb del R.E.C. si assume la seguente definizione:

Si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome.

Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

37. Fronte dell'edificio

Ai sensi dell'art.13.aa del R.E.C. si assume la seguente definizione:

Si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano, e, quindi, la fronte viene calcolata secondo la distanza in metri tra due punti estremi dell'intero prospetto.

38. Ampliamento

Ai sensi dell'art.13.cc del R.E.C. si assume la seguente definizione:

Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale di abitazioni o di vani in un fabbricato già esistente.

39. Abitazione, stanza, vano

Ai sensi dell'art.13.dd del R.E.C. si assume la seguente definizione:

1) Per **abitazione** (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su pianerottolo, cortile terrazza;
2) per **vano** si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;

3) per **stanza** (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc....) nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;
4) per **vani accessori** si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinate ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

ART. 4 - USI

Le funzioni ed i relativi spazi vengono definiti nel presente articolo, e riuniti in gruppi che presentano omogeneità dal punto di vista delle ricadute normative.

Ciascuna zona, come definita al Titolo III delle presenti Norme, può ospitare più di una delle funzioni sottoelencate, con le limitazioni che sono indicate nelle norme specifiche.

Nel caso delle zone F a Servizi (zone conteggiate ai sensi del D.M. 1444/1968 e dell'art. 21 della L.R. 34/1992, destinate a spazi pubblici e riservate alle attività collettive) vi è precisa corrispondenza tra definizione della zona e funzioni previste (ad ogni zona corrisponde un tipo di servizio); le definizioni e le sigle impiegate sono perciò le stesse nella legenda delle tavole di zonizzazione e nell'elenco di funzioni del presente articolo.

In tutti gli altri casi, le norme relative a ciascuna zona della Variante Generale del P.R.G. (e per le Zone ZPU le singole schede normative) riportano le sigle delle diverse funzioni ammesse ed i limiti dimensionali definiti per gruppi di funzioni (attrezzature e servizi nelle aree a standard - residenza - attività produttive e terziario).

Nell'elenco che segue ciascun gruppo di funzioni contiene alcune **funzioni principali**, che lo caratterizzano; ad esse possono essere associate nella stessa zona funzioni affini e omogenee, pure individuate nell'elenco (**funzioni associate**); l'elenco contiene inoltre funzioni complementari, che (anche senza essere citate nelle norme di zona) possono essere ricomprese nell'uso principale, anche se appartenenti ad altri gruppi, purché necessarie allo svolgimento delle funzioni principali. Tali **funzioni complementari** possono essere incluse, per quantità non superiori al 10% della funzione principale negli insediamenti storici (zone A), nelle zone agricole (E) e nelle zone per servizi (F); al 20% della funzione principale nelle zone residenziali consolidate (B), e al 40% della funzione principale nelle zone per attività economiche (D).

Nell'art.5, ai soli fini della disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso, le funzioni vengono raggruppate in 5 categorie principali e due secondarie (abitazione - terziario con tre sottocategorie - produzione - agricoltura - funzioni alberghiere, turistiche, congressuali, espositive), che contengono le stesse funzioni dell'elenco che segue.

1. RESIDENZA

Spazi per funzioni principali:

(RP) Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)

(RA) Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive.

Spazi per funzioni associate:

(RCu) Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio

(CD) Commercio al minuto

(FC2) Attrezzature religiose

(FB2) Attrezzature sociali e culturali

(FC1) Attrezzature sanitarie e assistenziali

(ASP) Artigianato di servizio alla persona

(FD1) Spazi pubblici a giardino, verde attrezzato di interesse locale

Spazi per funzioni complementari:

(RC)Servizi connessi agli spazi abitativi collettivi (gioco e soggiorno comune, servizi sanitari e assistenziali, ecc.)

(FA1) Asili nido e Scuole materne

2. ATTREZZATURE E SERVIZI DI BASE

Spazi per funzioni principali:

(FA1) Asili nido e Scuole materne

(FA2) Scuole elementari

(FA3) Scuole medie inferiori

(FB2) Attrezzature culturali e sociali

(FB3) Servizi cimiteriali

(FC1) Attrezzature ospedaliere; attrezzature sanitarie ed assistenziali

(FC2) Attrezzature religiose

(FD1) Spazi pubblici a giardino,verde urbano attrezzato

(FD2) Impianti ed attrezzature pubbliche per lo sport, il gioco e lo spettacolo di interesse locale

(SS) Attrezzature private per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo di interesse locale

(FH) Parcheggi di uso pubblico di interesse locale

(FI) Infrastrutture tecnologiche di interesse locale

Spazi per funzioni associate:

(FB1) Servizi amministrativi e servizi pubblici generali di interesse locale

(CD)Spazi per attività commerciali al dettaglio; Pubblici esercizi (bar, ristorazione)

(RP) Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.).

Spazi per funzioni complementari:
(RCu) Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio
(AS) Artigianato di servizio alla persona.

3. TERZIARIO DIFFUSO NON COMMERCIALE

Spazi per funzioni principali:
(TD) Uffici pubblici e privati a contatto con il pubblico: studi professionali, agenzie e sportelli bancari, uffici postali, agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, attività associative, attività di consulenza, ecc.
(FB1) Servizi amministrativi e servizi pubblici generali di interesse locale
(ASP) Artigianato di servizio alla persona
(ASI) Artigianato di servizio all'impresa.

Spazi per funzioni associate:
(CD)Spazi per attività commerciali al dettaglio; Pubblici esercizi (bar, ristorazione)
(RP) Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.).

Spazi per funzioni complementari:
(RCu) Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio

4 TERZIARIO A FORTE CARICO URBANISTICO

Spazi per funzioni principali:
(TP) Spazi per attività direzionali pubbliche e private (sedi principali di attività amministrative, bancarie, Enti pubblici, sedi istituzionali varie)
(se pubblici: -FB1 Servizi amministrativi, servizi pubblici generali di rilevanza urbana e territoriale)
(SS) Attrezzature private per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo, di rilevanza urbana e territoriale

Spazi per funzioni associate:
(TD) Uffici pubblici e privati a contatto con il pubblico: studi professionali, agenzie e sportelli bancari, uffici postali, agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, attività associative, attività di consulenza, ecc.

Spazi per funzioni complementari:
(RCu) Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio

(CD)Spazi per attività commerciali al dettaglio; Pubblici esercizi (bar, ristorazione)
(ASI) Artigianato di servizio all'impresa.

5. ATTIVITÀ COMMERCIALI

Spazi per funzioni principali:
(CD) Spazi per attività commerciali al dettaglio; Pubblici esercizi (bar, ristorazione)
(CGD) Sedi di attività della grande distribuzione (oltre 1.500 mq. per la vendita o 3.000 S.U.L.)
(CI) Sedi di attività per il commercio all'ingrosso (Mercato Ittico)

Spazi per funzioni associate:
(ASI) Artigianato di servizio all'impresa.
(DM) Depositi e magazzini funzionali alle attività principali

Spazi per funzioni complementari:
(RCu) Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio
(ASP) Artigianato di servizio alla persona.

6. ATTIVITÀ ALBERGHIERA E RICETTIVITÀ TURISTICA

Spazi per funzioni principali:
(SL) Lungomare e attrezzature di spiaggia
(SPT) Porto turistico
(SA) Attrezzature alberghiere e turistico-ricreative:
  (AA) Alberghi, pensioni, locande
  (AR) Residenze turistico-alberghiere con gestione unitaria e servizi comuni, ostelli, pensionati, attrezzature ricreative
  (CA) Campeggi e strutture accessorie.
(SC) Attrezzature di interesse turistico-ricreativo nel territorio collinare

Spazi per funzioni associate:
(ESP) Sedi idonee ad attività espositive e fieristiche di varia natura
(CD) Spazi per attività commerciali al dettaglio; Pubblici esercizi (bar, ristorazione)
(ASI) Artigianato di servizio all'impresa.
(RP) Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.).

Spazi per funzioni complementari:
(RCu) Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio
(RP) Residenze per gli operatori

(TD) Uffici pubblici e privati a contatto con il pubblico: studi professionali, agenzie e sportelli bancari, uffici postali, agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, ecc.
(ASP) Artigianato di servizio alla persona.

7. ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Spazi per funzioni principali:
(AP1) Attività industriali e artigianato di produzione; Attività di ricerca applicata, finalizzate alla produzione
(AP2) Sedi di artigianato di servizio alla produzione, compresa riparazione di beni di consumo
(SPP) Porto peschereccio

Spazi per funzioni associate:
(AP3) Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti
(AP4) Servizi tecnici e informatici (purché connessi fisicamente e funzionalmente con l'attività produttiva)
(SPA) Attrezzature legate alle funzioni portuali.

Spazi per funzioni complementari:
(RCu) Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio
(CD) Spazi per attività commerciali al dettaglio; Pubblici esercizi (bar, ristorazione)
(DM) Depositi e magazzini funzionali alle attività principali.
(ASI) Artigianato di servizio all'impresa.
(CI) Sedi di attività per il commercio all'ingrosso (Mercato Ittico).

8. ATTIVITÀ AGRICOLE

Spazi per funzioni principali:
(RP) Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)
(AG1) Spazi funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla lavorazione, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli
(AG2) Serre e coltivazioni industriali, attività di florovivaismo
(AG3) Strutture per allevamenti zootecnici

Spazi per funzioni associate:
(AG4) Strutture per l'ospitalità turistica (aziende agrituristiche)

Spazi per funzioni complementari:
(DM) Depositi e magazzini funzionali alle attività principali.

9 SERVIZI A LIVELLO URBANO E TERRITORIALE

Spazi per funzioni principali:

(FA4) Scuole medie superiori

(FC1) Attrezzature ospedaliere; attrezzature sanitarie e assistenziali di rilevanza urbana e territoriale

(FD1) Spazi pubblici a giardino (giardini e parchi urbani), verde urbano attrezzato

(FD2) Impianti e attrezzature pubblici per lo sport, il gioco e lo spettacolo, di rilevanza urbana e territoriale

(FD3) Aree attrezzate per manifestazioni all'aperto

(FE) Parco urbano attrezzato della vecchia ferrovia AFA

(FF) Parco territoriale naturalistico del Fosso Vallescura

(FG1) Musei, Pinacoteche

(FG2) Teatri e strutture pubbliche per la cultura, la congressualità e lo spettacolo di interesse urbano e territoriale

(FH) Parcheggi ad uso pubblico di rilevanza urbana e territoriale

(FI) Servizi tecnologici di rilevanza urbana e territoriale

(TP) Spazi per attività direzionali pubbliche e private (sedi principali di attività amministrative, bancarie, Enti pubblici, sedi istituzionali varie)

(se pubbliche: -FB1 Servizi amministrativi e servizi pubblici generali di rilevanza urbana e territoriale)

(RF) Sedi di Centri di ricerca e formazione (pubblici o privati).

Spazi per funzioni associate:

(RP) Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.).

(CON) Sedi attrezzate per attività congressuali, di diverso livello dimensionale e organizzativo

(ESP) Sedi idonee ad attività espositive di varia natura

(AA) Alberghi, pensioni, locande

Spazi per funzioni complementari:

(RCu) Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio

(ASP) Artigianato di servizio alla persona.

(ASI) Artigianato di servizio all’impresa.

10 ATTIVITÀ CONGRESSUALI ED ESPOSITIVE

Spazi per funzioni principali:

(CON) Sedi attrezzate per attività congressuali, di diverso livello dimensionale e organizzativo

(ESP) Sedi idonee ad attività espositive e fieristiche di varia natura

Spazi per funzioni associate:

(AA) Alberghi, pensioni, locande
(CD) Spazi per attività commerciali al dettaglio; Pubblici esercizi (bar, ristorazione).

Spazi per funzioni complementari:
(RCu) Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio
(TD) Uffici pubblici e privati a contatto con il pubblico: studi professionali, agenzie e sportelli bancari, uffici postali, agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, ecc.
(FH) Parcheggi ad uso pubblico
(ASP) Artigianato di servizio alla persona.
(ASI) Artigianato di servizio all'impresa.

11 SERVIZI CONNESSI ALLA MOBILITÀ

Spazi per funzioni principali:
(FH) Parcheggi ad uso pubblico
(SM) Servizi pubblici e privati per la mobilità (viabilità, impianti di distribuzione e servizi all'auto, stazione ferroviaria, attrezzature ferroviarie)

Spazi per funzioni associate:
(ASP) Artigianato di servizio alla persona.
(FG2) Teatri e strutture pubbliche per la cultura, la congressualità e lo spettacolo
(SS) Attrezzature private per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo
(TP) Spazi per attività direzionali pubbliche e private (Sedi principali di attività amministrative, bancarie, Enti pubblici, sedi istituzionali varie), di rilevanza urbana e territoriale
(se pubbliche: -FB1 Servizi amministrativi e servizi pubblici generali di rilevanza urbana e territoriale).
-FC1 Attrezzature ospedaliere; Attrezzature sanitarie e assistenziali di rilevanza urbana e territoriale

Spazi per funzioni complementari:
(TD) Uffici pubblici e privati a contatto con il pubblico: studi professionali, agenzie e sportelli bancari, uffici postali, agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, ecc.
(CD) Spazi per attività commerciali al dettaglio; Pubblici esercizi (bar, ristorazione)
(ASI) Artiginato di servizio all'impresa.

ART. 5 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI

1 Le destinazioni d'uso delle unità immobiliari, esistenti e di nuova costruzione, sono raggruppate in 7 categorie, che risultano dal raggruppamento degli usi di cui al precedente art.4, come di seguito indicato.

a. Funzioni abitative

(Residenza) RP - RA- RC - RCu

b.1 Funzioni di servizio

(Attrezzature e serv. di base): FA1 - FA2 - FA3 - FB2 - FC2 - FD1

(Servizi a livello urbano e territor.): FA4 - FB1 - FB3 - FC1 - FD2 - FD3 - FE - FF - FG1 - FG2 - FH - FI - RF - SM - SPA

b.2 Funzioni terziarie a forte carico urbanistico

(Terziario a forte carico urbanistico): TP - SS

(Attività commerciali): CGD - CI - DM

b.3 Funzioni terziarie diffuse

(Terziario diffuso non commerciale): TD - ASP - ASI

(Attività commerciali): CD - DM

c. Funzioni produttive

(Attività produttive): AP1 - AP2 - AP3 - AP4 - SPP

d. Funzioni agricole

(Attività agricole): AG1 - AG2 - AG3 - AG4

e. Funzioni alberghiere e turistiche

(Attività alberghiera e ricettività turistica): SL - SPT - SA (AA - AR - CA) - SC

2 Sono considerate variazioni di destinazione d'uso, ai fini delle presenti Norme, le modifiche d'uso, connesse o meno a trasformazioni fisiche, tra le 7 categorie sopra indicate (di aree, edifici o parti di essi). Non costituisce mutamento d'uso, ed è pertanto urbanisticamente irrilevante, la modifica dell'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare, per una sola volta, per non più del 50% e comunque per non più di 30 mq. della S.U.L. dell'immobile o dell'unità stessa. Nel caso in cui essa si accompagni ad opere, tale mutamento è comunque soggetto a concessione onerosa.

3 Le variazioni di destinazione d'uso, anche non connesse a trasformazioni fisiche, da una all'altra delle categorie indicate con diversa lettera (a - b - c - d) e/o da una all'altra delle categorie indicate con le lettere b1 - b2 - b3, che comportino un aumento del carico urbanistico e una dotazione di standards urbanistici superiore a quella prevista per l'uso preesistente sono in via di principio subordinate al reperimento degli standards aggiuntivi ed al rilascio di concessione edilizia.

All’interno delle categorie sopra indicate, il passaggio da uno all’altro degli usi non è soggetto a provvedimenti autorizzativi, purché il nuovo uso sia ammesso dalle norme della Variante Generale del P.R.G. per la zona specifica.

4 Le variazioni di destinazione con esecuzione di opere sono soggette al rilascio della concessione edilizia e alla dotazione dello standard richiesto dalla Variante Generale del P.R.G. L’assolvimento dell’obbligo di dotazione degli standards avviene alla stregua di quanto stabilito nelle presenti Norme. Salvo che sia in esse diversamente disposto, la verifica e il reperimento dello standard vanno fatti con specifico riferimento alle aree per il verde e i parcheggi di uso pubblico (art. 29 delle NTA).

5 Per gli immobili in cui le attività insediate sono in contrasto con le destinazioni d'uso previste nel Piano, è consentita, in attesa dell'adeguamento alle prescrizioni del Piano, la permanenza di tali attività (purché legittimamente insediate), e sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Per gli edifici ricadenti su aree destinate dalla Variante Generale del P.R.G. a viabilità sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

LA STRUTTURA DEL PRG

ART. 6 - SCHEMA DIRETTORE DELLA VARIANTE GENERALE DEL P.R.G.: DEFINIZIONE, CONTENUTI

1 Lo Schema Direttore è un elaborato che rappresenta parte costitutiva della Variante Generale del P.R.G., e che definisce la struttura dell'assetto spaziale e funzionale che il Piano Regolatore persegue attraverso il complesso di strumenti di cui è dotato.

2 L'Amministrazione Comunale attribuisce allo Schema Direttore il ruolo di elaborato-base della Variante Generale del P.R.G**.**, in quanto esso definisce le condizioni generali di assetto del territorio e di equilibrio ambientale, ed individua le strategie complessive e gli ambiti ove si localizzano le più rilevanti trasformazioni urbane, garantendo il quadro complessivo di coerenze e compatibilità necessario, e l'assetto infrastrutturale relativo.

3 Lo Schema Direttore è la parte della Variante Generale del P.R.G. costituita dai seguenti elaborati:

- Tavola in scala 1:5.000 (Tav. P1).
- Legenda (Tav. P1-leg).

ART. 7 - EFFICACIA DELLO SCHEMA DIRETTORE DELLA VARIANTE GENERALE DEL P.R.G.

1 L'Amministrazione Comunale assume lo Schema Direttore come riferimento vincolante per la propria azione in tre direzioni:

- nei rapporti con gli altri soggetti istituzionali di governo del territorio, in particolare per la verifica della congruenza delle scelte di assetto territoriale con altri soggetti (Regione, Provincia e altri Enti pubblici);
- nella verifica di coerenza delle azioni di attuazione della Variante Generale del P.R.G., e di altri interventi (in particolare di quelli a più forte impatto territoriale e ambientale e di quelli che richiedono l'adozione di varianti parziali) con le scelte strutturali in esso esplicitate;
- nella programmazione degli interventi sul territorio, in quanto lo Schema Direttore costituisce lo strumento attraverso il quale gli obiettivi di progettazione urbanistica possono essere associati agli strumenti di programmazione economica e gestione del territorio.

2 A tal fine l'Amministrazione Comunale fa riferimento, in tutti gli atti di cui sopra, ai contenuti dello Schema Direttore verificandone le relazioni con gli adempimenti sopra richiamati.

Tale riferimento deve essere esplicito, e corredato da un parere nel merito, rilasciato dall'Ufficio comunale competente, circa la coerenza con i contenuti dello Schema Direttore, nel caso di varianti alla Variante Generale del P.R.G. e di tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale aventi ricadute significative sull'assetto del territorio e sull'utilizzazione delle sue risorse.

ART. 8 - CONTENUTI PROGRAMMATICI DELLO SCHEMA DIRETTORE

1 Lo Schema Direttore della Variante Generale del P.R.G. contiene un insieme di previsioni anche di carattere quantitativo che definiscono la massima capacità insediativa del Piano, in relazione all'analisi dei fenomeni in atto e agli scenari previsionali assunti dallo stesso.

2 L'attuazione della Variante Generale del P.R.G**.** farà riferimento a tali previsioni, esplicitandone lo stato di esecuzione e le eventuali difficoltà realizzative attraverso il Sistema Informativo Territoriale, di cui al successivo art 11.

ART.9 - PROGRAMMAZIONE DELL'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE DEL P.R.G.

1 Il Comune redige in base alle disposizioni di Legge nazionali e regionali vigenti in materia gli strumenti previsti per la programmazione dell'attuazione della Variante Generale del P.R.G.

Tali strumenti contengono:

- Il programma per la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche di interesse comunale e sovracomunale, con indicazione delle aree da acquisire, delle spese relative e delle fonti di finanziamento;
- Le aree in cui si prevede la realizzazione degli interventi integrati previsti dal Piano, attraverso strumenti di coordinamento urbanistico e finanziario;
- Gli interventi da attuare negli ambiti territoriali interessati dai "Progetti Speciali", e le relative risorse da attivare;
- Le aree e gli immobili da acquisire per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica;
- Gli interventi da effettuare sul patrimonio edilizio di proprietà pubblica;
- Gli interventi pubblici necessari per garantire la tutela e la fruizione pubblica dei beni ambientali, storico-artistici e architettonici del territorio;
- Gli interventi pubblici nei settori della protezione e della bonifica ambientale, compresi quelli riguardanti la protezione e valorizzazione delle aree agricole;
- Gli interventi nei settori produttivi agricolo, secondario e terziario, relativi ad insediamenti agricoli, artigianali, industriali, commerciali, direzionali, turistici, che si intendono attuare;
- Il conto economico di massima del costo per la realizzazione delle opere di iniziativa pubblica e privata previste nel Programma.

ART. 10 - AGGIORNAMENTO E ADEGUAMENTO DELLA VARIANTE GENERALE DEL P.R.G.

1 L'Amministrazione Comunale, a partire dalla data di approvazione della Variante Generale del P.R.G., effettua con cadenza almeno biennale un'analisi dello stato dell'ambiente, del sistema insediativo e delle attività rilevanti sull'assetto socio-economico, facendone derivare:

- una relazione sullo stato dell'ambiente, del territorio e delle attività economiche;
- una valutazione sullo stato di attuazione delle previsioni contenute nello Schema Direttore e sulle eventuali difficoltà connesse alla loro traduzione o traducibilità in atto;
- una valutazione sullo stato di attuazione della Variante Generale del P.R.G.

ART. 11 - MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1 L'Amministrazione Comunale promuove un'attività permanente di controllo delle trasformazioni territoriali e di verifica dello stato di attuazione del Piano Regolatore Generale, che sarà imperniato sulla gestione di un Sistema Informativo Territoriale. Tale Sistema verrà costantemente aggiornato, con particolare riferimento allo stato di attuazione delle previsioni di Piano e alle trasformazioni socio-demografiche, territoriali e ambientali avvenute.

2 L'Ufficio provvede, avvalendosi della collaborazione coordinata delle strutture tecnico-amministrative del Comune interessate, all'aggiornamento su supporto informatico della cartografia del Piano Regolatore Generale e di tutte le informazioni statistiche ad essa associate, concernenti l'attuazione della Variante Generale del P.R.G. e le trasformazioni del territorio; oltre all'aggiornamento sugli interventi diffusi, formano oggetto specifico di tale attività i Progetti Speciali, le Zone di Progettazione Unitaria e di intervento integrato.

ART. 12 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1 La Variante Generale del P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi e interventi edilizi diretti, secondo le prescrizioni della Legislazione vigente e le previsioni della stessa Variante Generale del P.R.G.

2 La predisposizione dello strumento urbanistico attuativo è indispensabile nei comparti di intervento coordinato (art. 23) e nelle zone ZPU, (Zone di Progettazione Unitaria e di intervento integrato, art. 21), quando sia necessario modificare le previsioni progettuali indicate nella scheda di assetto urbanistico, pur restando entro le prescrizioni del P.R.G. (schede normative). In alternativa al progetto unitario lo strumento attuativo può essere utilizzato nelle zone A, quando siano previsti interventi di sostituzione edilizia (e.1), ristrutturazione urbanistica (e.2) e nuova edificazione (f) e sottoforma di piano di recupero di iniziativa privata o di piano particolareggiato di iniziativa pubblica può essere predisposto anche senza il consenso di tutti i soggetti aventi titolo per l'intervento.

CRITERI E REQUISITI GENERALI DEGLI INTERVENTI

ART. 13 - CONDIZIONI DI URBANIZZAZIONE E CONDIZIONI AMBIENTALI

1 L'assenso all'attuazione di ogni intervento edilizio ed urbanistico sul territorio di cui all'art.1 L. 10/1977 è sempre subordinato alla preventiva verifica dell'esistenza delle condizioni di urbanizzazione ed ambientali richieste dalla legislazione statale e regionale vigente e dalle prescrizioni della Variante Generale del P.R.G.

In particolare, in assenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria, è da escludere la possibilità di attuare gli interventi edilizi previsti dalla Variante Generale del P.R.G., a cui si potrà dar corso contestualmente alla realizzazione di tali opere, alle quali i soggetti interessati concorreranno - nelle forme previste dalla Variante Generale del P.R.G. - in misura ragguagliata all'entità degli interventi.

ART. 14 - ACCESSIBILITÀ E SICUREZZA

1 Ai sensi delle disposizioni normative nazionali e regionali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, (L. 30.3.1971 n. 118 e D.P.R. 27.4.1978 n. 384; L. 9.1.1989 n. 13 e D.Min. LL.PP. 14.6.1989 n. 236; D.P.R. 24.7.1996 n. 503) ogni intervento di trasformazione dell'esistente o di nuova realizzazione di opere dovrà prevedere soluzioni progettuali idonee a consentire l'accessibilità agli spazi esterni e a quelli edificati anche a persone con ridotte capacità motorie o sensoriali.

2 Le disposizioni generali di cui al comma precedente si applicano anche al concetto di sicurezza e di comodità d'uso degli spazi di uso pubblico, con particolare riferimento, oltre che ai soggetti di cui sopra, alle persone anziane e all'infanzia; i progetti di trasformazione degli spazi di uso pubblico dovranno curare - sia attraverso specifiche scelte progettuali complessive che mediante accorgimenti tecnici di dettaglio - che le attività previste si possano svolgere nelle migliori condizioni di sicurezza e comodità possibili anche da parte di soggetti che richiedano standard funzionali superiori rispetto a quelli usualmente adottati.

3 L'Amministrazione Comunale, nell'ambito dell'attuazione della Variante Generale del P.R.G., promuove la qualificazione dell'ambiente urbano nei confronti di tutti i soggetti, attraverso la redazione di piani di adeguamento degli spazi esterni, la creazione di reti di percorsi accessibili, e l'adeguamento degli edifici e degli spazi esterni di uso pubblico.

ART. 15 - MODALITÀ DI TRASFORMAZIONE FISICA DEL SUOLO

1 Gli interventi edilizi e in generale gli interventi di trasformazione dovranno ridurre al minimo le alterazioni del profilo naturale del terreno, preesistente all'intervento.

2 A tal fine la quota di progetto del terreno (quota altimetrica media ponderata del terreno riferita all'intera area del lotto) non dovrà generalmente differire di oltre 50 cm. rispetto a quella preesistente. Ove sia necessario superare tale limite, il progetto dovrà essere accompagnato da uno specifico elaborato tecnico contenente una relazione del progettista con le specifiche motivazioni della scelta

progettuale adottata, corredata da documentazione fotografica, che illustri le trasformazioni previste sulla vegetazione esistente e gli effetti sui terreni limitrofi.

3 L'Amministrazione Comunale potrà richiedere, per il rilascio della concessione, che il progetto sia modificato per farlo rientrare nel limite di accettabilità generale prescritto al comma 1 del presente articolo, o comunque perché siano ridotti gli effetti di alterazione del profilo naturale e di impatto sulle diverse componenti naturali.

4 Sono comunque vietati, senza specifica autorizzazione, interventi che producano modifiche dell'assetto del suolo, quali sbancamenti, riporti, asportazione dello strato di coltura, formazione di strade o piazzali.

STRUMENTI DI COORDINAMENTO DEGLI INTERVENTI IN ZONE DI TRASFORMAZIONE

ART. 16 - PROGETTI SPECIALI

1 Sono definiti Progetti Speciali del Piano Regolatore Generale alcune grandi iniziative, applicate a porzioni ampie di territorio, che dal punto di vista urbanistico sono rappresentate da un insieme strutturato di azioni finalizzate al conseguimento di un obiettivo unitario di adeguamento e trasformazione.

2 I Progetti Speciali del Piano Regolatore sono:
- Sistema longitudinale principale di riorganizzazione urbana
- Sistema Lungomare
- Sistema dei percorsi e degli ambiti di valorizzazione collinare
- Sistema di riorganizzazione degli insediamenti del quartiere di Santa Vittoria.

3 L'ambito territoriale di applicazione dei progetti speciali è individuato nella tavola della Variante Generale del P.R.G. alla scala 1:5.000 (Schema Direttore).

4 Entro l'ambito di applicazione dei Progetti Speciali valgono, in aggiunta alle norme relative ai criteri e parametri di intervento delle zone, le prescrizioni e gli indirizzi di cui al Titolo IV delle presenti Norme Tecniche.

STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

ART. 17 - DEFINIZIONE E TIPOLOGIA DEGLI STRUMENTI

1 Nelle zone ove è prescritto lo strumento urbanistico attuativo, il rilascio della concessione è subordinato alla preventiva approvazione dello strumento suddetto.

La predisposizione dello strumento attuativo è preceduta dalla presentazione di un progetto di assetto planivolumetrico in cui vengono definiti anche i parametri edilizi dell'intervento. Tale progetto urbanistico preliminare viene sottoposto a parere preventivo della Commissione Edilizia e della Commissione Urbanistica.

2 Gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica previsti dalla Variante Generale del P.R.G. sono:
- Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (art.4 L.R. 34/1992) - Piani di Recupero di iniziativa pubblica (art. 31 L.457/78)
- Programmi integrati di intervento (art.16 L.179/1992) - Programmi di riqualificazione urbana (D.M. 21.12.1994).
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (art.4 L.R.34/1992)
- Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (art. 27 L.865/1971)

3 Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata previsti dalla Variante Generale del P.R.G.sono:
- Piani particolareggiati di iniziativa privata (art.32 L.R. n.34/1992)
- Piani di lottizzazione (art. 28 L. 1150/1942)
- Piani di Recupero di iniziativa privata (art. 30 L.457/1978)
- Programmi integrati di intervento (art. 16 L.179/1992) - Programmi di riqualificazione urbana (D.M. 21.12.1994).

4 "L'attuazione degli interventi di Edilizia Residenziale ai sensi degli art. 17 e 18 del DPR 380/01 avviene in misura non inferiore al 50% della capacità insediativi prevista in ciascuna zona R e ZPU".1

ART. 18 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE

1 I Piani di lottizzazione possono essere predisposti all'interno delle zone Z.P.U., nei termini previsti all'art.21., e nelle zone B, nei termini previsti all'art. 71, entro ambiti specificamente indicati nelle planimetrie della Variante Generale del P.R.G.

2 Il progetto di Piano è adottato, con deliberazione del Consiglio Comunale, unitamente allo schema di convenzione, da stipularsi con il Comune, ai sensi del successivo art. 24.

ART. 19 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

1 I proprietari di immobili e di aree, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di Piani di Recupero aventi per oggetto interventi coordinati che, comunque, devono

[1] Articolo variato dapprima con D.C.C. n. 20 del 31.03.2003; successivamente con D.C.C. n.35 del 06.06.2006

rispettare le prescrizioni della Variante Generale del P.R.G**.** per gli edifici e le aree comprese nel Piano di Recupero stesso.

2 Sono individuate come zone di recupero ai sensi dell'art.27 della L.457/1978 le zone A (ad esclusione delle zone A2), la zona BM Borgo Marinaro, le sottozone B3, le zone Z.P.U. e le sottozone D 1.2 e D 1.3 della presente Variante Generale del P.R.G.

3 Il progetto di Piano è adottato, con deliberazione del Consiglio Comunale, unitamente allo schema di convenzione, da stipularsi con il Comune, ai sensi del successivo art. 24.

ART. 20 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO E PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

1 I soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra loro, possono predisporre programmi integrati di intervento ai sensi della L.179/1992, relativi a zone in tutto o in parte edificate, al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

2 Il programma integrato - definito dall'art.16 comma 1 della citata L.179/1992 - è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

3 I programmi di riqualificazione urbana sono redatti ai sensi della normativa nazionale in materia e ne attuano le specifiche finalità.

4 All'attuazione dei programmi di riqualificazione urbana concorrono soggetti privati attraverso proprie risorse.

5 Il Comune individua gli ambiti di intervento oggetto dei programmi tra le zone A, B, BM e Z.P.U. della Variante Generale del P.R.G. nelle quali è previsto dalle presenti Norme il ricorso allo strumento urbanistico attuativo per il coordinamento degli interventi di recupero e riqualificazione urbana.

6 Gli interventi previsti nei programmi di riqualificazione sono inseriti in un piano unitario - sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale - che prevede un insieme sistematico e coordinato di interventi pubblici e di interventi privati da attuare in regime di convenzione. Gli stessi verranno realizzati secondo le disposizioni del citato D.M. 21.12.94 e successive modificazioni.

ART. 21 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE ZONE DI PROGETTAZIONE UNITARIA E DI INTERVENTO INTEGRATO (Z.P.U.)

1 Gli strumenti di attuazione delle Z.P.U. sono i piani attuativi di cui ai commi 2 e 3 dell’art. 17 o il Progetto Unitario; essi costituiscono strumenti di applicazione e specificazione dell’inquadramento

urbanistico, di indirizzo, coordinamento e pianificazione attuativa delle previsioni della Variante Generale del P.R.G.

2 Il P.R.G. definisce in un'apposita "Scheda normativa" e nell'allegata "Scheda di assetto urbanistico" le possibilità edificatorie, gli specifici requisiti di assetto urbanistico e la distribuzione tra di essi dei pesi insediativi e delle aree a standard. Tali schede delle Z.P.U. sono allegate alle presenti Norme Tecniche di Attuazione e ne costituiscono parte integrante.

3 Prima dell'approvazione del Progetto Unitario o del Piano attuativo dell'intera Z.P.U. o del o di intervento dovrà essere approvata una convenzione - quadro, da predisporre a cura del Comune anche d'intesa con i soggetti attuatori, contenente i criteri a cui attenersi per l'attuazione graduale e coordinata per comparti dell'intera Z.P.U.. Tale convenzione, relativa alla Z.P.U. nel suo complesso, dovrà stabilire in quali casi l'attuazione di uno stralcio funzionale costituito da un comparto comporta la realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione e di standard; in particolare la convenzione potrà quindi prevedere la sistemazione e cessione di aree a standard anche all'esterno di ciascun comparto attuativo, purché compreso nello stesso Piano Particolareggiato; a tali obblighi saranno soggetti tutti gli operatori che interverranno nell'attuazione.

4 L'attuazione dell'intera Z.P.U. può avvenire attraverso un Progetto Unitario (presentato da tutti i soggetti privati e pubblici, singoli o riuniti in consorzio, aventi titolo per l'attuazione), esteso all'intera zona o ad uno o più dei comparti in cui il P.R.G. suddivide la zona stessa.

Il Progetto Unitario dovrà comunque riguardare esattamente una o più sottozone perimetrate nella Scheda urbanistica di P.R.G., e dovrà applicarne le relative prescrizioni e sviluppare in termini progettuali di maggior dettaglio le indicazioni di assetto urbanistico. In tal caso nessuno degli elementi progettuali definiti nella scheda normativa del P.R.G. potrà essere modificato dal Progetto Unitario.

I contenuti e le caratteristiche del Progetto Unitario sono definiti all'art.27 delle presenti Norme.

5 Nei casi in cui:
- non sussista l'accordo tra tutti i proprietari aventi titolo e sia possibile la presentazione di un piano di recupero;
- si debba procedere per l'attuazione ad una modifica non sostanziale delle previsioni del P.R.G. relative uno o più comparti o all'intera Z.P.U.;
- in tutti i casi in cui la normativa nazionale o regionale lo richieda;

può essere presentato dagli aventi titolo un piano di recupero o altro piano attuativo esteso ad uno o più comparti o all'intera Z.P.U.

6 Il Piano attuativo ha per contenuti specifici:

- la verifica delle quantità individuate in sede di Variante Generale del P.R.G. e l'eventuale proposta di loro definizione più precisa, a seguito di misure effettuate sul campo (Superficie territoriale, Superficie coperta e stima della superficie utile lorda per ciascun comparto);

- l'esatta e definitiva perimetrazione dei comparti, da considerare - alla luce dei problemi connessi all'attuazione - come unità minime di intervento;
- l'esatta definizione degli standard da attuare e/o da cedere all'Amministrazione Comunale attraverso il complesso degli interventi, e la loro attribuzione ai singoli comparti attuativi secondo una sequenza temporale rispondente ad una logica di stralci funzionali;
- il disegno di assetto complessivo, da concepire come sviluppo di dettaglio esecutivo della Tavola 1:1.000 (scheda di assetto urbanistico) allegata alla Scheda normativa del P.R.G.. Tale disegno dovrà essere eseguito nel rispetto qualitativo e quantitativo delle prescrizioni delle schede normative della Variante Generale del P.R.G. (con eventuali limitati correttivi debitamente motivati), definendo le aree di concentrazione dell'edificato, la struttura della viabilità automobilistica e ciclopedonale, le aree da attrezzare per servizi pubblici;
- la verifica dei parametri urbanistici ed edilizi (anch'essi ovviamente nel rispetto delle prescrizioni della Variante Generale del P.R.G.), e la specificazione delle opere di urbanizzazione da realizzare;
- le priorità di intervento, il coordinamento delle azioni (cessione di aree, urbanizzazioni, realizzazione di attrezzature e servizi, ecc.) necessarie per il corretto compimento del disegno della Variante Generale del P.R.G.;

7 L'approvazione del Progetto Unitario, del Piano di Recupero o di altro Piano Attuativo estesi ad uno o più comparti o all'intera Z.P.U. da parte del Consiglio Comunale consentono la presentazione di conformi progetti edilizi.

ART. 22 - COMPARTI ATTUATIVI ALL'INTERNO DELLE Z.P.U.

1 La Variante Generale del P.R.G. suddivide le Zone di Progettazione Unitaria (Z.P.U.) in comparti di attuazione degli interventi di recupero, riqualificazione e nuova edificazione previsti dal Piano. Tali comparti sono soggetti ad approvazione preventiva di progetto unitario o di piano attuativo.

2 La suddivisione della zona oggetto di strumento urbanistico attuativo in comparti potrà essere lievemente variata successivamente all'approvazione della presente Variante Generale del P.R.G. con delibera del Consiglio Comunale, ferme restando le prescrizioni relative alle modalità di intervento, alle destinazioni ed alle quantità di opere realizzabili, senza che ciò costituisca variante al presente P.R.G.. Una variazione sostanziale in termini quantitativi (scheda normativa) può avvenire secondo la procedura ordinaria della Variante specifica al P.R.G. (L.R. n. 34/'92).

ART. 23 - COMPARTI DI INTERVENTO COORDINATO

1 La Variante Generale del P.R.G. perimetra nelle tavole 1:2.000 una serie di “comparti di intervento coordinato”, all’interno dei quali l’attuazione degli interventi secondo la zonizzazione del P.R.G. è regolamentata da atti convenzionali tra l’Amministrazione Comunale e le proprietà interessate.
Scopo di tali comparti è garantire la contestualità e il coordinamento degli interventi ammessi e/o previsti dal P.R.G., in quanto è considerata necessaria dal punto di vista dell’equilibrio funzionale una stretta correlazione tra gli interventi e le azioni, al fine di conseguire una equilibrata trasformazione delle aree interessate.

2 Per ciascuno dei “comparti di intervento coordinato” è stata predisposta una scheda (allegata alle presenti N.T.A.) che definisce i contenuti generali della progettazione urbanistico-edilizia ed i termini qualitativi e quantitativi dei rapporti convenzionali con i proprietari.

3 All’interno dei comparti di intervento coordinato le destinazioni d’uso e gli indici di utilizzazione sono quelli definiti dal P.R.G. con le zone residenziali R di completamento dell’edificato (art. 73 delle presenti Norme). Le possibilità edificatorie, pur essendo concentrate in tali porzioni di territorio, si intendono distribuite proporzionalmente tra tutte le proprietà rientranti nel comparto, secondo quote proporzionali alle proprietà immobiliari esistenti alla data di adozione della Variante, con lo stesso criterio adottato per le Z.P.U. e descritto all’art.74 e 76 delle presenti Norme.

4. Ai sensi della classificazione in zone omogenee prevista dal D.M. 1444/1968 i comparti di intervento coordinato sono assimilati a zona omogenea C. Al fine del calcolo degli standard minimi tali comparti sono assimilabili a zone omogenee C.

5 L’attuazione degli interventi edilizi all’interno del comparto di intervento coordinato è subordinata alla presentazione, da parte dei proprietari interessati, di un Piano Attuativo esteso all’intero comparto, ed alla stipula di una convenzione o presentazione di un atto unilaterale d’obbligo con il Comune in relazione al tipo di impegni previsti.

6. Le tavole di P.R.G. e le schede normative definiscono le quantità di aree e i tipi di destinazioni vincolati a standard all’interno dei comparti. In sede di convenzione (di cui al comma 2 dell’art. 24) le quantità di aree necessarie a ricostituire la dotazione minima di standard previsti dalla L.R. 34/92 per l’intero territorio comunale, dovranno essere cedute all’Amministrazione, mentre per le quantità in esubero in misura non eccedente il 20% del totale delle quantità previste nelle Schede normative, potranno essere definite con decisione dell’Amministrazione, in alternativa alla cessione gratuita, modalità di uso pubblico garantite dalla proprietà in forma convenzionata.

ART. 24 - CONVENZIONAMENTO: DEFINIZIONE, OBIETTIVI, CONTENUTI

1 I progetti di strumenti urbanistici attuativi vengono adottati dal Consiglio Comunale e convenzionati con atto registrato e trascritto a cura dei proprietari o degli aventi titolo.

L'attuazione delle Zone di Progettazione Unitaria richiede inoltre l'approvazione di una convenzione-quadro ed eventuali successive convenzioni stralcio.

2 Le convenzioni relative agli strumenti attuativi e ai Progetti Unitari devono prevedere:

- la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità minime prescritte dalla L.R. 34/92 e dalla scheda normativa della Variante Generale del P.R.G. relativa alla zona di intervento;

- le modalità di sistemazione e le forme di gestione convenzionata degli usi pubblici di aree, in esubero rispetto ai minimi di legge, per le quali a parere dell'Amministrazione Comunale si ritenga di accedere a tale accordo: tali modalità potranno riguardare non più del 20% del totale delle quantità di aree di uso pubblico previste nelle schede normative delle Z.P.U. e dei Comparti di intervento coordinato;

- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti l'intervento; gli elementi progettuali delle opere da realizzare, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;

- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, secondo quanto previsto dalla scheda normativa della Variante Generale del P.R.G., e dell'eventuale attività di gestione delle attività di interesse pubblico ad esse connesse, secondo quanto stabilito in sede di convenzione;

- la descrizione progettuale di massima delle opere da realizzare, le caratteristiche architettoniche e costruttive degli edifici, l'organizzazione degli spazi esterni, la distribuzione delle destinazioni d'uso, secondo quanto richiesto dalla scheda normativa della Variante Generale del P.R.G.;

- fasi di intervento e tempi di realizzazione; termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;

- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

- sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

3 I criteri per la definizione delle opere di urbanizzazione da introdurre nella convenzione sono contenuti nell'art.28 delle presenti Norme.

CRITERI E MODALITA' DI INTERVENTO EDILIZIO

ART. 25 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1 In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto uno strumento urbanistico attuativo, ed in quelle disciplinate da piani attuativi già approvati e convenzionati, la Variante Generale del P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Sono interventi edilizi diretti quelli soggetti a:
- concessione onerosa;
- concessione gratuita;
- autorizzazione;
- denuncia di inizio attività.

L'intervento può essere effettuato sia da operatori pubblici, che da privati, alle condizioni prescritte dalle presenti Norme e dal vigente Regolamento Edilizio.

L'intervento edilizio diretto può essere preceduto in alcune zone dalla redazione e approvazione di un Progetto Unitario, così come definito al successivo art. 27.

ART. 26 - CONCESSIONE E ALTRE MODALITÀ DI AUTORIZZAZIONE

1 Tutte le opere edilizie sono soggette a concessione, che deve essere richiesta al Sindaco, ad esclusione di quelle soggette ai sensi della Legge ad autorizzazione, asseverazione o semplice denuncia di inizio attività, nonché alle opere di manutenzione ordinaria di cui al successivo art. 32.

2 La concessione edilizia può essere gratuita (nei casi previsti dalla Legge), oppure onerosa. L'importo relativo al rilascio della concessione onerosa è calcolato in base alla normativa vigente alla data di rilascio della concessione.

3 Nelle zone in cui la Variante Generale del P.R.G. si attua mediante strumento urbanistico attuativo, il rilascio della concessione è subordinato, oltre alla preventiva approvazione del Piano attuativo, alla preventiva e/o contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria. L'esistenza o l'esecuzione di tali opere deve essere garantita anche nei casi in cui non sia prevista la pianificazione attuativa.

4 Il rilascio della concessione è subordinato all'esito della procedura di verifica di compatibilità o di impatto ambientale nelle zone e per gli interventi per i quali la Variante Generale del P.R.G. prescrive tale procedura (art. 132 delle presenti Norme).

5 Il Regolamento Edilizio Comunale definisce per la generalità dei casi (fatte salve prescrizioni particolari per zone specifiche definite dalle presenti Norme della Variante Generale del P.R.G.):
- gli elaborati tecnici e i documenti da allegare alla richiesta di concessione;
- le procedure per il controllo dei progetti;
- le modalità del rilascio della concessione ed i contenuti dell'atto;
- i termini di decadenza e annullamento.

6 Resta ferma la necessità delle autorizzazioni previste dalle L.n.1089/1939, n.1497/1939, n.431/1985, n.394/1991.

ART. 27 - PROGETTO UNITARIO (P.U.)

1 All'interno delle Z.P.U., delle zone A, delle zone BM, B2 e B3, D1 e delle zone E3, i proprietari, ove ammesso, possono presentare un Progetto Unitario, da approvarsi preventivamente alla domanda delle singole concessioni, salvo quanto specificato al successivo comma 6.

2 L'ambito di applicazione del Progetto Unitario deve essere l'intera sottozona o comparto o porzione significativa, come individuato dalla presente Variante Generale del P.R.G., in quanto il P.R.G. ravvisa da parte dei proponenti la necessità, entro tale ambito, di un coordinamento degli interventi edilizi. Il Progetto Unitario viene approvato con delibera del Consiglio Comunale; per gli interventi edilizi relativi valgono le prescrizioni derivanti dalle possibilità edificatorie aggiuntive previste dalla normativa di zona.

4 Il Progetto Unitario definisce i modi di utilizzo delle aree interne al perimetro, con indicazione:
- delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente da parte del privato, comprensive della quota prescritta per verde e parcheggi;
- delle aree destinate ad uso pubblico, da cedere gratuitamente al Comune, comprensive della quota di urbanizzazione primaria relativa al verde e parcheggi, e della restante quota relativa alle opere di urbanizzazione secondaria.
- dell'assetto planivolumetrico proposto e degli schemi tipologici degli interventi edilizi;
- delle destinazioni d'uso, della sistemazione delle aree scoperte;
- degli edifici e ambienti da tutelare attraverso idonei interventi di restauro e risanamento conservativo, nell'ambito delle zone storiche e di pregio ambientale.

5 Il P.U. è accompagnato da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione con il Comune in relazione al tipo di impegni previsti.

6 Il P.U. è presentato da tutti i proprietari delle aree interessate, e si attua, successivamente all'approvazione da parte del Consiglio Comunale, per concessioni e/o altri provvedimenti autorizzativi previsti dalla Legge per l'intervento edilizio diretto. Qualora il Progetto Unitario presenti un livello di dettaglio adeguato (pari a quello richiesto per il rilascio della concessione edilizia), esso può essere oggetto di un'unica concessione edilizia, previa stipula della convenzione o registrazione e trascrizione dell'atto d'obbligo. Le eventuali varianti successive seguono in tal caso l'iter ordinario previsto per la concessione edilizia.

ART. 28 - OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE

1 Sono opere di urbanizzazione primaria:
- strade;
- parcheggi pubblici e spazi di sosta;
- fognature e impianti di depurazione;
- reti tecnologiche per la distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, del calore, del gas e del telefono;
- pubblica illuminazione;
- verde attrezzato.

2 Sono opere di urbanizzazione secondaria:
- asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere, delegazioni comunali, centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- aree verdi e impianti sportivi di quartiere.

3 Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle tabelle parametriche definite dalla Regione Marche.

4 Negli interventi di ristrutturazione urbanistica (in zone A e B) deve essere comunque attrezzata e ceduta al Comune (o resa disponibile all'uso pubblico in forma convenzionata) una superficie per urbanizzazioni e standard nella misura risultante dai conteggi effettuati in base alle Norme; per i parcheggi pubblici sono valide anche soluzioni in autorimesse interrate.

5 Negli interventi che prevedono la redazione di piani attuativi o di progetti unitari di riqualificazione e integrazione urbanistica (zone A, BM, B, Z.P.U., Comparti di intervento coordinato) , le aree attrezzate da cedere vanno comunque riferite tanto alle quote di spazi pubblici prescritti dalle presenti Norme (ad esempio i parcheggi pubblici per ciascuna attività prevista), quanto alla dotazione complessiva di aree attrezzate, che deve soddisfare le prescrizioni quantitative e qualitative della Variante Generale del P.R.G.. Sulla base delle previsioni del P.R.G., l'Amministrazione può richiedere in sede di convenzionamento, per le zone A e B, la concessione di aree attrezzate anche in misura superiore ai limiti di legge, laddove il P.R.G. lo ritenga necessario per la corretta attuazione del Piano.

6 La cessione di aree per servizi e la realizzazione di sistemazioni e attrezzature deve avvenire per almeno il 50% entro il perimetro del piano attuativo o del progetto unitario (P.U.); la restante percentuale dovrà essere reperita e/o realizzata:

- all'interno di zone destinate a servizi nell'ambito dei "progetti speciali" previsti dalla Variante Generale del P.R.G.;
- su altre aree previste a servizi dalla Variante Generale del P.R.G. preferibilmente nella stessa zona urbana, con espresso gradimento da parte dell'Amministrazione.

La monetizzazione degli standard è ammessa esclusivamente nelle zone A e nella zona BM, soltanto dopo avere documentato l'impossibilità di reperire aree idonee per servizi, con offerte di acquisto ai proprietari, a mezzo di Ufficiale Giudiziario, al prezzo fissato annualmente dal Consiglio Comunale.

In tali casi la monetizzazione sarà comunque espressamente destinata dall'Amministrazione all'attuazione dei "Progetti Speciali" e all'acquisizione di aree e attuazione di interventi per servizi, con attenzione prioritaria alla zona urbana interessata dall'intervento in oggetto.

7 Nello schema di convenzione che forma parte integrante dello strumento urbanistico attuativo o del P.U. saranno individuati i contenuti specifici delle prestazioni che gli operatori si impegnano a fornire; esse saranno tassativamente da definire all'interno delle seguenti tipologie:
- realizzazione e cessione (o gestione convenzionata) di posti auto in autorimesse interrate, aggiuntivi rispetto a quelli previsti dallo standard di piano per le nuove attività insediate, a servizio delle attività presenti nel nucleo storico.
- sistemazione e attrezzatura di spazi esterni di uso pubblico, anche con rifacimento di reti tecnologiche;
- sistemazione e cessione di spazi esterni privati per usi pubblici ritenuti di rilevante interesse per la riorganizzazione del nucleo storico;
- realizzazione di attrezzature (standard) di interesse sociale o culturale, cessione all'Amministrazione comunale o gestione convenzionata;
- cessione di alloggi ristrutturati alla pubblica amministrazione;
- convenzionamento per l'affitto di parte degli alloggi realizzati a condizioni particolari stabilite dall'Amministrazione, a famiglie facenti parte di graduatorie indicate dalla Pubblica Amministrazione.

L'entità delle opere da realizzare o dei servizi da fornire sarà commisurata a quella degli interventi complessivamente eseguiti.

ART. 29 - PARCHEGGI

1 I parcheggi sono costituiti da:
- parcheggi e autorimesse privati: sono realizzati a servizio dei singoli edifici e destinati a soddisfare le esigenze di parcheggio privato, sia al coperto (autorimesse) che all'esterno del fabbricato nell'area di pertinenza (posti auto scoperti);

- parcheggi e autorimesse pubblici o di uso pubblico: sono opere di urbanizzazione primaria cedute al Comune per il soddisfacimento dei relativi standard urbanistici, o asserviti all'uso pubblico attraverso convenzione con il Comune, che ne regolamenta le modalità di gestione da parte del privato.

2 La dotazione minima di posti auto va determinata come segue (il calcolo è riferito alla misura intera, ovvero alla frazione superiore al 50% dell'intervallo):

a. per gli edifici a destinazione residenziale:

- 1 posto auto privato ogni 50 mq. di S.U.L. o frazione, e comunque non meno di un posto auto per ciascuna delle unità immobiliari realizzate.

b. per gli spazi di uso commerciale:
- 1 posto auto privato ogni 100 mq. di S.U.L.;
- 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni 30 mq. di S.U.L. (per il commercio al dettaglio)
- 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni 50 mq di S.U.L. (per il commercio all'ingrosso)

c. per gli edifici a destinazione alberghiera:
- 1 posto auto privato ogni due posti letto convenzionali dichiarati; almeno 1 posto auto su due va previsto interrato;
- 6 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni 100 mq. di S.U.L. destinata a bar o ristorante.

d. per gli edifici a destinazione direzionale:
- 1 posto auto privato ogni 100 mq. di S.U.L.;
- 2 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni 100 mq. di S.U.L.

e. per gli edifici destinati a spettacolo:
- 1 posto auto privato ogni 50 mq. di S.U.L.;
- 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni 2 posti a sedere per il pubblico.

f. per gli edifici a destinazione produttiva:
- 1 posto auto privato ogni 200 mq. di S.U.L.;
- 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni 100 mq. di S.U.L..

Per gli edifici destinati a servizi la dotazione minima di posti auto è indicata nei rispettivi articoli delle presenti Norme.
Negli edifici a destinazione d'uso mista è ammessa una riduzione fino al 10% dello standard globale calcolato su ciascuna destinazione d'uso.
Per il conteggio dei posti auto si assume il parametro convenzionale di 25 mq. di superficie per posto auto, comprensivi degli spazi di manovra.

3 Le norme di cui ai commi che precedono si applicano delle zone B4-D-R-Z.P.U. mentre per le restanti zone A-BM-B1-B2-B3 trova applicazione la regolamentazione dettata dall'art. 62 del R.E.C. vigente.

4 La dotazione di parcheggi può essere realizzata attraverso autorimesse interrate, sia di tipo tradizionale che utilizzanti altri sistemi tecnologici.

5 Tutte le aree scoperte a parcheggio dovranno essere opportunamente progettate attraverso idonee soluzioni per le pavimentazioni, le alberature ed altra vegetazione, l'illuminazione, la segnaletica e gli altri elementi di arredo.

6 In tutti i casi si devono considerare come valori minimi inderogabili gli standard di parcheggio previsti dall'art. 62 del R.E.C. vigente.

ART. 30 - POTENZIALITÀ EDIFICATORIA DELLE AREE

1 Gli indici e le quantità edificatorie riportati nelle Norme sono sempre valori massimi.

2 La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio Comunale, e dall'esito delle verifiche sulle condizioni ambientali e di urbanizzazione di cui all'art. 13 delle presenti Norme.

3 Gli indici di utilizzazione fondiaria o le quantità di S.U.L. indicate nelle Norme e nelle schede normative rappresentano la massima potenzialità edificatoria dell'area o del lotto di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (standard) ed edilizi (distanze, altezze, ecc.), e le altre eventuali condizioni poste all'insediamento (clausole di convenzionamento).

4 Ai fini della identificazione del lotto su cui si attua l'intervento edilizio (quindi anche ai fini del calcolo del "lotto minimo" previsto all'art. 3 delle presenti Norme) possono essere conteggiate le superfici di aree contigue, omogenee sotto il profilo urbanistico, asservite a tal fine attraverso apposito idoneo atto notarile, registrato e trascritto, da esibirsi al Comune al momento dell'utilizzazione edificatoria del lotto stesso.

5 L'indice si applica in via generale per il calcolo della superficie utile lorda realizzabile, sia in sede di redazione dei piani attuativi, sia in sede di rilascio di singole concessioni. Quando non indicato diversamente, nella determinazione della superficie realizzabile sul lotto o nel comparto dovrà essere detratta quella degli edifici esistenti o assentiti alla data di adozione della presente Variante Generale del P.R.G..

6 Alla data anzidetta deve altresì farsi riferimento per la verifica del lotto minimo edificabile.
Nei lotti parzialmente edificati ai fini di tale verifica si attribuisce a ciascun edificio esistente nel lotto un'area di pertinenza comprendente al minimo:
- il sedime dell'edificio e dei suoi accessori;
- una fascia perimetrale all'edificio e agli accessori profonda 5 ml. misurati perpendicolarmente a ciascun lato, a partire dalla proiezione del massimo ingombro, come definita al precedente art. 3 punto 12;
- la superficie degli spazi di accesso dalla viabilità e degli spazi utilizzati per manovra e sosta delle auto, ecc.

Tale area di pertinenza dovrà essere espressamente calcolata e riportata graficamente negli elaborati di progetto, per dimostrare la effettiva disponibilità dell'area di dimensioni almeno pari a quelle del lotto minimo di intervento.

7 Negli interventi edilizi di completamento e/o sostituzione si fa riferimento alla situazione catastale così come risulta all'epoca di adozione della Variante Generale al P.R.G.
Una volta accertata l'esistenza del lotto minimo, le possibilità di intervento sono:

- sul mappale interessato dall'edificio esistente, interventi fino alla sostituzione edilizia secondo le modalità di cui all'art.72;

- sui mappali liberi non edificati, intervento di nuova edificazione applicando l'indice di zona;

- per un intervento unitario di completamento, si possono considerare tutti i mappali (liberi ed edificati), e calcolare la possibilità edificatoria come prodotto dell'indice di edificabilità per la superficie fondiaria; della possibilità edificatoria fa parte in questo caso anche la superficie degli edifici esistenti, che possono essere inglobati, anche attraverso ristrutturazione, nel nuovo intervento.

8 Quando venga realizzata la superficie utile lorda corrispondente ad una determinata superficie fondiaria, essa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio ai fini edificatori e resta vincolata alla successiva non edificazione; tale vincolo viene sancito da un atto unilaterale di impegno sottoscritto dal proprietario. Pertanto tale superficie non potrà più, a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo della superficie fondiaria utile per nuovi interventi edilizi.

9 Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia delle planimetrie del Variante Generale del P.R.G. in scala 1:2.000 sulle quali, dopo il rilascio di ciascuna concessione, sarà individuata, a cura del funzionario responsabile a norma di Legge, l'area da considerare di pertinenza ai fini edificatori e quindi vincolata.

10 Il Comune inserisce il vincolo di cui sopra nella documentazione relativa alla certificazione urbanistica dell'area in oggetto.

11 Eventuali interventi di adeguamento o di riutilizzo di sottotetti dichiarati in progetto come soltanto praticabili sono soggetti alla verifica del rispetto dei parametri e degli indici di zona.

Nei casi di intervento sui sottotetti, la SUL corrispondente al volume del sottotetto va calcolata in riferimento al volume concesso all'epoca del rilascio della concessione edilizia. Pertanto la SUL realizzabile, in sostituzione del sottotetto riferita ai nuovi parametri edilizi della presente variante sarà il rapporto tra il volume calcolato al momento del rilascio della Concessione Edilizia e l'altezza convenzionale di ml 3.00.

ART. 31 - CATEGORIE DI INTERVENTO: DEFINIZIONI

1 Le modalità di intervento relative agli edifici ed alle aree di pertinenza vengono classificate secondo le seguenti categorie:

a. manutenzione ordinaria
b. manutenzione straordinaria
c.1 restauro
c.2 risanamento conservativo

d.1 ristrutturazione con vincoli
d.2 ristrutturazione senza vincoli
e.1 sostituzione edilizia
e.2 ristrutturazione urbanistica
e.3 demolizione senza ricostruzione
f. nuova edificazione.

Tali categorie costituiscono una specificazione ed un approfondimento della “Tipologia di interventi” prevista dal Titolo II del Regolamento Edilizio Comunale, con specifico riferimento alle esigenze di conservazione e adeguamento del suo patrimonio edilizio.

2 All'atto della richiesta di autorizzazione o concessione edilizia dovrà essere precisata la categoria di intervento a cui si riferisce la richiesta stessa; la categoria dovrà essere indicata anche all'atto del rilascio dell'autorizzazione o concessione.

ART. 32 - MANUTENZIONE ORDINARIA (A) stralciato

1 Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, e quelle necessarie a mantenere in efficienza o integrare gli impianti tecnici, purché tali opere non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche all'organismo edilizio o alle sue strutture.

2 Sono incluse nella manutenzione ordinaria:

- la pulitura esterna di facciate, il ripristino parziale delle tinteggiature, di intonaci e di rivestimenti, senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti; la pulitura, verniciatura, riparazione, e il ripristino di infissi esterni, ringhiere; la sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, ringhiere, balaustre, con altri del tutto identici a quelli esistenti;
- la riparazione e il rifacimento delle pavimentazioni esterne (cortili, terrazze), purché **-** nelle zone storiche e in genere in contesti di pregio ambientale **-** con impiego di materiali con le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti, e tecniche di posa in opera tradizionali; in particolare devono essere ripristinate le pavimentazioni in pietra naturale (lastre, cubetti, acciottolati) secondo i disegni e colori originali;
- la riparazione del manto di copertura, con eventuale sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, e la riparazione di comignoli, grondaie, pluviali, converse, nonché l'eventuale loro sostituzione anche con materiali diversi; la coibentazione del manto di copertura, e la riparazione o rifacimento di manti impermeabili;
- la realizzazione, il rifacimento o l'adeguamento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnici (idrici, igienico-sanitari, termici, elettrici, ecc.), che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici, né la modifica di locali esistenti in termini di superficie o di aperture verso l'esterno;

- il rifacimento degli intonaci interni, la tinteggiatura e la pavimentazione dei locali interni, la riparazione e sostituzione dei serramenti interni, la posa o sostituzione di controsoffittature e di isolanti termici e acustici.

3 Per gli edifici destinati ad attività industriali e all'artigianato di produzione sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi finalizzati ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnico degli impianti produttivi esistenti, purché tali interventi non modifichino la superficiale lorda di pavimento, e non interessino le parti strutturali dell'edificio o ne mutino le caratteristiche edilizie.

ART. 33 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (B) stralciato

1 Comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare, integrare o sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per integrare e sostituire gli impianti tecnici ed igienico-sanitari, purché tali interventi non alterino le superfici ed i volumi degli edifici e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

2 Sono inclusi nella manutenzione straordinaria o ad essa assimilati:

- la costruzione di autorimesse ex art.9 primo comma L.122/'89;
- la realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti (idrici, termici, vani extra corsa ascensori, ecc.);
- la costruzione di recinzioni e muri di sostegno, e la realizzazione di percorsi pedonali nelle aree esterne;
- la tinteggiatura esterna degli edifici;
- la sostituzione di manti di copertura, infissi, serramenti, rivestimenti esterni con altri di tipologia diversa dalla preesistente;
- la costruzione di solai di sottotegola di edifici di interesse storico o ambientale, anche con tecniche e materiali diversi da quelli preesistenti, se il degrado non consente il restauro delle strutture originali né il recupero attraverso tecniche edilizie tradizionali;
- l'installazione e l'integrazione degli impianti tecnici e dei servizi igienico-sanitari, anche con le limitate modifiche distributive interne eventualmente necessarie; eventuali modifiche delle aperture sulle facciate interne o esterne, connesse a tali interventi di adeguamento impiantistico, purché non alterino le caratteristiche architettoniche delle facciate.

3 Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale, sono ammessi interventi destinati all'installazione di impianti tecnici, e la realizzazione delle opere e degli impianti necessari all'adeguamento alla normativa sulla tutela dagli inquinamenti, sulla sicurezza e l'igiene dei luoghi di lavoro, purché le opere non comportino l'aumento della superficie lorda né il cambiamento delle destinazioni d'uso.

ART. 34 - RESTAURO (C.1)

1 Il restauro è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei caratteri e degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (strutture portanti verticali e orizzontali, murature principali, elementi architettonici e decorativi, scale, rampe, orditura del tetto, caratteri compositivi e spaziali, ecc.) consentano destinazioni d'uso compatibili con essi.

Il restauro prevede l'eliminazione degli elementi aggiunti in epoca successiva alla costruzione originaria, incongrui con i caratteri architettonici e ambientali dell'opera e del suo contesto.

Fanno parte della categoria del restauro interventi di consolidamento strutturale, di ripristino e rinnovo di elementi costitutivi, di inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze specifiche degli usi attuali, sempreché compatibili con i criteri sopra indicati.

2 Per consolidamento strutturale si intendono le operazioni che, senza alterare il sistema statico dell'edificio, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi (ad esempio: sottomurazioni, riprese di murature, iniezioni, inserimento di tiranti, ecc.).

3 Per rinnovo si intendono due tipi di operazioni: la prima strutturale, da limitarsi all'indispensabile, che consiste nella sostituzione delle parti non recuperabili con altre della forma, natura e tecnica costruttiva uguale, simile o compatibile con quella originale; la seconda di carattere funzionale, con inserimento di impianti tecnici, servizi e di altri elementi necessari alla corretta agibilità.

Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente con il sistema distributivo dell'organismo, rispettando il tipo edilizio e senza compromissione delle murature.

L'installazione di ascensori o corpi montanti non è ammessa quando essa comporti la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico (volte, pareti o soffitti affrescati, soffitti lignei, ecc.), fatte salve le vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

4 Per ripristino si intendono gli interventi di ricostruzione delle parti originali dell'edificio crollate, demolite o alterate, che sono documentate in modo incontrovertibile (attraverso foto, disegni originali, mappe catastali, ecc.), la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio, altrimenti impossibile. Le parti mancanti devono in questo caso essere ricostruite con forme, materiali, tecniche costruttive uguali o analoghi agli originali.

Il ripristino non va pertanto confuso con la ricostruzione integrale di un edificio, salvo il caso eccezionale di un evento (ad es. il crollo di un monumento), a seguito del quale sia possibile - utilizzando per lo più gli elementi edilizi originali, la ricostruzione dell'oggetto edilizio.

ART. 35 - RISANAMENTO CONSERVATIVO (C.2)

1 Sono assoggettati a modalità di intervento basate sul risanamento conservativo gli edifici e i manufatti di origine storica che hanno mantenuto gli aspetti fondamentali morfologici, tipologici e costruttivi del manufatto originario.

2 Per risanamento conservativo si intende il complesso di operazioni volto a conservare gli elementi costitutivi principali dell'organismo edilizio, ed in particolare:

- gli elementi esterni (facciate, portici, loggiati, cortili, retri, coperture) che si riallacciano senza contraffazioni alla cultura compositiva e costruttiva locale;
- le caratteristiche tipologiche strutturali e funzionali (murature portanti, posizione del blocco scale, caratteri architettonici degli spazi).

3 Oltre a quanto ammesso nel restauro, nel risanamento conservativo sono ammessi:

- lievi modifiche nei prospetti, purché compatibili con l'assetto originario dell'immobile;
- il rifacimento di orizzontamenti degradati con altri anche di diversa tipologia, purché alla medesima quota;
- piccole modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura dei sottotetti, occorrenti per opere di consolidamento strutturale;
- riassetto distributivo degli spazi interni, purché coerente con l'impianto complessivo del manufatto.

4 Non rientrano nel risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della S.U.L. ed alterazioni di sagoma, salvo quelli relativi all'installazione di impianti tecnici.

5 Nel caso degli edifici industriali di origine storica (mulini, fornaci, cartiere, ecc.) il rispetto dell'impianto tipologico richiede che sia mantenuta riconoscibile l'organizzazione spaziale originale, che generalmente presentava vasti locali per le varie fasi di lavorazione. Pertanto la suddivisione degli ambienti dovrà risultare compatibile con tale esigenza (mantenimento delle altezze originali, altezze delle pareti limitata, uso di materiali trasparenti nelle tamponature, ecc.).

ART. 36 - RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLI (D.1)

1 Sono assoggettati a modalità di intervento basate sulla ristrutturazione con vincoli gli edifici e i manufatti di origine storica, dotati di pregio architettonico ed ambientale in quanto mantengono, assieme alla giacitura e al volume, parti significative della cultura architettonica e costruttiva del tempo, i quali hanno subito nel tempo modificazioni ed alterazioni che richiedono interventi consistenti anche di tipo ripristinatorio in vista del recupero dei valori morfologici, architettonici e stilistici originali.

2 La “Ristrutturazione con vincoli” è un intervento volto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto dei caratteri tipologici e compositivi riconoscibili, e tutelandone in modo specifico alcune parti ed elementi significativi, in particolare per quanto riguarda l'esterno.
Comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, e l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.
Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire la conservazione degli elementi architettonici e decorativi, nonché i sedimi originari e gli allineamenti lungo la viabilità.

3 Sono ammessi interventi di sostituzione dei solai e loro rifacimento a quote lievemente diverse dalle precedenti (± 30 cm.), compatibilmente con il rispetto dei caratteri architettonici di cui al comma precedente, ed interventi finalizzati al riutilizzo dei sottotetti, nel rispetto dei vincoli specifici dettati per l'intervento di ristrutturazione e dei limiti di altezza, di incremento di S.U.L. e di requisiti di abitabilità dettati dalle presenti Norme, dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento d'Igiene.

4 Nel caso degli edifici di tipo industriale va tenuto presente che gli elementi architettonici e costruttivi significativi sono spesso costituiti da soluzioni tecniche di grande semplicità; pertanto in questi casi l'interpretazione delle modalità di intervento deve essere tale da rispettare tali caratteristiche, garantendo la conservazione di elementi architettonici, soluzioni tecniche e materiali tipici di questi opifici.

ART. 37 - RISTRUTTURAZIONE SENZA VINCOLI (D.2)

1 Sono assoggettati alle modalità di intervento basate sulla ristrutturazione edilizia senza vincoli gli edifici che, avendo perso le connotazioni distributive e formali relative alla loro origine, oppure essendo valutati privi di interesse storico, artistico o ambientale, possono essere trasformati anche radicalmente per meglio rispondere alle esigenze d'uso o per meglio inserirsi nel contesto urbano o nell'ambiente circostante.

2 La Ristrutturazione edilizia senza vincoli comprende un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi possono comprendere il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, e l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

3 Sono inclusi nella ristrutturazione edilizia senza vincoli:

- gli interventi che prevedono la demolizione di alcuni elementi costitutivi degli edifici e la loro ricostruzione, finalizzata ad assicurare la funzionalità dell'edificio con le destinazioni d'uso in progetto. Tali interventi possono comprendere anche la sostituzione dei solai e la ricostruzione a quote diverse dalle preesistenti, e la demolizione di corpi di fabbrica e bassi fabbricati non visibili. Almeno il 60% della S.U.L. complessiva dell'organismo edilizio originario prospettante su spazio

pubblico dovrà essere conservato; in nessun caso la ristrutturazione senza vincoli può prevedere l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio.

- le modifiche interne di fabbricati (entro volume e sagome esistenti) che comportano aumenti delle S.U.L., purché non vengano superati gli indici consentiti e vengano rispettate le altre prescrizioni dettate dalle presenti Norme;

4 Per gli edifici inclusi nei perimetri degli insediamenti storici e del Borgo Marinaro, valgono le prescrizioni fornite dalla tavola P4 1:1.000, dalle tavole P4 A-C e dalle specifiche norme di zona in materia di incremento della S.U.L., allineamenti orizzontali a filo strada e a filo copertura, modalità di intervento sugli spazi esterni.

5 Per gli edifici e complessi connotati da funzioni originarie di carattere produttivo, la ristrutturazione edilizia senza vincoli, quando ammessa, deve comunque avvenire nel rispetto dell'impianto tipologico, ed essere tale da mantenere riconoscibile sia dall'esterno che dall'interno degli edifici tale organizzazione spaziale. L'intervento dovrà inoltre garantire la conservazione di elementi architettonici puntuali caratterizzanti l'impianto, ed eventuali soluzioni tecniche e costruttive tipiche, in particolare nelle parti esterne.

ART. 38 - SOSTITUZIONE EDILIZIA (E.1)

1 Modalità di intervento che prevede la demolizione di edifici accompagnata da contestuale o successiva riedificazione, oltre i limiti fissati per la ristrutturazione edilizia.
La riedificazione può avvenire:

a. attraverso la fedele ricostruzione di edifici non recuperabili per condizioni di grave degrado e dissesto, eseguita riproducendo tutte le parti strutturali senza significative variazioni dimensionali o di quota, e mantenendo inalterate sagome, altezza, superfici lorde di pavimento e senza alterazioni dei caratteri originali dei prospetti, con particolare riguardo per quelli visibili dagli spazi pubblici;
b. attraverso l'edificazione di un nuovo organismo edilizio, diverso da quello originario nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici delle presenti Norme, del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene.

ART. 39 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (E.2)

1 Interventi volti a sostituire il tessuto edilizio e urbanistico esistente con altro, diverso per destinazione d'uso e morfologia di impianto, attraverso un insieme sistematico di interventi edilizi e infrastrutturali che possono portare anche alla modificazione del disegno dei lotti o degli isolati e della rete stradale.

ART. 40 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (E.3)

1 Eliminazione, in tutto o in parte, di edifici o manufatti esistenti.

2 Salvo diversa indicazione nelle tavole di Piano, le aree liberate a seguito della demolizione devono rimanere inedificate.

ART. 41 - NUOVA EDIFICAZIONE (F)

1 Interventi volti a realizzare in tutto o in parte un nuovo edificio o complesso edilizio e le relative e contestuali opere infrastrutturali e di sistemazione degli spazi esterni pavimentati e non, ivi incluse le opere di urbanizzazione primaria.

2 Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti nelle aree e secondo gli indici parametrici di Piano.

ART. 42 - INTERVENTI NELLE ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE

1 Gli interventi edilizi ammessi nelle zone edificate sono in termini generali:

- l'adeguamento degli edifici esistenti, attraverso manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, compreso l'adeguamento tecnologico di cui al successivo art. 43.
- la ristrutturazione edilizia, anche con incremento della S.U.L., attraverso la riorganizzazione interna del fabbricato, anche ai fini di una modifica del numero delle unità immobiliari, e secondo modalità specifiche indicate in base alla zona di appartenenza nella presente normativa;
- l'ampliamento dell'edificio esistente, consentito per alcune zone utilizzando la residua possibilità edificatoria nei termini prescritti dalla Variante Generale del P.R.G.;
- la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, consentita in una serie di casi (quando non ricorrono motivazioni di interesse storico, ambientale o artistico), che può avvenire nei termini prescritti, con lieve riduzione della S.U.L. rispetto quella media della zona di appartenenza;
- l'intervento di nuova edificazione in un lotto libero, che deve possedere le caratteristiche dimensionali e funzionali prescritte.

2 In alcuni casi gli interventi sull'esistente sono possibili a due livelli:

- quello dell'intervento singolo, attraverso autorizzazione o concessione edilizia diretta;
- quello dell'intervento coordinato da uno strumento urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica o privata. In questo secondo caso si prevedono forme di incentivazione al coordinamento dei soggetti interessati, consentendo maggiori gradi di libertà sia in termini di categorie di intervento ammesse, sia in termini di quantità delle superfici edificate ricavabili dall'intervento.

ART. 43 - INTERVENTI DI ADEGUAMENTO TECNOLOGICO DEGLI EDIFICI ESISTENTI E DI REALIZZAZIONE O ADEGUAMENTO DI MANUFATTI ACCESSORI

1 Si definiscono interventi di adeguamento gli interventi edilizi e impiantistici necessari per l'adeguamento degli spazi e degli elementi esistenti o per la loro integrazione o sostituzione ai fini del miglioramento delle prestazioni tecnologiche degli edifici esistenti, quali:

- inserimento di impianti ascensori;
- realizzazione di rampe e impianti per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- realizzazione di centrali termiche e di condizionamento e di cabine elettriche;
- realizzazione di impianti di sicurezza, impianti di depurazione, e di ogni altro impianto tecnico connesso al miglioramento delle condizioni del lavoro, ambientali ed abitative.

2 Anche quando tali interventi comportano incrementi di superfici strettamente connesse a tali impianti, e/o modeste variazioni della sagoma dell'edificio, essi rientrano nella categoria di intervento della manutenzione straordinaria, così come definita all'art. 33 delle presenti Norme.

3 Per gli edifici di interesse storico le modalità di intervento sono quelle previste nelle specifiche norme.

4 Sono considerati manufatti accessori alla residenza:
- piccole costruzioni per il ricovero degli attrezzi da giardino;
- serre amatoriali completamente trasparenti, salvo uno zoccolo in muratura di altezza non superiore ai 50 cm;
- pergolati connotati da copertura discontinua realizzati con sostegni verticali ed orizzontali a supporto della vegetazione;
- gazebi (piccole costruzioni per la sosta al coperto nei parchi e giardini);
- autorimesse di altezza media non superiore a m. 2,40.

5 La realizzazione di manufatti accessori alla residenza può avvenire attraverso intervento edilizio diretto.

Il relativo progetto deve documentare in particolare:
- le relazioni tra edifici principali e manufatti accessori;
- l'inserimento degli accessori nel contesto;
- i materiali impiegati e l'aspetto dell'oggetto edilizio.

L'intervento dovrà tendere alla massima coerenza delle relazioni tra manufatto accessorio e contesto, sia per scelta di materiali e colori, che per dimensioni e forma.

L'altezza media dei manufatti non può superare i m. 2,40.

6 La superficie degli spazi accessori viene conteggiata nel calcolo della S.U.L. come previsto all’art. 3 punto 34 delle presenti Norme.

7 Sia nella nuova edificazione che in interventi di adeguamento dell'esistente, la somma delle superfici dei manufatti accessori non può comunque superare il 10% della superficie coperta complessivamente edificata nel lotto.

TITOLO III - REGOLE DI TRASFORMAZIONE: CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE, CRITERI E PARAMETRI DI INTERVENTO

A – INSEDIAMENTI STORICI

ART. 44 - DEFINIZIONE DI INSEDIAMENTI STORICI

1 Il Piano individua un insieme di luoghi caratterizzati da insediamenti storici, che presentano una struttura di tessuto urbano, oppure originatisi come elementi singolari (edifici o complessi isolati della collina e delle zone urbanizzate, ville e parchi storici).

2 Tali luoghi sono convenzionalmente classificati, ai fini della disciplina d'intervento, nelle seguenti zone principali:

- Nucleo Antico (zona A1)
- Edifici e complessi edilizi di interesse storico, architettonico o ambientale diffusi (zone A2)
- La Marina (zona A3)
- Ville e parchi di interesse storico (zone A4)

ART. 45 - ZONE OMOGENEE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI - DEFINIZIONE E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

1 É definito "Nucleo Antico" l'insediamento che si sviluppa in prevalenza ad ovest della statale Adriatica, il cui insieme di tessuti edilizi e di spazi di uso pubblico risulta riconoscibile cartograficamente all'epoca della redazione della mappa settecentesca denominata "Pianta topografica tanto dell'antico che del nuovo Porto di Fermo", di cui si ha documentazione storica dal medioevo e dettagliata identificazione planimetrica nel Catasto Napoleonico-Pontificio del 1815.

2 Sono individuati e classificati con apposita sigla gli edifici isolati ed i complessi edilizi diffusi nel territorio collinare ed in quello urbanizzato che presentano interesse dal punto di vista storico, architettonico o ambientale, meritevoli di tutela e valorizzazione. Tali edifici ed i relativi ambiti spaziali di pertinenza sono perimetrati nelle tavole in scala 1:2.000 (Tav. P3a-g) della Variante Generale del P.R.G.

3 É definita "La Marina" l'insediamento a est del Borgo Marinaro e prospiciente la spiaggia il cui insieme di tessuti edilizi e di spazi di uso pubblico risulta riconoscibile cartograficamente all'epoca della redazione delle mappe del Catasto del 1942.

4 Gli insediamenti storici del Nucleo Antico e della Marina sono individuati cartograficamente nello Schema Direttore in scala 1:5.000 (Tav. P1) e nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000 (Tav. P2, P3 a-g)

della Variante Generale del P.R.G.; essi sono inoltre perimetrati in una tavola in scala 1:1.000 (Tav. P4).

5 Sono individuati e classificati con apposita sigla i complessi villa-parco di interesse storico, artistico e ambientale meritevoli di tutela e valorizzazione; essi sono perimetrati nelle tavole in scala 1.2.000 (Tav. P3a-g) della Variante Generale del P.R.G..

6 Gli insediamenti storici comprendono porzioni di territorio (spazi edificati e non), per le quali la Variante Generale del P.R.G. assume in termini generali l'obiettivo primario della conservazione dell'impianto storico, del recupero e riuso degli edifici e degli spazi inedificati, del ripristino delle funzioni urbane (e, in primo luogo, di quelle residenziali).

7 I tessuti edilizi conservati all'interno degli insediamenti storici sono considerati zone omogenee A di cui al D.M.2.4.1968 n.1444.

Per i tessuti edilizi completamente trasformati all'interno degli insediamenti storici la Variante Generale del P.R.G. ammette, a determinate condizioni, la categoria di intervento della sostituzione edilizia (e.1). Resta ferma anche per queste sottozone la prescrizione (art. 39 del P.P.A.R.) in base alla quale i nuovi interventi edilizi nelle aree interne adiacenti al margine della zona A non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine del centro storico.

Entro gli insediamenti storici sono ammessi sia gli usi abitativi sia quelli associati e complementari alla residenza elencati all'art 4 delle presenti Norme, nei limiti indicati al successivo art. 46, e purché soddisfino le condizioni imposte dal rispetto degli standard relativi all'inserimento delle nuove funzioni (carico urbanistico).

Limitazioni agli usi e prescrizioni relative alle modalità di intervento edilizio ammesse sono contenute negli articoli 46 e seguenti delle presenti Norme.

ART. 46 - USI AMMESSI ALL'INTERNO DELLE ZONE STORICHE

1 Negli immobili esistenti all'interno dei perimetri delle zone storiche, salvo specifiche destinazioni previste dalla presente Variante Generale del P.R.G. (destinazioni a standard, indicate con apposito segno nella tavola in scala 1:1.000), e ad eccezione degli edifici e complessi monumentali (A 1.1 e A 2.1), sono ammesse in generale - previa verifica di compatibilità con i criteri di conservazione del patrimonio edilizio esistente dettati dalle presenti Norme - le seguenti attività:

RP (Abitazioni) - RA (Abitazioni speciali) - FA1 - FA2 - FA3 (Istruzione inferiore) - FA4 (Scuole medie superiori) - FB1 (Servizi amministrativi, servizi generali) - FB2 (Attrezzature culturali e sociali) - FC1 (Attrezzature sanitarie e assistenziali) - FC2 (Attrezzature religiose) - FD1 (Spazi pubblici a giardino, verde urbano attrezzato) - FD2 (Impianti e attrezzature pubbliche per lo sport, il gioco e lo spettacolo) - FD3 (Aree attrezzate per manifestazioni all'aperto) - FG1 (Musei, Pinacoteche) - FG2 (Teatri e strutture pubbliche per la cultura, la congressualità e lo spettacolo) - FH (Parcheggi ad uso pubblico) -

TD (Uffici pubblici e privati a contatto con il pubblico: studi, agenzie e sportelli bancari, uffici postali, agenzie immobiliari, turistiche, laboratori, attività associative, attività di consulenza, ecc.) - AS (Artigianato di servizio alla persona e all'impresa) - AP2 (Sedi di artigianato di servizio alla produzione, compresa la riparazione di beni di consumo) - AP3 (Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti) - AP4 (Servizi tecnici ed informatici) - TP (Spazi per attività direzionali pubbliche e private) - CD (Spazi per attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi) - SA (Attrezzature alberghiere e turistico-ricreative: AA Alberghi, pensioni, locande - AR Residenze turistico-alberghiere, ostelli, pensionati) - ESP (Sedi idonee ad attività espositive di varia natura) - SS (Attrezzature private per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo) - FH (Parcheggi ad uso pubblico) - SM (Servizi pubblici e privati per la mobilità).

2 In tali immobili è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso legittimamente ad essi impresse, limitatamente alla S.U.L. impegnata, alla data di adozione della presente variante generale del P.R.G., sulla base di documentazione catastale o di altra documentazione probatoria.

La variazione di tali destinazioni è ammessa solo per il ripristino degli usi di cui al comma precedente.

3 Salvo specifiche destinazioni previste dalla presente Variante Generale del P.R.G. (destinazioni a standard, indicate con apposito pedice nella tavola in scala 1:1.000), le destinazioni d'uso esistenti possono essere modificate, introducendo usi compresi tra quelli ammessi elencati al comma 1 del presente articolo, con le modalità e le limitazioni seguenti:

A. ATTRAVERSO INTERVENTO DIRETTO:

- negli immobili a prevalente destinazione residenziale (S.U.L. residenziale > 50%):

  nell'ambito dei gruppi di funzioni, di seguito indicati, di cui all'art. 5 delle presenti Norme:

  2 (attrezzature e servizi di base), 3 (terziario diffuso non commerciale), 5 (attività commerciali), 6 (attrezzature alberghiere e ricettività turistica),

  è possibile il cambio di destinazione d'uso fino ad una misura non superiore al 30% della S.U.L. complessiva, e comunque in misura tale da non superare la quota esistente alla data di adozione della Variante Generale del P.R.G. (quando questa è superiore al 30%), compatibilmente con il rispetto degli standard di parcheggio della Variante Generale del P.R.G. individuati per le diverse destinazioni all'art.29;

- *negli immobili a destinazione prevalentemente non residenziale:*

  nell'ambito dei gruppi di funzioni, di seguito indicati, di cui all'art. 5 delle presenti Norme:

  4 (terziario a forte carico urbanistico) 7 (Attività produttive, con esclusione di attività industriali e artigianato di produzione se in contrasto con quanto indicato al precedente comma 1) e 9 (servizi a livello urbano e territoriale)

è possibile il cambio di destinazione d'uso fino al 70% della S.U.L. dell'unità di intervento, e comunque in misura tale da non superare la quota esistente alla data di adozione della Variante Generale del P.R.G. (quando questa è superiore al 70%), compatibilmente con il rispetto degli standard di parcheggio della Variante Generale del P.R.G. individuati per le diverse destinazioni all'art. 29;

- *negli immobili a destinazione specialistica:*

  è ammessa entro la stessa categoria di usi la permanenza di una destinazione extraresidenziale, tra quelle indicate al comma 1 del presente articolo.

B. PREVIO PIANO ATTUATIVO:

modifiche totali o diverse da quelle ammesse per l'intervento diretto: in assenza di altre specifiche indicazioni di P.R.G., in base al criterio generale della permanenza degli usi residenziali per almeno il 70% a livello di intero comparto di intervento.

ART.47 - MODALITÀ DI INTERVENTO EDILIZIO NELLE ZONE STORICHE

1 In termini generali, la Variante Generale del P.R.G. individua all'interno dei perimetri delle zone storiche due modalità di intervento:

a. intervento diretto, per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia;

b. intervento per Piano attuativo, il cui perimetro può essere proposto, su iniziativa dell'Amministrazione Comunale o dei proprietari interessati, e approvato con deliberazione da parte del Consiglio Comunale.

2 In tutti gli edifici sono sempre consentiti interventi edilizi diretti, quando siano limitati alle categorie di intervento della manutenzione ordinaria (a) e straordinaria (b), al restauro (c1) e al risanamento conservativo (c2), allo scopo di mantenere o ripristinare la funzionalità dell'immobile o di una parte di esso, anche attraverso interventi di adeguamento strutturale e tecnico-impiantistico.
Per tali interventi non sono ammessi incrementi di superficie utile lorda rispetto alla situazione preesistente.

3 I criteri generali di intervento edilizio di recupero sugli edifici conservati all'interno delle zone storiche sono i seguenti:

- negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili;

- le murature esterne potranno essere intonacate solo se una attenta analisi dello stato esistente dimostra la presenza di intonaci storici;

- gli intonaci dovranno essere realizzati con malta non tirata a staggia tinteggiata con colori naturali tradizionali;
- non potranno essere modificate le decorazioni in cotto quali cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.;
- il consolidamento delle murature dovrà essere effettuato con il metodo del cuci-scuci o altri metodi non invasivi;
- gli infissi e i serramenti dovranno essere realizzati in legno, naturale o verniciato;
- gli infissi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere realizzati in legno di noce se lasciati a vista, oppure in legno verniciato;
- è comunque vietata la costruzione di balconi in aggetto.

CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI EDILIZI E DEGLI SPAZI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL NUCLEO ANTICO (ZONA A1)

ART. 48 - NUCLEO ANTICO: EDIFICI E COMPLESSI ARCHITETTONICI MONUMENTALI (SOTTOZONA A 1.1)[2]

1 La Variante Generale del P.R.G. individua nella tavola in scala 1:1.000 (Tav. P4) le unità edilizie ed i complessi che per la loro singolarità costituiscono gli elementi emergenti, in senso fisico e/o storico-culturale, del tessuto storico del Nucleo Antico.

Ad essi viene attribuito dalla Variante Generale del P.R.G., attraverso la rigorosa salvaguardia e la promozione del riuso, il ruolo di elementi nodali qualificati dell'immagine, dell'identità e delle funzioni urbane di maggiore rilievo.

2 Questa categoria di edifici e complessi comprende organismi architettonici molto diversificati (chiese, palazzi, teatro), che includono spazi aperti di pertinenza (sagrati, chiostri, cortili, giardini) inseriti nella tavola della Variante Generale del P.R.G. nel perimetro della zona.

3 Le categorie di intervento ammesse per questi edifici sono:

a- manutenzione ordinaria
b- manutenzione straordinaria, limitatamente ad opere conformi ai criteri del restauro
c1- restauro

4 Quando non espressamente specificato dalle tavole di Piano (destinazioni a standard), gli usi ammessi, oltre alla residenza, sono quelli legati alle attività commerciali al dettaglio, ai pubblici esercizi (bar, ristorazione) e alle funzioni pubbliche o di uso pubblico incluse nelle categorie 2 (Attrezzature e servizi di base), 3 (Terziario diffuso non commerciale), 4 (Terziario a forte carico urbanistico), 9 (Servizi a

[2] Articolo modificato con D.C.C. n.26 del 13.03.2018

livello urbano e territoriale), 10 (Attività congressuali ed espositive), previa verifica in sede di autorizzazione o concessione edilizia della compatibilità della nuova destinazione con la conservazione del patrimonio architettonico e ambientale in ogni sua parte, soprattutto in relazione agli effetti del carico urbanistico indotto dalle funzioni.

5 Entro la sottozona A 1.1 si colloca la Rocca Tiepolo, complesso monumentale di eccezionale valore storico-architettonico, di cui attraverso specifici progetti si dovrà garantire il restauro e la fruizione pubblica per attività di interesse culturale, sociale e ricreativo promosse dall'Amministrazione Comunale anche in forma convenzionata con altri soggetti.

Entro la sottozona A 1.1 sono inclusi tra gli altri, anche il Teatro, recentemente restaurato, la Chiesa di San Giorgio la piazza antistante la Chiesa, la Chiesa del Crocefisso per cui si prevede un uso pubblico, la chiesa del Suffragio ed alcuni palazzi civili di particolare rilievo architettonico.

6 All'interno della sottozona A 1.1 è stato incluso dalla presente Variante Generale del P.R.G. l'edificio denominato "Premiata Fabbrica Anisina Francesco Olivieri, classificato nell'elenco 2 allegato alla tav.16 del P.P.A.R. Per detto edificio prevale la presente normativa in quanto più restrittiva di quella prevista dalle N.T.A. del P.P.A.R.

ART. 49 - NUCLEO ANTICO: TESSUTO EDILIZIO STORICO CONSERVATO (SOTTOZONA A 1.2)

1 La sottozona comprende le parti non monumentali del tessuto urbanistico-edilizio del Nucleo Antico nelle quali, nonostante alcune trasformazioni subite, sono tuttora riconoscibili la struttura insediativa, le regole tipologiche, i caratteri architettonici e ambientali dell'insieme. Tali ambiti sono individuati e perimetrati nella tavola 1:1.000 (Tav. P4) della Variante Generale del P.R.G.

2 Entro tali sottozone sono sempre ammessi interventi di:

a - manutenzione ordinaria
b - manutenzione straordinaria
c.1 - restauro
c.2 - risanamento conservativo.

3 In tale sottozona la Variante Generale del P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto, per singole unità edilizie, oppure previa redazione e approvazione di strumento urbanistico attuativo (piano di recupero, programma integrato o di riqualificazione urbana).

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO DIFFUSI (ZONA A2)

ART. 50 - EDIFICI E COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO O AMBIENTALE DIFFUSI: DEFINIZIONE, CLASSIFICAZIONE E MODALITÀ DI INTERVENTO

1 La Variante Generale del P.R.G. individua e classifica nelle tavole in scala 1:2.000 (Tav. P3a-g) gli organismi architettonici situati in ambito urbanizzato e in ambito collinare, che presentano caratteristiche di qualità architettonica o di interesse storico-culturale e ambientale tale da assoggettarli a particolari misure di salvaguardia, come stabilito dall'art.40 delle N.T.A. del P.P.A.R.
Di ciascun organismo è stato identificato e perimetrato, quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale.

2 Nelle tavole della Variante Generale del P.R.G. in scala 1.2.000 (Tav. P3a-g) tali organismi sono convenzionalmente classificati, ai fini della disciplina d'intervento, nelle due sottozone:

A 2.1 Edifici e complessi entro il territorio urbanizzato
A 2.2 Edifici e complessi nel territorio collinare.

3 L'elenco degli organismi architettonici classificati come zone A 2 - allegato alla serie di tavole in scala 1:2.000 (Tav. P3a-g) della Variante Generale del P.R.G. - può essere incrementato, su proposta di cittadini o associazioni, adeguatamente documentata, o per iniziativa della stessa Amministrazione Comunale. Il relativo atto deve essere approvato dalla Provincia, costituendo Variante del P.R.G. in quanto ne modifica il dettato normativo.

4 Il progetto di intervento su una zona A 2 dovrà prevedere in primo luogo l'analisi della documentazione storica relativa al sito, vale a dire all'organismo architettonico e al suo intorno, per comprenderne e valutarne le relazioni; la documentazione di progetto, anche se l'intervento sarà limitato alla manutenzione o al restauro di una parte del complesso, dovrà essere estesa all'intero ambito, costruito e non.
Nei casi in cui in sede di Variante Generale del P.R.G. non è stato indicato alcun ambito di pertinenza, il progetto dovrà fare riferimento al mappale catastalmente pertinente dell'edificio, alla data di adozione della presente Variante Generale del P.R.G.

5 Gli interventi edilizi ammessi per questi edifici o complessi sono in generale quelli appartenenti alle categorie di intervento a e b (manutenzione ordinaria e straordinaria), c1 e c2 (restauro e risanamento conservativo).
A tali modalità di intervento sono vincolati, ai sensi dell'art 40 delle N.T.A. del P.P.A.R., gli edifici inclusi nella tav.16 ed elenco allegato 2 del P.P.A.R. (3 - Vecchia Stazione di Porto San Giorgio; 4 - Casello).

6 Per tutti gli altri edifici e complessi classificati dalla presente Variante Generale del P.R.G. come A 2, è ammesso, nel rigoroso rispetto dell'integrità architettonica, l'intervento di ristrutturazione con vincoli (d.1), soltanto nelle situazioni in cui:
- il complesso ha subito alterazioni dei caratteri architettonici che richiedono un intervento di ridefinizione funzionale e formale, volto a rendere più coerente la nuova situazione rispetto all''impianto architettonico originale;
- la nuova destinazione di P.R.G. (SC, attrezzature di interesse turistico e ricreativo nel territorio collinare) richieda un intervento di adeguamento tecnologico ed eventualmente architettonico-distributivo; in tal caso i criteri e le modalità dell'intervento saranno definiti all'atto della proposta di P.U..

7 L'intervento di ristrutturazione con vincoli è possibile soltanto se esteso all'intero complesso perimetrato dalla Variante Generale del P.R.G., attraverso Progetto Unitario (P.U.).

8 Sono sempre esclusi per questi complessi gli interventi di ristrutturazione edilizia senza vincoli (d.2), sostituzione edilizia (e.1), ristrutturazione urbanistica (e.2). La demolizione senza ricostruzione (e.3) è consentita per l'eliminazione di corpi edilizi precari e/o aggiunti in epoche recenti, del tutto incongrui con l'organismo architettonico originario.

9 Qualora la zona A 2 sia completamente inserita all'interno di una zona di progettazione unitaria (zona Z.P.U.) o di una zona destinata a servizi (F), il recupero del complesso A 2 concorre al calcolo della potenzialità edificatoria complessiva della zona in cui è inserito.

10 Le destinazioni d'uso ammesse nella zona A2 (previa verifica di compatibilità ambientale in relazione al carico urbanistico indotto) sono: residenza (RP-RA-RC, RCu); sedi di Enti e Associazioni (TD); attività culturali (FG2, FA, SS2); usi terziari diffusi compatibili con la residenza (AS, AA, AR, ESP-CON-CD).

ART. 51 - EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO O AMBIENTALE DIFFUSI NEL TERRITORIO URBANIZZATO (ZONE A 2.1)

1 Gli organismi architettonici situati nella zona urbanizzata a nord e sud del Nucleo Antico e del Borgo Marinaro, che presentano caratteristiche di qualità architettonica o di interesse storico-culturale o ambientale, sono in generale assoggettati alle norme di cui al precedente art. 50.

2 Negli interventi di manutenzione, restauro, adeguamento funzionale, conversione d'uso di tale patrimonio dovrà essere posta particolare attenzione alla tutela dei giardini esistenti, al loro ripristino in caso di degrado, alla conservazione delle essenze originali.

ART. 52 - EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO O AMBIENTALE DIFFUSI NEL TERRITORIO COLLINARE (ZONE A2.2)

1 I complessi rurali, che presentano caratteristiche di qualità architettonica o di interesse storico-culturale o ambientale, sono in generale assoggettati alle norme di cui al precedente art.50, nel rispetto comunque di quanto disposto dalla L.R. 13/90, in particolare dall'art. 15.

2 Oltre agli usi indicati all'art. 46, sono ammessi per tali edifici le attività di produzione delle aziende agricole (AG 3) e le strutture per l'ospitalità turistica (aziende agrituristiche e altre strutture legate a funzioni di interesse turistico-ricreativo).

CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI EDILIZI E DEGLI SPAZI ALL'INTERNO DELLA MARINA (ZONA A3)

ART. 53 - DEFINIZIONE DELLE SOTTOZONE ALL'INTERNO DELLA MARINA

1 La Variante Generale al P.R.G. individua e perimetra negli elaborati alle diverse scale un ambito urbano che costituisce il primo insediamento per usi turistici e in parte di espansione del Borgo, avvenuta in modo organico a partire dai primi anni del '900. Tale ambito è assoggettato al vincolo di salvaguardia dell'assetto urbanistico esistente, in quanto rappresenta una parte qualificata della città di epoca storica moderna, di cui sono oggi consolidati l'assetto formale, l'organizzazione funzionale, l'identità degli spazi pubblici e il carattere delle soluzioni architettoniche.

2 Entro tali ambiti i criteri generali di intervento devono essere ispirati all'obiettivo della salvaguardia e dell'eventuale ripristino della morfologia urbana e delle tipologie edilizie.

In particolare:

- La maglia stradale principale che definisce gli isolati urbani non è modificabile attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica; questi ultimi al contrario dovranno tendere alla ricomposizione del disegno urbanistico unitario dell'isolato.
- Gli interventi edilizi devono tendere al recupero degli edifici esistenti, in particolare nei casi ancora frequenti in cui sia riconoscibile la tipologia e la configurazione architettonica originaria. Tale recupero è essenziale in presenza di cortine edilizie in cui è conservata l'armonia complessiva della composizione.
- Anche nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, i tipi edilizi originali (in prevalenza edifici a schiera o villette monofamigliari) devono essere per quanto possibile riproposti. L'esigenza di eventuali interventi di demolizione dovrà essere in ogni caso adeguatamente documentata.
- Le dimensioni dei fabbricati sui fronti strada e le soluzioni tipologiche e distributive degli edifici storici (accessi, rapporti tra spazio pubblico e giardini privati, ecc.) devono essere conservate.
- Gli interventi di completamento e di sostituzione edilizia devono avvenire in coerenza con la struttura urbanistica e architettonica dell'isolato e della cortina edilizia a cui il lotto appartiene.

- Gli interventi di pavimentazione, sistemazione e arredo delle aree private esterne di pertinenza devono avvenire nel rispetto del disegno originario (quando noto) e in ogni caso secondo criteri di decoro architettonico consono al carattere specifico della Marina.

3 Entro la zona A3 la Variante Generale del P.R.G. perimetra nelle tavole 1:1.000 (Tav. P4) le seguenti sottozone:

A 3.1 Edifici di particolare interesse architettonico

A 3.2 Tessuti edilizi storici conservati

A 3.3 Tessuti edilizi incongrui con l'assetto tipologico

A 3.4. Tessuti edilizi completamente trasformati.

4 Nella zona A3 sono sempre consentiti, attraverso intervento edilizio diretto, gli interventi di

manutenzione ordinaria (a),
manutenzione straordinaria (b),
restauro (c1),
risanamento conservativo (c.2),
ristrutturazione edilizia con vincoli (d.1).

5 La preventiva approvazione di un piano attuativo o di un Progetto Unitario consente, nelle sottozone e secondo le modalità indicate negli articoli successivi, la realizzazione di interventi di ristrutturazione estesi a più unità edilizie e di interventi di ristrutturazione urbanistica.

6 Nello schema di convenzione che formerà parte integrante del relativo strumento urbanistico attuativo o del Progetto Unitario saranno individuati i contenuti specifici delle prestazioni che gli operatori si impegnano a fornire al Comune, da definire tassativamente all'interno delle tipologie individuate al comma 2 dell'art. 24 delle presenti Norme.

L'entità delle opere da realizzare o dei servizi da fornire sarà determinata in misura proporzionale a quella degli interventi complessivamente previsti.

Per quanto riguarda l'ipotesi di monetizzazione degli standard, valgono anche per questi interventi le stesse prescrizioni riportate al comma 6 dell'art. 28 delle presenti Norme.

7 Gli spazi inedificati di uso pubblico (strade, piazze) entro la zona A3 della Marina sono assimilabili alla zona omogenea SM e godono di una possibilità edificatoria nei termini prescritti dall'art.116 delle presenti Norme. E' espressamente escluso che tale possibilità di intervento, finalizzata alla corretta regolamentazione degli usi di spazi pubblici per strutture provvisorie legate alle funzioni turistiche della città, possa essere conteggiata ai fini dell'edificazione di volumi edilizi permanenti, la cui disciplina è descritta negli articoli seguenti.

ART. 54 - LA MARINA: EDIFICI DI PARTICOLARE INTERESSE ARCHITETTONICO (SOTTOZONA A 3.1)

1 La Variante del P.R.G. individua all'interno della zona della Marina una serie di episodi architettonici di particolare interesse, costituiti da edifici con giardino costruiti in prevalenza ra la fine del secolo scorso ed i primi decenni di questo, considerati meritevoli di tutela di carattere storico-architettonica e paesaggistica, essendo le residue testimonianze della prima epoca di valorizzazione turistica di Porto San Giorgio.

Il criterio della tutela complessiva della zona richiede che siano limitate le possibilità di intervento al fine di mantenere integri i caratteri architettonici e ambientali.

2 Nella sottozona A 3.1 è espressamente esclusa la nuova edificazione a completamento del tessuto edilizio esistente, in quanto i lotti sono considerati saturi.

3 Gli interventi edilizi consentiti sugli edifici esistenti sono quelli indicati alle lettere a, b, c.1, c.2 dell'art.31 delle presenti Norme.

4 Le destinazioni ammesse sono: residenza (RP - RA - RC - Rcu), sedi di Enti e associazioni (TD - TP); attività culturali (TP - FB2 - FG); usi terziari compatibili con la residenza (AS - SA - AR - ESP - CON - CD).

5 Negli interventi di manutenzione, restauro, adeguamento funzionale, conversione d'uso particolare attenzione dovrà essere posta alla tutela dei giardini esistenti, al loro ripristino in caso di degrado, alla conservazione delle essenze originali.

6 Nella sottozona A3.1–La Marina soggetta a P.d.R., delimitata dalla via Vela, via XX Settembre (lato ferrovia), via Candido Augusto Vecchi e v.le della Vittoria (lato rotatoria), in aggiunta agli interventi edilizi di cui al precedente comma 3 (art.54), è consentito nell'accessorio esistente, la Ristrutturazione Edilizia e cambio di destinazione d'uso con demolizione e ricostruzione all'interno dell'area di sedime originaria, senza aumento di volumetria.[3]

ART. 55 - LA MARINA: TESSUTI EDILIZI STORICI CONSERVATI (SOTTOZONA A 3.2)

1 All'interno delle sottozone A 3.2 sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con vincoli (d.1), questi ultimi sono costituiti dal rispetto dei criteri generali di intervento di cui al precedente art. 47, in particolare per quanto riguarda il mantenimento della tipologia originale, la conservazione delle caratteristiche architettoniche dei fronti, il restauro degli elementi di pregio architettonico.

2 Tali interventi sono possibili:

- attraverso intervento edilizio diretto;

3 Comma aggiunto con DGC n.33 del 07/03/2024

- attraverso piano particolareggiato di iniziativa pubblica o piano di recupero di iniziativa privata, esteso all'intero isolato o ad altro comparto successivamente identificato;
- attraverso altro strumento attuativo previsto dalla normativa vigente (programmi di recupero urbano, programmi integrati, piani di recupero).
- attraverso Progetto Unitario, nei termini previsti dall'art. 27 delle presenti Norme, esteso ad un comparto urbanisticamente significativo.

ART. 56 - LA MARINA: TESSUTI EDILIZI INCONGRUI CON L'ASSETTO TIPOLOGICO (SOTTOZONA A 3.3)

1 Nelle sottozone A 3.3 è consentito, a parità di S.U.L., l'intervento di sostituzione edilizia (e.1), e sono inoltre possibili interventi di trasformazione edilizia e urbanistica tendenti a ricostituire un assetto spaziale complessivamente più coerente con quello originario.

2 Sono ammessi, nel rispetto degli artt. 38, 39, 40, 41 delle presenti Norme, previa approvazione di un piano attuativo o di un Progetto Unitario (quest'ultimo presentato da tutti i soggetti aventi titolo), esteso all'intera sottozona A 3.3 o ad una porzione significativa della sottozona perimetrata nella tavola 1:1.000 (Tav. P4), comprendente almeno 4 unità edilizie contigue, anche sui due fronti di un tratto stradale, gli interventi di:

sostituzione edilizia (e.1),
ristrutturazione urbanistica (e.2),
demolizione senza ricostruzione (e.3)
nuova edificazione (f).

5 Nei casi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione gli interventi non dovranno alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine del centro storico, come prescritto dall'art.39 delle N.T.A. del P.P.A.R.

6 Nello schema di convenzione che formerà parte integrante del relativo strumento urbanistico attuativo o del Progetto Unitario saranno individuati i contenuti specifici delle prestazioni che gli operatori si impegnano a fornire alla Pubblica Amministrazione, da definire tassativamente all'interno delle tipologie individuate al comma 6 dell'art.28 delle presenti Norme.

L'entità delle opere da realizzare o dei servizi da fornire sarà determinata in misura proporzionale a quella degli interventi complessivamente previsti.

Per quanto riguarda l'ipotesi di monetizzazione degli standard, valgono anche per questi interventi le stesse prescrizioni riportate al comma 2 dell'art. 24 delle presenti Norme.

ART. 57 - LA MARINA: TESSUTI EDILIZI COMPLETAMENTE TRASFORMATI (SOTTOZONA A 3.4)

1 Nelle sottozone A 3.4 gli interventi di ristrutturazione edilizia senza vincoli (d.2) sono possibili in tutte le unità edilizie, a parità di S.U.L., attraverso intervento edilizio diretto.
Sono inoltre consentiti interventi di sostituzione edilizia previa demolizione di un edificio e nuova edificazione sullo stesso sedime, nel rispetto degli allineamenti preesistenti o con modifiche, finalizzate alla ricostituzione del fronte edilizio continuo lungo la strada, secondo il disegno originario della zona.
In ogni caso, l'intervento di sostituzione deve essere finalizzato al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, anche per quanto riguarda l'accessibilità e la dotazione di posti auto.

2 Sono inoltre ammessi, nel rispetto degli artt. 38, 39, 40, 41 delle presenti Norme, previa approvazione di piano attuativo esteso all'intera sottozona A 3.4 perimetrata nella tavola 1:1.000 (Tav. P4) o ad un comparto urbanisticamente significativo, comprendente almeno 4 unità edilizie contigue, anche sui due fronti di un tratto stradale, gli interventi di:
sostituzione edilizia (e.1),
ristrutturazione urbanistica (e.2),
demolizione senza ricostruzione (e.3)
nuova edificazione (f).

3 Nei casi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica (per cui è richiesto il piano attuativo) e nuova edificazione gli interventi non dovranno alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine del centro storico, come prescritto dall'art.39 delle N.T.A. del P.P.A.R.

4 Nello schema di convenzione che formerà parte integrante del relativo strumento urbanistico attuativo o del Progetto Unitario saranno individuati i contenuti specifici delle prestazioni che gli operatori si impegnano a fornire alla Pubblica Amministrazione, da definire tassativamente all'interno delle tipologie individuate al comma 7 dell'art.28 delle presenti Norme.

5 L'entità delle opere da realizzare o dei servizi da fornire sarà determinata in misura proporzionale a quella degli interventi complessivamente previsti.
Per quanto riguarda l'ipotesi di monetizzazione degli standard, valgono anche per questi interventi le stesse prescrizioni riportate al comma 6 dell'art. 28 delle presenti Norme.

Per il lotto identificato al NCEU F. 5 Part.511 "Hotel Rosa Meublè" valgono le condizioni previste dalla DCC n.52 del 30.11.2016.

ART. 58 - VILLE E PARCHI (ZONA A 4) - DEFINIZIONI E OBIETTIVI GENERALI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE

1 Sono definite zone A 4 - ville e parchi di interesse storico, architettonico e ambientale - porzioni di territorio in cui, a vari livelli di qualità e con diverso stato di conservazione, è presente un patrimonio

architettonico e ambientale particolarmente significativo per la valorizzazione del territorio di Porto San Giorgio.

2 Le tavole della Variante Generale del P.R.G. in scala 1:2.000 riportano il perimetro del sistema villa-parco nella situazione rilevata alla data di adozione della Variante Generale del P.R.G. (zona A 4).

ART. 59 - USI E MODALITÀ DI INTERVENTO NELLE VILLE E PARCHI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE (A 4)

1 Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere preceduto e confortato da un'accurata documentazione, anche di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio.

2 Gli interventi ammessi sul patrimonio architettonico delle ville classificate come zone A 4 sono quelli indicati alle lettere a, b, c.1 e c.2 dell'art. 31, primo comma, delle presenti Norme.

3 Sugli edifici esistenti all'interno del parco costruiti prima del 1942, ad esclusione di quello principale della villa, sono ammessi gli interventi indicati alle lettere a, b, c1, c.2 e d.1 dell'art. 31, delle presenti Norme.

4 Entro il parco della villa sono inoltre consentiti per edifici non storici (costruiti dopo il 1942) interventi di ristrutturazione senza vincoli (d.2) e sostituzione edilizia (e.1) sul sedime dell'edificio esistente.

5 Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi.

6 All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.
Potranno altresì essere realizzate con gli stessi criteri di rispetto del contesto, senza danni per alberature di alto fusto, autorimesse sotterranee, ai sensi dell'art.9 della L.122/1989.

7 Al fine delle verifiche da compiere da parte dell'Amministrazione in sede di istruttoria della pratica edilizia, gli elaborati progettuali richiesti dovranno riguardare la globalità del sistema villa-parco, e comprendere pertanto:

- una documentazione storica, cartografica e iconografica, sul complesso villa-parco e sulla sua evoluzione nel tempo;
- il rilievo delle caratteristiche e dello stato di conservazione delle strutture edilizie e, nel caso di interventi nel parco, di quelle vegetazionali;

- le proposte di intervento sugli spazi costruiti e su quelli scoperti, con accurata simulazione dell'esito visuale degli interventi e con valutazione degli effetti indotti in rapporto al carico urbanistico previsto.

8 Le destinazioni d'uso ammesse (previa verifica di compatibilità ambientale in relazione al carico urbanistico indotto) sono: residenza (RP-RA-RC, RCu); sedi di Enti e Associazioni (TD, TDA); attività culturali (FG2, FA, SS2); usi terziari diffusi compatibili con la residenza (AS, AA, AR, ESP-CON-CD).

9 Il complesso architettonico di Villa Pelagallo (villa Bonaparte) è riconosciuto dal P.R.G., insieme al parco con il quale costituisce un unicum inscindibile, di particolare interesse per funzioni di rilevanza pubblica, in campo culturale, ricreativo, sociale. In base ad uno specifico progetto di restauro e riuso del complesso villa-parco, potranno essere realizzati interventi di adeguamento funzionale che, utilizzando in modo differenziato e compatibile le architetture esistenti (villa, complesso dell'ex aranceto) consentano lo svolgimento, in forma convenzionata con l'Amministrazione Comunale, di attività in grado di promuovere la conoscenza e la fruizione del complesso e di garantirne le possibilità di gestione e manutenzione.
Il complesso di Villa Marina (Villa Salvadori) per quanto non più integro, costituisce un sistema ambientale di particolare interesse sia per le caratteristiche botanico-vegetazionali sia per la struttura architettonica della villa, sia per il ruolo urbanistico che svolge e che in passato ha svolto (limite nord del Borgo Marinaro, formazione di Viale dei Pini).

ART. 59 BIS - INTERVENTI SPECIALI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE SUL PATRIMONIO STORICO

1 Nei due complessi monumentali di Palazzo Trevisani e Palazzo Rutolini la Variante Generale al P.R.G. prevede interventi di restauro e riuso del patrimonio architettonico finalizzati alla realizzazione o all'adeguamento di importanti strutture di interesse culturale, amministrativo, sociale .

2 Nel rispetto del parere e delle prescrizioni della Soprintendenza, i relativi progetti di adeguamento funzionale e di riorganizzazione degli spazi potranno motivatamente discostarsi, per documentate esigenze di carattere normativo (ad es. norme di sicurezza per locali con accesso di pubblico, norme per l'accessibilità da parte dei disabili), dal rigoroso rispetto delle modalità di intervento individuate, per ciascuno dei complessi sopra indicati, dalle presenti norme.

3 I relativi progetti dovranno essere illustrati al Consiglio Comunale, corredati da relazione tecnico-illustrativa che motiverà le finalità degli interventi e la natura delle scelte progettuali.

BM – CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI EDILIZI E DEGLI SPAZI ALL'INTERNO DELLA ZONA DI RECUPERO DEL BORGO MARINARO

ART. 60 - CRITERI GENERALI DI INTERVENTO E DEFINIZIONE DELLE SOTTOZONE ALL'INTERNO DEL BORGO MARINARO (ZONA BM)

1 È definito "Borgo Marinaro" l'insediamento a est della statale Adriatica il cui insieme di tessuti edilizi a isolati paralleli e di spazi di uso pubblico risulta riconoscibile cartograficamente all'epoca della redazione della mappa settecentesca denominata "Pianta topografica tanto dell'antico che del nuovo Porto di Fermo", di cui si ha dettagliata identificazione planimetrica nel Catasto Napoleonico-Pontificio del 1815 e successivi aggiornamenti.

2 Ai sensi dell'art.27 della L.n.457/1978 la presente Variante Generale al P.R.G. individua il Borgo Marinaro come Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente. Entro tale zona pertanto la finalità del Piano è il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

3 I criteri generali di intervento sono ispirati all'obiettivo della salvaguardia e del ripristino della morfologia urbana e delle tipologie edilizie del Borgo, tenendo conto delle esigenze di adeguamento funzionale connesse all'obiettivo generale del rafforzamento degli usi abitativi e terziari.

In particolare:

- La maglia stradale principale che definisce gli isolati urbani non è modificabile attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica; questi ultimi al contrario dovranno tendere alla ricomposizione del disegno urbanistico unitario dell'isolato, quando questo è stato alterato in epoche recenti.
- Gli interventi edilizi devono tendere al recupero degli edifici esistenti, in particolare nei casi ancora frequenti in cui sia riconoscibile la tipologia e la configurazione architettonica originaria. Tale recupero è essenziale nei casi frequenti di cortine edilizie in cui è conservata l'armonia complessiva della composizione.
- Anche nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, i tipi edilizi originali (in prevalenza edifici a schiera) devono essere per quanto possibile riproposti. L'esigenza di eventuali interventi di demolizione dovrà essere in ogni caso adeguatamente documentata.
- Gli interventi di completamento e di sostituzione edilizia devono avvenire in coerenza con la struttura urbanistica e architettonica dell'isolato e della cortina edilizia a cui il lotto appartiene.

4 Ai sensi della classificazione in zone omogenee prevista dal D.M. 1444/1968 e dalla L.R. 34/'92 la zona BM è assimilata a zona omogenea B.

5 Vengono definite dal Piano e cartograficamente individuate nella tavola in scala 1:1.000 (Tav. P4) le seguenti sottozone in cui si articola la zona BM Borgo Marinaro:

- Edifici e complessi architettonici monumentali (BM 1).
- Tessuti edilizi storici conservati (BM 2).
- Tessuti edilizi in prevalenza trasformati (BM 3)
- Tessuti edilizi completamente trasformati (BM 4)
- Edifici di architettura moderna di interesse storico (BM 5).

6 Le modalità di intervento edilizio all'interno del perimetro del Borgo Marinaro per gli edifici considerati conservati (sottozone BM1 e BM2 e BM5) dovranno rispettare le prescrizioni dell'art. 47 delle presenti Norme. Resta fermo anche per le altre sottozone (BM3 e BM4) il divieto di costruire balconi in aggetto.

7 Ai sensi dell'art.15 comma 4 della L.R. n.34/1992 la Variante Generale al P.R.G. individua per il Borgo Marinaro una progettazione urbanistica di dettaglio in scala 1:500 (Tav. P4 A-C). Pertanto nell'intera zona BM è sempre possibile intervenire attraverso intervento edilizio diretto, secondo le modalità prescritte dalla Variante generale al P.R.G. Nella tavola P4 sono individuate le unità edilizie nelle quali sono consentiti interventi di tipo d.2 (ristrutturazione edilizia senza vincoli) ed e.1 (sostituzione edilizia), nei termini descritti ai successivi artt.63-66.

8 In tutti gli altri casi l'intervento edilizio diretto può avvenire secondo le categorie di intervento descritte all'art.31 delle presenti Norme: manutenzione ordinaria (a), manutenzione straordinaria (b), restauro (c.1), risanamento conservativo (c.2); ristrutturazione con vincoli (d.1). Tali interventi non potranno in ogni caso comportare incrementi della S.U.L. né modifiche volumetriche e di altezze rispetto alla situazione esistente all'epoca di adozione della presente Variante.

9 Ai sensi dell'art.28 della L.n.457/1978 e delle successive norme nazionali e regionali, è possibile all'interno della zona la predisposizione ad iniziativa pubblica o privata di Piani di Recupero, o di altri strumenti urbanistici attuativi (programmi di riqualificazione urbana ex D.Min.LLPP 21.12.1994; programmi integrati di intervento ex art.16 L.179/'92; programmi di recupero urbano ex L.493/'93), finalizzati al recupero urbanistico ed edilizio.

Qualora tali piani e programmi includano unità edilizie per le quali il PRG (tav. P4 A-C in scala 1:500) consente un incremento di S.U.L. e di altezza, tali possibilità potranno essere incluse nel piano attuativo.

A parità di S.U.L. e di altezza massima, sono inoltre possibili in alcune sottozone, previa approvazione di piani attuativi, interventi di ristrutturazione senza vincoli (d.2), sostituzione edilizia (e.1), ristrutturazione urbanistica (e.2), demolizione senza ricostruzione (e.3), nuova edificazione (f), secondo le modalità e i limiti indicati negli articoli seguenti. I relativi piani attuativi dovranno definire modalità di intervento specifiche riferite al singolo edificio, e prescrizioni relative alle tecniche, ai materiali, ai colori, ai dettagli costruttivi.

10 L'intervento edilizio, anche quando non preceduto da piano attuativo, comporta la presentazione di un progetto architettonico che dovrà contenere:

- un inquadramento dell'unità edilizia nel contesto edilizio-urbanistico attraverso rilievi alla scala 1:200;
- la documentazione storica dell'edificio
- un inquadramento diagnostico delle condizioni dell'edificio
- una relazione sulle motivazioni ed i criteri di intervento.

11 Gli spazi inedificati di uso pubblico (strade, piazze) all'interno della zona BM Borgo Marinaro sono assimilati alla zona omogenea SM e godono di una possibilità edificatoria nei termini prescritti dall'art.116 c. 6-10 delle presenti Norme. È espressamente escluso che tale possibilità di intervento, finalizzata alla corretta regolamentazione degli usi di spazi pubblici per strutture provvisorie legate alle funzioni turistiche della città, possa essere conteggiata ai fini dell'edificazione di volumi edilizi permanenti, la cui disciplina è descritta negli articoli seguenti.

12 All'interno del Borgo Marinaro è in generale da escludere il ricorso alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione; come indicato al comma 6 dell'art.28 delle presenti Norme, gli immobili relativi (aree, attrezzature, alloggi, ecc.) dovranno essere localizzati per almeno il 50% del valore complessivo entro il perimetro del piano attuativo o dell'intervento edilizio, e per la restante quota individuati tra quelli segnalati dall'Amministrazione Comunale di interesse prioritario per l'attuazione degli standard della Variante Generale del P.R.G.

13 Come previsto al comma 6 del citato art. 28 delle presenti Norme, la monetizzazione, qualora fosse risultato impossibile il reperimento nei termini sopra richiamati (impossibilità documentata da offerte reali di acquisto sottoposte ai proprietari), sarà espressamente destinata dall'Amministrazione all'attuazione dei "Progetti Speciali" della presente Variante Generale al P.R.G. e all'acquisizione di aree e attuazione di interventi per servizi, con attenzione preliminare alla zona urbana interessata dall'intervento in oggetto.

ART. 61 - AMBITI DI RECUPERO URBANO DI INIZIATIVA PUBBLICA ENTRO IL BORGO MARINARO

1 La Variante Generale del P.R.G. perimetra nelle tavole 1:1.000 e 1:500 alcuni ambiti che presentano particolare interesse urbanistico per la conservazione dei caratteri urbanistici e architettonici originali del Borgo Marinaro e che possono svolgere funzioni di carattere pubblico. Entro tali ambiti, per l'intero perimetro o quota parte significativa, può essere predisposto, su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, con o senza partecipazione degli altri proprietari interessati, un Piano Attuativo da approvare con deliberazione da parte del Consiglio Comunale; tale piano, poiché riguarda un ambito che richiede interventi coordinati di recupero e riqualificazione, gode di possibilità di intervento maggiori rispetto a quelle di altre zone storiche del Borgo Marinaro.

2 In assenza di Piano Attuativo approvato, per gli edifici compresi entro gli ambiti di recupero urbano perimetrati dalla Variante al P.R.G., sono consentiti quando si intervenga sulla singola unità edilizia gli interventi edilizi in base alle categorie di intervento definite dalla sottozona di appartenenza.

3 Nella redazione del Piano Attuativo, di cui al comma 1 che precede, ci si dovrà attenere alla prescrizione generale della conservazione e valorizzazione dei caratteri tipologici e architettonici degli spazi privati e pubblici che costituiscono il Borgo Marinaro.
Entro tali finalità e criteri di intervento, per favorire una valorizzazione di tali ambiti, il piano attuativo potrà comprendere, in aggiunta alle possibilità edificatorie previste per il singolo intervento, la trasformazione d'uso di spazi al piano terra ed altri interventi di riqualificazione, con una possibilità massima di incremento della S.U.L. pari al 10% rispetto a quella esistente alla data di adozione della presente Variante, entro i limiti prescritti dal c. 2 dell'art. 7 D.M. 1444/'68.

ART. 62 - BORGO MARINARO: EDIFICI E COMPLESSI ARCHITETTONICI MONUMENTALI (SOTTOZONA BM 1)

1 La Variante Generale del P.R.G. individua nelle tavole in scala 1:1.000 (Tav. P4) e 1:500 (Tav. P4 A-C) i complessi edilizi che per la loro singolarità costituiscono gli elementi emergenti, in senso storico-culturale, del tessuto omogeneo del Borgo Marinaro.

2 Le categorie di intervento ammesse per questi edifici sono:

a- manutenzione ordinaria
b- manutenzione straordinaria, limitatamente ad opere conformi ai criteri del restauro
c1- restauro

3 Quando non espressamente specificato dalle tavole di Piano (destinazione a standard), gli usi ammessi, oltre alla residenza, sono quelli legati alle funzioni pubbliche incluse nelle categorie 2 (Attrezzature e servizi di base), 3 (Terziario diffuso non commerciale), 4 (Terziario a forte carico urbanistico), 9 (Servizi a livello urbano e territoriale), 10 (Attività congressuali ed espositive), previa verifica in sede di autorizzazione o concessione edilizia della compatibilità della nuova destinazione con la conservazione del patrimonio architettonico e ambientale in ogni sua parte, soprattutto in relazione agli effetti del carico urbanistico indotto dalle funzioni.

4 Della sottozona BM 1 fa parte il complesso della Salara, di particolare interesse architettonico e storico-culturale, di cui si prevede il restauro e consolidamento, finalizzati ad attività di carattere culturale, con particolare riferimento all'iniziativa - promossa dall'Amministrazione Comunale - della formazione di un Museo della Città.

ART. 63 - BORGO MARINARO: TESSUTI EDILIZI STORICI CONSERVATI (SOTTOZONA BM 2)

1 Sono così definite le sottozone entro le quali sono tuttora riconoscibili la struttura insediativa, le regole tipologiche, i caratteri architettonici e ambientali dell'insieme del Borgo Marinaro. Tali sottozone sono perimetrate nella tavola P4 1:1.000 della Variante Generale del P.R.G.

2 Entro tali sottozone sono sempre ammessi interventi di:

a - manutenzione ordinaria
b - manutenzione straordinaria
c.1 - restauro
c.2 - risanamento conservativo
d.1- ristrutturazione edilizia con vincoli.

3 Nelle sottozone BM2 la Variante Generale del P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto, per singole unità edilizie, oppure previa redazione e approvazione di strumento urbanistico attuativo (piano di recupero, programma integrato o di riqualificazione urbana). In ogni caso l'intervento non può prevedere incremento di S.U.L., salvo nei casi di cui ai successivi c.4 e c.4bis.

4 All'interno delle sottozone BM 2 gli interventi di ristrutturazione edilizia senza vincoli (d 2) sono ammessi negli edifici individuati con apposito simbolo grafico nelle tavole (P4 A-C) in scala 1:500, nei limiti previsti dal Piano, definiti per ciascuna unità edilizia nella scheda di classificazione allegata alle tavole.
In particolare, nel caso di incremento dell'altezza, l'intervento dovrà garantire - quando possibile - l'allineamento della nuova quota di gronda con quelle degli edifici limitrofi.

Tali interventi sono possibili:

- attraverso intervento edilizio diretto, esteso all'intera unità edilizia individuata nella tavola P4 A-C 1:500 e nella tabella allegata;

- attraverso piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, o altro strumento attuativo previsto dalla normativa vigente. Anche soltanto attraverso la relativa quota di proprietà fondiaria l'Amministrazione Comunale potrà partecipare direttamente all'elaborazione di tale strumento urbanistico attuativo. Il piano attuativo utilizzerà le modalità di intervento e le potenzialità edificatorie delle unità edilizie incluse nel perimetro del piano.

In entrambi i casi, ai sensi del comma 4 dell'art.15 della L.R. n.34/1992, dovrà essere garantito il rispetto degli standards previsti dal D.M.1444/1968, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista al comma 13 dell'art. 60 delle presenti Norme.

4bis Ogni altro intervento diverso da quelli sopraindicati e richiesto da comprovate situazioni di incongruità del singolo edificio rispetto al circostante contesto urbano potrà avvenire soltanto previa approvazione di uno specifico piano attuativo di cui al precedente comma 3°, sempre con l'osservanza delle prescrizioni e dei limiti massimi di cui all'art. 7 comma 1° n. 2 del D.M. n. 1444/68.

5 Il cambio di destinazione d'uso è consentito a condizione che sia assicurata la dotazione di posti auto ad uso privato e pubblico nella misura indicata dall'art. 29 delle presenti Norme.

Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

ART. 64 - BORGO MARINARO: TESSUTI EDILIZI IN PREVALENZA TRASFORMATI (SOTTOZONA BM 3)

1 Sono così definite le sottozone in cui sono avvenute sostanziali trasformazioni del tessuto storico del Borgo Marinaro, in particolare attraverso operazioni di demolizione e ricostruzione di unità edilizie incongrue rispetto alla tradizione del luogo.

Entro tali ambiti, individuati nelle tavole della Variante Generale del P.R.G., sono possibili interventi di trasformazione edilizia e urbanistica tendenti a ricostituire un assetto spaziale complessivamente più coerente con quello originario o comunque con la maglia del tessuto urbano storico.

2 Entro tali sottozone sono sempre consentiti, attraverso intervento edilizio diretto, gli interventi di:

manutenzione ordinaria (a)
manutenzione straordinaria (b)
restauro (c.1)
risanamento conservativo (c.2)
ristrutturazione con vincoli (d.1)
ristrutturazione senza vincoli (d.2)

3 Sono inoltre ammessi, nel rispetto degli artt. 38, 39, 40, 41 delle presenti Norme, sempre che vi sia un piano di recupero o altro piano attuativo approvato, esteso all'intera sottozona BM 3 o ad una porzione significativa della sottozona perimetrata nella tavola 1:1.000 (Tav. P4), comprendente almeno 4 unità edilizie contigue (anche sui due fronti di un tratto stradale), gli interventi di:

sostituzione edilizia (e.1),
ristrutturazione urbanistica (e.2),
demolizione senza ricostruzione (e.3)
nuova edificazione (f).

4 L'intervento edilizio diretto non può prevedere incrementi di S.U.L. rispetto alla situazione esistente alla data di adozione della presente Variante.
Nel rispetto dei limiti prescritti dal c. 2 dell'art. 7 D.M. 1444/'68, i piani attuativi potranno prevedere un'edificazione massima complessivamente superiore del 10%, in termini di S.U.L. dell'intero piano attuativo, rispetto a quella esistente alla data di adozione della Variante Generale del P.R.G.

5 Possono essere proposti dai proprietari Progetti Unitari, pure estesi all'intera sottozona o ad una porzione significativa comprendente almeno 4 unità edilizie; essi potranno prevedere la stessa edificazione massima dei piani attuativi di cui al precedente comma, ma non potranno prevedere tra le categorie di intervento la ristrutturazione urbanistica (e.2) e la nuova edificazione (f).

6 Nello schema di convenzione che formerà parte integrante dello strumento urbanistico attuativo o del Progetto Unitario saranno individuati i contenuti specifici delle prestazioni che gli operatori si

impegnano a fornire alla Pubblica Amministrazione, da definire tassativamente all'interno delle tipologie individuate al comma 6 dell'art.28 delle presenti Norme.

L'entità delle opere da realizzare o dei servizi da fornire sarà determinata in misura proporzionale a quella degli interventi complessivamente previsti.

Per quanto riguarda l'ipotesi di monetizzazione degli standard, valgono le prescrizioni dell'art. 60 c. 13 delle presenti Norme.

8 Gli usi ammessi negli interventi di sostituzione sono gli stessi consentiti per le zone storiche (art. 46 delle presenti Norme), indipendentemente da quelli esistenti all'atto dell'intervento negli edifici da sostituire.

Il cambio di destinazione d'uso è consentito a condizione che sia assicurata la dotazione di posti auto ad uso privato e pubblico nella misura indicata dall'art. 29 delle presenti Norme.

Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

ART. 65 - BORGO MARINARO: TESSUTI EDILIZI COMPLETAMENTE TRASFORMATI (SOTTOZONE BM 4)

1 Sono così definite le sottozone del Borgo Marinaro in cui le trasformazioni urbanistiche ed edilizie subite dal tessuto storico sono state tali da rendere non più riconoscibile la struttura originale dell'insediamento.

2 Entro le sottozone BM 4 - individuate nelle Tav P4 in scala 1:1.000 e P4 A-C in scala 1:500 - sono consentiti interventi di sostituzione edilizia anche attraverso intervento edilizio diretto su un'unità edilizia, previa demolizione di un edificio e nuova edificazione sullo stesso sedime, nel rispetto degli allineamenti preesistenti o con modifiche, finalizzate alla ricostituzione del fronte edilizio continuo lungo la strada, secondo il disegno originario del Borgo.

In ogni caso, l'intervento di sostituzione deve essere finalizzato al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, anche per quanto riguarda l'accessibilità e la dotazione di posti auto.

3 In base alla consistenza edilizia dell'edificio preesistente all'epoca dell'adozione della presente Variante Generale del P.R.G. (misurata attraverso l'indice di edificabilità fondiaria esistente, I_{fe}),

l'indice massimo di edificabilità fondiaria da applicare nella sostituzione in caso di intervento edilizio diretto è il seguente:

$I_f = 0{,}90\ I_{fe}$.

Nel nuovo edificio non può essere superata l'altezza massima dell'edificio preesistente entro i limiti previsti dal c. 2 del D.M. 1444 art. 7.

4 Pure attraverso intervento edilizio diretto sono inoltre sempre consentiti gli interventi di

manutenzione ordinaria (a)
manutenzione straordinaria (b)
restauro (c.1)
risanamento conservativo (c.2)
ristrutturazione con vincoli (d.1)
ristrutturazione senza vincoli (d.2).

5 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (e.2) sono possibili previa approvazione di piano di recupero esteso all'intera sottozona BM 4 o ad una porzione significativa della sottozona perimetrata nella tavola 1:1.000 (Tav. P4), comprendente almeno 4 unità edilizie contigue (anche sui due fronti di un tratto stradale).

In sede di approvazione del piano attuativo potrà essere consentita una edificazione massima complessivamente superiore rispetto a quella indicata al comma 3 che precede, fino a raggiungere la S.U.L. degli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale del P.R.G.

6 Nello schema di convenzione che formerà parte integrante del relativo strumento urbanistico attuativo o del Progetto Unitario saranno individuati i contenuti specifici delle prestazioni che gli operatori si impegnano a fornire alla Pubblica Amministrazione, da definire tassativamente all'interno delle tipologie individuate al comma 7 dell'art.28 delle presenti Norme.

L'entità delle opere da realizzare o dei servizi da fornire sarà determinata in misura proporzionale a quella degli interventi complessivamente previsti.

Per quanto riguarda l'ipotesi di monetizzazione degli standard, valgono anche per questi interventi le stesse prescrizioni riportate al comma 6 dell'art. 28 delle presenti Norme.

7 Gli usi ammessi sono gli stessi previsti per le zone storiche (art. 46 delle presenti Norme), indipendentemente da quelli esistenti negli edifici al momento dell'adozione della presente Variante Generale del P.R.G.

Il cambio di destinazione d'uso è consentito a condizione che sia assicurata la dotazione di posti auto ad uso privato e pubblico nella misura indicata dall'art. 29 delle presenti Norme.

Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

ART. 66 - BORGO MARINARO: EDIFICI DI ARCHITETTURA MODERNA DI INTERESSE STORICO (SOTTOZONA BM 5)

1 La sottozona BM 5 è costituita da tessuti urbani frutto di sostituzioni edilizie e nuove edificazioni attuate in epoca moderna per il risanamento e l'abbellimento del nuovo viale della stazione, destinato a divenire la parte centrale del Borgo. Si tratta di un complesso di edifici con disegno urbanistico ed in parte anche architettonico unitario, che si sviluppano attorno all'attuale via

Umberto-piazza Matteotti. La sottozona è individuata nella tavola della Variante Generale del P.R.G. in scala 1:1.000 (Tav. P4).

2 Gli interventi di ristrutturazione edilizia con vincoli (d.1) sono possibili, previa approvazione di un Progetto Unitario (P.U.) esteso ad un intero isolato, a parità di S.U.L. e di altezza massima. Sono sempre esclusi interventi di ristrutturazione edilizia senza vincoli (d.2), sostituzione edilizia (e.1), ristrutturazione urbanistica (e.2), nuova edificazione (f).

3 All'interno della sottozona BM 5 potrà essere redatto un Piano attuativo di iniziativa pubblica finalizzato al recupero degli spazi pubblici, attraverso la riqualificazione delle piazze e dei percorsi pedonali per collegare piazza Matteotti a piazza della Marina.

B – ZONE MISTE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

ART. 67 - DEFINIZIONE, OBIETTIVI DEL P.R.G.

1 Sono definite zone miste a prevalente destinazione residenziale le porzioni di territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale, in cui la Variante Generale del P.R.G. individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbano nell'assetto spaziale e formale, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi.

Tali zone, che comprendono ambiti urbani con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia insediativa, diffusamente presenti nel territorio, vengono così classificate:

- B 1 zone miste sature della città permanente
- B 2 zone miste sature della fascia litoranea
- B 3 zone miste di trasformazione
- B 4 zone miste di completamento.
- B 5 zone miste di completamento.[4]

Le cinque zone, rappresentate nella tavola di sintesi in scala 1:5.000 (Tav. P2), comprendono situazioni diverse di tessuto urbanizzato, che costituisce l'espansione edilizia di Porto San Giorgio in epoca moderna e contemporanea, avendo come riferimenti fisici:

- l'impianto storico del Borgo Marinaro
- i caratteri orografici del territorio
- l'assetto viabilistico (assi viari storici, percorsi di nuovo impianto) e le infrastrutture ferroviaria e autostradale.

4 Classificazione inserita con D.C.C. n.37 del 30.10.2012 ad oggetto : "Variante specifica per la modificazione di alcune zone omogenee D1.4 del PRG Vigente – Art.26 L.R.34/92 e s.m.i.-Approvazione definitiva in adeguamento parere G.P. n. 150 del 28.06.2012."

In base alla densità edilizia presente all'epoca di adozione della Variante Generale al P.R.G., ciascuna zona è articolata in due sottozone:
- a media densità (B 1.1 - B 2.1 - B 3.1 - B 4.1- B 5.1)
- ad alta densità (B 1.2 - B 2.2 - B 3.2).

Per tali zone, rappresentate nelle tavole 1:2.000 (tav. P3a-g), caratterizzate in larga misura da una distribuzione insediativa frammentata, spesso carenti di identità e di servizi in particolare negli spazi pubblici, si rendono oggi necessarie azioni di manutenzione urbana, riordino, completamento e sostituzione.

2 Nelle zone B il Piano si attua attraverso interventi edilizi diretti o previa approvazione di piano attuativo.

L'intervento diretto è costituito:
- dal completamento del tessuto edilizio, utilizzando lotti inedificati;
- dalla sostituzione dell'edilizia esistente.

L'approvazione di un piano attuativo (piano di recupero, programma integrato) consente la trasformazione urbanistica, attraverso un intervento unitario, finalizzato alla riorganizzazione, fisica e funzionale, del tessuto urbano; esso si attua all'interno delle sottozone B 2 e B 3.

Quando il piano attuativo è esteso ad una dimensione minima fissata dal Piano o all'intera sottozona, gode di un incremento *una tantum* di possibilità edificatoria, entro limiti massimi definiti dalla presente Variante Generale del P.R.G.

Possibilità simili di intervento coordinato sono consentite nelle sottozone B2 e B3 attraverso Progetto Unitario, nel quale sono più limitate le categorie di intervento.

3. In tutte le zone B indicate nel presente articolo, ricadenti all'interno dell'area di notevole interesse pubblico individuata nel Decreto Ministeriale 12.06.1967, per le nuove costruzioni e per quelle in ampliamento così come definite dall'art. 3 del DPR 380/01 dovranno essere rispettati i seguenti parametri, prevalenti rispetto a quelli contenuti nelle disposizioni specifiche delle sottozone:

Altezza massima degli edifici (H MAX)	*9,50 ml*
~~*Fronte dell'edificio non superiore a*~~	~~*13,00 ml*~~ [5]

5 Introdotto con D.C.C. n.34 del 06.06.2006 e successivamente eliminato con D.G.C.n.116 del 21.05.2026

ART.68 - ZONE MISTE SATURE DELLA CITTÀ PERMANENTE (ZONE B 1.1 E B 1.2)

1 Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono il tessuto della città moderna; presentano una certa commistione di funzioni, con presenza in

particolare di attività commerciali, artigianali e industriali fortemente connesse alla residenza.

Si tratta in genere di zone consolidate e sature, che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana; in base alla densità edilizia esistente all'atto dell'adozione della presente Variante, sono distinte in zone B 1.1 (a media densità) e B 1.2 (ad alta densità).

2 Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi indicati alle lettere a, b, c1, c2, d1, d2 dell'art. .31, primo comma, delle presenti Norme.

Gli interventi di sostituzione edilizia previa demolizione (cat. e.1) sono normati all'art. 38.

3 Ai piani interrato, terreno e primo degli edifici a destinazione mista sono consentite le seguenti attività (insieme agli spazi per funzioni complementari):

attività commerciali al dettaglio (CD), artigianali di servizio (AS), attività di produzione (AP), limitato all'artigianato di produzione con attività compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico; attività di ricerca anche a carattere innovativo (AP3), terziario diffuso non commerciale (TD), terziario per lo spettacolo, attività associative, attività di consulenza (TDA), attrezzature culturali e sociali (FB 2), strutture sanitarie e assistenziali (FC 1), strutture amministrative (FB 1), autorimesse per uso pubblico e privato.

A tutti i piani sono consentiti gli usi residenziali (RP e RA).

4 E' sempre consentita, nel rispetto dei parametri stabiliti dalle presenti Norme, la realizzazione di autorimesse interrate o fuori terra, nonché la realizzazione di posti auto esterni entro l'ambito di pertinenza.

Il cambio di destinazione d'uso è consentito a condizione che sia assicurata la dotazione di posti auto ad uso privato e pubblico nella misura indicata dall'art. 62 del R.E.C. vigente.

5 Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

6 Nei lotti costituiti da mappali non edificati all'atto dell'adozione della presente Variante, sono ammesse nuove costruzioni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- *lotto minimo mq.400, con tolleranza massima del 5%.*
- *numero massimo dei livelli fuori terra: 3*

- *altezza massima di ciascun fronte: m. 11,00*
- *distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00*
- *distanza minima tra gli edifici conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444*
- *distanza minima dalle strade conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444*
- *indice di utilizzazione fondiaria: 0,65 mq/mq. (zone B 1.1) - 0,65 mq./mq. (zone B 1.2)*
- *rapporto massimo di copertura R.C.= 0,40*
- *superficie permeabile 50%*

Al fine della identificazione del lotto minimo si seguono le indicazioni dell'art.30, e possono essere conteggiate le superfici di aree contigue, asservite a tal fine nei termini prescritti dallo stesso art. 30 delle presenti Norme.

E' ammessa la costruzione in aderenza in deroga ai parametri di distanza sopra prescritti quando si manifesta il caso in cui su uno o entrambi i lati del lotto oggetto di

intervento edilizio esiste un edificio a cortina costruito sul confine, che contribuisce a definire l'allineamento stradale, oppure presenta pareti cieche sui fronti prospettanti il lotto in esame.

7 *Sono possibili interventi di completamento dell'esistente anche attraverso un intervento coordinato di ristrutturazione dell'esistente e di nuova edificazione nei mappali liberi contigui; in questo caso (come specificato all'art.30 delle presenti Norme) l'indice di edificabilità si applica all'intera area, e la superficie esistente va conteggiata all'interno del valore della possibilità edificatoria complessiva calcolata in base all'indice di zona.*

8 ***Nelle Zone B1.1# – B1.2# :***
- Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della Convenzione urbanistica (Art.28 della L.U. 1150/1942) ed alla trascrizione della stessa a cura della proprietà;
- Per il lotto identificato al NCEU F. 8 Part.621 (B1.1# di 517,32 mq) valgono le condizioni previste dalla DGC n.90 del 19/05/2022.

9 ***Nelle Zone B1.1*:***
- Per il lotto identificato al NCEU F.2 Part.lle n. 205 e n. 2472 ad edificabilità definita valgono le condizioni previste dalla DCC n.64 del 25.10.2018;

10 *Per i lotti ad edificabilità definita identificati al NCEU: **Lotto 1- B1.1****, Foglio 2 Particelle n. 519-1902-2002-2462, **Lotto 2 - B1.1**** Foglio 2 Particelle n. 666-2519-2467-2520 e **Lotto 3 - zona B1.1**** identificato al NCEU Foglio 2 Particelle n. 352-2394 e porzione part.2411, valgono le condizioni stabilite*

dalla Variante ad oggetto Approvazione "VARIANTE AL PRG "COMPARTO b SACRA FAMIGLIA – VIALE DEI PINI" TRASFORMAZIONE CON MODIFICA DELLA ZONIZZAZIONE DA ZONA C a ZONA B1.1 AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE n.19/2023 - ART.33 "Norme Transitorie" C.12 lett. a- ex art.15 c.5 LR.34/92"- NTA come da SCHEDA TECNICA allegata: - COMPARTI ATTUATIVI DI INTERVENTO COORDINATO - b. CHIESA DELLA SACRA FAMIGLIA - VIALE DEI PINI.

ART. 69 - ZONE MISTE SATURE DELLA FASCIA LITORANEA (ZONE B 2.1 E B 2.2)

1 Sono zone in cui il tessuto edilizio - ampliamento della Marina - è costituito da lottizzazioni intensive frammiste ad edifici preesistenti, generalmente di dimensioni più modeste (case con giardino).
Questo tipo di tessuto urbano - che generalmente è stato edificato negli ultimi decenni - non presenta particolari qualità architettoniche o urbanistiche; è oggi destinato in misura consistente ad attività turistico-alberghiere e a residenze turistiche private.
Per tali zone il Piano definisce modalità di intervento tese a consolidare il carattere urbano, favorendo l'adeguamento delle strutture esistenti e il completamento del tessuto urbano secondo tipologie edilizie e dimensioni congruenti con il contesto ambientale.

2 Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi indicati alle lettere a, b, c1, c2, d1, d2 dell'art. 31, primo comma, delle presenti Norme.
Gli interventi di sostituzione edilizia previa demolizione (cat. e.1) sono normati all'art. 38 delle presenti Norme.

3 Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza (RP - RA - RC - RCu); attività alberghiere e turistico-ricreative (SA); attività congressuali ed espositive (CON - ESP); attività commerciali al dettaglio (CD); attività artigianali di servizio (AS); usi terziari non commerciali compatibili con la residenza (TD - TDA - AS - FA - SS - ESP); attrezzature culturali e sociali (FB 2), strutture sanitarie (FC 1); strutture amministrative (FB 1). Non è ammesso mutamento di destinazione d'uso per le unità immobiliari che all'epoca dell'adozione della presente Variante hanno destinazione d'uso alberghiera e di ricettività turistica.

4 Previa approvazione di piano attuativo o progetto unitario possono essere realizzati interventi di ristrutturazione estesi all'intera sottozona o ad un comparto corrispondente ad una porzione urbanisticamente significativa della sottozona, comunque non inferiore ai 4 lotti edificati all'epoca dell'adozione della presente Variante.

Attraverso progetto unitario potranno essere realizzati interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza vincoli (d2), mentre attraverso piano attuativo sono ammessi interventi di sostituzione edilizia (e1) e ristrutturazione urbanistica (e2).

5 In tali casi, secondo criteri progettuali da verificare in termini di fattibilità e di qualificazione complessiva dell'intervento, è ammesso un incremento della S.U.L. fino al 15% di quella esistente alla data di adozione della presente Variante Generale del P.R.G., con applicazione dei parametri di cui all'art. 30, nel rispetto dei limiti prescritti dal c. 2 dell'art. 7 D.M. 1444/68.
Tale incremento, essendo finalizzato in particolare all'adeguamento delle strutture urbanistico-edilizie dell'ambito turistico della città, è consentito soltanto nel caso in cui il piano attuativo preveda almeno il 40% della S.U.L. complessiva destinata ad attività alberghiere e turistico-ricreative.

6 La convenzione allegata al piano attuativo o al Progetto Unitario conterrà la specificazione degli obblighi dei proponenti nei confronti dell'Amministrazione, in particolare per quanto riguarda la realizzazione e cessione (o gestione convenzionata) di servizi e attrezzature di interesse pubblico, la cui realizzazione risulterà determinante ai fini dell'attuazione dell'intervento.

7 Entro tali sottozone, nel caso si proceda alla redazione di uno strumento attuativo o di un Progetto Unitario, le trasformazioni d'uso possono essere tali da modificare anche sostanzialmente l'insieme delle funzioni esistenti, fra quelle ammesse al comma 3 che precede, con una presenza di superficie da destinare a residenza comunque non inferiore al 40% del totale delle superfici di progetto a livello di intera area del piano attuativo o del Progetto Unitario.

8 È sempre consentita, nel rispetto dei parametri stabiliti dalle presenti Norme, la realizzazione di autorimesse interrate o fuori terra, nonché la realizzazione di posti auto esterni entro l'ambito di pertinenza.
Il cambio di destinazione d'uso è consentito a condizione che sia assicurata la dotazione di posti auto ad uso privato e pubblico nella misura indicata dall'art. 62 del R.E.C. vigente.
Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

8bis Nell'area perimetrata sul lungomare Gramsci a sud della Marina sede dell'Hotel dei Pini e di attività commerciali e residenza, in relazione alla particolare situazione di degrado e di commistione di destinazioni, ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva presentazione e approvazione di uno strumento attuativo, soggetto a stipula di convenzione ai sensi dell'art. 24 delle presenti norme, finalizzato alla riqualificazione dell'area.

9 Nei lotti costituiti da mappali non edificati all'atto dell'adozione della presente Variante sono ammesse nuove costruzioni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- lotto minimo mq.400, con tolleranza massima del 5%
- numero massimo dei livelli fuori terra: 3
- altezza massima di ciascun fronte: m. 11,00
- distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00
- distanza minima tra gli edifici conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444
- distanza minima dalle strade conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,65 mq/mq. (zone B 2.1) - 0,65 mq./mq. (zone B 2.2)
- rapporto massimo di copertura R.C.= 0,40
- superficie permeabile ≥ 50%

~~E' ammessa la costruzione in aderenza in deroga ai parametri di distanza sopra prescritti quando si manifesta il caso in cui su uno o entrambi i lati del lotto oggetto di intervento edilizio esiste un edificio a cortina costruito sul confine, che contribuisce a definire l'allineamento stradale, oppure presenta pareti cieche sui fronti prospettanti il lotto in esame.~~

Al fine della identificazione del lotto minimo si seguono le indicazioni dell'art. 30, e possono essere conteggiate le superfici di aree contigue, asservite a tal fine nei termini prescritti dallo stesso art. 30 delle presenti Norme.

10 Sono possibili interventi di completamento dell'esistente anche attraverso un intervento coordinato di ristrutturazione dell'esistente e di nuova edificazione nei mappali liberi contigui; in questo caso (come specificato all'art. 30 delle presenti Norme) l'indice di edificabilità si applica all'intera area, e la superficie esistente va conteggiata all'interno del valore della possibilità edificatoria complessiva calcolata in base all'indice di zona.

11 Le zone B2.1* localizzate a sud della ZPU1 Marche hanno stessi indici e parametri delle zone B2.1 ad eccezione dell'altezza massima di ciascun fronte che non può superare i 10,50 mt. come da D.C.C.n.21 del 31.03.2003[6]

12 Le Zone B2.2* comprendono le ex strutture ricettive per le quali è avvenuto il cambio di destinazione d'uso per dismissione dell'attività ai sensi della delibera di C.C. n.7 del 30/03/2021. Per tali zone valgono tutte le indicazioni e prescrizioni della Zona B2.2 ad esclusione della possibilità di usufruire del benefici previsti dalla legge regionale n. 22/2009 s.m.i. (Piano Casa) [7]

13 Per il lotto identificato al NCEU al Fg. n. 2, particella n. 256 e 2112 (Via Brennero angolo Lungomare A. Gramsci)00, oggetto di Variante DGC n.21 /2025 valgono le prescrizioni impartite con D.G.C. n.21 del 31.01.2025 [8]

14 Per il lotto identificato F.11 mappale 1465 (Via XX Settembre – P.zza XXV Aprile) successivamente alla trasformazione a zona residenziale B2.1* , l'indice di utilizzazione fondiaria If, rimarrà pari a 0,60 mq/mq.[9]

15 Nelle Zone B2.1# – B2.2# il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della Convenzione urbanistica (Art.28 della L.U. 1150/1942) ed alla trascrizione della stessa a cura della proprietà; .

---

6 Modificato con D.C.C.n.21 del 31.03.2003

7 Modificato con D.G.C. n.6 del 28.01.2022

8 Modificato con DGC n.21 del 31.01.2025

9 Modificato con DGC n. 219 del 27.10.2023

ART. 70 - ZONE MISTE DI TRASFORMAZIONE (B 3.1 - B 3.2)

1 Sono ambiti urbani, consolidati o recenti, a prevalente destinazione residenziale, in cui, oltre all'assenza di una struttura formale e funzionale (gerarchia stradale, spazi pubblici, ecc.), si rilevano condizioni generali di degrado. In tali zone la Variante Generale del P.R.G. promuove interventi di adeguamento, trasformazione e rinnovo urbano.

2 In tali zone la Variante Generale del P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le stesse prescrizioni previste per le zone B 1 (art. 68 comma.6)

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi indicati alle lettere a, b, c1, c2, d1, d2 dell'art. 31, primo comma, delle presenti Norme.

Gli interventi di sostituzione edilizia previa demolizione (cat. e.1) sono normati all'art. 38 delle presenti Norme.

3 Ai piani interrato, terreno e primo degli edifici a destinazione mista sono consentite le seguenti attività (insieme agli spazi per funzioni complementari):

attività commerciali al dettaglio (CD), artigianali di servizio (AS), attività di produzione (AP), limitato all'artigianato di produzione con attività compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico; attività di ricerca anche a carattere innovativo (AP3), terziario diffuso non commerciale, attività associative, attività di consulenza (TD), strutture amministrative (FB 1), attrezzature culturali e sociali (FB 2), strutture sanitarie (FC 1), Centri di ricerca e formazione (RF); autorimesse per uso pubblico e privato.
A tutti i piani sono consentiti gli usi residenziali (RP e RA).

4 È sempre consentita, nel rispetto dei parametri stabiliti dalle presenti Norme, la realizzazione di autorimesse interrate o fuori terra, nonché la realizzazione di posti auto esterni entro l'ambito di pertinenza.

Il cambio di destinazione d'uso è consentito a condizione che sia assicurata la dotazione di posti auto ad uso privato e pubblico nella misura indicata dall'art. 62 del R.E.C. vigente.

5 Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

6 Nei lotti costituiti da mappali non edificati all'atto dell'adozione della presente Variante, sono ammesse nuove costruzioni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- lotto minimo mq. 400, con tolleranza massima del 5%.
- numero massimo dei livelli fuori terra: 3

- altezza massima di ciascun fronte: m. 11,00
- distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00
- distanza minima tra gli edifici conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444
- distanza minima dalle strade conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,65 mq/mq. (zone B 3.1) - 0,65 mq./mq. (zone B 3.2)
- rapporto massimo di copertura R.C.= 0,40
- superficie permeabile 50%

~~E' ammessa la costruzione in aderenza in deroga ai parametri di distanza sopra prescritti quando si manifesta il caso in cui su uno o entrambi i lati del lotto oggetto di intervento edilizio esiste un edificio a cortina costruito sul confine, che contribuisce a definire l'allineamento stradale, oppure presenta pareti cieche sui fronti prospettanti il lotto in esame.~~

Al fine della identificazione del lotto minimo si seguono le indicazioni dell'art.30, e possono essere conteggiate le superfici di aree contigue, asservite a tal fine nei termini prescritti dallo stesso art. 30 delle presenti Norme.

7 Sono possibili interventi di completamento dell'esistente anche attraverso un intervento coordinato di ristrutturazione dell'esistente e di nuova edificazione nei mappali liberi contigui; in questo caso (come specificato all'art.30 delle presenti Norme) l'indice di edificabilità si applica all'intera area, e la superficie esistente va conteggiata all'interno del valore della possibilità edificatoria complessiva calcolata in base all'indice di zona.

8 Oltre alle possibilità di intervento descritte ai commi precedenti, è possibile intervenire in forma coordinata attraverso un piano di recupero di iniziativa privata, finalizzato al rinnovo urbano dell'intera sottozona individuata dalla Variante Generale del P.R.G. (categorie di intervento ammesse: fino alla ristrutturazione urbanistica e2), o attraverso un Progetto Unitario (categorie di intervento ammesse: fino alla ristrutturazione edilizia senza vincoli d2), proposti dai proprietari interessati su una porzione urbanisticamente significativa della sottozona medesima, comunque non inferiore ai 4 lotti contigui edificati all'epoca dell'adozione della presente Variante.
In tali casi, secondo criteri progettuali da verificare in termini di fattibilità e di qualificazione complessiva dell'intervento, è ammesso un incremento della S.U.L. fino al 15% di quella esistente alla data di adozione della presente Variante Generale del P.R.G., con applicazione dei parametri di cui all'art. 30, nel rispetto dei limiti prescritti dal c. 2 dell'art. 7 D.M. 1444/68.

9 La convenzione allegata al piano attuativo o al Progetto Unitario conterrà la specificazione degli obblighi dei proponenti nei confronti dell'Amministrazione, in particolare per quanto riguarda la realizzazione e cessione (o gestione convenzionata) di servizi e attrezzature di interesse pubblico, la cui realizzazione risulterà determinante ai fini dell'attuazione dell'intervento.

10 Entro tali sottozone, nel caso si proceda alla redazione di uno strumento attuativo o di un Progetto Unitario, gli usi si devono mantenere entro il campo ammesso al precedente comma 3, anche modificando le funzioni esistenti, con una presenza di superficie da destinare a residenza comunque non inferiore al 75% del totale delle superfici di progetto a livello di intera area del piano attuativo o del Progetto Unitario.

ART. 71 - ZONE DI COMPLETAMENTO (B 4.1)

1 Le zone B4 sono zone urbanizzate, a prevalente destinazione residenziale, in cui non è avvenuta la saturazione del tessuto edilizio, e che presentano situazioni di carenza di definizione dello spazio urbano e dell'organizzazione funzionale. In esse è frequente l'esigenza di completamento del tessuto edilizio, delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature di servizio, secondo modalità coerenti con il contesto urbanizzato.

3 La richiesta di intervento edilizio in zona B 4 viene accompagnata da una documentazione di inquadramento urbanistico del progetto, estesa almeno all'intera sottozona che è classificata con la sigla B 4.1 e - ove necessario per ragioni morfologiche e funzionali - ad un suo intorno significativo.

4 Ai piani interrato, terreno e primo degli edifici a destinazione mista sono consentite le seguenti attività (insieme agli spazi per funzioni complementari):

attività commerciali al dettaglio (CD), artigianali di servizio (AS), attività di produzione (AP), limitato all'artigianato di produzione con attività compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico; attività di ricerca anche a carattere innovativo (AP3), terziario diffuso non commerciale (TD), terziario per lo spettacolo, attività associative, attività di consulenza (TDA), strutture amministrative (FB1), attrezzature culturali e sociali (FB2), strutture sanitarie (FC1), autorimesse per uso pubblico e privato.
A tutti i piani sono consentiti gli usi residenziali (RP e RA).

5 È sempre consentita, nel rispetto dei parametri stabiliti dalle presenti Norme, la realizzazione di autorimesse interrate o fuori terra, nonché la realizzazione di posti auto esterni entro l'ambito di pertinenza.

Il cambio di destinazione d'uso è consentito a condizione che sia assicurata la dotazione di posti auto ad uso privato e pubblico nella misura indicata dall'art. 29 delle presenti Norme.

6 Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

7 I singoli interventi edilizi su lotti liberi o parzialmente edificati potranno essere realizzati nei lotti costituiti da mappali la cui dimensione complessiva sia almeno pari a 400 mq, con tolleranza massima del 5%.

Al fine della identificazione del lotto minimo si seguono le indicazioni dell'art.30, e possono essere conteggiate le superfici di aree contigue, asservite a tal fine nei termini prescritti dallo steso art. 30 delle presenti Norme.

Nelle zone residenziali miste di completamento B4 gli interventi di nuova edificazione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:
Indice di utilizzazione fondiaria I_f = 0,65 mq./mq.

Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,40
Superficie permeabile $\geq$ 50%
Numero massimo dei livelli fuori terra: 3
Altezza massima di ciascun fronte: m. 11,00
Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo;
Distanza minima tra gli edifici conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444
Distanza minima dalle strade conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444

8 Sono possibili interventi di completamento dell'esistente anche attraverso un intervento coordinato di ristrutturazione dell'esistente e di nuova edificazione nei mappali liberi contigui; in questo caso (come specificato all'art.30 delle presenti Norme) l'indice di edificabilità si applica all'intera area, e la superficie esistente va conteggiata all'interno del valore della possibilità edificatoria complessiva calcolata in base all'indice di zona.

ART. 71 BIS - ZONE DI COMPLETAMENTO (B 5.1)[10]

Le zone B5 sono zone urbanizzate, a prevalente destinazione residenziale, occupate da edifici e complessi industriali, inseriti in un contesto urbanistico a larga prevalenza residenziale, che risultano non utilizzati da diversi anni per avvenuta cessazione delle attività e la loro riattivazione richiede particolari azioni per il mantenimento dell'attività produttiva e, ad oggi la ri-funzionalizzazione o ri-uso dei suddetti immobili, per la rimessa in attività industriali dopo il periodo di dismissione, risulta incompatibile con la residenza in quanto suscettibili di una qualsiasi forma di inquinamento (atmosferico, acustico, visivo ecc.) oltre ai maggiori flussi di traffico e di mezzi legati al trasporto degli approvvigionamenti e dei prodotti delle attività industriali.

10 Articolo inserito con D.C.C. n.37 del 30.10.2012

2 La richiesta di intervento edilizio in zona B 5 viene accompagnata da una documentazione di inquadramento urbanistico del progetto, estesa almeno all'intera sottozona che è classificata con la sigla B 5. 1 e - ove necessario per ragioni morfologiche e funzionali - ad un suo intorno significativo.

3 L'intervento edilizio è consentito purché venga garantito il rispetto degli standard urbanistici, di cui all'articolo 3 del d.m. 1444/1968, relativi all'incremento di carico urbanistico, determinato come differenza tra la nuova potenzialità edificatoria residenziale insediabile e quelli già soddisfatti dal volume e dalla destinazione edilizia insediata alla data del 20.02.1997. Qualora sia accertata dal Comune l'impossibilità di reperire la quantità minima di aree da destinare ai suddetti standard e non sia possibile soddisfare altrimenti i relativi fabbisogni, i soggetti interessati si obbligano, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a corrispondere al Comune medesimo, nei tempi e secondo i criteri e le garanzie fideiussorie da esso stabiliti, una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbero dovuto cedere e comunque non inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione. La convenzione o l'atto d'obbligo sono trascritti a cura del Comune e a spese degli interessati. I proventi della monetizzazione sono utilizzati dal Comune per la realizzazione degli interventi previsti nel piano attuativo per i servizi di cui all'articolo 20 della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 (Norme in materia urbanistica paesaggistica e di assetto del territorio), o, in mancanza di detto piano, per l'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici o per migliorare la quantità degli standard esistenti. Il cambio di destinazione d'uso è consentito a condizione che sia assicurata la dotazione di posti auto ad uso privato e pubblico nella misura indicata dall'art. 29 delle presenti Norme. Qualora sia accertata dal Comune l'impossibilità di reperire la suddetta quantità minima di parcheggi è consentita la loro monetizzazione con le modalità del presente comma.

4 L'intervento edilizio, comportante variazione di destinazione d'uso, è altresi assoggettato al versamento di un extra-onere determinato annualmente dal Comune;

5 Ai piani, interrato, terreno e primo degli edifici a destinazione mista sono consentite le seguenti attività (insieme agli spazi per funzioni complementari):
attività commerciali al dettaglio (CD), artigianali di servizio (AS), attività di produzione (AP), limitato all'artigianato di produzione con attività compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico; attività di ricerca anche a carattere innovativo (AP3), terziario diffuso non commerciale (TD), terziario per lo spettacolo, attività associative, attività di consulenza (TDA), strutture amministrative (FB1), attrezzature culturali e sociali (FB2), strutture sanitarie (FC1), autorimesse per uso pubblico e privato.
A tutti piani sono consentiti gli usi residenziali (RP e RA);

6 È sempre consentita, nel rispetto dei parametri stabiliti dalle presenti Norme, la realizzazione di autorimesse interrate fuori terra, nonché la realizzazione di posti auto esterni entro l'ambito di pertinenza.

7 Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita

8 Nelle zone residenziali miste di completamento B5 gli interventi di nuova edificazione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:
Indice di utilizzazione fondiaria If = 0,65 mq./mq
Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,40
Superficie permeabile > 50%
Numero massimo dei livelli fuori terra 3
Altezza massima di ciascun fronte: m. 11,00
Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo;
Distanza minima tra gli edifici conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n. 1444
Distanza minima dalle strade conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n. 1444.

9 Sono possibili interventi di completamento dell'esistente anche attraverso un intervento coordinato di ristrutturazione dell'esistente e di nuova edificazione nei mappali liberi contigui; in questo caso (come specificato all'art.30 delle presenti Norme) l'indice di edificabilità si applica all'intera area, e la superficie esistente va conteggiata all'interno del valore della possibilità edificatoria complessiva calcolata in base all'indice di zona.

10 Sono consentiti gli interventi di sostituzione edilizia, previa demolizione, secondo le prescrizioni del successivo art. 72.

ART. 71 TER [11] ZONE - BC.1 - BC.2 - BC.3

1 **DATI URBANISTICI**

Superfici fondiarie (sf)

Lotto BC.1 mq 2.740 foglio 11 part.532

11 Art. 71 ter - Articolo inserito con DCC n.72 del 29.09.2004

Lotto BC.2	circa	mq 2.560	foglio 11 part.591 porz.
Lotto BC.3		mq 1.170	foglio 11 part.48
TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA		mq 6.470	

2 POTENZIALITÀ EDIFICATORIA

Lotto BC.1

CATEGORIE DI INTERVENTO : Nuova costruzione

CATEGORIE D'USO : Residenza (almeno il 60%) ed attività direzionali e/o commerciali

SUL DI PROGETTO mq 2.333

Lotto BC.2

CATEGORIE DI INTERVENTO : Nuova costruzione

CATEGORIE D'USO : Residenza (almeno il 60%) ed attività direzionali e/o commerciali

SUL DI PROGETTO mq 2.333

Lotto BC.3

CATEGORIE DI INTERVENTO : Nuova costruzione

CATEGORIE D'USO : Residenza (almeno il 60%) ed attività direzionali e/o commerciali

SUL DI PROGETTO mq 1.300

TOTALE SUL DI PROGETTO mq 5.966

3 INDICI E PARAMETRI EDILIZI

Livelli fuori terra	**max n.3**
H max per ciascun fronte	**max mt.11,00**
Distanza minima da confini e strade	**mt. 5,00**
Distacco minimo tra frabbricati	**mt.10,00**
Indice di copertura	**max 0,50**
Superficie permeabile	**min 50 %**

Indice di utilizzazione fondiaria:

Dai dati sopra riportati si determinano conseguentemente i seguenti indici di utilizzazione fondiaria

Lotto BC.1 **circa 0,85 mq/mq**

Lotto BC.2	**circa 0,91 mq/mq**
Lotto BC.3	**circa 1,11 mq/mq**
INDICE FONDIARIO MEDIO	**circa 0,96 mq/mq**

3 bis[12] **INDICI E PARAMETRI EDILIZI (esclusivamente per la zona BC.3)**

~~**Livelli fuori terra**~~	~~**max n.3**~~	**Piani fuori terra**	**max n.4**
~~**H max per ciascun fronte**~~	~~**max mt.11,00**~~	**H max per ciascun fronte**	**max mt.12,50**
Distanza minima da confini e strade	**mt. 5,00**		
Distacco minimo tra frabbricati	**mt.10,00**		
Indice di copertura	**max 0,50**		
Superficie permeabile	**min 50 %**		

ART. 72 - SOSTITUZIONE EDILIZIA PREVIA DEMOLIZIONE

1. Gli interventi di sostituzione edilizia sono possibili in generale nelle zone B1, B2, B3 e B4 previa demolizione di un edificio e nuova edificazione su un lotto delle dimensioni minime di mq. 400, con tolleranza massima del 5% nei termini prescritti agli artt. 30 e 68-71.

2 In base alla consistenza edilizia dell'edificio preesistente all'epoca dell'adozione della presente Variante Generale del P.R.G. (misurata attraverso l'indice di edificabilità fondiaria esistente, I_{fe}), gli indici massimi di edificabilità fondiaria e gli altri parametri da applicare, oltre a quelli dei precedenti artt. 68, 69, 70, 71, sono i seguenti:

$I_f = 0{,}90\ I_{fe}$

Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,40

Superficie permeabile $\geq$ 50%.

L'indice I_{fe} viene calcolato facendo riferimento al mappale corrispondente al lotto edificato, alla data di adozione della presente Variante.

12 Art. 71 bis – 3 bis - Articolo modificato esclusivamente per la zona BC.3 con DGC n.144 del 02.07.2024

3 Negli interventi di sostituzione può essere mantenuta nel nuovo edificio l'altezza massima dell'edificio preesistente; il numero dei livelli fuori terra non può comunque superare di più di due unità quello consentito per la nuova edificazione, di cui agli artt. 68, 69, 70, 71, delle presenti Norme.

4 E' consentito il mantenimento del sedime attuale (nei limiti di R.C. e di superficie permeabile sopra indicati), salvo il caso in cui sia presente all'intorno un allineamento edilizio a cui si dovrà adeguare; l'intervento di sostituzione deve comunque essere finalizzato al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, in particolare riproponendo gli allineamenti edilizi e l'unitarietà del disegno urbano quando tuttora riconoscibili.

5 Gli usi ammessi negli interventi di sostituzione sono quelli previsti per le zone miste di completamento (art. 71 comma 4 delle presenti Norme), indipendentemente da quelli esistenti negli edifici sostituiti.

6 Gli interventi di sostituzione edilizia (e.1) su lotti di dimensioni inferiori al lotto minimo di mq.400 (con tolleranza massima del 5%), possono avvenire a condizione che non venga superato il limite del 10% di incremento di S.U.L. rispetto a quella preesistente, e che l'altezza non superi quella preesistente; tali interventi dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:
- numero massimo dei livelli fuori terra: 2
- altezza massima di ciascun fronte: m. 8,00
- distanza minima dai confini di proprietà: m. 5,00
- distanza minima tra gli edifici: m. 10,00
- distanza minima dalle strade: m. 5,00 dal filo stradale.

R – ZONE DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICATO ALL'INTERNO DI COMPARTI DI INTERVENTO COORDINATO

ART. 73 - DEFINIZIONE E OBIETTIVI DEL PIANO

1 Le zone R sono inserite entro aree parzialmente urbanizzate, tuttavia prive di connotazioni urbane, a prevalente destinazione residenziale, in cui non è avvenuta la saturazione del tessuto edilizio, e che presentano carenze di definizione dello spazio urbano e dell'organizzazione funzionale. In tali aree è frequente l'esigenza di completamento del tessuto edilizio, delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature di servizio, secondo modalità coerenti con il contesto urbanizzato.

2 Ai sensi della classificazione in zone omogenee prevista dal D.M. 1444/68 e dalla L.R. n. 34/1992, la zona R è assimilata a zona omogenea C.

3 Le zone R sono inserite all'interno dei "Comparti attuativi di intervento coordinato" come definiti all'art. 23 delle presenti Norme, al fine di concorrere attraverso un complesso di interventi (realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione) alla qualificazione di un ambito urbanizzato; in esse l'intervento

edilizio è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intero comparto, secondo le modalità di cui agli artt. 23 e 24.

4 Ai piani interrato, terreno e primo degli edifici a destinazione mista sono consentite le seguenti attività (insieme agli spazi per funzioni complementari):

attività commerciali al dettaglio (CD), artigianali di servizio (AS), attività di produzione (AP), limitato all'artigianato di produzione con attività compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico; attività di ricerca anche a carattere innovativo (AP3), terziario diffuso non commerciale (TD), terziario per lo spettacolo, attività associative, attività di consulenza (TDA), strutture amministrative (FB1), attrezzature culturali e sociali (FB2), strutture sanitarie (FC1), autorimesse per uso pubblico e privato.
A tutti i piani sono consentiti gli usi residenziali (RP e RA).

Al fine della identificazione del lotto minimo si seguono le indicazioni dell'art.30, e possono essere conteggiate le superfici di aree contigue, asservite a tal fine nei termini prescritti dallo steso art. 30 delle presenti Norme.

Nelle zone residenziali miste R gli interventi di nuova edificazione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria I_f = 0,55 mq/mq

Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,40
Superficie permeabile ≥ 50%
Numero massimo dei livelli fuori terra: 3
Altezza massima di ciascun fronte: m. 11,00
Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo;
Distanza minima tra gli edifici conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444
Distanza minima dalle strade conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444.

5 Nel comparto a (Villa Colli – PEEP Pian della Noce) in considerazione delle peculiari caratteristiche morfologiche e della qualità paesaggistica dell'area, i seguenti indici e parametri per la nuova edificazione nella zona R sono così modificati rispetto a quanto indicato al comma 4 che precede:

If = 0,40 mq/mq If =0,35mq/mq. [13]
Numero Massimo dei livelli fuori terra: 2

13 Variante specifica al PRG del Comparto di intervento coordinato "a Villa Colli - P.E.E.P. Pian Della Noce" D.C.C. n°57 del 31/07/2017.

Altezza massima di ciascun fronte: m 7.50
Gli altri indici e parametri sono quelli indicati al comma 4.

Z.P.U. – ZONE DI PROGETTAZIONE UNITARIA E DI INTERVENTO INTEGRATO

ART. 74 - DEFINIZIONE E OBIETTIVI DEL PIANO

1 Tali zone comprendono parti del territorio urbanizzate anche parzialmente, nelle quali il Piano individua l'esigenza di una riorganizzazione complessiva dell'ambiente fisico e degli usi, attraverso un disegno unitario, ai fini di una migliore dotazione di spazi e attrezzature di uso pubblico, e di un riassetto integrato (anche attraverso interventi di rinnovo urbano) dal punto di vista ambientale, infrastrutturale ed edilizio.

2 Le Zone di Progettazione Unitaria e di intervento integrato che fanno parte della Variante Generale del P.R.G. sono:

Z.P.U. 1 Via Marche

Z.P.U. 2 Fornace

Z.P.U. 3 Ex Colonia OPAFS

Z.P.U. 4 Ex Grand Hotel - viale della Vittoria

Z.P.U. 5 Stazione

Z.P.U. 6 Via della Resistenza - vecchia Stazione AFA

Z.P.U. 7 Ex Consorzio Agrario

Z.P.U. 8 Campo sportivo - Depuratore

Z.P.U. 9 Porto

Z.P.U.10 Santa Vittoria

A ciascuna Z.P.U. sono dedicate una Scheda normativa (allegato che costituisce parte integrante delle presenti Norme) ed una scheda di assetto urbanistico in scala 1:1.000, che costituisce elaborato di progetto del P.R.G (Tav. P5a-I).
Gli strumenti e le procedure attuative del P.R.G. sono dettagliatamente illustrate agli artt. 21, 22 e 24 delle presenti Norme.

ART. 75 - MODALITÀ ATTUATIVE DEGLI INTERVENTI NELLE ZONE DI PROGETTAZIONE UNITARIA

1 Nelle Z.P.U. la Variante Generale del P.R.G. si attua mediante piano attuativo o progetto unitario, di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera zona, ovvero mediante piano attuativo o progetto unitario aventi ad oggetto uno o più comparti individuati nelle tavole della Scheda di assetto urbanistico in scala 1:1.000.

Nell'ipotesi di intervento attraverso progetto unitario (parziale o totale), l'attuazione è subordinata alla verifica della corrispondenza della progettazione urbanistica attuativa di comparto con l'assetto definito nella Scheda di assetto urbanistico in scala 1:1.000 relativa all'intera Z.P.U., ed alla verifica della conformità dei contenuti della convenzione sul singolo comparto (da stipulare tra Comune e soggetti interessati) con i contenuti della convenzione - quadro relativa all'intera Z.P.U. di cui all'art. 21 delle presenti Norme.
Il piano attuativo o il progetto unitario devono inoltre garantire il rispetto degli standard, delle quantità edificatorie, degli usi e dei requisiti urbanistici definiti dalla scheda normativa relativa alla zona.

2 In caso di intervento in un comparto, l'attuazione è possibile a condizione che sia comunque presente all'interno dello stesso comparto la superficie minima da destinarsi a standard secondo la legislazione vigente.
Qualora le modalità di convenzionamento prevedano che le aree per il soddisfacimento degli standard siano reperite in comparti diversi della stessa Z.P.U., il piano attuativo deve prevedere le modalità di attuazione contestuale degli standard relativi anche a questi comparti, secondo la convenzione-quadro di cui all'art.21 delle presenti Norme.
In ogni caso dovrà essere garantita dalla convenzione-quadro la cessione gratuita delle aree destinate a standard nella misura minima dell'80% delle previsioni complessive della Scheda Normativa del PRG.

3. In alcuni dei comparti individuati dalle Schede di assetto urbanistico delle Z.P.U. il piano attuativo - assimilato a Piano di Recupero - può essere presentato dai proprietari che rappresentino almeno il 75% del valore degli immobili interessati in base all'imponibile catastale della zona, secondo le modalità previste dalla legislazione vigente.
Trascorso un anno a partire dalla data di approvazione della presente Variante Generale del P.R.G. senza che sia stata presentata alcuna proposta di piano attuativo da parte dei soggetti interessati, l'Amministrazione può procedere alla redazione di un piano di recupero di iniziativa pubblica, esteso ad uno o più comparti o all'intera Z.P.U. individuata dalla Variante Generale del P.R.G..

4 In tutti gli altri comparti l'attuazione del Piano può avvenire attraverso la presentazione - da parte di tutti i soggetti privati e pubblici, singoli o riuniti in consorzio, aventi titolo per l'attuazione - di un Piano di lottizzazione, di un Programma Integrato o di un Progetto Unitario. Trascorso un anno senza che ciò sia avvenuto, l'Amministrazione può procedere alla redazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o di un Programma Integrato, esteso ad uno o più comparti o all'intera Z.P.U. individuata dalla Variante Generale del P.R.G.

5 In assenza di piano attuativo o di progetto unitario approvato sono possibili soltanto gli interventi di cui alle lettere a, b, c.1 e c.2 dell'art. 31, primo comma, delle presenti Norme.

6 Per gli edifici individuati nella scheda di assetto urbanistico come soggetti a riuso sono possibili, senza incremento di S.U.L., anche gli interventi singoli di ristrutturazione (d.1 e d.2) e sostituzione edilizia (e.1), all'interno del lotto di pertinenza indicato in cartografia. È sempre escluso anche per questi edifici, in assenza di progetto unitario o piano attuativo esteso almeno al comparto di appartenenza, il cambio di destinazione d'uso.

ART. 76 - POSSIBILITÀ EDIFICATORIE NELLE ZONE DI PROGETTAZIONE UNITARIA E DI INTERVENTO INTEGRATO

1 Ciascuna scheda normativa definisce la possibilità edificatoria (espressa in valore assoluto, e attraverso il parametro della S.U.L.) della zona Z.P.U., al lordo della superficie edificata esistente. Tale valore è riferito all'intera zona. La scheda normativa, oltre alle prescrizioni quantitative, definisce le scelte progettuali vincolanti per l'attuazione del Piano: rapporti con l'ambiente, morfologia dell'intervento, usi ammessi, sistema della mobilità, ecc.

Alla scheda è allegato un elaborato grafico in scala 1.1.000 (Scheda di assetto urbanistico), che costituisce il riferimento normativo di carattere progettuale per l'attuazione degli interventi.

Nel caso in cui gli interventi su singoli comparti si attuino secondo le prescrizioni progettuali della scheda normativa e della scheda di assetto urbanistico, il relativo progetto unitario deve essere riferito all'ambito territoriale del comparto, e la sua approvazione consente il rilascio delle relative concessioni edilizie~~. Nel caso in cui il progetto anche di un solo comparto si debba motivatamente discostare in modo non sostanziale dall'assetto proposto dalla scheda di assetto urbanistico della Z.P.U. dovrà essere presentato un piano attuativo del comparto ed una tavola di inquadramento urbanistico che dimostri la coerenza del nuovo assetto del comparto con quello complessivo della Z.P.U. come individuato dalle tavole di P.R.G.~~

~~In caso di modifiche sostanziali di carattere qualitativo e nel caso in cui si debba procedere ad una conseguente modifica di assetto della Z.P.U. all'esterno del comparto, ciò dovrà avvenire attraverso l'approvazione di una Variante specifica di P.R.G. secondo le modalità indicate al c. 2 dell'art.22 (procedura semplificata di cui all'art. 15 della L.R. n. 34/1992).~~ In caso di modifiche di carattere qualitativo, anche di un solo comparto, dovrà essere presentato un piano attuativo corredato da esaustiva documentazione di inquadramento urbanistico ed adeguate motivazioni che dimostrino un esito complessivamente equivalente o migliorativo del nuovo assetto rispetto a quello individuato nel P.R.G. dalla scheda di assetto urbanistico della Z.P.U. [14]

14 DGP n.497 del 05/10/1998 pag.50

Variazioni di carattere quantitativo richiedono l'approvazione di una Variante specifica di P.R.G. secondo la procedura ordinaria.

2 Ogni proprietà che rientra nella zona Z.P.U. partecipa all'attuazione del Piano con una possibilità edificatoria che è risultante di due componenti:
- per la quota di possibilità edificatoria relativa al "riuso dell'esistente", la S.U.L. esistente di proprietà compresa, alla data di adozione del Piano attuativo, entro la zona;
- per la quota di possibilità edificatoria relativa alla "sostituzione dell'esistente", la percentuale viene calcolata per ciascun comparto pro quote, proporzionalmente alla S.U.L. esistente alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G., ed in rapporto alla quota massima di sostituzione edilizia ammessa dalla scheda normativa;
- per la quota di "possibilità edificatoria aggiuntiva" (quando prevista dalla scheda normativa), la percentuale viene calcolata per quote, proporzionalmente alla superficie effettiva della proprietà catastale risultante, alla data di adozione del Piano attuativo, dalle tavole censuarie del Catasto terreni (eventualmente integrate dai frazionamenti approvati dall'UTE alla stessa data).

  Da tale conteggio sono escluse le superfici fondiarie dei lotti edificati alla data dell'adozione della presente Variante.

  Gli edifici e gli ambiti di territorio soggetti alle tre modalità d'intervento descritte (riuso, sostituzione, nuovo intervento) sono individuati graficamente nelle Schede di assetto urbanistico, mentre le quantità relative sono riportate nelle Schede Normative delle Z.P.U., che costituiscono allegato alle N.T.A. del Piano.

3 In sede di definizione del piano attuativo la possibilità edificatoria complessiva della zona o del comparto verrà utilizzata, prescindendo dall'assetto fondiario preesistente, secondo logiche progettuali derivanti dall'applicazione dei criteri e delle modalità di intervento indicati dalla scheda normativa e della scheda di assetto urbanistico della Variante Generale del P.R.G.

In alternativa alla sostituzione dell'esistente indicata dalla scheda normativa, può essere prevista nel piano attuativo la ristrutturazione di edifici esistenti, purché essa risulti completamente compatibile con l'assetto definito nella tavola 1:1.000 e con le quantità assegnate alle proprietà in base al criterio di cui al comma 2 che precede.

4 Entro i limiti fissati dalla Variante Generale del P.R.G., la possibilità edificatoria relativa ad una porzione di zona o di comparto può essere ceduta a terzi, anche separatamente dai suoli, con apposito atto negoziale, avente valore di asservimento; tale atto, in cui sia sancito che l'area asservita non potrà essere disponibile per ulteriori utilizzazioni edificatorie, sarà recepito nel piano attuativo di comparto o di zona.

5 Le schede normative indicano le destinazioni d'uso ammesse nella zona e le correlate possibilità d'intervento.

Le destinazioni d'uso sono identificate dalle sigle di cui all'art. 4 delle presenti Norme e sono distinte a seconda che si riferiscano ad aree destinate a standard ovvero ad altre aree.

Il piano attuativo potrà attivare tali indicazioni anche in parte.

Ferma restando la quantità complessiva di S.U.L., le quantità indicate con gli interventi finalizzati alla residenza e alle attività produttive e terziarie potranno subire in sede di redazione del piano attuativo una variazione non eccedente il 10% del valore inferiore tra quelli previsti per detti interventi. I valori di S.U.L. sono comprensivi dell'edificato esistente per il quale è sempre possibile la conferma della destinazione attuale.

6 Gli edifici compresi entro il perimetro degli ambiti o dei comparti, inclusi quelli compresi in zone A 2, entrano a far parte della superficie utile lorda da realizzare, nella misura risultante dai dati catastali eventualmente integrati con rilievi geometrici sul posto.

7 Della zona Z.P.U. di riqualificazione possono far parte zone A 2, che sono rappresentate nelle tavole in scala 1:2.000. Il piano attuativo della zona Z.P.U. includerà in questo caso i complessi classificati come zone A 2, recependone la relativa normativa (richiamata nella scheda della zona Z.P.U.) entro il rispettivo ambito perimetrato dalla Variante Generale del P.R.G.

Ai fini del conteggio delle possibilità edificatorie tali parti rientrano nel bilancio complessivo della zona Z.P.U. entro cui si trovano, così come definito nella scheda normativa della zona.

ART. 77 - CONTENUTI DEI PIANI ATTUATIVI RELATIVI ALLE ZONE Z.P.U. DI PROGETTAZIONE UNITARIA E DI INTERVENTO INTEGRATO

1 Oltre a soddisfare le indicazioni specifiche di elaborati tecnici necessari, definiti nella rispettiva scheda normativa, i progetti unitari ed i piani attuativi relativi alle zone Z.P.U. di riqualificazione devono contenere:

- Planimetria in scala 1:500 con individuazione delle proprietà interessate e allegato calcolo delle superfici e applicazione dell'indice di edificabilità. I dati catastali ed i rilievi sulla cartografia aerofotogrammetrica saranno integrati, ove necessario, attraverso rilievi metrici dello stato di fatto.
- Definizione planimetrica dei comparti, con evidenziate eventuali varianti non sostanziali proposte rispetto all'individuazione effettuata nelle tavole della Variante Generale del P.R.G. in scala 1:2.000 e 1.1.000.
- Definizione dei parametri edilizi di intervento.
- Definizione planivolumetrica degli ambiti di intervento progettuale, con indicazione dei criteri di intervento, in coerenza con quanto prescritto dalla scheda normativa della Variante Generale del P.R.G.
- Individuazione degli ambiti territoriali di cui è prevista la cessione all'Amministrazione, anche a seguito di realizzazione di interventi di sistemazione, riqualificazione, esecuzione di opere edilizie o infrastrutturali.

- Individuazione di zone di cui è prevista l'utilizzazione pubblica, in forma convenzionata con la Pubblica Amministrazione.
- Schema di convenzione, redatto in base alle prescrizioni dell'art. 24 delle presenti Norme, da stipulare prima del rilascio della concessione e comunque entro il termine perentorio di 6 mesi dalla data di approvazione comunale del progetto unitario o del piano attuativo.

2 Tutti gli impegni assunti dal concessionario nella convenzione devono essere assistiti da garanzie reali o fideiussorie, costituite o depositate prima del rilascio della concessione.

D – ZONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE

ART. 78 - DEFINIZIONE

1 Le aree destinate ad attività economiche sono riservate alle attività di produzione e commercializzazione di beni e servizi, di deposito, magazzinaggio e vendita di beni. Nella cartografia della Variante Generale del P.R.G. sono individuate con distinta simbologia le zone produttive del settore secondario, esistenti e di nuovo impianto (D1), e le zone per attività commerciali (D2).

2 Nelle zone destinate ad attività economiche è sempre possibile la realizzazione di un alloggio di servizio (per il titolare o custode dell'azienda), della dimensione massima di 120 mq. di S.U.L. per le aziende aventi insediamento di dimensione non inferiore a 300 mq. di S.C..

É inoltre possibile, nei limiti di S.U.L. definiti dal piano per gli usi complementari, la realizzazione di servizi (mense, circoli ricreativi e simili) collegati all'attività produttiva.

ART. 79 - ZONA D 1 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE: USI PRINCIPALI, ASSOCIATI, COMPLEMENTARI E COMPATIBILI

1 Nelle zone D 1 sono ammessi i seguenti usi:

Usi principali:

- Attività industriali e artigianato di produzione; Attività di ricerca applicata, finalizzate alla produzione (AP 1);
- Attività di artigianato di servizio alla produzione, compresa la riparazione di beni di consumo (AP 2).
- spazi per attività commerciali (CD) con il limite massimo pari al 50% della S.U.L.

Usi associati:

- Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti (AP 3);

- Servizi tecnici e informatici, purché connessi fisicamente e funzionalmente con l'attività produttiva (AP 4).

Usi complementari (necessari all'espletamento delle funzioni principali):

- Attività amministrative ed altre funzioni terziarie strettamente connesse all'attività produttiva principale (TD);
- Depositi e magazzini funzionali alle attività principali (DM);
- Servizi sanitari e sociali (FB 2, FC1).

L'incidenza percentuale degli spazi complessivamente destinati ad usi complementari non può superare, per ogni intervento, il valore del 40% della S.U.L. dell'insieme delle attività principali.

2 Sono considerati usi compatibili le altre attività legittimamente insediate che, pur non essendo citate tra gli usi ammessi nelle presenti Norme, possono essere mantenute in essere anche attraverso interventi di recupero (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo), senza incrementi di S.U.L., nel rispetto delle prescrizioni del vigente Regolamento d'Igiene. Tra gli usi compatibili si intendono la residenza, il commercio diffuso, i pubblici esercizi, il commercio all'ingrosso, le attrezzature per lo sport.

3 La variazione della destinazione d'uso è ammessa, per gli usi compatibili, limitatamente al passaggio ad usi principali, associati o complementari, mentre tra detti usi è sempre consentita, con il limite di cui al precedente comma 1.

ART. 80 - ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (D 1): MODALITÀ DI INTERVENTO

1 La zona comprende parti del territorio urbanizzato, edificato con prevalente destinazione produttiva.

2 Il -Piano individua tre sottozone, perimetrate nelle tavole in scala 1:2.000 (Tav. P3):

- Industriali-artigianali (esistenti/di completamento) (D 1.1)
- Industriali-artigianali di adeguamento e riqualificazione (D 1.2)
- Ambito di recupero ambientale entro la zona produttiva lungo la statale Fermana (D1.3)
- Edifici e complessi produttivi entro ambiti residenziali (D 1.4).

3 I parametri edilizi e urbanistici per gli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:
Indice di utilizzazione fondiaria I_f = 0,55 mq./mq.

Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,50

Superficie permeabile minima ≥ 35%

Numero massimo dei livelli fuori terra: 2

Altezza massima di ciascun fronte: m. 10,00

Distanza minima dai confini di proprietà: m. 6,00, comunque non inferiore all'altezza del fronte dell'edificio erigendo;

Distanza minima tra gli edifici: m. 10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;

Distanza minima dalle strade: m. 7,50 dal filo stradale.

4 Le categorie di intervento ammesse sono tutte quelle previste dalle presenti Norme, compresa la ristrutturazione urbanistica (e.2) previa approvazione di strumento urbanistico attuativo (piano di lottizzazione, di iniziativa privata, o piano per gli insediamenti produttivi, di iniziativa pubblica) esteso all'intera zona perimetrata dalla Variante Generale del P.R.G..

5 Ogni intervento di nuova edificazione, trasformazione o sostituzione dell'esistente dovrà prevedere un'area, adeguatamente dimensionata in rapporto alla specifica attività, attrezzata per il carico e scarico delle merci, per evitare che a tal fine siano utilizzati spazi di uso pubblico.

La superficie permeabile di ciascun lotto dovrà essere adeguatamente sistemata a verde con cespugli e alberature, con particolare cura per la fascia prospiciente la strada principale di accesso.

ART. 81 - ZONE INDUSTRIALI-ARTIGIANALI ESISTENTI/DI COMPLETAMENTO (SOTTOZONA D 1.1)

1 Il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto.

Gli interventi di nuova costruzione in lotti non edificati dovranno rispettare gli indici, le distanze e le prescrizioni indicati all'art.80 delle presenti Norme.

2 Gli usi ammessi sono tutti quelli indicati all'art. 79 delle presenti Norme, con il limite del 40% dell'incidenza della S.U.L. degli spazi destinati ad usi complementari, sia nel caso della nuova costruzione che in quello della trasformazione o conversione d'uso.

3 Gli interventi di sostituzione edilizia (e.1) in lotti edificati dovranno rispettare i seguenti indici:

- I_f =0,90 If esistente
- R.C. ≤ 0,50.

4 Negli interventi di sostituzione l'altezza e le distanze del nuovo edificio devono rispettare le prescrizioni dell'art.80 delle presenti Norme e quelle del Regolamento Edilizio, e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal D.M. 1444 del 02/04/1968.

5 L'intervento di sostituzione deve essere finalizzato al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, per quanto attiene all'accessibilità, alla percezione visiva nel contesto paesaggistico, alla qualità tecnico-architettonica delle soluzioni edilizie.

6 Nei comparti di intervento coordinato di Santa Vittoria - Zona Artigianale e n – Santa Vittoria - Via Morgagni valgono i seguenti parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria If = 0.65 mq/mq

- Rapporto massimo di copertura R.C.= 0,60,
- Superficie permeabile minima > 35%.
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 3
- Altezza massima di ciascun fronte: ml 12,00
- Distanza minima dai confini di proprietà: m. 5,00.
- Distanza minima tra gli edifici: m. 10,00.
- Distanza minima dalle strade: m. 5,00 dal filo stradale.

ART. 82 - ZONE INDUSTRIALI-ARTIGIANALI DI ADEGUAMENTO E RIQUALIFICAZIONE (SOTTOZONA D 1.2)

1 Sono sottozone urbanizzate miste, a prevalente destinazione produttiva ma inserite nel contesto urbanizzato, che per la loro scadente situazione urbanistica in termini di accessibilità, di possibilità di sviluppo, di carenza di organizzazione funzionale, richiedono un intervento integrato - eventualmente coordinato tra i diversi proprietari - per la riorganizzazione funzionale e spaziale del comparto.

2 Entro tali ambiti gli interventi ammessi sono gli stessi di cui all'art 80 che precede, per quanto riguarda l'intervento edilizio singolo, vale a dire: fino alla sostituzione edilizia (e.1) e demolizione senza ricostruzione (e.3) per gli interventi sull'esistente; nuova edificazione (f) per gli interventi di completamento.

3 Gli usi ammessi sono tutti quelli indicati all'art. 78 delle presenti Norme, con il limite del 40% dell'incidenza degli spazi destinati ad usi complementari e compatibili, sia nel caso della nuova costruzione che in quello della trasformazione o conversione d'uso.

4 Gli interventi di sostituzione edilizia (e.1), nuova edificazione (f), o di ampliamento in lotti edificati dovranno rispettare i seguenti indici:

- In caso di intervento sul singolo lotto, non coincidente con l'intera sottozona, gli indici urbanistici sono i seguenti:
  - I_f = 0,80 If esistente

    R.C. $\leq$ 0,50.

    Superficie permeabile minima $\geq$ 40%.

    L'altezza e le distanze del nuovo edificio devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 79 delle presenti Norme, indipendentemente dall'altezza dell'edificio preesistente.

- In caso di intervento esteso all'intera sottozona, previa approvazione di un Progetto Unitario (P.U.) di cui all'art. 27 delle presenti Norme, potrà essere realizzata una S.U.L. complessivamente pari a quella esistente all'epoca di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., a condizione che il progetto documenti il conseguimento degli obiettivi di cui al primo comma del presente articolo.

ART. 83 - AMBITO DI RECUPERO AMBIENTALE DELLA ZONA PRODUTTIVA LUNGO LA STATALE FERMANA (SOTTOZONA D 1.3)

1 ~~Il fondovalle del Rio Petronilla, sistema idrologico e morfologico assai fragile, è stato insediato nel tratto a monte del nucleo antico in epoca recente, attraverso un piano di lottizzazione con destinazione produttiva e commerciale. Esso presenta una vulnerabilità elevata, sia per i caratteri morfologici e idrologici intrinseci, sia per effetto della sua artificializzazone ottenuta utilizzando parte del fondovalle come discarica di inerti, al fine di creare attraverso il riporto un vasto terrapieno alla quota della Statale fermana, successivamente edificato in modo intensivo.~~

~~L'ambito territoriale è pertanto costituito da un'area di grande fragilità ambientale e di rischio idraulico per gli insediamenti e le infrastrutture.~~

~~È necessaria un'azione di salvaguardia che arresti l'ulteriore processo di artificializzazione degli argini del Rio Petronilla, attenui i rischi di inquinamento delle falde sotterranee e superficiali, promuova attraverso interventi di recupero e riqualificazione edilizia e urbanistica azioni di controllo e regimazione idraulica a difesa delle opere e dei manufatti, in armonia con le naturali funzioni svolte dal corso d'acqua.~~

~~In particolare dalle analisi svolte risulta necessario l'intervento infrastrutturale costituito dalla realizzazione di una "vasca di espansione" in grado di raccogliere, a monte del tratto tombato entro l'abitato di porto San Giorgio, una quota delle acque di piena eccezionale del torrente.~~

2 Nell'area di fondovalle del rio Petronilla, individuata in cartografia con il simbolo "D1.3", sono escluse le trasformazioni edilizie che comportino aumento della superficie coperta e di quella scoperta impermeabilizzata ad esclusione di quelle previste nell'area di progettazione urbanistica di cui alla tavola P6 in scala 1:500, successivamente descritte.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle per attività produttive, per attività terziarie direttamente connesse allo svolgimento dell'attività produttiva e per attività commerciali in misura non superiore al 30% del totale della S.U.L..

3 Entro lo stesso ambito i lotti che all'atto dell'adozione della presente variante risultano parzialmente edificati rispetto alle possibilità previste dal precedente Piano di Lottizzazione potranno essere completati fino al raggiungimento di una S.U.L. pari al rapporto tra il volume previsto nel precedente Piano di Lottizzazione e l'altezza convenzionale di ml 4,00 nel rispetto delle altre prescrizioni del piano di recupero previsto dal precedente comma 5 e dagli standard di parcheggio della presente variante al P.R.G.. Sono consentiti interventi sugli edifici esistenti attraverso singola concessione edilizia per manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di cui all'art.31 delle presenti Norme lett. a,b,c,d, senza incremento di S.U.L., e a condizione che l'intervento non peggiori il rapporto tra superficie permeabile e superficie impermeabilizzata (piazzali, strade, marciapiedi, posti auto, ecc.).

I lotti già edificati alla data di adozione della presente Variante Generale ed esclusi dall'area di progettazione urbanistica di dettaglio di cui al successivo comma 4 sono interessati, ai sensi del presente P.R.G., alla realizzazione del tracciato della viabilità locale a servizio dell'insediamento. I progetti esecutivi di tali opere dovranno comprendere anche interventi di rinaturalizzazione degli argini del Rio Petronilla nel tratto prospiciente l'area oggetto degli interventi edilizi per una fascia minima di 5 metri; la realizzazione di tali opere sarà a carico dei soggetti proponenti i singoli interventi.

4 Entro la zona D1.3 è stata perimetrata nella tavola P3d in scala 1:2.000 un'area dotata di progettazione urbanistica di dettaglio in scala 1:500 (Tav. P6 "Recupero ambientale e completamento della ex "lottizzazione Fermana") - ai sensi dell'art. 14 c. 4 della L.R. 34/92. All'interno del perimetro dell'area, nel rispetto delle modalità e dei parametri urbanistici ed edilizi illustrati ai commi successivi, è ammesso l'intervento edilizio diretto.

5 Il piano di recupero ambientale e completamento della lottizzazione fermana prevede:

. la riorganizzazione del sistema infrastrutturale di accesso viabilistico da ovest (direzione Porto San Giorgio) e da est (via Michelangelo, futuro accesso diretto dal casello autostradale, e .S Fermana), attraverso uno svincolo attrezzato a raso lungo la Fermana in posizione baricentrica, ed uno svincolo ovest monodirezionale;

- la rinaturalizzazione degli argini del Rio Petronilla, per una fascia di cinque metri per lato, con realizzazione di 9.880 mq di verde pubblico, e prescrizione di piantumazione di essenze autoctone in misura non inferiore ad una ogni 20 mq. di superficie dei versanti

- la riorganizzazione della lottizzazione industriale e commerciale, con mantenimento degli edifici già realizzati e diversa organizzazione funzionale dei lotti residui. Il progetto prevede la realizzazione di nuova edificazione sui lotti liberi di 28.393 mq di S.U.L. di cui 15.613 mq (55%) per attività produttive, 7.100 mq (25%) per attività commerciali, 2.840 mq (10%) per residenza (a servizio dell'attività produttiva) e 2.840 mq (10%) per terziario a forte carico urbanistico. Il disegno in scala 1:500 articola tali previsioni in 5 comparti, ciascuno dei quali è costituito da una o più unità di intervento.

- la definizione della viabilità interna all'area e dei parcheggi di uso pubblico e privato, nelle quantità previste dalle norme della presente variante; i percorsi pedonali e i passaggi pure pedonali tra una sponda e l'altra del rio Petronilla; nella realizzazione dei parcheggi pubblici e privati dovranno essere rispettate le prescrizioni ambientali dell'art. 132 delle presenti Norme;

- una piazza-giardino al centro dell'area, in corrispondenza di un ambito edificato a prevalente destinazione commerciale e terziaria.

6 La sintesi dei parametri urbanistici è la seguente:

- Superficie territoriale mq 86.730
- Superficie fondiaria mq 51.718
- Indice di utilizzazione fondiaria 0,75 mq./mq.
- Superficie coperta massima mq 23.126
- Rapporto massimo di copertura 0,50 mq./mq.
- Superficie Utile Lorda massima mq 38.788
- La superficie fondiaria complessiva risulta come somma tra la superficie fondiaria dei lotti liberi e quella dei lotti parzialmente edificati.

7 Prima dell'attuazione degli interventi dovrà essere sottoscritta una Convenzione-quadro tra Amministrazione Comunale ed il Consorzio dei proprietari e degli aventi titolo, al fine di garantire l'Amministrazione (a livello di intera area o separatamente per comparti attuativi), in ordine a:

  - l'attuazione egli interventi di sistemazione e urbanizzazione previsti dal progetto, da porre a carico del Consorzio;

  - il rispetto delle modalità di intervento edilizio prescritte dal Piano (con conseguente ridistribuzione delle quote di possibilità edificatoria tra i soci del Consorzio).

~~8 L'intervento edilizio diretto ai sensi della L.n.34/1992 è possibile nel rispetto delle prescrizioni definite dall'elaborato in scala 1:500 (tav. P 6 della Variante Generale al PRG). In particolare, se la richiesta di concessione edilizia non riguarda un intero "ambito di intervento edilizio", dovrà essere accompagnata da un Progetto Unitario relativo a tale ambito, la cui approvazione potrà essere contestuale a quella del progetto edilizio. L'intervento dovrà comunque prevedere l'attuazione di quota parte delle opere relative al comparto di appartenenza, o il versamento dei relativi oneri, secondo le prescrizioni definite in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo relativi alle proprietà dell'intero comparto.~~

~~La planimetria 1:500 individua gli ambiti di edificazione entro i quali è possibile la collocazione degli immobili, secondo gli allineamenti prefissati, le altezze massime e le superfici prescritte. Una diversa distribuzione all'interno dell'ambito di intervento edilizio, che non pregiudichi l'assetto funzionale previsto dal Piano, potrà essere approvata direttamente attraverso il Progetto Unitario; tale progetto unitario potrà prevedere altresì una diversa distribuzione che tenga conto delle potenzialità edificatorie di ogni singola proprietà ubicando su di essa i volumi spettanti.~~

~~Tale progettazione dovrà comunque essere compatibile con le caratteristiche ambientali della zona e nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici sopra descritti.~~

~~Eventuali interventi successivi al primo, entro lo stesso ambito di intervento edilizio, saranno possibili nel rispetto delle indicazioni del Piano urbanistico di dettaglio 1:500 e del Progetto Unitario approvato in precedenza.~~

~~9 La modifica dell'assetto proposto per gli ambiti di intervento edilizio richiede la presentazione da parte degli aventi titolo di un piano attuativo esteso all'intero comparto di appartenenza, o la redazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica; in ogni caso dovrà essere garantito il rispetto delle prescrizioni quantitative del Piano Urbanistico 1:500, e la coerenza del nuovo assetto rispetto a quello previsto in questa sede. Una variazione delle quantità e delle scelte di assetto presuppone invece la preventiva approvazione di una Variante specifica al P.R.G.~~

1 Il fondovalle del Rio Petronilla, sistema idrologico e morfologico assai fragile, è stato insediato nel tratto a monte del nucleo antico in epoca recente, attraverso un piano di lottizzazione con destinazione produttiva commerciale. Esso presenta una vulnerabilità elevata, sia per i caratteri morfologici e idrologici intrinseci, sia per effetto della sua artificializzazione ottenuta utilizzando parte del fondovalle come discarica di inerti, al fine di creare attraverso il riporto un vasto terrapieno alla quota della Statale fermana, successivamente edificato in modo intensivo.

L'ambito territoriale è pertanto costituito da un'area di grande fragilità ambientale e di rischio idraulico per gli insediamenti e le infrastrutture.

È necessaria un'azione di salvaguardia che arresti l'ulteriore processo di artificializzazione degli argini del Rio Petronilla, attenui i rischi di inquinamento delle falde sotterranee e superficiali, promuova attraverso interventi di recupero e riqualificazione edilizia e urbanistica azioni di controllo e regimazione idraulica a difesa delle opere e dei manufatti, in armonia con le naturali funzioni svolte dal corso d'acqua.

In particolare dalle analisi svolte risulta necessario l'intervento infrastrutturale costituito dalla realizzazione di una "vasca di espansione" in grado di raccogliere, a monte del tratto tombato entro l'abitato di Porto San Giorgio, una quota delle acque di piena eccezionale del torrente.

2 Nell'area di fondovalle del rio Petronilla, individuata in cartografia con il simbolo "D1.3", sono escluse le trasformazioni edilizie che comportino aumento della superficie coperta e di quella scoperta impermeabilizzata ad esclusione di quelle previste nell'area di progettazione urbanistica di cui alla tavola P6 in scala 1:500, successivamente descritte.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle per attività produttive, per attività terziarie diffuse non commerciali in misura non superiore al 40% del totale della S.U.L. e limitatamente agli spazi per funzioni principali (art. 4 punto 3 delle NTA del PRG) per attività commerciali in misura non superiore al 30% del totale della S.U.L., per attrezzature di interesse comune (art 107 NTA), attrezzature private per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo (art. 120 NTA) e Centri di ricerca e formazione pubblici e privati.

Non potranno essere insediate, senza opportuni interventi di mitigazione acustica, aree per le quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree dedicate al riposo ed allo svago.

3 I lotti che all'atto dell'adozione della presente variante risultano parzialmente edificati rispetto alle possibilità previste dal precedente Piano di Lottizzazione potranno essere completati fino al raggiungimento di una S.U.L. pari al rapporto tra il volume previsto nel precedente Piano di Lottizzazione e l'altezza convenzionale di ml 3,00 nel rispetto delle altre prescrizioni del piano di recupero previsto dal successivo comma 5 e dagli standard di parcheggio della presente variante al P.R.G.. Sono consentiti interventi sugli edifici esistenti, già completati, attraverso singolo titolo abilitativo per manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di cui all'art.31 delle presenti Norme lett. a,b,c,d, senza incremento di S.U.L., e a condizione che l'intervento non peggiori il rapporto tra superficie permeabile e superficie impermeabilizzata (piazzali, strade, marciapiedi, posti auto, ecc.). Negli edifici esistenti o da completare sono consentite le destinazioni d'uso di cui al precedente comma.

4 Entro la zona D1.3 è stata perimetrata nella tavola P3d in scala 1:2.000 un'area dotata di progettazione urbanistica di dettaglio in scala 1:500 (Tav. P6 "Recupero ambientale e completamento della "lottizzazione Fermana") - ai sensi dell'art. 15 c. 4 della L.R. 34/92. All'interno del perimetro dell'area, nel rispetto delle modalità e dei parametri urbanistici ed edilizi illustrati ai commi successivi, è ammesso l'intervento edilizio diretto.

5 Il piano di recupero ambientale e completamento della lottizzazione fermana prevede:

la rinaturalizzazione degli argini del Rio Petronilla, per una fascia di cinque metri per lato, con realizzazione di 9.880 mq di verde privato, e prescrizione di piantumazione di essenze autoctone in misura non inferiore ad una ogni 20 mq. di superficie dei versanti.

La inedificabilità di una fascia di rispetto di min. 10,00 ml da Rio Petronilla

- la riorganizzazione della lottizzazione artigianale e commerciale, con mantenimento degli edifici già realizzati e diversa organizzazione funzionale dei lotti residui. Il progetto prevede la realizzazione di nuova edificazione sui lotti liberi di 37.587 mq di S.U.L. di cui 12.529 mq per attività commerciali, 3.873 mq per residenza (a servizio dell'attività produttiva).
- la delimitazione degli edifici che, in alcuni lotti, ha una sagoma maggiore della massima superficie coperta indicata nella Tabella A del c. 8, non potrà, in ogni caso, essere superata; nella fase di

esecuzione del progetto singolo o, per gli edifici costruibili in aderenza, di edifici contigui, si avranno maggiori distacchi tra edifici, confini, strade e dal Fosso Rio Petronilla di quelli minimi indicati nella normativa della Tabella B del c. 8

- la definizione della viabilità interna all'area e dei parcheggi di uso pubblico, nelle quantità previste dalle norme della presente variante; nella realizzazione dei parcheggi pubblici e privati dovranno essere rispettate le prescrizioni ambientali dell'art. 132 delle presenti Norme
- i parcheggi privati di uso pubblico, previsti dal R.E.C. e dalle presenti NTA, in aggiunta alla L. 122/89, in ossequio alla normativa vigente, saranno reperiti in sede di rilascio del titolo abilitativo dei singoli interventi.

6 La sintesi dei parametri urbanistici è la seguente:

- Superficie territoriale mq 86.730
- Superficie fondiaria mq 46.697
- Indice di utilizzazione fondiaria 1,00 mq./mq.
- Superficie coperta massima mq 15.565

La superficie fondiaria complessiva indicata è tra la superficie fondiaria dei lotti liberi con esclusione di quella dei lotti parzialmente edificati.

7 Prima dell'attuazione degli interventi dovrà essere sottoscritta una Convenzione-quadro tra Amministrazione Comunale ed il Consorzio dei proprietari e degli aventi titolo, al fine di garantire l'Amministrazione (a livello di intera area o separatamente per comparti attuativi), in ordine a:

- l'attuazione egli interventi di sistemazione e urbanizzazione previsti dal progetto, da porre a carico del Consorzio;
- il rispetto delle modalità di intervento edilizio prescritte dal Piano.
-

8 L'intervento edilizio diretto ai sensi della L.n.34/1992 è possibile nel rispetto delle prescrizioni definite dall'elaborato in scala 1:500 (tav. P 6 della Variante Generale al PRG) e secondo le allegate Tab. A, Tab. B e Tab. C .

Tabella A

Lotto n°	Sup. Lotto Mq.	Sup. Edific. Mq.	Sup. Max. Coperta Mq.	Sup. Max. Commerciale Mq.	Indice Utilizz. Fond. Mq./Mq.	SUL Max. Mq.
1	2400	2400	800	800	1,00	2400
2	1055	1055	352	352	1,00	1055
3	1137	1137	379	379	1,00	1137
Tot.	**4592**	**4592**	**1531**	**1531**	**1,00**	**4592**

5	1308	1308	436	436	1,00	1308
6	1006	1006	335	335	1,00	1006
7	1214	1214	405	405	1,00	1214
8	1204	1204	401	401	1,00	1204
9	1125	1125	375	375	1,00	1125
10	1070	1070	357	357	1,00	1070
11	1144	1144	381	381	1,00	1144
GA	1357	1357	452	452	1,00	1357
Tot.	**9428**	**9428**	**3142**	**3142**	**1,00**	**9428**
14	1095	795	365	265	1,00	795
15	1290	990	430	330	1,00	990
16	1431	1131	477	377	1,00	1131
Tot.	**3816**	**2916**	**1272**	**972**	**1,00**	**2916**
13	2821	2821	940	940	1,00	2821
20	2230	2150	743	717	1,00	2150
21	2730	2700	910	900	1,00	2700
22	3140	1790	1047	597	1,00	1790
23	4300	2500	1433	833	1,00	2500
24	4220	2420	1407	807	1,00	2420
Tot.	**19441**	**14381**	**6480**	**4794**	**1,00**	**14381**
26	6600	4500	2200	1500	1,00	4500
27	2820	1770	940	590	1,00	1770
Tot.	**9420**	**6270**	**3140**	**2090**	**1,00**	**6270**
TOT.	**46697**	**37587**	**15565**	**12529**	**1,00**	**37587**

Tabella B

Lotto	Dist. Min. da Confini m.	Dist. Min. da strada m.	Dist. Min. da fabbricati m.	Dist. Min. da Fosso m.	N° Piani lato strada	H. max. lato strada m.	N° Piani sottostrada lato Fosso	H. max. Lato Fosso m.
1	5.00	8.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
2	5.00	8.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
3	5.00	8.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
5	5.00	8.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
6	5.00	8.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
7	5.00	8.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
8	5.00	8.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
9	5.00	8.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
10	5.00	8.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00

11	5.00	8.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
GA	5.00	8.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
14	5.00	8.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
15	5.00	17.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
16	5.00	17.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
13	5.00	10.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
20	5.00	30.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
21	5.00	30.00	10.00	20.00	2	7.50	2	15.00
22	5.00	30.00	10.00	20.00	2	7.50	2	15.00
23	5.00	30.00	10.00	15.00	2	7.50	2	15.00
24	5.00	30.00	10.00	15.00	2	7.50	2	15.00
26	5.00	35.00	10.00	20.00	2	7.50	2	15.00
27	5.00	35.00	10.00	15.00	2	7.50	2	15.00

Tabella C

Spazi pubblici	Previsione variante PRG mq.
Strade	17.250
Parcheggi pubblici	6.500
Verde pubblico	3.200
Totale spazi pubblici	**26.950**

La planimetria 1:500 individua la collocazione degli immobili. Una diversa distribuzione all'interno dell'isolato di intervento edilizio, che non pregiudichi l'assetto funzionale previsto dal Piano, potrà essere approvata direttamente attraverso un Progetto Unitario; tale progetto unitario potrà prevedere altresì una diversa distribuzione che tenga conto delle potenzialità edificatorie di ogni singola proprietà

Tale progettazione dovrà comunque essere compatibile con le caratteristiche ambientali della zona e nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici sopra descritti.

Eventuali interventi successivi al primo, entro lo stesso isolato di intervento edilizio, saranno possibili nel rispetto delle indicazioni del Piano urbanistico di dettaglio 1:500 e del Progetto Unitario approvato in precedenza.

9. La modifica dell'assetto proposto per l'intervento edilizio richiede la presentazione da parte degli aventi titolo di un piano attuativo esteso all'intero isolato di appartenenza, o la redazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica; in ogni caso dovrà essere garantito il rispetto delle prescrizioni quantitative del Piano Urbanistico 1:500, e la coerenza del nuovo assetto rispetto a quello previsto in

questa sede. Una variazione delle quantità e delle scelte di assetto presuppone invece la preventiva approvazione di una Variante specifica al P.R.G [15]

ART. 84 - EDIFICI E COMPLESSI INDUSTRIALI ENTRO AMBITI RESIDENZIALI (SOTTOZONA D 1.4)

1 La Variante Generale del P.R.G. individua sottozone urbane occupate da edifici e complessi industriali di una certa consistenza, che essendo inseriti in un contesto urbanistico a larga prevalenza residenziale possono richiedere particolari azioni per il mantenimento dell'attività produttiva.

Per gli immobili, siti in tali ambiti, che siano sede di attività produttive inquinanti, l'incremento *una tantum* della S.U.L. esistente sarà consentito solo se finalizzato alla realizzazione di miglioramenti igienici e tecnologici atti ad abbattere i fattori inquinanti nei confronti dell'ambiente esterno e a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti.

2 Gli interventi di sostituzione edilizia si configurano come opportunità per il miglioramento sostanziale delle relazioni con il contesto. Il progetto di sostituzione dovrà pertanto adottare tutti gli accorgimenti per il miglioramento delle prestazioni ambientali dell'insediamento, con indici di utilizzazione e parametri edilizi non superiori ai seguenti valori:

- $I_f = 0{,}90\ I_f$ esistente;
- R.C. $\leq 0{,}50$

Superficie permeabile minima $\geq 40\%$.

Numero massimo dei livelli fuori terra: uno in più di quelli esistenti, all'interno della sagoma dell'edificio.

Altezza massima di ciascun fronte: quella esistente.

Distanza minima dai confini di proprietà: m. 6,00.

Distanza minima tra gli edifici: m. 10,00.

Distanza minima dalle strade: m. 7,5 dal filo stradale.

ART. 85 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TUTELA DELLE ACQUE

1 Non sono ammessi nuovi insediamenti con previsione di scarico diretto in acque di superficie.

---

15 Articolo variato dapprima con D.C.C. n. 15 del 16.03.2001; successivamente con D.C.C. n.39 del 18.07.2002 in adeguamento alle prescrizioni D.C.P n. 87 del 11.06.2002, successivamente modificato con Delibera di Consiglio Comunale n°5 del 24/01/2019.

2 Negli interventi di adeguamento e riqualificazione degli insediamenti esistenti deve essere garantito il mantenimento delle superfici residue permeabili e, ove possibile, il loro ampliamento. Da tale prescrizione sono esclusi insediamenti produttivi le cui attività presentino significativi rischi di inquinamento delle falde acquifere per effetto di sversamenti accidentali di sostanze inquinanti o per emissione di gas o particelle in atmosfera (gas di scarico di motori, metalli pesanti). In questi ultimi casi, ferma restando l'esigenza generale di una adeguata ricarica naturale delle falde, di tempi di corrivazione delle acque e di limitazione del carico della rete fognante (esigenze che comportano il contenimento delle superfici impermeabili), si dovrà garantire adeguata protezione delle falde attraverso idonee misure di impermeabilizzazione delle superficie destinate ad attività a rischio di inquinamento.

3 Ove gli insediamenti esistenti siano distanti dai depuratori e/o con difficoltà tecniche di recapito ai depuratori stessi può essere consentito, nei limiti di legge, lo scarico diretto in acque di superficie. In tal caso tuttavia è richiesto il monitoraggio automatico degli elementi inquinanti, soprattutto se non biodegradabili, controllato periodicamente dalla competente USSL.

Per gli interventi di ampliamento potranno essere inoltre imposte, con modalità da definirsi caso per caso da parte dell'Ufficio Tecnico, adeguate misure di salvaguardia degli scarichi.

5 Gli interventi sugli insediamenti esistenti sono subordinati all'allacciamento alla fognatura pubblica degli scarichi che ancora non lo fossero, e al rifacimento delle reti fognanti antiquate che non forniscano adeguate garanzie di tenuta.

Per le attività con scarichi di qualità tale da richiedere trattamenti biologici o chimico-fisici degli scarichi prima della loro immissione in fognatura, va previsto il monitoraggio in continuo dello scarico all'ingresso in fognatura e la segnalazione all'USSL per l'effettuazione di controlli periodici.

6 *Insediamenti produttivi o depositi con stoccaggio di materiali pericolosi e/o produzione di rifiuti tossici o nocivi in fase liquida o solubile*.

Per gli insediamenti esistenti la Variante Generale del P.R.G. persegue in prima istanza il trasferimento attraverso politiche di incentivazione; in alternativa, o in attesa, va richiesto quanto al punto successivo;

- Gli insediamenti sono compatibili purché dotati di difese fisiche, di superficie (vasche di raccolta e contenimento di eventuali sversamenti accidentali, nei fondivalle difese da esondazioni) e/o profonde (taglioni in argilla o setti impermeabili, vasche impermeabili, pozzi e trincee di disinquinamento, ecc.).

  Per nuovi insediamenti o in caso di ampliamenti consistenti, sono richieste azioni per compensare le modificazioni indotte dal nuovo intervento sulle funzioni drenante, sul regime delle falde, o sui volumi drenanti naturali compromessi;

7 *Autofficine con e senza lavaggio auto, carrozzerie, autotrasporti, distributori di carburante, servizi di lavaggio autocisterne e autocarri.*

Le disposizioni di cui al presente comma riguardano, oltre alle attività sopra citate, in generale le attività che comportano travaso di olii o carburanti o liquidi pericolosi all'aperto o sul suolo non protetto da superfici impermeabili.

- Le attività esistenti o di nuovo impianto sono compatibili a condizione che sia assicurata:
  - la raccolta delle acque dei piazzali e la loro depurazione in impianti di disoleazione, almeno per le acque di prima pioggia e dell'impianto di lavaggio auto;
  - lo stoccaggio dei residui di lavorazione e il controllo sul loro regolare smaltimento.
- Nuovi servizi di distribuzione carburanti sono ammessi alle seguenti condizioni:
  - protezione delle cisterne interrate con strutture di impermeabilizzazione se interrate in intervalli saturi;
  - dotazione di pozzi drenanti per disinquinamento e controllo se interrati in acquiferi saturi;

ART. 86 - EDIFICI INDUSTRIALI INUTILIZZATI stralciato

1 All'interno delle zone produttive D 1 per gli edifici industriali esistenti che alla data di adozione del presente P.R.G. risultano non utilizzati da almeno tre anni, è consentito il cambio di destinazione d'uso, con o senza ristrutturazione o sostituzione edilizia, senza incremento di S.U.L. complessiva.

2 Lo stato di inutilizzazione e la durata dello stesso devono essere attestati da idonea documentazione probante sulla cessazione dell'attività (atti notori, certificazione Camera di Commercio; utenze acqua, elettricità, ecc.).

3 La decisione di concessione del cambio di destinazione d'uso spetta al Consiglio Comunale; a seguito di tale decisione al lotto di pertinenza dell'attività produttiva dismessa viene attribuita la zona B, con le caratteristiche derivanti dalla densità edilizia esistente.

4 Gli usi ammessi in caso di concessione del cambio di destinazione d'uso sono quelli previsti per le zone residenziali miste; la quota di residenza (RP e RA) non può tuttavia superare il 30% del totale della S.U.L.. Il cambio di destinazione può avvenire previa verifica del nuovo carico urbanistico indotto, e reperimento degli standard urbanistici relativi.

5 La sostituzione edilizia (e.1) è possibile secondo le prescrizioni di cui all'art.72 delle presenti Norme (zone B). La modalità di intervento è l'intervento edilizio diretto; qualora la S.U.L. degli edifici interessati superi i 1.000 mq, oppure la superficie del lotto superi i 2.000 mq., l'intervento è soggetto a Progetto Unitario (P.U.), di cui all'art.27 delle presenti Norme.

ART. 87 - ATTIVITÀ COMMERCIALI (ZONA D 2)[16]

1 Le zone commerciali sono le aree destinate all'attività commerciale all'ingrosso e alla realizzazione o trasformazione di centri commerciali al dettaglio, sedi di concessionari, ed altre grandi strutture per il commercio, con superficie di vendita conforme alle previsioni del vigente Piano del Commercio.

2 Gli usi ammessi nella zona D 2 sono:

Attività per il commercio all'ingrosso (CI); Attività della grande distribuzione (CGD); Attività commerciali al dettaglio; pubblici esercizi (CD); Attività espositive di varia natura (ESP); Attività artigianali di servizio (AS); Depositi e magazzini (DM); Parcheggi ad uso pubblico (FH).

Sono inoltre ammessi, in misura non superiore al 20% della S.U.L., spazi per funzioni complementari, quali:

Terziario diffuso non commerciale (TD - FB1 - AS); Attrezzature private per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo (SS).

3 La Variante Generale del P.R.G. si attua per intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Lotto minimo: 1.500 mq.
Indice di utilizzazione fondiaria I_f = 0,55 mq./mq.

Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,50

Superficie permeabile $\geq$ 35%;

Numero massimo dei livelli fuori terra: 2

Altezza massima di ciascun fronte: m. 10,00

Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo;

Distanza minima tra gli edifici: m.10,00.

Distanza minima dalle strade: m. 10,00 dal filo stradale; la sagoma del fabbricato deve essere comunque compresa entro la linea tracciata a 45° a partire dal filo stradale.

4 Le categorie di intervento ammesse sono tutte quelle previste dalle presenti Norme ivi compresa la ristrutturazione urbanistica (e.2). Tale specifico intervento in deroga a quanto stabilito nel comma

16 Con D.C.C. n.63 del 28.09.2010 ai sensi dell'art.5 del DPR 447/98 SUAP Ampliamento in Variante al PRG struttura Commerciale e terziaria sita in via A.Costa n2 F. 2 Part.385

precedente, si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intera zona individuata dalla Variante generale del P.R.G..

5 Gli interventi di sostituzione dell'edilizia esistente sono possibili, nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 3, con una S.U.L. pari al 90% di quella esistente all'epoca dell'adozione della Variante Generale del P.R.G. ($I_f = 0{,}90\ I_{fe}$).

E – ZONE AGRICOLE

ART. 88 - CONTENUTI

1 La Variante Generale del P.R.G**.** identifica le zone omogenee E destinate ad attività agricole**,** ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.

Le tavole della Variante Generale del P.R.G. in scala 1:2.000 (Tav. P3a-g) suddividono il territorio agricolo in zone in base alle caratteristiche geo pedologiche, alle attività agricole in essere ed alle relazioni funzionali ed ecologiche con il territorio urbanizzato. Nelle tavole in scala 1:2.000 vengono individuati gli edifici ed i complessi edilizi in area agricola di interesse storico-culturale e ambientale (A 2), normati dall'art. 66 delle presenti Norme.

L'art. 98 delle presenti Norme disciplina l'applicazione delle prescrizioni relative alla tutela del paesaggio agrario in applicazione e specificazione della normativa del PPAR. I relativi vincoli puntuali, validi in generale per il territorio collinare, sono riportati nelle tavolein scala 1:5.000 e 1:2.000 AD1, AD2a-d, AD3, AD4a-b, AD5, allegate alla presene Variante Generale del P.R.G.

2 Nella cartografia della Variante generale del P.R.G. in scala 1:2.000 (Tav. P3a-g) sono delimitate le seguenti sottozone agricole:

- zone agricole collinari (E1);
- zone agricole e zone verdi di contatto con gli spazi urbani (E2);
- zone di riqualificazione percettiva del paesaggio collinare (E3);

Sono inoltre definiti e perimetrati nelle stesse tavole, in base alle risultanze delle analisi specifiche (Indagine sui caratteri visuali del paesaggo; Indagine sui caratteri storico-culturali del territorio), ambiti agricoli collinari di interesse storico e ambientale, così suddivisi:

- Ambiti del paesaggio storico;
- Ambiti di interesse paesaggistico;
- Crinali.

ART. 89 - NORME GENERALI SULLE ZONE AGRICOLE E DEFINIZIONI

1 Ogni progetto di intervento edilizio su edifici agricoli, o di trasformazione del territorio in zona E, sia di nuova realizzazione che relativo a interventi sull'esistente, dovrà essere accompagnato da elaborati che descrivano la localizzazione, la consistenza, lo stato d'uso e di progetto:

- del lotto di pertinenza;
- della superficie accorpata, di proprietà o in godimento, in forza di idoneo titolo;
- della superficie aziendale,

oltre alle opere che si intendono realizzare al fine di:

- rimuovere o consolidare gli accessori in precario;
- riordinare le superfici percepibili dagli spazi pubblici.

2 Per lotto di pertinenza dell'edificio si intende lo spazio, fisicamente riconoscibile nel suo stretto intorno ad esso funzionalmente connesso, e frequentemente caratterizzato da specifiche e autonome destinazioni (quali: cortile, aia, orto, giardino, pollaio, marciapiedi, accessori per rimessaggio attrezzi e vetture, ecc.), ovvero il mappale sul quale insiste l'edificio, nel caso in cui il lotto sia circondato da proprietà diverse.

3 Per superficie accorpata, di proprietà o in godimento, si intende la superficie esterna al lotto di pertinenza, a questo asservita in forza di appositi atti.

4 Per superficie aziendale si intende l'area complessiva dei terreni dell'azienda, destinati a colture agrarie o forestali, nonché l'area occupata da fabbricati rurali, strutture e infrastrutture situate all'interno dei terreni che formano l'azienda, siano essi in proprietà, o goduti in forza di contratti di locazione.

ART. 90 - STRUMENTI PER L'ISTRUTTORIA

1 La Variante Generale del P.R.G., attesa la oggettiva complessità della gestione delle zone agricole e la molteplicità di interessi coinvolti, ritiene utile, al fine di garantire una adeguata istruttoria delle istanze aventi ad oggetto interventi da effettuarsi in dette zone, prevedere l'utilizzazione dei seguenti strumenti:

- il Piano Aziendale (PA);
- il Piano di Conduzione (PC);
- la Relazione sugli effetti ambientali;
- gli Atti di impegno.

Il Piano Aziendale, il Piano di Conduzione e gli Atti di Impegno sono approvati dalla Giunta Comunale; l'approvazione della Relazione sugli effetti ambientali è normata dal Regolamento Edilizio.

ART. 91 - PIANO AZIENDALE (P.A.)

1 Il Piano Aziendale è un documento di iniziativa privata che tende a facilitare all'Amministrazione Comunale l'istruttoria della richiesta di intervento edilizio, oltre che a valutare le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto.

Il P.A. in quanto strumento di programmazione dell'attività agricola aziendale, può essere sostituito, qualora ritenuto opportuno dall'azienda, dall'analogo elaborato redatto ai sensi e per i fini della Legislazione regionale.

2 Sono tenuti alla presentazione del P.A. i soggetti che esercitano l'attività di imprenditore agricolo a titolo principale, in forma singola o associata in cooperativa agricola o società di altra natura, ed i titolari o legali rappresentanti dell'impresa agricola.

Sono esclusi dall'obbligo di presentazione del P.A. gli interventi edilizi necessari per la realizzazione dell'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale, entro i limiti previsti dalla L.R. 13/'90 e dall'art.95 c.8 delle presenti Norme.

Il P.A. deve essere presentato quale parte integrante di ogni progetto o programma di intervento che comporti interventi edilizi di nuova edificazione o di ampliamento concernente:

- attrezzature e infrastrutture per il diretto svolgimento dell'attività agricola;
- costruzioni per allevamenti zootecnici
- serre
- costruzioni adibite alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

3 I contenuti del Piano Aziendale devono essere tali da consentire la valutazione obiettiva:

- della congruità dell'intervento con gli obiettivi definiti dalla Variante Generale del P.R.G. per l'ambito territoriale di intervento, oltre che con i bisogni aziendali;
- delle interrelazioni che l'intervento progettato modifica, attiva o interrompe nei riguardi dell'ambiente, nella sua più ampia accezione;
- delle utilità che al richiedente, ad altri soggetti, al settore agricolo, all'ambiente derivano dall'effettuazione dell'intervento progettato;

Il Piano aziendale deve riferirsi:

- al lotto di pertinenza;

- alla superficie accorpata di proprietà o in godimento;
- alla superficie aziendale;

così come definiti all'art.89 delle presenti Norme.

Fermo quanto previsto dalla legislazione regionale, in sede di approvazione del P.A., l'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità di concordare con il richiedente "atti d'impegno" così come definiti al successivo art. 94, precisandone la forma giuridica ed i contenuti specifici.

4 Il P.A., oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi ai fini delle valutazioni di cui al comma 3 che precede (elementi variabili in relazione ai tipi di intervento previsti ed alle qualità ambientali dei luoghi interessati), dovrà precisare:

- L'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti aventi titolo, ai sensi della legislazione vigente, allo svolgimento dell'attività agricola;
- La forma di conduzione aziendale;
- La consistenza occupazionale dell'azienda, con indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi, ed i rapporti di parentela tra gli occupati ed il titolare dell'azienda;
- La distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali, definiti anche in modo quantitativo oltre che in ordine ai tempi di lavoro;
- La disponibilità di strutture e di aree, anche in luoghi diversi rispetto a quello su cui si intende intervenire;
- Gli interventi previsti, i tempi di attuazione, i mezzi finanziari e i finanziamenti eventualmente richiesti, le previsioni di sviluppo, o di nuovo assetto, conseguenti alle opere da realizzare;
- Il tipo di sistemazione idraulico-agrario-forestale in atto, nonché quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi da realizzare.

ART. 92 - PIANO DI CONDUZIONE (P.C.)

1 Il Piano di Conduzione è uno strumento di iniziativa privata, predisposto da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, che tende a facilitare all'Amministrazione Comunale l'istruttoria della richiesta di intervento, oltre che a valutare le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento stesso nei casi previsti dalla legge.

2 Sono tenuti alla presentazione del P.C. i soggetti non rientranti tra quelli di cui al comma 2 dell'art.91 delle presenti Norme (imprenditori agricoli).

Il P.C. deve essere presentato quale parte integrante di ogni progetto o programma di intervento che comporti interventi edilizi di nuova edificazione, di ampliamento o riuso, e/o significative trasformazioni dell'uso o dell'assetto dei fondi (opere di sistemazione, infrastrutture, ecc.) diversi da quelli (legati all'attività agricola in senso stretto) previsti all'art. 91 delle presenti Norme.

Sono esclusi dall'obbligo di presentazione del P.C. gli interventi relativi a:

- lotto di pertinenza con $S_f \leq 1.500$ mq.

oppure:

- S.U.L. esistente alla data di adozione della presente Variante Generale ≤ 300 mq.

3 I contenuti di tale strumento devono essere tali da consentire la valutazione obiettiva delle interrelazioni che l'intervento progettato modifica, attiva o interrompe nei riguardi dell'ambiente, nella sua più ampia accezione.

In sede di approvazione del P.C., l'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità di concordare con il richiedente "atti d'impegno" (convenzioni, contratti di protezione ambientale, atti d'obbligo) così come definiti al successivo art.94, precisandone la forma giuridica e i contenuti specifici.

Il P.C. deve riferirsi:

- al lotto teorico di pertinenza;
- alla superficie accorpata di proprietà o in godimento;

così come definiti all'art. 89 delle presenti Norme.

4 Il Piano di Conduzione, oltre agli elementi ritenuti significativi ai fini delle valutazioni di cui al comma 2 che precede (elementi variabili in relazione ai tipi di intervento previsti ed alle qualità ambientali dei luoghi interessati), dovrà precisare:

- La distribuzione delle qualità colturali presenti, definendole anche in modo quantitativo;
- Il tipo di sistemazione idraulico-agrario-forestale in atto, nonché quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi da realizzare.

ART. 93 - RELAZIONE SUGLI EFFETTI AMBIENTALI

1 La relazione sugli effetti ambientali è un atto tecnico che costituisce parte integrante della documentazione tecnico-amministrativa richiesta nelle procedure di autorizzazione o di concessione edilizia per particolari interventi modificativi dell'assetto territoriale ambientale delle zone agricole.

2 Sono soggetti a relazione sugli effetti ambientali, nell'ambito dei procedimenti autorizzativi espressamente previsti dalle Norme, a tutela dei valori ambientali e paesaggistici presenti, i seguenti interventi:

- le colture intensive in serra, e altre attività di agricoltura specializzata che comportano rischi di inquinamento per l'ambiente;
- il nuovo insediamento di allevamenti zootecnici "senza terra o industriali" o ristrutturazione e ampliamento di edifici già destinati a tale attività;
- l'apertura di strade di servizio silvo-pastorale, di piste di esbosco e impianti di cavi aerei che, per dimensioni e localizzazione degli ambiti interessati, richiedano particolari attenzioni nella realizzazione e presuppongano significativi interventi di demolizione ambientale (modificazione dei profili del terreno, soppressione di soprassuolo arboreo, interferenza con le acque superficiali e profonde ecc.).

La relazione sugli effetti ambientali dovrà contenere almeno i seguenti elementi:

- descrizione delle caratteristiche tecniche dell'intervento, nonché dei cicli produttivi, se riferita ad attività di produzione agricola;
- descrizione dell'ambiente interessato dall'intervento;
- identificazione delle interferenze prodotte e delle misure adottate per assicurare il rispetto delle norme vigenti, nonché per ridurre, annullare o compensare gli effetti negativi conseguenti l'intervento;
- definizione delle opere di compensazione e di risarcimento ambientale che si rendono opportune per mitigare gli impatti indotti dall'intervento e, se del caso, definizione del loro ammontare economico.

La relazione sugli effetti ambientali potrà essere sostituita dal Piano Aziendale o dal Piano di Conduzione qualora essi ne incorporino i contenuti, così come definiti ai precedenti commi.

ART. 94 - ATTI DI IMPEGNO

1 Fermo quanto previsto dalla L.R. 13/1990, l'intervento edilizio nei casi in cui deve essere presentato un P.A. o un P.C., può essere subordinato all'assunzione da parte del richiedente di specifici "atti di impegno" (atti d'obbligo; convenzioni; contratti di protezione ambientale), con i quali si garantisce all'Amministrazione Comunale la partecipazione dei diversi operatori pubblici e privati alla corretta esecuzione delle opere assentite e alla gestione territoriale e ambientale.

2 In particolare sono obiettivi degli atti di impegno:

- L'efficacia a lungo termine di taluni interventi che l'Amministrazione potrà realizzare a favore del settore agricolo, del territorio e dell'ambiente;
- L'erogazione di servizi da parte delle aziende agricole, degli addetti e dei cittadini;

- L'efficacia a lungo termine delle opere autorizzate, oltre che la corretta gestione dei beni di interesse pubblico ad esse relazionati;

3 In particolare i diversi atti di impegno hanno i seguenti connotati fondamentali:

- L'atto d'obbligo impegna la parte privata al rispetto di specifici vincoli o indicazioni prescrittive;
- Le convenzioni regolano rapporti fondati su mutui impegni fra la parte pubblica e quella privata;
- I contratti di protezione ambientale sono atti che impegnano l'Amministrazione a fronte di prestazioni o servizi forniti dalla parte privata.

ART. 95 - ZONE AGRICOLE COLLINARI (E 1)

1 Si tratta di zone ove sono in attività aziende agricole di tipo professionale organizzate sul piano produttivo.

Esse comprendono:

- zone destinate all'esercizio delle attività agricole;
- zone recuperabili all'uso agricolo;
- zone destinate ad attività connesse all'agricoltura, ivi compreso l'agriturismo, secondo le norme della legislazione nazionale e regionale.

La Variante Generale del P.R.G. prevede il mantenimento delle zone agricole, il loro potenziamento a fini produttivi e la salvaguardia del suolo coltivato dall'ulteriore urbanizzazione o dall'utilizzo per usi non agricoli.

2 Gli usi ammessi in tali zone sono:

- AG1 Usi agricoli aziendali; lavorazione, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli
- AG2 Serre e coltivazioni industriali, attività di florovivaismo
- AG3 Allevamenti zootecnici
- AG4 Attività di agriturismo.

3 Nella tavola n. AD5 della presente Variante Generale del P.R.G. sono stati individuati gli elementi diffusi del paesaggio agrario, come prescritto dall’art. 37 delle N.T.A. del P.P.A.R., e nelle tavole AD1 e AD2a-d quelli del paesaggio storico, come prescritto dall’art.38 delle stesse N.T.A. Per tali elementi diffusi la presente variante Generale del P.R.G. prevede esclusivamente interventi di manutenzione e restauro.

4 Ogni richiesta di concessione o autorizzazione per interventi edilizi o di trasformazione del territorio dovrà essere corredata da una attenta analisi della vegetazione esistente, finalizzata alla tutela degli

elementi diffusi del paesaggio agrario e del paesaggio di interesse storico-ambientale, come previsto al comma 3 che precede.

5 All'interno delle zone agricole collinari E1 non è ammesso:
- l'avvio di nuove attività estrattive; per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi interventi di recupero ambientale di cui agli artt. 27, 57 e 63 bis e ter delle N.T.A. del P.P.A.R., come previsto dall'art.38 delle stesse N.T.A.;
- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli, come previsto dall'art.38 delle N.T.A. del P.P.A.R.;
- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale come prescritto dall'art.38 delle N.T.A. del P.P.A.R.

6 Nelle zone agricole possono essere realizzati magazzini, depositi, silos, strutture permanenti e temporanee per la protezione delle colture, laboratori, uffici, spazi per lo stoccaggio e la vendita all'ingrosso dei materiali prodotti, stalle, locali per l'assistenza ed il riposo del personale ed ogni altro impianto o manufatto necessario allo svolgimento di attività connesse all'agricoltura e alla zootecnia.

Le possibilità edificatorie per gli insediamenti di servizio all'attività agricola sono quelle previste dagli articoli 4 e 5 della L.R. 13/'90.

7 Non sono consentiti insediamenti residenziali di qualsiasi natura, salvo le quote di edilizia abitativa esistente e quelle da prevedere in base alle modalità illustrate nei commi successivi.

8 Gli interventi edilizi per l'**abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale** dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi e urbanistici:
- Dimensione massima totale dell'unico fabbricato consentito per azienda agricola: 300 mq. di S.U.L. e 1000 mc. di volume.
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 2
- Altezza massima di ciascun fronte: m. 7,50 misurati a valle per i terreni in declivio
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.20,00;
- Distanza minima tra gli edifici: in aderenza; oppure ad almeno m. 10,00; ad almeno m. 50,00 per le distanze tra abitazioni, ricoveri di animali, letamaie e concimaie.

9 Le richieste di concessione per costruzioni funzionali allo svolgimento delle attività agricole di cui al comma 2 del presente articolo devono essere accompagnate da Piano Aziendale; esse inoltre devono essere in armonia con i Piani zonali agricoli di cui alla L.R. 6/2/78 n.6 e successive modificazioni e integrazioni o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla Regione.

10 **Le attrezzature e le infrastrutture per il diretto svolgimento dell'attività agricola** sono sottoposte agli indici e parametri edificatori riportati all'art.8 della L.R. 13/90.

Gli altri parametri urbanistici ed edilizi sono:

- distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: 10 m.
- numero dei piani: 1
- altezza massima: m. 4,50, con esclusione dei silos e di altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche; nei terreni in declivio le costruzioni possono svilupparsi su una altezza massima di m.5,50 misurati a valle;

11 Le costruzioni per **allevamenti zootecnici**, ammesse alle condizioni di cui all'art.9, comma 1 della L.R. 13/'90, possono essere realizzate - previa presentazione di Piano Aziendale - con indice massimo di edificabilità fondiaria I_f = 0,10 mq/mq., e volume non superiore a 0,50 mc/mq.

Gli altri parametri urbanistici ed edilizi sono:

- area circostante delimitata da alberature e recinzioni, che protegga il territorio circostante: dimensione minima 10 volte la superficie degli edifici da realizzare;
- distanza minima dai confini: 40 m.
- distanza dal più vicino edificio resienziale non rientrante nel complesso aziendale: 100 m.
- distanza minima dal perimetro dei centri abitati 500 m, estesa a 1000 m per gli allevamenti suini.
- numero dei piani: 1
- altezza massima: m. 4,50.

12 Le **serre**, realizzate sia con copertura stabile che con copertura solo stagionale, devono rispettare un indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,2 mq./mq. e un volume massimo di 0,5 mc./mq.

Gli altri parametri urbanistici ed edilizi sono:

- distanze minime non inferiori a m.5 dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo e a m.10 dalle altre abitazioni;
- distanze minime dai confini di proprietà: 5 m.

13 Le costruzioni adibite alla **lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli** possono essere realizzate - previa presentazione di Piano Aziendale - con indice massimo di edificabilità fondiaria I_f = 0,20 mq/mq., e volume non superiore a 0,80 mc/mq.

Gli altri parametri urbanistici ed edilizi sono:

- distanza minima dai confini: 20 m.
- distanza minima dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale: 10 m.
- numero dei piani: 1
- altezza massima: m. 4,50.

14 Per interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione, finalizzati a dotare l'azienda di attrezzature e infrastrutture produttive in misura eccedente gli indici di edificabilità fondiaria di cui al precedente comma 10, è obbligatoria la presentazione del P.A..

Gli altri parametri edilizi ed urbanistici sono:

- Altezza massima di ciascun fronte: m.
- Distanza minima dai confini di proprietà: m. 30,00 per i ricoveri di animali, m. 5,00 per altri interventi.
- Distanza minima tra gli edifici: in aderenza; oppure ad almeno m. 10,00; ad almeno m. 50,00 per ricoveri di animali, letamai e concimaie.

ART. 96 - ZONE AGRICOLE E ZONE A VERDE PRIVATO DI CONTATTO CON GLI SPAZI URBANI (E 2)

1 Sono zone che a seguito dell'espansione dell'urbanizzato si trovano oggi a stretto contatto con l'edificato, di cui rappresentano i margini verdi, e che interagiscono con la città in termini:

- di relazioni ecologiche, in quanto subiscono azioni di pressione antropica per effetto della prossimità del territorio urbanizzato;
- di relazioni paesaggistiche basate sul rapporto tra spazi aperti e spazi periurbani edificati;
- di relazioni funzionali, connotate da possibili conflitti in rapporto alla vulnerabilità delle componenti ambientali coinvolte (aria, acqua, suolo) e alle reciproche esigenze di protezione.

2 In tali zone vengono confermati gli usi agricoli - con esclusione degli allevamenti animali - e quelli di verde privato a servizio delle altre attività, con la specifica finalità di favorire il mantenimento di spazi aperti, organizzati su colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici, e di arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo periurbano, favorendo l'insediamento di attività specializzate compatibili con i vicini insediamenti urbani.

Verificando che la manutenzione di tali fondi sia tale da garantire corretti rapporti ecologici, funzionali e percettivi con lo spazio urbano, l'Amministrazione promuove preventivamente entro tali zone azioni di bonifica e riqualificazione ambientale, ad esempio attraverso interventi di adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture.

3 Le prescrizioni per gli interventi edilizi sono le stesse di cui alla sottozona E1 (art. 95) con le seguenti ulteriori limitazioni:

Usi ammessi:

-AG1 Usi agricoli e aziendali, ad esclusione degli alevamenti zootecnici; lavorazione, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli;

-AG2 Serre e coltivazioni industriali, attività di florovivaismo

-AG4 Attività di agriturismo (senza presenza di stalle per cavalli e altri animali).

Gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono gli stessi previsti per la zona agricola E1 (art. 95).

Gli altri parametri edilizi sono quelli indicati al precedente art. 95. La superficie permeabile deve essere non inferiore all'80%.

4 Nella zona E2 valgono le stesse prescrizioni relative alla tutela degli elementi diffusi del paesaggio agrario e del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale di cui ai commi 3, 4 e 5 del precedente art.95.

ART. 97 - ZONE DI RIQUALIFICAZIONE PERCETTIVA DEL PAESAGGIO COLLINARE (E 3)

1 L'indagine sui caratteri visuali del paesaggio ha identificato e perimetrato alcuni ambiti territoriali connotati da situazioni di degrado dal punto di vista della percezione del paesaggio. Entro tali aree è necessario ridurre l'impatto visivo ed i fattori di degrado paesaggistico, attraverso un complesso di provvedimenti di tutela e di promozione della riqualificazione.

2 Entro tali ambiti sono vietati interventi edilizi che prevedano aumento delle superfici e dei volumi edificati.

Gli interventi sull'esistente dovranno essere di sola manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definite nella presente Normativa.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a parere della Commissione Edilizia integrata ai sensi del vigente R.E.C., che ne valuta la congruenza rispetto ai seguenti criteri:

- corretto rapporto tra nuova edificazione ed edifici esistenti;
- non compromissione del disegno dell'area di pertinenza e attenta valutazione dell'inserimento ambientale;
- congruenza della destinazione d'uso di progetto con il rispetto dei caratteri architettonici, ambientali e urbanistici dell'area (accessibilità, parcheggi, ecc.).

3 Nella tavola P3 f. in scala 1.2.000 è stato perimetrato come zona E3 un ambito posto sul tratto meridionale del Crinale di Monte Caccioni caratterizzato dalla presenza di un edificio ad uso residenza seminterrato e privo delle caratteristiche edilizie di inserimento ambientale consone al luogo in cui si trova e alle funzioni che svolge.

Questo lotto, sito in Via S.Vittoria, è soggetto ad intervento di riqualificazione negli stessi termini previsti ai commi precedenti, attraverso un Progetto Unitario nel quale, al fine del calcolo della S.U.L. esistente, potrà essere conteggiata la superficie dei locali seminterrati attualmente utilizzati a fini abitativi.

ART. 98 - AMBITI AGRICOLI COLLINARI DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

1 Nella tavola n AD1 in scala 1:5.000 della presente variante Generale del P.R.G. è stato definitivamente perimetrato l'ambito del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale individuato nella Tav.8 ed elenco allegato 2 del P.P.A.R.

All'interno di tale ambito sono state individuate alcune tipologie di elementi ed aree da tutelare, individuando vari livelli di tutela come previsto dall'art. 27 bis del P.P.A.R.

Ambiti del paesaggio storico

2 In base all'indagine sui caratteri storico-culturali del territorio sono stati individuati e delimitati **Ambiti del paesaggio storico** di particolare interesse, ai sensi di quanto previsto dall'art.38 delle N.T.A. del P.P.A.R. della Regione Marche, definiti come porzioni di territorio che hanno conservato pressoché integralmente l'assetto storico del paesaggio agrario, e sono pertanto assoggettati a tutela assoluta. Tali ambiti sono riportati con apposita simbologia nelle tavole 1:2.000 del P.R.G. (Tav. P3a-g).

3 Entro tali ambiti sono vietati interventi edilizi diversi dalla manutenzione, restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio; sono altresì vietati interventi sulle infrastrutture e sulle strutture vegetazionali e arbustive e sulla maglia poderale (testimonianze di particolari tecniche agricolo-produttive storiche), tali da modificare il loro assetto attuale, se non finalizzati espressamente alla loro conservazione e riqualificazione.

4 Entro tali ambiti non devono essere trasformate le pavimentazioni dei percorsi stradali, se non per migliorarvi il deflusso delle acque (attraverso la realizzazione di canalizzazioni eseguite con materiali naturali); non devono essere modificati i tracciati della maglia poderale; non devono essere ammessi movimenti di terra che alterino il profilo del terreno, anche se temporanei; non devono essere previste sostituzioni di alberature se non con piante del tutto simili per qualità e dimensione.

5 Ai fini del migliore perseguimento degli obiettivi di tutela, conservazione e manutenzione del patrimonio del paesaggio storico sopra descritto, l'Amministrazione Comunale promuove azioni dirette e indirette di incentivazione degli interventi di ripristino, restauro e manutenzione, avvalendosi di finanziamenti previsti dalla legislazione regionale in materia, anche attraverso l'accesso a fondi comunitari. Per regolamentare le intese con i proprietari dei fondi interessati da tali provvedimenti, l'Amministrazione comunale utilizza gli Atti di impegno di cui all'art. 94 delle presenti Norme.

Ambiti di interesse paesaggistico

6 Sono individuati nella Tav. AD3, ai sensi dell'art.37 delle NTA del PPAR della Regione Marche, gli elementi diffusi del paesaggio agrario meritevoli di tutela integrale. Il P.R.G. perimetra e rappresenta con apposito simbolo grafico nelle tavole 1:2.000 Tav. P3a-g)gli ambiti entro i quali si riscontra una presenza significativa di questi elementi. Entro tali ambiti è vietata la distruzione o manomissione di detti elementi (costituiti da alberature, alberi monumentali isolati, siepi stradali e poderali), mentre

sono consentiti gli interventi di ordinaria manutenzione e resta fermo il disposto della L.R.10.1.1987 n.8 e della L.R.13.3.1985 n.7.

7 Entro gli ambiti di interesse paesaggistico valgono le stesse prescrizioni e possibilità di intervento indicate ai commi 3,4 e 5 del presente articolo.

Punti panoramici e strade panoramiche

8 Nella Tavola n AD3 della presente Variante sono state individuate le strade panoramiche e i punti panoramici esistenti nel territorio comunale. Lungo tali strade è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, esclusa la segnaletica stradale e quella di modeste dimensioni, come previsto dall'art.43 delle N.T.A. del P.P.A.R.

9 Lungo le strade panoramiche si applica una fascia di rispetto inedificabile pari a 30 m; è fatto comunque salvo il disposto della L.R. 34/75.

Nel caso di interventi edilizi dovrà comunque essere garantita e dimostrata da apposita documentazione l'integrità della percezione visuale individuata nell'indagine del paesaggio. Lungo tali percorsi non devono essere trasformate le pavimentazioni dei percorsi stradali, se non per migliorarvi il deflusso delle acque (attraverso la realizzazione di canalizzazioni eseguite con materiali naturali).

Per evidenziare la presenza di percorsi sul crinale possono essere riimpiantati filari di gelsi, pini, olmi, lungo le strade panoramiche.

Le strade panoramiche e i punti panoramici che ricadono nelle zone classificate E3 dalla presente Variante Generale del P.R.G. non dovranno subire trasformazioni, se non per migliorarne i caratteri stessi di panoramicità.

ART.99 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NELLE ZONE E

1 Salvo quanto disposto per le zone E3 e gli ambiti del paesaggio storico, sono sempre consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con vincoli, purché eseguite nel rispetto delle tipologie caratteristiche, della coerenza architettonico-ambientale e delle volumetrie esistenti.

È inoltre consentita la ricostruzione di singole parti di strutture edilizie, verticali e orizzontali, nel rispetto degli andamenti e dei profili ancora esistenti o, se non riconoscibili, limitati a un piano fuori terra.

2 Nel caso di ampliamenti, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni fissate all'art.95 delle presenti Norme, deve essere istituito il vincolo di non edificazione delle aree computate a fini edificatori che considera, qualora non già istituito, tutti i volumi esistenti.

3 Per i fabbricati inutilizzati alla data di adozione della presente Variante Generale del P.R.G., preesistenti l'entrata in vigore della L.R. 13/1990, previo accertamento da parte del Servizio Decentrato Agricoltura e Foreste ed Alimentazione, è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, purché tale contrazione di spazi produttivi non comprometta la possibilità di governare la proprietà fondiaria di pertinenza da parte di eventuali altri soggetti.

4 Le destinazioni d'uso compatibili per gli edifici rurali sono quelle agricolo-forestale, residenziale, ricreativa, turistica e di ristoro.

Entro gli ambiti agricoli collinari di interesse storico e ambientale (art.98) la destinazione di edifici rurali ad usi diversi da quello agricolo è subordinata alla previa valutazione della sostenibilità ambientale del carico antropico indotto dalle nuove attività da insediare, attraverso la Dichiarazione di compatibilità ambientale.

ART.100 - EDIFICI ESISTENTI ADIBITI AD USI NON AGRICOLI

1 Negli edifici esistenti in zona agricola preesistenti l'entrata in vigore della L.R. 8/3/1990 n.13 per i quali il legittimo utilizzo a fini extra agricoli (residenza, attività terziarie o produttive) è documentato alla data di adozione della presente Variante Generale del P.R.G., è consentito il mantenimento degli usi attuali e sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (a e b), restauro e risanamento conservativo (c.1 e c.2), ristrutturazione edilizia con o senza vincoli (d.1 e d.2). Sono esclusi interventi di sostituzione edilizia ed il cambiamento della destinazione d'uso attuale, salvo che per l'adeguamento alle norme di zona della presente Variante Generale del P.R.G..

ART.101 - CRITERI DI REALIZZAZIONE DI NUOVI EDIFICI

1 Nella costruzione di nuovi edifici per l'abitazione, accessori e capannoni in zona agricola non vengono prescritti particolari tipi di struttura o materiali con le seguenti eccezioni:

- il manto di copertura dovrà essere in coppi; per i capannoni potranno essere realizzate coperture in materiali diversi, ad esclusione della lamiera e plastica;
- gli intonaci dovranno essere in malta bastarda rifiniti a colletta; le tinteggiature potranno essere al silicone e/o lavabili purché di colore opaco; sono vietate tinteggiature con materiali plastici, le colorazioni dovranno essere consone all'ambiente circostante;
- gli infissi e i serramenti dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato o in ferro verniciato, con esclusione dell'alluminio anodizzato o cromato. Gli oscuramenti dovranno essere realizzati con persiane o sportelloni in legno naturale o verniciato, con esclusione delle serrande di qualsiasi materiale;
- è vietata la realizzazione di balconi in aggetto e di abbaini;

- è vietata la costruzione di box prefabbricati in lamiera e struttura in ferro con coperture in eternit, lamiera e plastica.

ART. 102 - RECINZIONI

1 Le presenti Norme individuano, per l'importanza che le recinzioni rivestono nel paesaggio sangiorgese, una serie di indirizzi progettuali, a cui gli interventi sono tenuti ad uniformarsi.

2 Le recinzioni, a esclusione di quelle funzionali alla delimitazione della stretta pertinenza delle strutture edilizie (area strettamente connessa agli usi residenziali), di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture, dovranno essere realizzate allestendo moduli verdi (siepi) con essenze arboree o cespugliose tipiche della zona di altezza non superiore a m. 1,50, allevate a portamento libero, ancorché controllato con tagli di contenimento.

E' ammessa la posa temporanea di reti metalliche di altezza non superiore a m. 1,50. sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno, a protezione delle siepi sino alla loro affrancazione, e comunque per non più di tre anni, quando queste si affaccino su spazi pubblici e siano potenzialmente soggette a danneggiamenti.

3 Le recinzioni dovranno comunque essere posate rispettando i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio. A tal fine, dovranno essere privilegiate le realizzazioni di recinzioni con siepi che concorrono a valorizzare il paesaggio e a migliorare la dotazione biologica della campagna.

Il progetto delle recinzioni potrà essere ricompreso all'interno di un Piano Aziendale, o di un Piano di Conduzione, qualora tali strumenti siano richiesti dalle presenti Norme.

ART. 103 - ATTIVITÀ AGRICOLA E ZOOTECNICA E TUTELA DELLE ACQUE

1 Lo spargimento dei reflui zootecnici avviene a seguito di autorizzazione rilasciata dal Sindaco, su parere dell'USSL e dello SPAFA competenti, in base a piani di utilizzazione agronomica.

2 Allevamenti di suini con pulizia idrica degli stalletti a stoccaggio liquami. Allevamenti di bovini su grigliato:

- La realizzazione di nuovi insediamenti è ammessa previa verifica della vulnerabilità idrogeologica del suolo; gli insediamenti esistenti dovranno adeguare i propri impianti entro i termini fissati dall'Amministrazione in modo da impedire l'inquinamento delle acque;
- La vicinanza a corsi d'acqua e la inclusione in zone comprese tra quelle esondabili, richiedono la protezione superficiale delle vasche di accumulo liquami dal rischio di alluvionamento.

3 Allevamenti su lettiera permanente o stabulazione in esterno e allevamenti suini con pulitura a secco degli stalletti:

- La realizzazione di nuovi insediamenti è ammessa previa verifica della vulnerabilità idrogeologica del suolo; gli insediamenti esistenti dovranno adeguare i propri impianti entro i termini fissati dall'Amministrazione in modo da impedire l'inquinamento delle acque;
- Le attività sono compatibili a condizione che le superfici di calpestio vengano impermeabilizzate e dotate di nuovi pozzetti di accumulo del percolato, oppure che le analisi granulometriche del terreno dimostrino un'adeguata impermeabilità naturale, anche in relazione al numero dei capi rapportato alla superficie del recinto di stabulazione.

4 Allevamenti bovini ed equini a posta fissa o cuccetta:

- Si tratta di attività compatibili nel rispetto delle norme vigenti; è richiesta una protezione del pozzetto da danneggiamento accidentale con difese impermeabilizzanti in argilla.

5 I Piani Aziendali e di Conduzione Aziendale (P.A. e P.C.) di cui ai precedenti articoli 91 e 92, che interessino ambiti compresi nelle sopracitate perimetrazioni dovranno espressamente descrivere le azioni, i presidi di controllo e le attenzioni adottate per garantire il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli seguenti.

F – ZONE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO

ART. 104 - DEFINIZIONE, GENERALITÀ

1 Il Piano individua nelle tavole in scala 1:2.000 (Tav. P3) le seguenti zone destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico:

Servizi di cui agli standard del D.M. 1444/1968 e L.R. 34/1992:

FA - Istruzione
FB - Servizi generali
FC - Attrezzature di interesse comune
FD - Verde urbano, sport, spettacolo
FE - Parco urbano attrezzato della vecchia ferrovia AFA
FF - Parco territoriale naturalistico del Fosso Vallescura
FG- Attrezzature per la cultura
FH - Parcheggi ad uso pubblico
FI - Servizi tecnologici urbani

Altri servizi:

SL - Lungomare e attrezzature di spiaggia

SM - Servizi pubblici e privati per la mobilità (viabilità, impianti di distribuzione e servizi all'auto, stazione e attrezzature ferroviarie)

SA - Attrezzature alberghiere e turistico-ricreative

SP - Attrezzature legate alle funzioni portuali

SS - Attrezzature private per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo

SC- Attrezzature di interesse turistico-ricreativo nel territorio collinare.

2 Nella Variante Generale del P.R.G. l'identificazione delle previsioni di aree per servizi avviene nei modi seguenti:

a - Attraverso la perimetrazione di un'area destinata alla realizzazione di un'attrezzatura di servizio (o che già ospiti tale attrezzatura), identificata nella Variante Generale del P.R.G. con una coppia di lettere e un numero (ad esempio: FC2: Attrezzature religiose);

b - Attraverso l'indicazione, accanto alla identificazione della zona o sottozona della Variante Generale del P.R.G., dell'utilizzo a servizi previsto dal Piano stesso, inserendo la sigla del servizio come pedice della sigla di zona (ad esempio: $A4_{[FA]}$ indica una villa, destinata a sede di attrezzature per l'istruzione);

c - Attraverso l'indicazione, nella scheda normativa della zona Z.P.U. di progettazione unitaria e di intervento integrato, della localizzazione, della quantità e del tipo di aree e di attrezzature da cedere e/o da realizzare e gestire, e delle condizioni di attuazione dell'intervento, connesso ad un disegno complessivo di riorganizzazione di una porzione di territorio.

3 Ai fini del soddisfacimento degli standard di cui all'art.19 della L.R. 34/92, la ripartizione nelle categorie ivi previste è la seguente:

a) aree per l'istruzione inferiore: FA1 - FA2 - FA3 (Istruzione inferiore)

b) aree per attrezzature di interesse comune: FB (Servizi generali) - FC (Attrezzature di interesse comune) - FG (Attrezzature per la cultura) - FL (servizi tecnologici)

c) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport: FD (Verde urbano, sport, spettacolo), FE (Parco urbano attrezzato della vecchia ferrovia AFA), FF (Parco territoriale naturalistico del fosso Vallescura)

d) aree per parcheggi di uso pubblico: FH (Parcheggi ad uso pubblico).

4 Alle aree previste a standard può, salvo diversa indicazione della Variante Generale del P.R.G., essere impressa una tra le destinazioni proprie della zona individuata nella Variante Generale del P.R.G. stesso.

Nella fase attuativa degli interventi la scelta della destinazione può avvenire con delibera del competente organo collegiale anche nell'ambito delle destinazioni di zone analoghe, appartenenti ad uno dei quattro gruppi delle aree per servizi contraddistinti dalle lettere a,b,c,d (es. da FB a FL e viceversa, da FDE a FE e viceversa, ecc...), a seguito:

- di verifica del rispetto, a livello di intero territorio comunale, dello standard globale di cui alla L.R. n.34/'92; nella delibera consiliare di approvazione della modifica sarà espressamente citata la relazione dell'Assessorato competente in ordine all'adeguatezza della soluzione adottata dal punto di vista della dotazione di servizi pubblici;
- di parere, espresso dalla Circoscrizione competente per territorio, circa la opportunità del cambiamento di destinazione in rapporto alle esigenze specifiche della popolazione locale.

5 Le aree per servizi indicate dalla Legislazione vigente rappresentano dei minimi; è fatta salva da parte dell'Amministrazione la possibilità di elevare detti valori in base alle particolari situazioni individuate nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi (di cui alle schede normative delle zone Z.P.U.).

6 L'intervento sulle aree destinate a servizi è realizzato in via prioritaria dalla Pubblica Amministrazione e dagli Enti istituzionalmente competenti.
L'intervento diretto del privato è ammesso per la realizzazione e/o gestione di strutture di uso pubblico previa redazione di specifica convenzione che regoli il regime giuridico del suolo, e le modalità di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica.
La convenzione deve inoltre prevedere congrue garanzie finanziarie a carico del proprietario in relazione agli obblighi stabiliti, e sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stessi.

7 Nel caso (di cui alla lett. a del precedente comma 2) di zona F perimetrata, destinata dalla presente Variante Generale del P.R.G. specificamente alla realizzazione di servizi, l'indice di edificabilità, fondiario o territoriale, è definito per ciascuna zona e sottozona negli articoli che seguono.
Nel caso di cui alla lett. b del precedente comma 2, gli interventi dovranno rispettare i parametri della zona di appartenenza.
L'intervento previsto dal Piano può avvenire anche previa demolizione degli edifici esistenti. In questo caso la nuova edificazione può avvenire secondo la quantità di S.U.L. derivante dall'applicazione dell'indice di zona, e comunque al minimo ricostruendo una S.U.L. pari a quella esistente alla data di adozione della presente Variante Generale del P.R.G.

8 In tutte le zone F:
- Se l'indice di edificabilità è $I_f \leq 0,5$ mq/mq l'intervento può avvenire attraverso concessione edilizia, su Progetto Unitario (P.U.) esteso all'intera sottozona (eventualmente attraverso l'accordo di diversi proprietari riuniti in consorzio o in altra forma di associazione volontaria);
- Nei casi in cui la specifica norma di P.R.G. consenta un indice di edificabilità I_f compreso tra 0,5 mq/mq e 1,0 mq/mq, l'intervento deve avvenire previa approvazione di piano attuativo esteso all'intero ambito.

9 I complessi edilizi di interesse storico-architettonico o ambientale classificati come zone A 2 (art. 50 delle presenti Norme) a cui è stata attribuita la destinazione a servizi, e che ricadono all'interno di una zona perimetrata a sua volta destinata a servizi (ad esempio, un edificio monumentale entro un ambito

territoriale non edificato), concorrono con la propria S.U.L. (e l'eventuale incremento concesso dalle Norme) alla valutazione della possibilità edificatoria complessiva, calcolata come prodotto dell'indice di edificabilità per la superficie territoriale dell'area perimetrata.

10 Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico, se in contrasto con le destinazioni di Piano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione, senza cambio di destinazione d'uso, salvo che per adeguarsi alle norme della presente Variante Generale del P.R.G.

ART. 105 - ISTRUZIONE (FA)

a Istruzione inferiore - FA1 - FA2 - FA3

1 In caso di nuovo intervento o di trasformazione complessiva dell'esistente, sarà redatto in sede di Progetto Unitario un progetto planivolumetrico che consenta di valutare le relazioni del nuovo intervento con il contesto e saranno, ove necessario, ulteriormente specificati i parametri edilizi nel rispetto delle seguenti indicazioni di indici e parametri:
Indice di edificabilità fondiario I_f = 0,40 mq/mq.
Rapporto massimo di copertura R.C = 0,40
Superficie permeabile $\geq$ 50%
Numero massimo dei livelli fuori terra: 3
Altezza massima di ciascun fronte: 12,00 m.
Distanza minima dai confini di proprietà:5,00 m.
Distanza minima tra gli edifici: m.10,00 comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti.
Distanza minima dalle strade: m. 10,00 dal filo stradale
Standard di parcheggio:
- 1 posto auto privato ogni 100 mq. di S.U.L..
- 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni 100 mq. di S.U.L..

2 Per le sedi esistenti o di progetto comprese in zone Z.P.U. valgono le prescrizioni relative a tale zona e quelle specifiche contenute nelle schede normative.

b Scuola media superiore - FA4

3 Le attrezzature scolastiche esistenti o di progetto che rientrano in zone Z.P.U. sono soggette alle prescrizioni generali e specifiche (contenute nelle schede normative) relative a dette zone.

ART. 106 - SERVIZI GENERALI (FB)

a Servizi amministrativi, servizi generali - FB1

1 Sottozona destinata a:

- sedi di Istituzioni (Uffici Comunali, sedi di Uffici di Enti pubblici statali, regionali o locali), di rilevanza urbana e territoriale;
- sedi di servizi pubblici o di interesse pubblico generale, quali: Poste e Telecomunicazioni, Finanze, ENEL, Vigili del Fuoco, ecc.

2 Per i nuovi interventi edilizi e gli interventi di trasformazione complessiva dell'esistente, in sede di Progetto Unitario sarà redatto un progetto planivolumetrico che consenta di valutare le relazioni del nuovo intervento con il contesto e saranno, ove necessario ulteriormente specificati i parametri edilizi nel rispetto delle seguenti indicazioni di indici e parametri:
Indice di edificabilità fondiario I_f = 0,70 mq/mq.

Rapporto massimo di copertura R.C = 0,50
Superficie permeabile $\geq$ 40%
Numero massimo dei livelli fuori terra: 4
Altezza massima di ciascun fronte: 14,00 m.
Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m.
Distanza minima tra gli edifici: m.10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti.
Distanza minima dalle strade: m.8,00 dal filo stradale
Standard di parcheggio:
- 1 posto auto privato ogni 100 mq. di S.U.L..
- 3 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni 100 mq. di S.U.L..

3 I servizi esistenti o di progetto che rientrano in zone Z.P.U. sono soggetti alle prescrizioni generali e specifiche (contenute nelle schede normative) relative a dette zone.

b Attrezzature sociali e culturali - FB2

4 Comprendono strutture destinate ad attività sociali, culturali, associative, da realizzare sia all'interno di edifici esistenti, sia attraverso nuova costruzione.

5 Per i nuovi interventi edilizi e gli interventi di trasformazione complessiva dell'esistente, in sede di Progetto Unitario sarà redatto un progetto planivolumetrico che consenta di valutare le relazioni del nuovo intervento con il contesto e saranno, ove necessario ulteriormente specificati i parametri edilizi nel rispetto delle seguenti indicazioni di indici e parametri:
Indice di edificabilità fondiario I_f = 0,50 mq/mq.

Rapporto massimo di copertura R.C = 0,50
Superficie permeabile $\geq$ 40%
Numero massimo dei livelli fuori terra: 3

Altezza massima di ciascun fronte: 12,00 m.

Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m.

Distanza minima tra gli edifici: m.10,00 comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti.

Distanza minima dalle strade: m. 5,00 dal filo stradale

Standard di parcheggio:

- 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni 80 mq. di S_f.
- 1 posto auto privato ogni 100 mq. di S.U.L..

6 I servizi esistenti o di progetto che rientrano in zone ZPU sono soggetti alle prescrizioni generali e specifiche (contenute nelle schede normative) relative a dette zone.

7 Su proposta del Consiglio di Circoscrizione l'Amministrazione Comunale delibera quali attrezzature e usi specifici, tra quelli ammessi, sono prioritari nelle diverse zone, nel rispetto degli indici massimi di edificabilità.

c Servizi cimiteriali - FB3

17 La sottozona comprende le aree destinate a strutture e impianti per la tumulazione, l'inumazione e il culto dei defunti, comprese le attrezzature e gli uffici civili e religiosi connessi.

18 La Variante Generale del P.R.G. si attua attraverso Progetto Unitario (P.U.) di iniziativa pubblica; il dimensionamento e l'organizzazione degli interventi saranno effettuati in sede di progetto.

ART.107 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (FC)

a Attrezzature ospedaliere; attrezzature sanitarie e assistenziali - FC1

A.1 ATTREZZATURE OSPEDALIERE

1 In caso di ri-destinazione ad attrezzature ospedaliere di un'area a standard diversamente classificata dalla presente Variante Generale del P.R.G., si dovrà comunque procedere attraverso Progetto Unitario, nel rispetto degli indici e parametri di cui al comma successivo.

2 Per i nuovi interventi edilizi e gli interventi di trasformazione complessiva dell'esistente, in sede di Progetto Unitario sarà redatto un progetto planivolumetrico che consenta di valutare le relazioni del nuovo intervento con il contesto e saranno, ove necessario ulteriormente specificati i parametri edilizi nel rispetto delle seguenti indicazioni di indici e parametri:

Indice di edificabilità fondiario I_f = 0,70 mq/mq.

Rapporto massimo di copertura R.C = 0,50

Superficie permeabile ≥ 40%
Numero massimo dei livelli fuori terra: 4
Altezza massima di ciascun fronte: 14,00 m.
Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m.
Distanza minima tra gli edifici: m.10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti.
Distanza minima dalle strade: m. 10,00 dal filo stradale
Standard di parcheggio:
- 1 posto auto privato ogni 100 mq. di S.U.L..
- 1 posto auto pubblico ogni 100 mq. di S.U.L..

3 Gli usi ammessi sono, oltre a quello principale: FL (servizi tecnologici urbani) - FH (Parcheggi ad uso pubblico), TD (Servizi alla persona).

A.2 ATTREZZATURE SANITARIE E ASSISTENZIALI

4 La sottozona comprende le parti del territorio destinate ad attrezzature sanitarie non ospedaliere, e alle diverse attrezzature e servizi di carattere assistenziale (residenze protette, residenze sanitarie assistenziali, case di riposo, day-hospital, case di cura, ecc.).

5 Per i nuovi interventi edilizi e gli interventi di trasformazione complessiva dell'esistente, in sede di Progetto Unitario sarà redatto un progetto planivolumetrico che consenta di valutare le relazioni del nuovo intervento con il contesto e saranno, ove necessario, ulteriormente specificati i parametri edilizi nel rispetto delle seguenti indicazioni di indici e parametri:
Indice di edificabilità fondiario I_f = 0,40 mq/mq.

Rapporto massimo di copertura R.C = 0,40
Superficie permeabile ≥ 50%
Numero massimo dei livelli fuori terra: 3
Altezza massima di ciascun fronte: 12,00 m.
Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m.
Distanza minima tra gli edifici: m.10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti.
Distanza minima dalle strade: m. 8,00 dal filo stradale
Standard di parcheggio:
- 1 posto auto privato ogni 100 mq. di S.U.L..
- 1 posto auto pubblico ogni 100 mq. di S.U.L..

b Attrezzature religiose - FC2

6 Comprendono le strutture ed i servizi religiosi esistenti e quelli di progetto.

7 Per i nuovi interventi edilizi e gli interventi di trasformazione complessiva dell'esistente, in sede di Progetto Unitario sarà redatto un progetto planivolumetrico che consenta di valutare le relazioni del nuovo intervento con il contesto e saranno, ove necessario, ulteriormente specificati i parametri edilizi nel rispetto delle seguenti indicazioni di indici e parametri:
Indice di edificabilità fondiario I_f = 0,50 mq/mq.

Rapporto massimo di copertura R.C = 0,40
Superficie permeabile ≥ 40%
Numero massimo dei livelli fuori terra: 2
Altezza massima di ciascun fronte: 15,00 m.
Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m.
Distanza minima tra gli edifici: m.10,00 comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti.
Distanza minima dalle strade: m.5,00 dal filo stradale
Distanza minima dalle strade: m.2,00 dal filo stradale stabilita per la costruzione di Cappella alla Chiesa Gesù Redentore [17]
Standard di parcheggio:
- 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni 100 mq. di S.U.L..
- 1 posto auto privato ogni 300 mq. di S.U.L..

8 Le attrezzature religiose esistenti o di progetto che rientrano in zone ZPU sono soggette alle prescrizioni generali e specifiche (contenute nelle schede normative e nelle schede di assetto urbanistico) relative a dette zone.

ART. 108 - VERDE URBANO, SPORT, SPETTACOLO (FD)

a Spazi pubblici a giardino, verde urbano attrezzato - FD1

1 La sottozona è destinata alla realizzazione o alla conservazione e miglioramento di parchi e giardini pubblici attrezzati entro l'ambito urbanizzato.

2 Nei parchi e nei giardini pubblici esistenti e da realizzare è prescritta la sistemazione a verde, con realizzazione di spazi di sosta e di gioco, di percorsi pedonali e di piste ciclabili. È consentita l'edificazione di piccoli fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, di chioschi o attrezzature precarie per il ristoro, di servizi igienici. Tali costruzioni potranno avere un'altezza massima di m.3,50 ed una superficie lorda di pavimento massima di 30 mq., e saranno conteggiate nelle possibilità edificatorie di cui al successivo comma 4.

17 Inserito con D.C.C. n°97 del 21.12.1999

Ogni intervento deve essere studiato in un progetto di insieme, che permetta di valutare l'inserimento nell'ambiente; il progetto dovrà prestare particolare attenzione alle caratteristiche botanico-vegetazionali del parco.

3 Le attrezzature all'interno della zona potranno essere realizzate e gestite, oltre che dal Comune e da altri enti pubblici, anche da privati, in forma convenzionata con il Comune, nei termini previsti dalla L.142/1990. In particolare, nel caso di realizzazione nell'ambito di zone Z.P.U., dovrà essere curato e realizzato un progetto di sistemazione delle aree attrezzate, contestualmente all'attuazione del piano relativo alla zona o al comparto.

4 L'indice di edificabilità I_f è di 0,01 mq./mq., calcolato sull'intera superficie fondiaria della zona, al netto della S.U.L. esistente.

Per i nuovi interventi e gli interventi di trasformazione complessiva ell'esistente, in sede di Progetto Unitario sarà redatto un progetto planivolumetrico che consenta di valutare le relazioni del nuovo intervento con il contesto e saranno, ove necessario, ulteriormente specificati i parametri edilizi nel rispetto delle seguenti indicazioni di indici e parametri:
Indice di edificabilità fondiario I_f = 0,01 mq/mq.

Rapporto massimo di copertura R.C = 0,01

Superficie permeabile $\geq$ 90%

Numero massimo dei livelli fuori terra: 1

Altezza massima di ciascun fronte: 5,00 m.

Standard di parcheggio:
- 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni 350 mq. di S_f.

5 Gli spazi e le attrezzature esistenti o di progetto che rientrano in zone Z.P.U. sono soggetti alle prescrizioni generali e specifiche (contenute nelle schede normative) relative a dette zone.

b Impianti e attrezzature pubbliche per lo sport, il gioco e lo spettacolo - FD2

6 É possibile la realizzazione di nuove costruzioni per attività sportive al coperto, con indice massimo di edificabilità fondiaria pari a If = 0,50 mq/mq.; vanno conteggiate nella possibilità edificatoria anche le S.U.L. degli impianti copribili con strutture temporanee, le piscine e vasche, e le attrezzature complementari (spogliatoi, servizi, ecc.).

7 Per i nuovi interventi e gli interventi di trasformazione complessiva ell'esistente, in sede di Progetto Unitario sarà redatto un progetto planivolumetrico che consenta di valutare le relazioni del nuovo intervento con il contesto e saranno, ove necessario, ulteriormente specificati i parametri edilizi nel rispetto delle seguenti indicazioni di indici e parametri:
Indice di edificabilità fondiario I_f = 0,50 mq/mq.

Rapporto massimo di copertura R.C = 0,30

Superficie permeabile ≥ 65%

Numero massimo dei livelli fuori terra: 2

Altezza massima di ciascun fronte: 20,00 m.

Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m

Distanza minima dai confini di proprietà: 3,80 m per la copertura di Spazio Sportivo polivalente via delle Regioni[18]

Distanza minima tra gli edifici: m.10,00 comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti.

Distanza minima dalle strade: m. 10,00 dal filo stradale

Distanza minima dalle strade: m. 5,00 dal filo stradale per la copertura di Spazio Sportivo polivalente via delle Regioni [19]

Standard di parcheggio:

- 1 posto auto/ 250 mq. di S_f., e comunque almeno un posto auto ogni 4 posti di capacità dell'impianto.

18 Inserito con D.C.C. n°80 del 29.09.2000

19 Inserito con D.C.C. n°80 del 29.09.2000

c - Aree attrezzate per manifestazioni all'aperto - FD3

8 La Variante Generale del P.R.G. destina tali zone alla realizzazione di strutture urbane attrezzate per ospitare, oltre alle consuete attività ricreative, manifestazioni all'aperto, quali spettacoli musicali, mostre-mercato, luna park, ecc.

9 La sistemazione paesaggistica delle aree dovrà consentire:
- la realizzazione di spazi a prevalente connotazione naturale per spettacoli all'aperto, attraverso la modellazione del suolo (e in particolare sfruttando dislivelli naturali) e le sistemazioni del terreno lasciato per lo più a prato con filari di alberature e cespugli;
- l'eventuale realizzazione di piazzole pavimentate per la sosta di strutture mobili (luna park, ecc.), accessibili da un percorso viabilistico ma da questo separate, e collegate tra loro da percorsi pedonali e ciclabili; le piazzole dovranno essere realizzate in modo tale da essere utilizzabili, in assenza di manifestazioni, per il gioco dei bambini e dei ragazzi;
- la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili alberati, luoghi di sosta e di ristoro, servizi, e di collegamenti pedonali con le zone a parcheggio.

10 Le modalità di intervento previste sono il piano attuativo di iniziativa pubblica e il Progetto Unitario (P.U.).
L'indice di edificabilità I_f = 0,015 mq./mq. è utilizzabile per la realizzazione di piccole attrezzature di servizio.
La superficie permeabile dovrà essere mantenuta dall'intervento almeno pari al 50% della superficie territoriale.

PARCHI URBANI E TERRITORIALI

ART. 109 - GENERALITÀ

1 Sono zone di pregio naturalistico e paesaggistico-ambientale che la Variante Generale del P.R.G. destina all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione o all'utilizzo pubblico convenzionato, secondo le modalità definite negli strumenti attuativi che ne consentono l'acquisizione e sistemazione.

2 Le trasformazioni consentite sono quelle minime necessarie per la difesa idrogeologica, la sistemazione e manutenzione degli spazi verdi e delle acque, la manutenzione del patrimonio edilizio esistente, senza alcun inserimento di strutture edilizie né di infrastrutture viarie, all'infuori di percorsi pedonali e ciclabili realizzati con materiali e tecniche naturali.

ART. 110 - PARCO URBANO ATTREZZATO DELLA VECCHIA FERROVIA AFA (FE)

1 Un insieme di aree che, a partire dalla foce del fiume Ete Vivo, comprende l'ambito fluviale e, più ad ovest, i primi versanti del Monte Caccioni in località Santa Vittoria è stato individuato dalla Variante Generale del P.R.G. come ambito da destinare a parco urbano attrezzato, che costituisca ad un tempo fattore di tutela attiva del residuo patrimonio naturale entro un ambito fortemente urbanizzato, potenziamento dell'offerta di aree verdi attrezzate a diretto contatto con la città, ed infine margine verde che concorra alla definizione e alla delimitazione dell'urbanizzato.

Il parco urbano attrezzato prende il nome dal tracciato dell'antica ferrovia per Amandola, il cui sedime viene recuperato come segno territoriale e insieme come supporto funzionale per la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile che collega il territorio collinare con il centro città.

2 L'ambito territoriale perimetrato nelle tavole in scala 1:5.000 e 1.2.000 della presente Variante Generale del P.R.G., identificato con la sigla FE, è destinato alla realizzazione del Parco urbano attrezzato della vecchia ferrovia AFA.
Entro tale ambito non sono ammessi interventi edilizi che eccedano la manutenzione e il restauro e risanamento conservativo del patrimonio esistente.
Entro l'ambito destinato a parco è vietato, al di fuori delle specifiche prescrizioni del P.R.G.:
- alterare la morfologia del terreno e l'assetto idrogeologico;
- costruire nuovi edifici e strutture edilizie, sia stabili che temporanee.

3 Porzioni significative del Parco sono incluse entro la Zona di Progettazione Unitaria n.10 (Santa Vittoria) ed in comparti attuativi di intervento coordinato. Le relative attuazioni potranno avvenire, sulla base elle prescrizioni di cui alle relative schede urbanistiche, anche in anticipo rispetto all'approvazione del Piano-Guida di cui al comma successivo del presente articolo.

4 Per la realizzazione del Parco l'Amministrazione Comunale si doterà di un Progetto-Guida come quadro di riferimento progettuale per regolamentare gli interventi ammessi e per promuovere gli interventi di diretto interesse (in particolare la realizzazione dell'infrastruttura stradale prevista per un tratto del margine nord del parco, e quella del percorso pedonale e ciclabile). Tale Piano dovrà essere approvato entro tre anni dall'approvazione della Variante Generale del P.R.G.

Attraverso il Piano-Guida verranno individuati: le aree pubbliche e di uso pubblico, le limitazioni agli usi del suolo (con particolare riguardo alle attività agricole presenti), i percorsi pedonali e ciclabili, le attrezzature di servizio, gli interventi di bonifica e riqualificazione ambientale, le opere di sistemazione e restauro, ecc.

5 La realizzazione e gestione del Parco avviene in parte attraverso acquisizione diretta di aree da parte dell'Amministrazione Comunale ed in parte attraverso convenzionamento con proprietari, conduttori e coltivatori diretti, anche riuniti in consorzio.

6 L'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione può avvenire secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti, oppure attraverso cessione gratuita da parte dei proprietari. In questo secondo caso la relativa convenzione potrà prevedere la permuta delle possibilità edificatorie delle aree da cedere (fissate per le aree incluse nel Parco in 0,01 mq./mq. di S_t), con quelle previste in zone di progettazione unitaria (Z.P.U.) di proprietà comunale.

7 Le cessioni di aree (rientranti tra quelle previste come pubbliche dal Piano-Guida) devono essere di norma costituite da un unico appezzamento, le cui dimensioni non possono essere inferiori a 10.000 mq., ad eccezione degli accorpamenti con altre aree di proprietà comunale o di situazioni comunque ritenute convenienti dall'Amministrazione.

8 Per la realizzazione di strutture di uso pubblico a servizio del parco è attribuita la zona FE una possibilità edificatoria aggiuntiva di 100 mq di S.U.L., da utilizzare in base alle previsioni del Progetto-Guida di cui al c. che precede.

ART. 111 - PARCO TERRITORIALE NATURALISTICO DEL FOSSO VALLESCURA (FF)

1 I versanti sud della valle del fosso Vallescura, non interessati da fenomeni di urbanizzazione o regimentazione delle acque, si presentano sostanzialmente integri dal punto di vista naturalistico e costituiscono per il territorio sangiorgese un ambito residuale entro un sistema collinare per la massima parte antropizzato. Essi sono pertanto assoggettati dal P.R.G. a tutela integrale e destinati alla realizzazione di un parco pubblico di carattere naturalistico, che ne garantisca la manutenzione ambientale e paesaggistica e le condizioni di fruibilità collettiva.

2 Per favorire l'attuazione di un parco di dimensioni territoriali significative, l'Amministrazione Comunale promuove il coordinamento di azioni progettuali, normative e gestionali con il Comune di Fermo, anche attraverso l'accesso a fondi regionali e comunitari destinati a tali finalità.

3 L'ambito territoriale perimetrato nelle tavole in scala 1:5.000 e 1.2.000 della presente Variante Generale del P.R.G., identificato con la sigla FF, è destinato alla realizzazione del Parco naturalistico del fosso Vallescura.
Entro tale ambito non sono ammessi interventi edilizi che eccedano la manutenzione e il restauro e risanamento conservativo del patrimonio esistente, fatta eccezione per i nuclei edilizi destinati ad attività a servizio del parco, identificati con la sigla SC.
Entro l'ambito destinato a parco è vietato:
- alterare la morfologia del terreno e l'assetto idrogeologico;
- modificare la vegetazione ripariale e le forme vegetative esistenti, con particolare attenzione per quelle censite nell'ambito dell'indagine botanico-vegetazionale;
- costruire nuovi edifici e strutture edilizie, sia stabili che temporanee.

4 Per la realizzazione del Parco l'Amministrazione Comunale si doterà di un Progetto-Guida come supporto conoscitivo-metodologico e quadro di riferimento progettuale per regolamentare gli interventi ammessi e per promuovere gli interventi di diretto interesse. Tale Piano dovrà essere approvato entro tre anni dall'approvazione della Variante Generale del P.R.G.

Attraverso il Piano-Guida verranno individuati: le aree pubbliche e di uso pubblico, le limitazioni agli usi del suolo (con particolare riguardo alle attività agricole presenti), i percorsi pedonali e ciclabili, le attrezzature di servizio, gli interventi di bonifica e riqualificazione ambientale, le opere di sistemazione e restauro, ecc.

5 La realizzazione e gestione del Parco avviene in parte attraverso acquisizione diretta di aree da parte dell'Amministrazione Comunale ed in parte attraverso convenzionamento con proprietari, conduttori e coltivatori diretti, anche riuniti in consorzio.

6 L'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione può avvenire secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti, oppure attraverso cessione gratuita da parte dei proprietari. In questo secondo caso la relativa convenzione potrà prevedere la permuta delle possibilità edificatorie delle aree da cedere (fissate per le aree incluse nel Parco in 0,01 mq./mq. di S_t), con quelle previste in zone di progettazione unitaria (Z.P.U.) di proprietà comunale.

7 Le cessioni di aree (rientranti tra quelle previste come pubbliche dal Piano-Guida) devono essere di norma costituite da un unico appezzamento, le cui dimensioni non possono essere inferiori a 10.000 mq., ad eccezione degli accorpamenti con altre aree di proprietà comunale o di situazioni comunque ritenute convenienti dall'Amministrazione.

8 Per la realizzazione di strutture di uso pubblico a servizio del parco è attribuita la zona FF una possibilità edificatoria aggiuntiva di 100 mq di S.U.L., da utilizzare in base alle previsioni del Progetto-Guida di cui al c. che precede.

ART. 112 - ATTREZZATURE PER LA CULTURA (FG)

a Musei, pinacoteche - FG1

1 La sottozona comprende la sede esistente della Rocca Tiepolo (museo di sé stesso), ed una nuova localizzazione, vale a dire il complesso della Salara.

Previa acquisizione dei pareri prescritti, la disciplina d'intervento fissata, per i complessi sopra indicati, dalle presenti Norme potrà essere motivatamente derogata per interventi volti ad assicurare il rispetto delle norme di sicurezza dei locali con accesso di pubblico e delle altre prescrizioni dettate per tale categoria di immobili.

b Teatri e strutture pubbliche per la cultura, la congressualità, lo spettacolo - FG2

2 Comprendono le attrezzature pubbliche esistenti o in progetto quali teatri, sale polivalenti, sedi di spettacolo, e sedi di attività culturali di varia natura, sia esistenti che di progetto.

3 Per i nuovi interventi e gli interventi di trasformazione complessiva dell'esistente, in sede di Progetto Unitario sarà redatto un progetto planivolumetrico che consenta di valutare le relazioni del nuovo intervento con il contesto e saranno, ove necessario, ulteriormente specificati i parametri edilizi nel rispetto delle seguenti indicazioni di indici e parametri:
Indice di edificabilità fondiario I_f = 0,60 mq/mq.

Rapporto massimo di copertura R.C = 0,40
Superficie permeabile $\geq$ 40%
Numero massimo dei livelli fuori terra: 3
Altezza massima di ciascun fronte: 15,00 m.
Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m.
Distanza minima tra gli edifici: m.10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti.
Distanza minima dalle strade: m. 8,00 dal filo stradale
Standard di parcheggio:
- 1 posto auto privato ogni 50 mq. di S.U.L..
- 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni 2 posti a sedere per il pubblico.

4 Le strutture esistenti o di progetto che rientrano in zone Z.P.U. sono soggette alle prescrizioni generali e specifiche (contenute nelle schede normative) relative a dette zone.

ART. 113 - PARCHEGGI AD USO PUBBLICO (FH)

1 I parcheggi FH sono realizzati dal Comune, ovvero da altri soggetti pubblici e/o privati, in forza di apposita convenzione con l'Amministrazione, nella quale saranno definite le modalità e i tempi di realizzazione delle opere e le quote di uso privato eventualmente da associare all'uso pubblico.

2 La sottozona comprende i parcheggi di attestamento delle auto private, e quelli a rotazione concepiti per una sosta più breve.
Tali parcheggi possono essere realizzati in superficie a un solo livello, oppure come autorimesse multi piani, interrate o in elevazione fuori terra.
La superficie interrata, qualunque sia l'estensione e il numero di piani, non incide sull'I_f.

Ai nuovi interventi si applicano i seguenti indici e parametri:
Indice di edificabilità fondiario I_f = 0,60 mq/mq. (S.U.L. fuori terra).

Numero massimo dei livelli fuori terra: 3

Altezza massima di ciascun fronte: 10,00 m.
Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m.
Distanza minima tra gli edifici: m.10,00 comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti.
Distanza minima dalle strade: m.5,00 dal filo stradale

3 I parcheggi realizzati direttamente da soggetti diversi (privati, Enti, Associazioni), in particolare di quelli direttamente interessati all'attuazione degli interventi entro i quali rientrano tali infrastrutture (ad esempio, entro le zone Z.P.U., se ritenuti idonei ad eseguire le opere e a gestirle sulla base di una convenzione con l'Amministrazione). In tale convenzione saranno definite le modalità e i tempi di realizzazione delle opere e le quote di uso privato eventualmente da associare all'uso pubblico.

4 Autorimesse interrate e altri servizi pubblici nel sottosuolo.
Il progetto deve prevedere la sistemazione del soprassuolo destinato a servizi, secondo le prescrizioni di Piano.
In particolare, nelle aree che il P.R.G. destina a verde pubblico la realizzazione di autorimesse in sottosuolo è ammessa purché sia garantito un riporto di terra non inferiore a 1,50 m., sufficiente alla piantumazione del verde e delle alberature.
Deve comunque essere garantita in tali aree (destinate a verde) una quota minima pari al 50% per la realizzazione del verde in piena terra (non su soletta di copertura).
Nel caso di realizzazione da parte di soggetti privati deve essere garantito l'uso pubblico del soprassuolo nonché la realizzabilità dei servizi e del verde attrezzato.

ART. 114 - SERVIZI TECNOLOGICI (FI)

1 Nell'area di proprietà comunale all'estremità nord del territorio, in prossimità del fosso Vallescura, gli interventi edilizi dovranno essere inseriti in un Progetto Unitario che preveda la riqualificazione ambientale dell'area, ed in particolare la sistemazione e protezione dell'alveo e delle sponde.
2 Ai nuovi interventi si applicano i seguenti indici e parametri:
Indice di edificabilità fondiario I_f = 0,20 mq/mq.
Rapporto massimo di copertura R.C = 0,20
Superficie permeabile $\geq$ 60%
Numero massimo dei livelli fuori terra: 2
Altezza massima di ciascun fronte: 10,00 m.
Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m.
Distanza minima tra gli edifici: m.10,00 comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti.
Distanza minima dalle strade: m. 10,00 dal filo stradale
Standard di parcheggio:

- 1 posto auto pubblico ogni 1000 mq. di S_f.
- 1 posto auto privato ogni 200 mq. di S.U.L..

ALTRI SERVIZI

ART. 115 - LUNGOMARE E ATTREZZATURE DI SPIAGGIA (SL)

1 La zona è costituita dalla fascia litoranea della spiaggia e delle infrastrutture e attrezzature che ad essa fanno riferimento; costituisce pertanto il principale supporto funzionale della fascia della cosiddetta “città estiva”.

2 Per quanto riguarda l’arenile, gli usi ammessi sono quelli legati alle funzioni di servizio alla balneazione (cabine, piccole attrezzature di spiaggia); le relative modalità di intervento sono individuate nel Piano di Spiaggia, a cui la Variante Generale del P.R.G. demanda ogni prescrizione.

3 Per quanto riguarda la sede stradale ed i percorsi pubblici pedonali ai due lati (in particolare quello est, adiacente alla spiaggia), i relativi interventi - di iniziativa pubblica - potranno essere definiti sulla base delle indicazioni contenute nel Progetto Speciale Lungomare, di cui essi potranno costituire stralci attuativi.

4 Il Progetto Speciale Lungomare - di cui il P.R.G perimetra l’ambito di applicazione, che comprende oltre alla zona SL un insieme di ambiti che fanno riferimento formale e funzionale a tale sistema - avrà il compito di mettere a punto un complesso di interventi finalizzati al completo riassetto del litorale e del contesto urbanistico che gli è proprio: dalla pedonalizzazione per tratti della strada litoranea al ridisegno dell’intera sezione strada - marciapiede - spiaggia; dallo studio dell’accessibilità e dalla definizione esecutiva dei parcheggi alla scelta delle essenze arboree, fino alla definizione dei percorsi ciclabili e pedonali, del sistema di illuminazione e degli elementi di arredo, delle connessioni con le piazze e gli altri luoghi e attrezzature di uso pubblico che il P.R.G. prevede per il rafforzamento di questo sistema.

ART. 116 - SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI PER LA MOBILITÀ PEDONALE, CICLABILE E MOTORIZZATA (SM)

a Sedi della viabilità, esistente e di progetto

1 La sottozona comprende le strade esistenti e quelle di nuova previsione e/o di adeguamento e rettifica del tracciato esistente.
La cartografia della Variante Generale del P.R.G. distingue con apposito segno grafico gli interventi di adeguamento e nuova realizzazione.

2 La sottozona stradale è destinata alla conservazione, razionalizzazione e creazione di spazi per:

- la circolazione e lo stazionamento di veicoli, comprese le biciclette;
- la realizzazione di marciapiedi e percorsi pedonali protetti, e di elementi di arredo stradale e urbano;
- la realizzazione di sistemi di protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico derivante dal traffico;
- la realizzazione di eventuali servizi accessori.

3 La delimitazione delle sottozone di progetto individuata nelle tavole della Variante Generale del P.R.G. in scala 1:2.000 non indica esattamente la larghezza delle carreggiate stradali, ma le fasce di territorio entro le quali il progetto esecutivo dell'opera definirà le caratteristiche dimensionali e funzionali dei manufatti. Gli spazi non impegnati dall'opera e dalle sistemazioni accessorie verranno successivamente disciplinati con apposita variante.

4 Negli spazi di proprietà comunale situati all'interno di tali zone è consentita la realizzazione di autorimesse interrate, secondo modalità da definire da parte del Consiglio Comunale (con riferimento alle indicazioni che potranno essere fornite da un apposito Piano Urbano del Traffico o della Mobilità), e da eseguire e gestire anche attraverso appositi accordi convenzionali con soggetti privati.

5 Nell'ambito della sottozona SM1, gli interventi di adeguamento o rettifica del calibro stradale, ivi compresa la realizzazione di marciapiedi, piste ciclabili, rampe a servizio di parcheggi pubblici e piazzuole di sosta per mezzi pubblici, anche con lievi variazioni di quote planimetriche rispetto a quanto riportato nelle tavole in scala 1:2.000 della presente Variante Generale del P.R.G., sono sempre ammessi senza necessità di variante al P.R.G..

b Installazione di strutture provvisorie negli spazi di uso pubblico

6 Ai fini di disciplinare la possibilità di realizzare strutture provvisorie o permanenti, legate alle funzioni turistiche della città, viene attribuita alla zona SM e agli spazi inedificati degli insediamenti storici (strade e piazze pavimentate) una possibilità edificatoria pari a:

If = 0,05 mq./mq. nell'ambito del Borgo Marinaro e della Marina, così come perimetrati nelle Tavole della Variante Generale del P.R.G.;

If = 0,025 mq/mq. nelle zone SM entro il restante territorio comunale, ad esclusione delle zone collinari (Ambiti del paesaggio agrario di interesse storico, paesaggistico e ambientale).

7 Tali possibilità edificatorie - finalizzate esclusivamente alla realizzazione di strutture di vario genere (coperture, chioschi, capanni, verande, piccole costruzioni), legate a funzioni commerciali, turistico-ricreative, culturali ed espositive di uso pubblico, saranno utilizzabili secondo la distribuzione spaziale definita da un apposito Piano di utilizzo degli spazi di uso pubblico. Tale Piano prevederà:

- la definizione degli ambiti ove si può realizzare la previsione di inserimento delle installazioni e delle strutture, secondo una tipologia predefinita, e quella delle zone ove tali interventi sono

esclusi; al valore complessivo delle superfici copribili viene tuttavia determinato conteggiando anche la possibilità virtuale di queste ultime;

- la regolamentazione dei criteri di inserimento, al fine di garantire la sicurezza della circolazione e della sosta a tutti i cittadini e l'accessibilità pedonale lungo gli spazi di uso pubblico anche alle persone con difficoltà motorie;
- i requisiti tecnici delle strutture, le modalità di inserimento e di installazione e gestione;
- le tipologie architettoniche di riferimento, i materiali consentiti, i criteri di progettazione di dettaglio;
- le procedure per il rilascio delle concessioni, sia per quanto riguarda opere soggette ai sensi di legge a concessione edilizia, o ad asseverazione, sia per la regolamentazione dell'attività di gestione degli spazi da parte di soggetti diversi dal Comune.

8 Il Piano di utilizzo degli spazi di uso pubblico sarà approvato dall'Amministrazione entro un anno dall'adozione della Variante Generale del P.R.G. e costituirà variante integrativa del Regolamento Edilizio.

In attesa dell'adozione di tale Piano, le autorizzazioni rilasciate per l'occupazione di suolo pubblico per la realizzazione di strutture edilizie temporanee non saranno rinnovate e nelle nuove concessioni sarà considerato prudenzialmente come massimo valore ammissibile per la realizzazione di strutture su suolo pubblico il 50% della quantità complessiva risultante, per ciascuna zona, dall'applicazione degli indici di cui al comma 1; tali zone costituiranno settori urbani significativi perimetrati in modo provvisorio a cura dell'Amministrazione Pubblica Comunale; per ciascuno di essi, dei quali sarà via via aggiornato a cura dell'Ufficio Tecnico comunale lo stato di utilizzo.

9 La realizzazione di opere avverrà in base ad intervento diretto, in base ad uno specifico progetto redatto nei termini previsti dal Piano e dal Regolamento Edilizio, e secondo le procedure definite per ciascun tipo di intervento.

10 L'Amministrazione Comunale può realizzare direttamente gli interventi edilizi e di arredo (anche con l'obiettivo di un coordinamento delle tipologie, delle forme e dei materiali, pure da individuare nel Piano suddetto) ed eventualmente affidarne la gestione a soggetti privati o pubblici.

In alternativa, la possibilità di intervento può essere ceduta dall'Amministrazione Comunale a terzi (a titolo oneroso o gratuito) ai soli fini della realizzazione temporanea di strutture leggere, secondo prescrizioni dimensionali e formali di volta in volta stabilite.

c Tratto stradale a priorità ambientale

11 Il tratto di S.S. 16 in corrispondenza del Borgo Marinaro, tra le vie Boni a nord e Sacchetti a sud, viene individuato dalla presente Variante Generale del P.R.G. come "strada a priorità ambientale", intesa come insieme di luoghi urbani di uso pubblico in cui il ripristino di condizioni ambientali di vivibilità deve essere considerato prioritario rispetto a qualunque altra esigenza e intervento.

12 Attraverso appositi progetti esecutivi l'Amministrazione Comunale regolamenterà gli usi e modificherà l'assetto fisico della sede stradale, al fine di rendere compatibile il mantenimento della circolazione veicolare con il complesso degli usi urbani che a tale strada fanno (o potrebbero fare) riferimento, quali il passeggio, la circolazione ciclabile, le attività commerciali, le attività residenziali e alberghiere, e così via.

13 Il complesso di azioni da promuovere riguarda in particolare:

- modalità di circolazione (velocità, sensi unici, orari, divieti di attraversamento da parte di mezzi pesanti, ecc.);
- rifacimento e differenziazione delle pavimentazioni;
- restringimenti della sede destinata al traffico veicolare e realizzazione di sedi pedonali protette;
- arredo urbano, sistemazioni verdi.

d Rete di percorsi ciclabili

14 La Variante Generale del P.R.G. individua nelle tavole in scala 1:2.000 una rete continua di percorsi ciclabili da realizzare sia all'interno di zone a servizi sia nell'ambito della sede stradale.
Analogamente a quanto previsto per i percorsi pedonali protetti, anche la rete dei percorsi ciclabili sarà sviluppata attraverso elaborazioni progettuali specifiche, nell'ambito delle linee-guida contenute nella presente Variante Generale del P.R.G.

15 La realizzazione di percorsi ciclabili protetti è considerata di interesse prioritario in relazione all'obbiettivo generale della qualificazione dello spazio urbano e della fruibilità pubblica degli spazi extraurbani. A tal fine la Variante Generale del P.R.G. individua tali interventi come opere di interesse prioritario nell'attuazione dei Progetti Speciali, delle Zone di riqualificazione e di integrazione urbana, e delle zone speciali. Nei rispettivi progetti urbanistici gli spazi di percorrenza ciclabile dovranno essere adeguatamente dimensionati e connessi alla rete complessiva il cui assetto di massima è inquadrato nello Schema Direttore della Variante Generale del P.R.G.

16 L'Amministrazione Comunale predispone, al fine di sviluppare e integrare anche dal punto di vista esecutivo le indicazioni della Variante Generale del P.R.G., un piano dei percorsi ciclabili protetti, corredato dagli elementi tecnici (abaco delle soluzioni progettuali) necessari alla definizione progettuale di dettaglio delle opere.

e Impianti di distribuzione e servizi all'auto

17 La sottozona comprende parti del territorio con destinazione a stazione di servizio e zone destinate ad attrezzature per le attività di assistenza all'auto.

18 Il piano si attua mediante intervento edilizio diretto.

Ai nuovi interventi si applicano i seguenti indici e parametri:
Indice di edificabilità fondiario I_f = 0,15 mq/mq.

Rapporto massimo di copertura R.C = 0,15

Numero massimo dei livelli fuori terra: 1

Altezza massima di ciascun fronte: 4,00 m.

Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m.

Distanza minima tra gli edifici: m.10,00 comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti.

Per gli impianti esistenti al di fuori della zona di cui al presente articolo, è consentita l'installazione di box prefabbricati per il ricovero degli addetti ed i servizi nella misura massima di 35 mq. di S.U.L., e la realizzazione di una pensilina a copertura dell'impianto.

19 Per le attrezzature di servizio all'auto esistenti: $I_f = I_f$ esistente

Per le attrezzature di progetto: I_f = 0,25 mq./mq. Gli altri parametri sono gli stessi di cui al comma precedente.

f Stazione, attrezzature, sottopassi ferroviari

20 La sottozona è destinata all'intervento sulla linea ferroviaria esistente, al fine di una sua riqualificazione, ed alla realizzazione e recupero degli impianti, delle attrezzature e degli edifici funzionali al trasporto ferroviario.

21 Il coordinamento delle azioni di trasformazione relative al polo della nuova Stazione ferroviaria e alla risistemazione dell'area dello scalo è affidato alla Zona di Progettazione Unitaria Z.P.U. 5 - Stazione, di cui alla Scheda Normativa allegata alle presenti Norme.

22 La Variante Generale del P.R.G. individua e identifica con apposita simbologia i luoghi ove prioritariamente si manifesta l'esigenza della realizzazione di interventi di adeguamento e potenziamento di sottopassi ferroviari e di realizzazione ex novo di altri sottopassi, per migliorare le condizioni di accessibilità e di circolazione all'interno del territorio urbanizzato.

Qualora tali interventi siano previsti all'interno di zone Z.P.U., essi sono soggetti alle prescrizioni generali e specifiche (contenute nelle schede normative) relative a dette zone.

ART. 117 - SERVIZI E ATTREZZATURE LEGATI ALLE FUNZIONI PORTUALI (SP)

1 La zona comprende un vasto insieme di aree articolate nelle seguenti categorie:
Porto Turistico - SPT
Porto Peschereccio - SPP

Attrezzature legate alle funzioni portuali - SPA

Ambito territoriale inedificato a nord del porto vero e proprio

Ambito urbano parzialmente edificato, tra la ferrovia ad ovest e la strada lungomare ad est, in cui è attualmente insediato il Mercato Ittico

Ambito a sud, lungo il fiume Ete Vivo, comprendente un villaggio turistico e un'area inedificata.

2 L'ambito è integralmente incluso in una Zona di Progettazione Unitaria (Z.P.U. n.9), alla cui Scheda - che costituisce parte integrante di questa Normativa, si fa riferimento per quanto riguarda la progettazione e attuazione degli interventi.

Ogni intervento edilizio e infrastrutturale all'interno della zona è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano attuativo esteso ad almeno un comparto attuativo tra i sette individuati dalla presente Variante Generale del P.R.G.

ART. 118 - ATTREZZATURE ALBERGHIERE E TURISTICO-RICREATIVE (SA)

1 La zona comprende le parti del territorio destinate alla ricettività alberghiera e ad attività turistico-ricreative, sia esistenti che di nuova previsione.

Le sedi di tali attività si possono convenzionalmente articolare secondo le seguenti tipologie:

AA - Alberghi, pensioni, locande

AR - Residenze turistico-alberghiere, con gestione unitaria e servizi connessi, ostelli, pensionati, attrezzature ricreative

CA - Campeggi e strutture accessorie.

2 Per i nuovi interventi edilizi e gli interventi di trasformazione complessiva dell'esistente, in sede di Progetto Unitario sarà redatto un progetto planivolumetrico che consenta di valutare le relazioni del nuovo intervento con il contesto e saranno, ove necessario ulteriormente specificati i parametri edilizi nel rispetto delle seguenti indicazioni di indici e parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria I_f = 0,60 mq./mq.

Rapporto massimo di copertura R.C.= 0,40

Superficie permeabile $\geq$ 50%

Numero massimo dei livelli fuori terra: 5

Altezza massima di ciascun fronte: m. 16,00

Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo;

Distanza minima tra gli edifici: m. 10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicenti;

Distanza minima dalle strade: m. 8,00 dal filo stradale; la sagoma del fabbricato deve essere comunque compresa entro la linea tracciata a 45° a partire dal filo stradale;

Standard di parcheggio:

- 1 posto auto privato ogni due posti letto convenzionali dichiarati; almeno un posto auto su due va previsto interrato;
- 6 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni 100 mq. di S.U.L. destinata a bar o ristorante.

3 Gli interventi sugli edifici e complessi edilizi esistenti, di cui al presente articolo, di entità superiore alla manutenzione ordinaria, sono vincolati al rispetto dell'unità minima d'intervento costituita dall'intero complesso, al fine di salvaguardare la gestione unitaria del complesso turistico e dei servizi comuni in esso inclusi.

4 Le attrezzature alberghiere e turistico-ricreative esistenti o di progetto che rientrano in zone Z.P.U. sono soggette alle prescrizioni generali e specifiche (contenute nelle schede normative) relative a dette zone.

ART. 118 BIS - ATTREZZATURE ALBERGHIERE E TURISTICO - RICREATIVE - SOTTOZONA SA*

La sottozona comprende un'area del territorio comunale dove è già presente una struttura 1 alberghiera in attività denominata Hotel Rosa Meublè, appartenente alla seguente tipologia di attività AA - Alberghi, pensioni, locande 2 Per interventi sulla struttura esistente, volti ad un miglioramento qualitativo finalizzato all'ottenimento di un livello di classificazione superiore, saranno applicabili le deroghe di cui al comma 1 dell'art, 19 della L.R. 11 luglio 2006 n9 (Testo Unico delle Norme Regionali in Materia di Turismo), riguardanti in particolare i distacchi, le altezze e l'incremento volumetrico, che dovrà comunque essere contenuto entro il limite del 20% della volumetria esistente Gli ulteriori parametri sono i seguenti: Numero massimo dei livelli fuori terra: 6 Altezza massima di ciascun fronte: m. 19,00 (esclusi eventuali volumi tecnici) 3 Sulla base di quanto previsto al comma 2 dell'art.19 della sopra citata L.R. 9/2006, gli interventi di cui al punto 2 sono consentiti, fatti salvi i diritti di terzi, a condizione che venga rispettata la dotazione minima di spazi da destinare a standard urbanistici prevista dal D.M. 1444/1968 Qualora fosse impossibile reperire tali aree, dovrà essere corrisposta al Comune di Porto San Giorgio una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che si sarebbero dovute cedere, e comunque non inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione riferiti all'incremento volumetrico da realizzare[20]

ART. 119 - ATTREZZATURE DI INTERESSE TURISTICO-RICREATIVO NEL TERRITORIO COLLINARE (SC)

1 La variante Generale del P.R.G. individua una serie di nuclei edilizi distribuiti nel territorio collinare, di origine rurale (generalmente di antico insediamento) il cui recupero può contribuire in misura rilevante alla tutela paesaggistica e al sostegno di attività di interesse economico. Tali ambiti sono identificati con sigla SC nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000 della Variante, e per ciascuno di essi viene

20 Inserito con D.C.C. n°52 del 30.11.2016

definito un intorno degli edifici da considerare parte integrante della progettazione in quanto area di pertinenza del nucleo originale.

2 Entro gli ambiti SC è possibile il mantenimento delle attività legittimamente insediate alla data di adozione della presente variante Generale del P.R.G., e l'attuazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, senza incrementi di S.U.L. rispetto a quella attuale, attraverso intervento edilizio diretto.

3 Attraverso un Progetto unitario esteso all'intera zona SC, presentato dal singolo proprietario o congiuntamente dai proprietari che rappresentino almeno il 75% delle proprietà catastali, è possibile attuare interventi di riqualificazione dell'intero complesso, che prevedano:

- il restauro e adeguamento funzionale degli edifici esistenti, classificati come storici (A5), attraverso interventi edilizi fino al risanamento conservativo, senza incrementi di S.U.L.;
- la ristrutturazione di altri edifici del complesso, in particolare con rifunzionalizzazione degli annessi agricoli, attraverso ristrutturazione con vincoli;
- il cambio di destinazione d'uso di tutti gli immobili, con possibilità di creazione di piccoli complessi da destinare ad uno o più dei seguenti usi:

  Strutture per l'ospitalità agrituristica (AG4) - Residenze turistico-alberghiere, ostelli, pensionati, altre attrezzature (RA) - Attrezzature culturali e sociali (FB2) - Spazi per attività commerciali al dettaglio; pubblici esercizi (bar, ristorazione) (CD).

4 Il Progetto unitario, corredato da studio di compatibilità ambientale e paesaggistica, conterrà indicazioni di dettaglio riguardo ai criteri per il restauro degli edifici, di definizione dei materiali e delle tecniche costruttive da impiegare. Particolare attenzione sarà posta alla sistemazione delle aree scoperte (senza incrementi delle superfici impermeabilizzate), per garantire la dotazione degli standard di parcheggio privato e pubblico nel rispetto di tutte le prescrizioni riguardanti il trattamento degli spazi esterni in ambito collinare.

ART. 120 - ATTREZZATURE PRIVATE PER IL TEMPO LIBERO, LO SPORT E LO SPETTACOLO (SS)

1 La zona comprende parti del territorio destinate ad impianti e attrezzature sportive, ricreative e di spettacolo coperti e scoperti gestiti da soggetti privati, che svolgono funzioni di interesse pubblico ma che non possono essere considerati servizi pubblici in senso stretto, quali: impianti di circoli privati, impianti di enti religiosi, ecc. In tali attrezzature sono compresi teatri, cinema, altre sedi di spettacolo e sedi di attività culturali di varia natura, sia esistenti che di progetto.

2 É possibile la realizzazione di nuove costruzioni per attività sportive al coperto, con indice massimo di edificabilità fondiaria pari a If = 0,50 mq/mq.; vanno conteggiate nella possibilità edificatoria anche le

S.U.L. degli impianti copribili con strutture temporanee, le piscine e vasche, e le attrezzature complementari (spogliatoi, servizi, ecc.).

3 Per i nuovi interventi edilizi e gli interventi di trasformazione complessiva dell'esistente, in sede di Progetto Unitario sarà redatto un progetto planivolumetrico che consenta di valutare le relazioni del nuovo intervento con il contesto e saranno, ove necessario ulteriormente specificati i parametri edilizi nel rispetto delle seguenti indicazioni di indici e parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria I_f = 0,50 mq./mq.

Rapporto massimo di copertura R.C.= 0,30

Superficie permeabile $\geq$ 60%

Numero massimo dei livelli fuori terra: 2

Altezza massima di ciascun fronte: m. 20,00

Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo;

Distanza minima tra gli edifici: m. 10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicenti;

Distanza minima dalle strade: m. 10,00 dal filo stradale; la sagoma del fabbricato deve essere comunque compresa entro la linea tracciata a 45° a partire dal filo stradale;

Standard di parcheggio:1 posto auto/ 250 mq. di S_f, e comunque almeno 1 posto auto ogni 4 posti di capacità dell'impianto.

4 Le attrezzature private per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo esistenti o di progetto che rientrano in zone Z.P.U. sono soggette alle prescrizioni generali e specifiche (contenute nelle schede normative) relative a dette zone.

TITOLO IV - PROGETTI SPECIALI

ART. 121 - OBIETTIVI E CONTENUTI

1 La Variante Generale del P.R.G. individua una serie di grandi progetti da attuare attraverso l'apporto coordinato di numerose azioni, pubbliche e private, finalizzate al conseguimento di obiettivi di medio-lungo termine considerati strategici per la qualificazione del territorio sangiorgese. Essi sono:
- Sistema longitudinale principale di riorganizzazione urbana
- Sistema Lungomare
- Sistema dei percorsi e degli ambiti di valorizzazione collinare
- Sistema di riorganizzazione degli insediamenti del quartiere di Santa Vittoria.

2 Tali progetti, il cui ambito è perimetrato nelle tavole della Variante Generale del P.R.G. (Schema Direttore 1:5.000), sono illustrati nella Relazione al Piano (cap. B4) e nello Schema Direttore della Variante Generale del P.R.G.

3 Entro un anno dalla approvazione definitiva del Piano Regolatore i Progetti Speciali, per iniziativa dell'Amministrazione Comunale, riceveranno uno sviluppo ulteriore, sia riguardo alla definizione degli obiettivi di assetto spaziale da perseguire nel dettaglio, sia per la messa a punto delle procedure e degli strumenti attuativi in grado di gestire i processi di coordinamento istituzionale, finanziario, normativo connessi alla realizzazione del progetto stesso.

4 Per ciascuno dei Progetti Speciali le linee-guida strategiche di carattere progettuale e procedurale avranno i seguenti contenuti:
- negli interventi regolati da piano attuativo o progetto di iniziativa pubblica, definizione dei criteri per la ripartizione dei pesi insediativi in relazione alle trasformazioni edilizie e d'uso da prevedere, all'interno dell'ambito territoriale del progetto (entro la gamma delle possibilità di intervento ammesse dalla Variante Generale del P.R.G.);

- condizioni da porre ai soggetti interessati agli interventi per l'ottenimento, in funzione delle trasformazioni edilizie ed infrastrutturali richieste dal progetto, di un eventuale incremento della S.U.L. entro un limite massimo del 10% di quella altrimenti ottenibile secondo le ordinarie prescrizioni di zona;

- individuazione delle risorse "interne" (attuazione e/o monetizzazione standard, oneri di urbanizzazione, contributi sul costo di costruzione, risorse proprie dei soggetti pubblici e privati) ed "esterne" (finanziamenti pubblici e privati in conto capitale e in conto interessi per programmi di riqualificazione urbana, adeguamento infrastrutturale, ecc.) attivabili per l'attuazione del progetto, e definizione di massima della programmazione temporale degli interventi e delle priorità strategiche;

- messa a punto delle procedure per la progressiva attuazione e gestione del Progetto Speciale.

5 Le linee-guida progettuali e operative di ciascun Progetto Speciale sono approvate dal Consiglio Comunale e assunte come orientamenti per la promozione e il coordinamento degli interventi da parte della Pubblica Amministrazione.

TITOLO V - PAESAGGIO E AMBIENTE

ART. 122 - ATTUAZIONE DEL P.P.A.R. E TUTELA AMBIENTALE DEL TERRITORIO: ASPETTI GENERALI

1 La Variante Generale del P.R.G. è redatta in adeguamento al P.P.A.R., in adempimento al dettato dell'art.14, c.2 della L.R.n.34/1992.

Ai sensi dell'art.25 delle N.T.A. del P.P.A.R. la Variante Generale del P.R.G. delimita in modo definitivo gli ambiti territoriali di tutela, nel rispetto di quanto disposto dall'art.27 bis delle stesse Norme, e definisce livelli articolati di tutela.

2 La Variante Generale del P.R.G. delimita gli ambiti di tutela appartenenti ai sottosistemi territoriali C e V (art.20 delle N.T.A. del P.P.A.R.), e le categorie costitutive della struttura del paesaggio, in base ai seguenti caratteri:

- geologici, geomorfologici, idrogeologici;
- botanico-vegetazionali;
- ecologici;
- storico-culturali.

3 La delimitazione degli ambiti definitivi di tutela è rappresentata nella serie di Tavole AD alle scale 1:5.000 e 1:2.000.
Vi sono rappresentati con apposita simbologia:

- il sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico;
- il sottosistema botanico-vegetazionale;
- il sottosistema storico-culturale

ed i rispettivi elementi.

4 Nella serie di Tavole AD 8 e AD 9 viene riportata, alle scale 1:5.000 e 1:2.000, la sintesi del livello di tutela (integrale, orientata, speciale) che la Variante Generale del P.R.G. definisce per detti ambiti ed elementi.

5 Insieme alla delimitazione degli ambiti definitivi di tutela e alla definizione delle relative prescrizioni, la Variante Generale del P.R.G. introduce, in coerenza con gli obiettivi del P.P.A.R. ed in virtù degli specifici approfondimenti eseguiti in sede di analisi del territorio sangiorgese, ulteriori contenuti di tutela, difesa attiva e valorizzazione delle componenti del paesaggio e dell'ambiente, definendone l'ambito di applicazione nelle stesse Tavole AD. L'azione di tutela si esercita anche attraverso l'introduzione di procedure atte alla verifica preventiva della compatibilità ambientale delle trasformazioni ammesse dal P.R.G.

3 Le prescrizioni di cui sopra sono raggruppate per ambiti territoriali e per elementi sottoposti a tutela, negli articoli da 124 a 128 delle presenti Norme.

ART. 123 - APPLICAZIONE DEL PPAR: TUTELA INTEGRALE

1 Entro gli ambiti di tutela integrale, in applicazione degli artt. 27 e 27 bis delle NTA del PPAR, sono vietati:
- ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
  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;
- il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agrosilvo-pastorale;
- l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura o scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n. 400;
- l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.

2 Nelle cave esistenti si applicano le seguenti prescrizioni:

a in quelle autorizzate ai sensi degli articoli 3, 4 e 5 della L.R. 37/80, è consentita la prosecuzione dell'attività estrattiva nei soli limiti dell'autorizzazione e fino all'attuazione del progetto di risanamento e sistemazione dell'area di cui all'art. 3, lettera d della citata L.R. 37/80 che tiene luogo del progetto di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.. Non potrà essere autorizzata nessuna ulteriore prosecuzione dell'attività estrattiva;

b in quelle previste dall'art. 23 della L.R. 37/80, sprovviste di autorizzazione regionale, entro quarantacinque giorni dall'entrata in vigore del P.P.A.R., pena l'immediata ed automatica sospensione dell'attività estrattiva, dovrà essere presentato il relativo progetto di recupero ambientale ai sensi dell'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R., escluso l'ampliamento. L'attività di cava proseguirà secondo il progetto di recupero presentato per un periodo massimo di centoottanta giorni decorrenti dalla data di presentazione del progetto. Entro tale termine dovrà essere espresso il parere della commissione tecnica delle cave di cui alla L.R. 37/80

nonché la compatibilità ambientale da parte della giunta regionale ai sensi degli articoli 63 bis e ter della N.T.A. del P.P.A.R..

c nelle aree interessate dalle cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale ai sensi dell'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R..

3 Entro gli ambiti di tutela integrale, in applicazione dell'art. 27 delle NTA del PPAR, sono inoltre vietati:

- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- la costruzione di recinzioni della proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agrosilvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.
- le opere di di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'art. 45 delle N.T.A. del P.P.A.R., salve per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonchè le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche.
- 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'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.. Sono fatti salvi i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua.

AMBITI ED ELEMENTI TERRITORIALI SOTTOPOSTI A TUTELA

ART. 124 - AREE AD ELEVATA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 In base alle risultanze dell'indagine geologica - geomorfologica - idrogeologica condotta nell'ambito dell'adeguamento del P.R.G. al P.P.A.R., sono stati definiti cinque gradi di pericolosità geologica, intesi come giudizi di sintesi delle valutazioni svolte attraverso le relative ricerche, e come indicazioni per le scelte strategiche di pianificazione territoriale. Tali aree sono perimetrate nelle tavole dell'Indagine geologica-geomorfologica.

2 Gli ambiti individuati nella Tavola AD6 in scala 1:5.000 e definiti "di massima pericolosità geologica", sono aree ubicate sui versanti medi e alti, con pendenza media o elevata, instabili per presenza di frane attive o predisposte all'instabilità in presenza di paleofrane, o soggette ad esondazioni.

Entro tali aree è escluso qualunque intervento edilizio o infrastrutturale che non sia finalizzato alla manutenzione del patrimonio esistente e al miglioramento dell'assetto idrogeologico e idraulico. Sono pertanto esclusi nuovi interventi edilizi, anche in ampliamento di edifici esistenti, e sono consentite opere di manutenzione, consolidamento e restauro del patrimonio edilizio esistente, di cui alle lettere a,b,c1, c2 dell'art.31 delle presenti Norme.

3 Gli ambiti, pure individuati nella Tavola AD6, con "grado di pericolosità alto", sono caratterizzati da elevata predisposizione alla instabilità dei terreni, dovuta alle caratteristiche litostratigrafiche degli stessi, ad interventi antropici (disboscamenti, riporti, sbancamenti, ecc.), o alla vicinanza di frane attive.

Entro tali ambiti qualunque intervento edilizio eccedente le caratteristiche di cui al comma precedente, ove previsto, dovrà comunque rispettare la duplice condizione di non incremento della superficie coperta e della superficie impermeabilizzata; il rilascio della concessione è subordinato ad un'accurata verifica di fattibilità geotecnica, delle condizioni geomorfologiche locali e della presenza di acqua nel sottosuolo, al fine di evitare la mobilizzazione del terreno o un aumento dell'erosione dei versanti.

ART. 125 - CORSI D'ACQUA

1 In base alla classificazione riportata nelle N.T.A. del P.P.A.R. all'art. 29, nel territorio comunale si trovano due corsi d'acqua di classe 2 - fiume Ete Vivo e Rio Petronilla - e uno di classe 3 - Fosso Vallescura.

Per il Fiume Ete Vivo e per il Rio Petronilla il P.P.A.R. prevede una fascia inedificabile di 50 ml. per ogni lato e una fascia di 135 ml. per lato di tutela integrale come prevista negli articoli 26 e 27 delle N.T.A. del P.P.A.R..

Per il Fosso Vallescura il P.P.A.R. prevede una fascia inedificabile di 35 ml. e una fascia di 75 ml. per lato di tutela integrale come prevista negli articoli 26 e 27 delle N.T.A. del P.P.A.R..

2 La Variante Generale del P.R.G. recepisce tali ambiti di tutela previsti dall'art. 29 delle N.T.A. del P.P.A.R., e li perimetra nelle tavole n. AD7a-b e AD6 in scala 1: 2.000 e 1:5.000. Entro tali ambiti si applicano pertanto le prescrizioni di tutela integrale riportate all'art.123 delle presenti Norme.

Nelle tavole di P.R.G. P3a-g in scala 1:2.000 è riportato l'ambito di tutela del rio Petronilla, mentre non sono evidenziati quelli del fosso Vallescura e del fiume Ete Vivo in quanto rientranti rispettivamente nelle zone FE e FF destinate dal P.R.G. a parco.

3 Ai sensi dell'art.29 delle N.T.A. del P.P.A.R., il P.R.G. recepisce inoltre le seguenti prescrizioni di base permanenti:

- Nella fascia contigua di metri 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm. 50. 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.
- 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.

ART. 126 - CRINALI

1 Sono ambiti individuati dal P.P.A.R. e in conformità a quanto da questo prescritto (art. 30 delle N.T.A.) soggetti ~~a tutela integrale~~ alle prescrizioni di seguito riportate.[21].

La presente variante Generale del P.R.G. rende permanenti le prescrizioni transitorie del P.P.A.R., e individua tali ambiti nelle tavole AD6 e AD3 in scala 1:5.000 e nelle Tavole 1:2.000 della serie P 3; in particolare sono vietati:

- gli interventi edilizi di tipo agroindustriale, adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- le nuove attività estrattive, i depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'art.57 delle N.T.A. del P.P.A.R.

2 All'interno dell'ambito dei crinali sono ammessi ~~soltanto~~ interventi edilizi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente. ~~Nuovi interventi edilizi sono ammessi solo~~

21 Modificato con DGC n.134 del 31/08/2021

~~se coordinati da progetto unitario (P.U.) nelle zone di riqualificazione percettiva del paesaggio collinare E3, di cui all'art. 97 delle presenti Norme~~.

ART. 127 - LITORALI MARINI

1 Il PPAR individua nella tavola 18 tre ambiti provvisori con caratteristiche peculiari dal punto di vista paesistico- ambientale e a basso livello di compromissione territoriale:

- 30 - Area a nord-est di viale della Vittoria;
- 31 - Monte Caccioni;
- 32 - Foce del fiume Ete Vivo (parziale).

Le aree presentano caratteristiche diverse sia dal punto di vista fisico, che da quello dell'evoluzione e trasformazione storica, che infine da quello delle condizioni attuali.

Area a nord-est di Viale della Vittoria

2 Dai punti di vista naturalistico, paesaggistico e del paesaggio storico (cfr. le rispettive Indagini e ricerche svolte in questa occasione, come richiesto dal P.P.A.R.) l'area non presenta valori significativi: si tratta di una fascia di retro spiaggia compresa tra la strada lungomare e la ferrovia, per una profondità di circa 170 m., sostanzialmente interclusa entro zone urbanizzate (in particolare a nord il complesso edilizio di maggiori dimensioni dell'intero territorio Sangiorgese).

3 La valutazione del livello di compromissione territoriale, attraverso una verifica accurata dello stato dei luoghi, ha portato alla conclusione che il carattere originario del paesaggio marino è totalmente perduto, per due ordini di ragioni. In primo luogo la zona può essere considerata di fatto inclusa entro il territorio urbanizzato, di cui detiene praticamente ogni carattere: la massiccia presenza di infrastrutture di trasporto (strade, ferrovia, sottopassi) e di altre opere di urbanizzazione a rete) e la significativa presenza di interventi edilizi, anche di origine ormai storica (l'edificio dell'Ospedale Marino). In secondo luogo, gli usi degli spazi non costruiti (rimessaggi e parcheggi, orti urbani, giardini pubblici, terreni abbandonati) connotano l'ambito come tipica periferia di un territorio urbano. La compromissione dell'area è pertanto da considerare completa, e non recuperabile l'assetto morfologico, funzionale e ambientale originario.

4 ~~In relazione alle considerazioni sintetizzate ai commi 1 e 2 che precedono, la Variante Generale del P.R.G. non conferma il vincolo provvisorio di tutela del P.P.A.R., ma sottopone l'area ad una progettazione urbanistica e paesaggistica unitaria, di cui definisce i contenuti attraverso un disegno urbanistico in scala 1:1.000 (scheda~~

~~normativa n.1 - via Marche), a basso grado di intensità di utilizzazione edilizia. In particolare va segnalata la tutela paesaggistica costituita da una fascia continua di circa 60 m. di profondità ad ovest del lungomare, destinata a verde (in parte pubblico e in parte privato), e la realizzazione nella fascia più a nord, in prossimità della foce del fosso Vallescura, di un'area verde come terminale del parco territoriale Vallescura.~~ [22]

Reintroduzione sia dell'ambito di tutela relativo al Litorale Marino che delle prescrizioni di base permanenti ad esso relative; stralcio della proposta urbanistica relativa alla Z.P.U. 1 (Via Marche) da riprogettare in conformità con le citate prescrizioni;

Monte Caccioni

5 L'area presenta notevole interesse dal punto di vista paesaggistico e ambientale. La ricostruzione del paesaggio storico (cfr. l'Indagine sui caratteri storico-culturali del territorio) mostra che il paesaggio agrario storicamente più strutturato si trova sui versanti sud e nord-est di Monte Caccioni. In particolare il versante sud, con l'alternanza di filari di vite, frutta e olivo, ricco di alberature, con ampi poderi e poco costruito, doveva presentarsi con un carattere esemplare della qualità fisico-ambientale e culturale del paesaggio agrario marchigiano.

6 Pur essendo quasi integramente perduti i segni delle strutture storiche di tale paesaggio, il grado di compromissione (in termini di leggibilità degli elementi fisici fondamentali) è relativamente basso.
Anche dal punto di vista delle qualità percettive del paesaggio, la zona di monte Caccioni presenta qualità singolari: la strada panoramica di crinale, punti panoramici di eccezionale valore, elevata percepibilità dal percorso autostradale.

7 Le indagini svolte in occasione della redazione della Variante Generale del P.R.G. hanno portato ad una parziale modifica dei confini dell'ambito di tutela rispetto a quello definito in sede di P.P.A.R. (ambito definitivo di tutela cartograficamente delimitato nella tav.18); essi sono riportati nella Tav. AD6.

8 Entro l'ambito di tutela del Monte Caccioni si applica la tutela integrale prevista dagli artt. 26 e 27 del P.P.A.R., i cui contenuti sono riportati all'art.123 delle presenti Norme.

Foce del fiume Ete Vivo

22 Modificato con D.C.C. n.68/11 del 14.10.1998 in accoglimento delle prescrizioni D.G.P (Provincia di Ascoli Piceno) n.497 del 05.10.1998.

9 Il P.P.A.R. perimetra nella Tav. 18 l'area n.32 in corrispondenza della foce del fiume Ete Vivo, definendola, tra i litorali marini, ambito "con caratteristiche peculiari dal punto di vista paesistico-ambientale e a basso livello di compromissione territoriale". L'area, che si estende in direzione ovest fino alla Statale Adriatica, è quasi per intero in territorio del comune di Fermo; entro il territorio sangiorgese ricade la fascia di territorio a sud delle vie Solferino e S.Martino. Ad ovest della ferrovia tale area, profonda circa 35 m., è interamente urbanizzata e occupata da fabbricati per lo più di tipo artigianale; ad est della ferrovia la fascia si allarga (fino a raggiungere i m. 140), e include un villaggio turistico e un'area inedificata, di proprietà comunale, oggi destinata a rimessaggio barche.

10 A seguito delle indagini svolte si è pervenuti alla conclusione che in parte di tale area (porzione ad ovest della linea ferroviaria) gli usi antropici consolidati sono tali da rendere inattuabile un progetto di riqualificazione naturalistica, fatta salva l'esigenza di garantire la fruizione pedonale e promuovere il risanamento delle acque e delle sponde fluviali.

Nella parte est di tale area gli usi presenti (camping-villaggio turistico), che il P.R.G. intende confermare, sono compatibili con gli obiettivi di tutela e qualificazione ambientale dell'area; essa viene inoltre destinata a parco urbano attrezzato, come terminale est del Parco definito dal P.R.G. "Parco urbano attrezzato della vecchia ferrovia AFA", ed in continuità - attraverso un percorso ciclo-pedonale già definito - con il limitrofo territorio del comune di Fermo.

11 Le indagini e le valutazioni compiute, e sopra sommariamente richiamate, hanno portato ad una parziale modifica dei confini dell'ambito di tutela rispetto a quello definito in sede di P.P.A.R. (ambito provvisorio di tutela cartograficamente delimitato nella tav.18); essi sono riportati nella Tav AD6 e AD7.

12 Entro l'ambito di tutela della foce del fiume Ete Vivo si applica la tutela integrale prevista dagli artt. 26 e 27 del P.P.A.R., i cui contenuti sono riportati all'art.123 delle presenti Norme, limitatamente all'ambito destinato dal P.R.G. a "Parco urbano attrezzato". Nella restante porzione di territorio si applica la tutela orientata, nei termini prescritti dalla scheda normativa n.10 "Porto" e dalle altre norme di tutela ambientale della presente Variante Generale del P.R.G.

ART. 128 - AMBITI DEL PAESAGGIO AGRARIO DI INTERESSE STORICO, PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

1 La perimetrazione definitiva dell'ambito del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale individuato nelle Tavv. 7 e 8 ed elenco allegato 2 del P.P.A.R è stata

effettuata in questa sede di Variante Generale ed è stata riportata nella Tav. AD1 in scala 1:5.000. Poiché tale ambito è per la maggior parte agricolo e collinare, le relative prescrizioni sono state inserite entro il capitolo di questa normativa dedicato a "Zone agricole e territorio non urbanizzato" (art.98 "Ambiti agricoli collinari di interesse storico, ambientale e paesaggistico").

2 Il citato art. 98 delle presenti N.T.A. definisce e assoggetta a specifica normativa di tutela e conservazione:
- gli "Ambiti del paesaggio storico", ai sensi di quanto previsto dall'art.38 delle N.T.A. del P.P.A.R..
- gli "Ambiti di interesse paesaggistico", ai sensi di quanto previsto dall'art. 37 delle N.T.A. del P.P.A.R.
- i "punti panoramici e le strade panoramiche", ai sensi di quanto previsto dall'art.43 delle N.T.A. del P.P.A.R.

ART. 129 - TUTELA DELLE ZONE BOSCATE, DELLE CORTINE ARBOREE, DEI FILARI E DELLE SIEPI

1 Gli spazi boscati, ed i soppressuoli arborei e arbustivi che sono stati individati nella tav AD5, e ancorchè rilevanti in ordine alle funzioni paesaggistiche ed ecologiche svolte nell'aumentare la complessità biologica della campagna (boscaglie, cortine arboree, filari, siepi, piante isolate, fasce alberate, ecc.), non sono riconoscibili come boschi in quanto di modeste dimensioni, sono elementi del paesaggio da mantenere e valorizzare, governandoli in modo che ne venga favorita la funzionalità paesaggistica ed ecologica. A tal fine, i Piani Aziendale, di Conduzione Aziendale o la Relazione sugli effetti ambientali, quando richiesti, descrivono la struttura, la composizione floristica e le previsioni di progetto che con essi interferiscono, oltre che le azioni assunte per il loro potenziamento e la loro valorizzazione floristica e strutturale.

2 La posa dei cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica nel rispetto della vigente normativa nazionale e regionale può essere consentita soltanto qualora non esistano soluzioni alternative all'esterno di dette zone. Detti impianti dovranno comunque essere posati lungo le strade esistenti, i sentieri sparti-fuochi o altre tracce preesistenti. Gli impianti a fune, funzionali al governo e all'utilizzazione del bosco, potranno essere acconsentiti, fatto salvo il rispetto delle specifiche norme che regolamentano la materia. Anche per la realizzazione di tali opere, il progetto di intervento deve essere accompagnato da uno studio di impatto ambientale di cui all'art. 132 delle presenti Norme.

3 Le zone boscate distrutte o danneggiate dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere opere di qualsiasi genere, al di fuori del rimboschimento, del ripristino della vegetazione e dell'eventuale recinzione a temporanea tutela dei nuovi impianti o della pubblica incolumità.

ART. 130 - TUTELA DELLE ALBERATURE E DEL VERDE URBANO

1 L'Amministrazione Comunale provvederà ad adottare un "Piano del verde pubblico e privato" del territorio comunale, contenente in particolare precise norme riguardanti la costruzione di autorimesse o parcheggi interrati nei parchi ed in genere nelle zone a verde. Tale Piano costituirà variante integrativa del Regolamento Edilizio.

2 A tutte le istanze di intervento le cui opere edilizie interessino anche le alberature, è fatto obbligo di allegare il rilievo e il progetto dettagliato di sistemazione degli spazi aperti, delle zone alberate, delle zone a prato e coltivate, e della definizione dei materiali da impiegare, con particolare riferimento alle zone esterne pavimentate.

3 È vietato l'utilizzo di aree a parco e aree boscate per depositi di qualsiasi tipo.

ART. 131 - PRESCRIZIONI PER LE AREE A PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO

1 Al fine di limitare lo sviluppo delle superfici impermeabilizzate e migliorare le caratteristiche microclimatiche degli spazi esterni, le aree destinate a parcheggio di uso pubblico dovranno essere di preferenza realizzate con pavimentazioni semi-permeabili, ad elementi prefabbricati discontinui, che consentano l'inerbimento e, parzialmente, la diffusione naturale dell'acqua nel sottosuolo.

2 Nei piazzali e parcheggi di uso pubblico di dimensione superiore a 1.000 mq (compresi gli spazi di manovra) tale pavimentazione è prescritta obbligatoriamente. In tali casi è inoltre da prevedere la raccolta delle acque di prima pioggia e il loro trattamento per la disoleazione e decantazione, con successivo avvio alla fognatura delle acque nere o il ripascimento della falda sotterranea attraverso pozzi disperdenti.

3 Per le aree a parcheggio di pertinenza di fabbricati o complessi edilizi con funzioni direzionali, produttive e commerciali e per i parcheggi di interscambio la dimensione minima per la quale è richiesta la raccolta e il trattamento delle acque di prima pioggia è ridotta a 500 mq.

PROCEDURE DI VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' E DELL'IMPATTO AMBIENTALE

ART. 132 - VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA E AMBIENTALE E STUDI DI IMPATTO AMBIENTALE

1 La presente Variante Generale recepisce la prescrizione di sottoporre a procedura di Dichiarazione di compatibilità paesistico - ambientale le opere di rilevante trasformazione del territorio, come previsto dal P.P.A.R. all'articolo 63 ter.

2 Fermo quanto prescritto dalla normativa nazionale in materia di preventiva valutazione di impatto ambientale, gli interventi di trasformazione del territorio maggiormente incidenti sull'assetto dell'ambiente sono assoggettati dalla Variante Generale del P.R.G. a procedure di verifica della compatibilità e dell'impatto ambientale, finalizzate a:
- valutare preventivamente, anche attraverso l'esame comparativo di soluzioni alternative, il complesso delle conseguenze ambientali indotte dagli interventi;
- esaminare la compatibilità dell'intervento e delle destinazioni proposti con il contesto (paesaggio e ambiente urbano) in cui sono inseriti;
- valutare l'efficacia di specifiche azioni di mitigazione previste dal piano o dal progetto.

3 La Variante Generale del P.R.G. introduce le seguenti procedure di verifica della compatibilità e dell'impatto ambientale:

- la Relazione sugli effetti ambientali, prevista all'art. 93 delle presenti Norme in relazione a specifici interventi da realizzare in zone agricole esterne rispetto al perimetro dei parchi (zone FE e FF);
- le verifiche di compatibilità paesaggistica e ambientale (da assimilare alla Dichiarazione di cui all'art.63 ter delle N.T.A. del P.P.A.R.), da effettuarsi per:
  - i piani attuativi relativi alle zone Z.P.U. di progettazione unitaria e intervento integrato, o ai relativi comparti attuativi;
  - i Progetti Speciali, a partire dalla fase di definizione preliminare attraverso le linee-guida strategiche
- lo studio di impatto ambientale, da effettuarsi per gli interventi infrastrutturali più rilevanti (viabilità di progetto, parcheggi di dimensione superiore a 100 p.a. e tutti i parcheggi pubblici interrati, infrastrutture per l'ambiente, infrastrutture per le telecomunicazioni e per la distribuzione di energia elettrica).

Nel caso di opere che ricadono entro ambiti di tutela del P.P.A.R. lo Studio di impatto ambientale incorpora i contenuti e le funzioni dele verifiche e dichiarazioni di compatibilità previste agli artt 63 bis e 63 ter delle N.T.A. el P.P.A.R..

Le procedure e i relativi contenuti tecnici vengono definiti dal Regolamento Edilizio, in relazione al tipo e alla dimensione dell'intervento.

TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO

ART. 133 - FINALITÀ GENERALI

1 La Variante Generale del P.R.G. attribuisce rilevante significato sul piano idraulico-ecologico e paesaggistico alla tutela e alla valorizzazione di tutti i corpi idrici pubblici e privati e intende favorirle nel rispetto della normativa vigente in materia.

2 In particolare, ai sensi del D.P.R. 236 del 24-5-88, l'Amministrazione Comunale, al fine di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano, istituisce e definisce forme di salvaguardia riferite a zone caratterizzate da diversa vulnerabilità e dalla presenza di diverse attività umane.

3 Le attività agricole e zootecniche e le attività produttive sono assoggettate dalla presente variante Generale del P.R.G. a specifiche azioni di verifica e controllo (artt.91 e 92 delle presenti Norme).

ART. 134 - EFFICIENZA E MANUTENZIONE DELLA RETE FOGNANTE

1 La buona efficienza della rete scolante è obiettivo prioritario delle politiche ambientali urbane. In proposito l'Amministrazione individuerà specifiche azioni di tutela dell'ambiente, quali:
- verifiche idrauliche di officiosità della rete fognante in condizioni estreme, in particolare riguardo al controllo dell'intensità e durata degli eventi pluviometrici che determinano l'attività degli scolmatori di acque miste in superficie;
- operazioni di espurgo per i collettori ad alta probabilità di sedimentazione dovuta a modesta velocità media dei liquami e dei sedimenti, da effettuarsi, secondo i casi, ma almeno ogni due anni, su specifica determinazione di Giunta, in base al parere dell'Ufficio competente.

2 Efficienza della rete fognante nelle aree urbane densamente insediate:

Le nuove reti fognanti delle acque nere e grigie dovranno essere realizzate applicando rigidamente il disposto del D.M. 12.12.1985 (G.U. n.61 del 14.03.1986) riguardante la progettazione e il collaudo delle fognature, ed alloggiate entro manufatti impermeabili.

Quando in queste zone vulnerabili si riscontrino anche parametri geo meccanici scadenti dei terreni di fondazione, e/o modesta soggiacenza della falda, sarà necessario utilizzare la doppia tubazione per le reti delle acque nere e miste, al fine di controllare agevolmente le eventuali perdite, e di impedire che le caratteristiche meccaniche dei terreni siano causa di perdita del fluido.

3 **Fossi e scoli**

È vietato - in assenza di progetto di adeguamento della rete scolante da approvare dalla Pubblica Amministrazione - qualsiasi intervento di occlusione, tombamento, artificializzazione e deviazione dei fossi e scoli esistenti.

ART. 135 - ESENZIONI[23]

Le norme stabilite per gli ambiti di tutela delle categorie costitutive del paesaggio di cui agli articoli precedenti, in conformità all'art.60 del PPAR non si applicano per:

1. 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;
2. Le seguenti opere oltre a quelle comprese nel precedente punto:

   2a) 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 del PPAR.

   Sono comprese nel regime delle esenzioni anche le eventuali varianti urbanistiche adottate dai Comuni ai sensi dell'articolo1 della legge 1/78 e dell'articolo 3 della legge 291/71, necessarie per la localizzazione delle predette opere pubbliche;

   2b) Gli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, centrali e containers telefonici, cabine di decompressione del gas e simili;

23 Articolo in adeguamento alle prescrizioni impartite con Atto di Giunta Provinciale D.G.P. n.538 del 09.11.1998

2c) I monumenti commemorativi civili e religiosi, di modesta entità nonché le opere ricadenti nelle zone cimiteriali;

2d) Opere ed interventi a carattere temporaneo connessi all'attività di ricerca ed esplorazione di idrocarburi e di risorse geotermiche;

2e) 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 delle NTA del PPAR

3. Le opere necessarie all'adeguamento degli impianti esistenti di smaltimento dei rifiuti alle disposizioni del D.P.R. 951/82.

   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 ai citati articoli 63 bis e ter;

4. Gli interventi previsti dagli articoli 31 e 32 della legge 28 febbraio 1985, n.47;

5. Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art.31 della legge 457/78, e di consolidamento statico che non alterino la sagoma ed il volume degli edifici.

TITOLO VI - PRESCRIZIONI PARTICOLARI, NORME TRANSITORIE E FINALI

ART.136 - FASCE DI RISPETTO E AREE DI PROTEZIONE

1 Sugli edifici esistenti compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso.

2 Nelle aree di rispetto cimiteriale è ammessa l'installazione di chioschi a servizio del cimitero, fino alla dimensione di mq. 10 di S.U.L..

3 Nelle fascie di rispetto fluviale è consentita la realizzazione di attrezzature sportive e per il tempo libero, secondo le prescrizioni delle specifiche zone di appartenenza.

4 Nelle rimanenti aree di rispetto disposte da Leggi specifiche valgono le prescrizioni delle Leggi di settore.

ART. 137 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE EDILIZIO: RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

1 Il complesso delle modalità di conservazione, utilizzo e trasformazione del territorio è disciplinato, oltre che dalle presenti Norme Tecniche Attuazione della Variante Generale del P.R.G., dal Regolamento Edilizio Comunale, che ha per specifico oggetto tutte le attività di trasformazione edilizia, infrastrutturale e ambientale, e di esecuzione degli strumenti attuativi della Variante Generale del P.R.G.

2 Il Regolamento Edilizio ha inoltre per oggetto - in forma coordinata con le presenti Norme della Variante Generale del P.R.G. - le procedure tecniche ed amministrative che concorrono in termini qualitativi al risultato finale delle trasformazioni ammesse, ivi comprese le norme igieniche d'interesse edilizio.

In caso di contrasto tra le presenti norme e quelle del Regolamento Edilizio prevalgono le norme di quest'ultimo.

ART. 138 - FACOLTÀ DI DEROGA

1 Sono consentite deroghe alle prescrizioni della presente Variante Generale del P.R.G. nei limiti e nei termini previsti dalla Legislazione vigente, e in particolare

dall'art. 41 quater della L. 17.08.1942 n.1150 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 139 - NORME TRANSITORIE

1 L'adozione della presente Variante Generale del P.R.G. comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla vigente legislazione.

2 Le aree soggette a piani attuativi approvati in data anteriore all'adozione della presente Variante Generale del P.R.G. sono regolate dalle prescrizioni dei piani stessi fino alla loro scadenza di legge. Nelle more di validità dei suddetti piani sono ammesse esclusivamente varianti conformi alla presente Variante Generale del P.R.G.

3 Le concessioni e autorizzazioni emanate in data anteriore all'adozione della presente Variante Generale del P.R.G. rimangono valide fino alla scadenza dei termini previsti dalla vigente legislazione urbanistica.

ART. 140 - NORME FINALI

1 Consultazione delle tavole di Piano Regolatore Generale

Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole di Variante Generale del P.R.G**.** in caso di dubbio o di contrasto prevale sempre l'informazione contenuta nelle tavole di maggior dettaglio.

ALLEGATI

LEGENDE DELLE TAVOLE

Schema Direttore 1:5.000
Usi e modalità di trasformazione del territorio 1:5.000
Usi e modalità di trasformazione del territorio 1:2.000
Zone A - Insediamenti storici 1:1.000
Borgo Marinaro 1:500

COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO

PRG 1996

VARIANTE GENERALE DEL P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegato:

SCHEDE NORMATIVE DELLE ZONE DI PROGETTAZIONE UNITARIA
E DI INTERVENTO INTEGRATO
e
COMPARTI DI INTERVENTO COORDINATO
(aggiornamento al 30.06.2025 D.C.C. n°34 del 29/07/2025) e ss.mm.ii.

COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO

Sindaco: dott.Antonio Rossi

Assessore all'Urbanistica: avv. Maurizio Mattioli

Segretario Generale: dott. Geremia Di Vincenzo

Ingegnere Capo: ing. Francesca Claretti

Resp. del 2° Servizio arch. Luigi Scotece

OIKOS RICERCHE S.R.L.:

Resp.: Prof. Ing. Silvano Casini, Ing. Roberto Farina;
Ing. Andrea Balletti, Arch. Elena Lolli, Arch. Corrado Marocci

Consulente giuridico per la stesura delle Norme Tecniche di Attuazione:
Avv. Paola M. Terenziani

Proiezioni demografiche e analisi della condizione abitativa:
Dott. Francesco Manunza

Indagini per l'adeguamento al PPAR:
Dott. Sergio Sisi, dott. Ermanno Librandi (Indagine geologica - geomorfologica - idrogeologica)
Dott. Roberto Canullo (Indagine botanico - vegetazionale)
OIKOS Ricerche - Arch. Federico Bilò, arch. Francesco Orofino (Indagine sui caratteri visuali del paesaggio)
OIKOS Ricerche - Arch. Elena Lolli (Indagine sui caratteri storico-culturali del territorio)

Collaboratori: Sig.na Monica Regazzi, Sig.na Simonetta Scappini, Sig.na Laura Zanarini (elab.grafiche), Sig.ra Concetta Venezia (segreteria).

NTA vigenti nel loro testo originale o coordinato, qualora il testo abbia subito modifiche, con indicati in nota ai singoli articoli gli atti con cui sono state apportate tali modifiche. Il presente documento ha lo scopo di facilitare la lettura della norma, in caso di eventuali incongruenze riscontrate fanno fede gli atti e gli elaborati di ciascuna variante.

RIEPILOGO PROCEDIMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA IN VARIANTE AL PRG CONCLUSI CON APPROVAZIONE RELATIVI ALLE SCHEDE NORMATIVE DELLE ZONE DI PROGETTAZIONE UNITARIA E DI INTERVENTO INTEGRATO E COMPARTI DI INTERVENTO COORDINATO.

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2000

- n.59 del 19.07.2000 oggetto : " Determinazione sulla prescrizione dettata dalla Provincia di AscoliPiceno in merito alla ZPU1 Via Marche"

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2001

- n.14 del 16.03.2001 oggetto "Approvazione della variante al comparto di intervento coordinato N Santa Vittoria Via Morgagni ai sensi degli Artt. 15 e 30 della LR34/92 ed individuazione di comparti edificatori"

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2003

- n.21 del 31.03.2003 oggetto " Approvazione variante specifica al PRG ZPU1- Via Marche ai sensi dell'art.26 della LR 5 agosto 1992 n.34 e successive modificazioni ed integrazioni"
- n.30 del 07.04.2003 oggetto " Comparto m- Via Medi Variante specifica al PRG Delibera C.P. n.30 del 25.03.2023 accoglimento degli stralci modifiche e prescrizioni ai sensi dell'art.28 della LR 5 agosto 1992 n.34"
- n.44 del 16.05.2003 oggetto: " Approvazioni varianti al PRG adeguatyo al PPAR relative al programma di recupero e riqualificazione urbana ex Consorzio Agrario Ex Afa ai sensi dell'art.26 della LR.5 agosto 1992 n.34 e smi"

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2004

- n.72 del 29/09/2004 oggetto "Approvazione in via definitiva della variante al Piano Regolatore Generale e del Piano di Recupero ex Consorzio Agrario – Ex AFA ai sensi dell'art.26 Legge Regionale 34/1992 e successive modifiche ed integrazioni."

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2009

- n.42 del 25.06.2009 oggetto " Art. 5 DPR 447/98 e DPR . 440/2000 – S.U.A.P. - Variante al PRG per intervento di ristrutturazione urbanistica ed edilizia per media struttura di vendita – C.da Santa Vittoria Ditta: Elitizi SpA – Approvazione verbale Conferenza dei Servizi "

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2010

- n.72 del 10.11.2010 oggetto " Approvazione in via definitiva Piano di Recupero ex Consorzio Agrario-ex AFA- Variante parziale al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art.26 LR34/92 ss.mm.ii."

Deliberazioni del Commissario Straordinario Anno 2012

- n.89 del 09.05.2012 oggetto– Variante specifica alla ZPU1 via Marche del PRG vigente per la previsione di un campo di calcio Artt3 e 26 L.R.34/92 e smi. Approvazione definitiva in adeguamento parere GP n.94/12"

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2013

- n.8 del 24.01.2013 oggetto "Approvazione Piano delle Alienazioni immobiliari anno 2012 con Varianti Urbanistiche ai sensi dell'art.26 ter LR 34/92 – immobile denominato ex Silos – Approvazione definitiva"

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2014

- n.56 del 18.12.2014 oggetto "Cambio di destinazione d'uso di edificio sito nel comparto "g", Ex Lottizzazione Corvaro, da turistico-ricettivo a residenziale commerciale. autorizzazione al permesso di costruire in deroga ex art.14 del DPR 380/2001"

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2015

- n.61 del 17.12.2015 oggetto " Lavori di ampliamento tratto terminale viale dei Pini nord. Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. Approvazione definitiva ai sensi dell'art. 26 comma 6, lettera (a) della L.R. 34/92 e s.m.i.

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2017

- n.73 del 26.10.2017 oggetto "Art.8 DPR 160/2010 e Art.26 LR34/1992- Approvazione progetto per ampliamento edificio produttivo in variante al comparto "i" - Santa Vittoria – Zona Artigianale e al vigente PRG"

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2019

- n. 78 del 19/12/2019 oggetto "Approvazione variante al Piano Attuativo di iniziativa privata del Comparto "i" Santa Vittoria, in variante al PRG, ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992"

Deliberazioni di Giunta Comunale Anno 2022

- n. 80 del 10.05.2022 oggetto “Approvazione variante al P.R.G. ai sensi dell’art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992, delle zone progettazione unitaria 8 bis e 9 bis (coordinata con la proposta di Piano Regolatore Portuale)”

Deliberazioni del Consiglio Comunale Anno 2024

- n. 25 del 13.06.2024 oggetto “Piano attuativo in variante al P.R.G. per recupero e Riqualificazione Urbanistica e Ambientale ai sensi degli artt. 26 e 30 L.R. 34/1992 e ss.mm.ii. Area ex Branella in via A. Costa n. 19-21-23.

Deliberazioni di Giunta Comunale Anno 2026

- n. 204 del 28.08.2026 oggetto “Approvazione di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell’Art. 33 C, 12 Let. a L.R. n. 19/2023 – “Trasformazione comparto b – Chisa Sacra Famiglia con modifica della zonizzazione da zona omogenea “C” a zona omogenea “B1.1**”.

PRESENTAZIONE

Questo Allegato costituisce parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e contiene due serie di Schede Normative:

- 10 schede relative alle “Zone di progettazione unitaria e di intervento integrato
- 14 schede relative ai “Comparti attuativi di intervento coordinato”.

Le schede Normative delle Zone di Progettazione Unitaria e di intervento integrato

Ciascuna scheda contiene le seguenti indicazioni.

- Una parte introduttiva con:
  - Il numero e la denominazione della Zona; i numeri sono riportati anche nella cartografia di Piano nelle tavole in scala 1:2.000 e 1:5.000
  - la localizzazione e una breve descrizione della Zona.
- Una seconda parte relativa allo **stato di fatto**; essa contiene tre dati significativi: la superficie territoriale (comprensiva quindi della viabilità interna alla zona perimetrata), la superficie coperta complessiva esistente; la volumetria esistente. I dati sulla superficie coperta e sulla volumetria sono da considerare indicativi, in quanto frutto di una lettura cartografica e non di un rilievo.
- Una terza parte dedicata alle **indicazioni del P.R.G**.

Essa contiene in primo luogo la **ripartizione della superficie territoriale** tra superficie da destinare a standard (vale a dire delle aree destinate dal piano ad usi pubblici, sia attraverso la cessione in proprietà alla Pubblica Amministrazione, sia attraverso convenzionamento per la sistemazione e l’uso pubblico), e restante superficie territoriale di intervento.
É inteso che la dimensione della superficie territoriale a standard è quella minima richiesta, e resta inalterata anche qualora ad una verifica sul campo la superficie territoriale totale si rivelasse inferiore a quanto indicato nella scheda.

La **possibilità edificatoria** viene suddivisa in 4 voci principali più una sottovoce.

- *Riuso dell’esistente*. Il dato, indicativo in quanto stimato sulla carta, si riferisce alla superficie lorda di pavimento esistente all’interno del perimetro della Z.P.U. e di cui si prevede il recupero inteso come conservazione e riuso dell’esistente.
- *Sostituzione dell’esistente*. Il dato indica la quota massima in termini di superficie lorda di pavimento che può essere realizzata in sostituzione di edifici esistenti di cui il Piano prescrive la demolizione.
- *Possibilità edificatoria aggiuntiva*. Il dato indica la quota massima in termini di superficie Lorda di Pavimento prevista dal P.R.G. per le zone di nuova edificazione in aggiunta al riuso e alla sostituzione.

- *Possibilità edificatoria complessiva*. Il dato è indicativo in quanto, come sommatoria dei tre precedentemente descritti, contiene il dato approssimato del riuso. In pratica esso rappresenta il totale della superficie edificata massima che sarà realizzata all'interno della zona (compresi gli edifici alla data di adozione del Piano) a progetto completato. All'interno della possibilità edificatoria complessiva viene specificata la quantità minima di S.U.L. da realizzare come standard. Si tratta di una possibilità di intervento che la Pubblica Amministrazione può utilizzare, in tutto o in parte, attraverso due modalità: il riuso o la sostituzione della superficie edificata esistente e la nuova edificazione. Il primo valore è un dato indicativo, si deve intendere che per la destinazione a standard la possibilità d'intervento edilizio è complessivamente quella indicata come totale, mentre la sua ripartizione tra riuso dell'esistente e nuova edificazione è indicativa.
  In generale all'attuazione degli standard sono tenuti (pro quota) gli operatori che realizzano gli interventi edilizi. I relativi rapporti sono regolamentati da una convenzione quadro.

In sostanza il piano della zona potrà sempre prevedere entro la zona:

- il recupero e riuso degli edifici da conservare, attraverso le modalità di intervento consentite dalle Norme; la quantità di riuso indicata nella scheda è indicativa; la quantità reale (maggiore o minore) sarà documentata a seguito di rilievo in sede di predisposizione del progetto unitario o del piano attuativo;
- l'intervento sugli edifici esistenti, di cui il Piano prevede indifferentemente la conservazione o la sostituzione; in questo caso l'eventuale sostituzione potrà avvenire, nello stesso lotto, con la stessa S.U.L. esistente;
- la sostituzione degli edifici da demolire, che avviene in maniera proporzionale alla S.U.L. esistente, rispettando il massimo prescritto dalla scheda.
- una possibilità edificatoria aggiuntiva (quando indicata), nella misura massima prevista dalla scheda.

Una parte della scheda è dedicata alle **destinazioni d'uso ammesse** nella zona.
Esse sono identificate dalle sigle della classificazione di cui all'art 4 delle Norme ("Usi"), e sono espresse per la quota di interventi entro la superficie a standard e per la quota di interventi nelle altre aree. É inteso che il piano attuativo o il progetto unitario potrà attivare anche solo in parte tali indicazioni, scegliendo all'interno degli usi ammessi quelli che si saranno rivelati più idonei nella fase di pianificazione attuativa.

I dati della sezione successiva rappresentano una *sintesi delle possibilità di intervento per classi di destinazioni d'uso*: la superficie edificabile per attrezzature e servizi nelle aree a standard, quella per residenza permanente (principale e speciale per funzioni complementari, come definite nella Normativa), quella per alberghi e attrezzature turistiche e quella per le altre funzioni produttive e terziarie) tra quelle consentite elencate alla sezione precedente della scheda.

I valori indicati per gli interventi extra standard potranno subire in sede di redazione del piano, per effetto di una norma specifica, una variazione non superiore al 10% rispetto al valore inferiore tra i tre presentati (residenza, alberghi ed attrezzature turistiche, produttivo e terziario). Si ricorda che questi valori sono comprensivi dell'edificato esistente, per il quale è evidentemente possibile la conferma della destinazione attuale.

- La quarta parte della scheda è dedicata ai **Requisiti della progettazione urbanistica**. Si tratta di una esposizione sintetica dei criteri di progettazione adottati, ai quali dovrà obbligatoriamente attenersi il Progetto Unitario o il piano attuativo e di una descrizione delle caratteristiche funzionali e formali degli spazi pubblici e privati; tali criteri e caratteristiche sono espressi graficamente nelle SCHEDE DI ASSETTO URBANISTICO in scala 1:1.000.

Come prescritto all'art.21 delle N.T.A., l'assetto urbanistico proposto può essere lievemente modificato - nel rispetto di quantità e destinazioni d'uso - solo attraverso l'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera zona.
Nel testo sono presentati sia l'indicazione di obiettivi specifici del piano, che le modalità di intervento dal punto di vista funzionale, che indicazioni circa l'organizzazione spaziale degli insediamenti. Sono inoltre indicate in questa parte prescrizioni particolari inerenti le forme e i contenuti del convenzionamento tra operatori e Pubblica Amministrazione ad esempio per la realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione.
Sono infine fornite in questa parte della scheda indicazioni di carattere qualitativo e quantitativo, sotto forma sia di prescrizioni che di indirizzi per la progettazione.

- La quinta parte della scheda è caratterizzata da una tabella di sintesi dei dati suddivisi per comparti d'intervento e dalle schede che raccolgono i dati suddividendoli, in modo analitico, per ogni comparto, a seconda che siano relativi allo stato di fatto, alle indicazioni di P.R.G. o alle possibilità edificatorie.

Le voci riportate nelle tabelle corrispondono a sottozone (edificabili e non) presenti all'interno di ogni comparto, così come sono state disegnate nella scheda di assetto urbanistico. Le sottozone sono identificate da una lettera dell'alfabeto , in modo da consentire una agevole consultazione delle tabelle e della tavola grafica.

Le schede di assetto urbanistico (tavole grafiche allegate)

La *scheda di assetto urbanistico* è suddivisa in due parti: la prima (in scala 1:2.000) contiene le indicazioni del P.R.G. sullo stato di fatto e la seconda (in scala 1:1.000) il progetto urbanistico. Nella prima sono stati individuati: gli edifici di interesse storico architettonico, ambientale da conservare; gli edifici privi di valore architettonico o storico per i quali si può prevedere indifferentemente, ai fini della realizzazione del progetto di Piano, sia la conservazione che la

sostituzione; gli edifici da demolire per i quali il piano prevede la ricostruzione della S.U.L. nelle quantità massime indicate dalla scheda, all'interno delle zone edificabili.

Nella seconda parte della *scheda di assetto urbanistico* sono indicati: il perimetro della zona di progettazione unitaria e dei comparti di intervento, gli allineamenti edilizi da rispettare nella fase di progettazione; gli edifici esistenti da recuperare attraverso interventi di restauro o risanamento conservativo a fini pubblici o privati; i complessi architettonici che delimitano spazi di uso pubblico; i lotti edificabili privi di vincoli morfologici (a parte S.U.L. e altezza massima); i portici e i passaggi pedonali coperti; le attrezzature sportive, i parcheggi di uso pubblico, gli spazi pedonali pubblici (piazze e strade pedonalizzate) gli spazi pedonali privati per i quali è garantito l'uso pubblico; gli spazi privati di pertinenza degli edifici da destinare perlopiù a verde privato o a parcheggi privati; i principali percorsi pedonali e ciclabili e quelli esclusivamente pedonali; gli attraversamenti pedonali protetti; le strade con fruizioni principalmente pedonale (provvedimenti di circolazione con rallentamenti della velocità o deviazione dei veicoli su altri tracciati stradali); le strade carrabili di nuova progettazione con funzione strategica nel disegno del piano; i viali alberati, i parchi pubblici e il verde pubblico per il gioco dei bambini e lo sport; i filari di alberi d'alto fusto da conservare se esistenti (filari di alberi da frutta, le essenze decorative,...) o da piantumare se di progetto; i gruppi arborei di nuovo impianto, le palme, i cespugli e le siepi.

Il dettaglio con cui sono stati predisposti i progetti urbanistici consente di passare alla fase attuativa attraverso Progetti Unitari, estesi ad uno o più comparti o all'intera zona, qualora ovviamente vengano integralmente rispettate le indicazioni progettuali del Piano.
Al Progetto Unitario (o allo strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata) viene comunque allegata una convenzione - quadro, impegnativa per tutti i soggetti interessati che regola i rapporti tra Pubblica Amministrazione e operatori, ed in particolare fissa i criteri in base ai quali si distribuiscono gli oneri per l'attuazione degli interventi pubblici (infrastrutture, edifici di uso pubblico, parchi, sistemazione degli spazi pubblici) la cui attuazione contestuale rappresenta condizione necessaria alla realizzazione del Piano. L'elenco delle schede è preceduto da una tabella di sintesi dei principali dati delle 10 Zone di Progettazione Unitaria.

Le schede sui comparti attuativi di intervento coordinato

In questo fascicolo sono contenute anche le schede relative ai 16 **comparti attuativi di intervento coordinato** di cui all'art. 23 delle NTA. Essi come noto basano la propria attuazione su un meccanismo procedurale simile a quello delle Z.P.U. (realizzazione contestuale di interventi edilizi e cessione/sistemazione delle zone di uso pubblico secondo un disegno unitario ed in forma convenzionata), ma per la loro minore importanza e dimensione non sono assoggettati a disegno urbanistico preventivo in scala 1:1.000 in sede di P.R.G.: tale attività è demandata alla fase attuativa, a cura dei soggetti interessati, che sottoporranno

all'Amministrazione una proposta di Progetto Unitario. Le schede di P.R.G. contengono una breve descrizione delle previsioni urbanistiche e delle finalità del comparto. I Progetti Unitari dovranno rispettare le indicazioni morfologiche e le finalità contenute nella descrizione della scheda e i dati contenuti nelle tabelle quantitative. La scheda riporta alcuni dati dello stato attuale e le previsioni urbanistiche divise in zone e sottozone.

Tanto nelle Z.P.U. come nei comparti attuativi di intervento coordinato, la realizzazione a cura dei soggetti attuatori e cessione agli usi pubblici delle opere infrastrutturali e degli altri interventi di interesse generale descritti nelle schede è comunque imprescindibile per l'esecuzione degli interventi edilizi definiti dal Piano.

Precede le schede una tabella di sintesi dei principali dati quantitativi relativi ai 16 comparti.

INDICE

TABELLA DI SINTESI

DISTRIBUZIONE E VERIFICA DEGLI STANDARDS ALL'INTERNO DELLE ZPU

Z.P.U. 1 Via Marche

Z.P.U. 2 Fornace

Z.P.U. 3 Ex Colonia OPAFS

Z.P.U. 4 Ex Grand Hotel - viale della Vittoria

Z.P.U. 5 Stazione

Z.P.U. 6 Via della Resistenza - vecchia Stazione AFA

Z.P.U. 7 Ex Consorzio Agrario

Z.P.U. 8 Campo sportivo - Depuratore

Z.P.U. 9 Porto

Z.P.U. 10 Santa Vittoria

COMPARTI DI INTERVENTO COORDINATO

TABELLA DI SINTESI

a Villa Colli - P.E.E.P. Pian Della Noce
b Chiesa della Sacra Famiglia - Viale Dei Pini
c Pinetina Salvadori
d Scuole - Viale Dei Pini
e Centro Internazionale Neocatecumenale
f Istituto Canossiane
g Ex Lottizzazione Corvaro
h Vivaio Lauri
i Santa Vittoria - Zona Artigianale
l Santa Vittoria - Via Onesti
m Santa Vittoria - Via Medi
n Santa Vittoria - Via Morgagni
o Palazzetto dello Sport
p Palazzetto - Versante Est
q Santa Vittoria - Via Maranzani
r Santa Vittoria - Via Volta

STATO DI FATTO	ZONE DI PROGETTAZIONE UNITARIA – SINTESI DEI DATI -*										
	ZPU 1	**ZPU 2**	**ZPU 3**	**ZPU 4****	**ZPU 5**	**ZPU 6**	**ZPU 7**	**ZPU 8**	**ZPU 9**	**ZPU 10**	**TOTALE**
S.t. di riferimento	150.830	25.580	18.200	14.960	38.000	12.550	23.555	68.570	203.240	115.595	671.080
S.C. di riferimento	635	8.460	5.700	295	1.140	150	4.360	7.310	5.800	9.335	43.185
Volume edific. Esistente	5.820	69.470	51.130	2.050	6.640	1.350	42.790	48.170	269.470	63.520	317.410
INDICAZIONI DEL PRG											
S.t.standard e viabilità	109.335	16.930	12.200	11.975	36.220	12.400	18.815	59.130	167.015	75.595	519.615
S.f. lotti edificati da conservare		-		-	-	-	-	-		9.565	9.565
S.f. di intervento extra standard ***	41.495	8.650	6.000	2.985	1.780	150	4.740	9.440	36.225	30.435	141.900
POSSIBILITÀ EDIFICATORIA											
Riuso dell'esistente	1.070	-	14.250	890	610	450	420	4.740	3.100	5.760	31.290
Sostituzione dell'esistente	210	13.410	2.945	-	1.405	-	10.020	7.730	4.280	10.690	50.690
Possibilità edific aggiuntiva	23.760	-	-	320	3.380	300	-	3.130	25.010	14.790	70.690
Nuovi interventi edilizi	23.970	13.410	2.945	320	4.785	300	10.020	10.860	29.290	25.480	121.380
Possibilità edfic. Complessiva	25.040	13.410									
di cui in area a standard	1.730	250	1.500	300	1.060	600	4.020	2.540	4.895	3.760	20.655
SINTESI PER CLASSI DI DESTINAZIONE											
Per attrez. e sarv in area standard	1.730	250	1.500	300	1.060	600	4.020	2.540	4.895	3.760	20.655
Per residenza permanente	6.150	8.700	-	-	2.510	-	5.560	6.830	6.115	17.385	53.250
Per alberghi e attrez. Turistiche	14.855	-	12.000	590	-	-	-	2.930	12.660	-	43.035
Per attività produttive e terziario	2.305	4.460	3.695	320	1.825	150	860	3.300	8.720	10.095	35.730
TOTALE	25.040	13410	17.195	1.210	5.395	750	10.440	15.600	32.390	31.240	152.670

* i dati riportati nella tabella sono in mq eccetto i dati relativi al volume edificato esistente che sono inmc

**la sup.a standard della ZPU4 deve essere aumentata di 3.660 mq di SUL di parcheggi interrati

***allaS.f. di intervento extra standard deve essere aggiunto l'intervento di 1.925 mq da realizzare sotto la zona ferroviaria

		ZPU 1			[ZPU 2]			[ZPU 3]	
	DM 1444/68	PRG	Differ.	DM 1444/68	PRG	Differ.	DM 1444/68	PRG	Differ.
Ab. Teorici per res. perm.*		154			218			-	
Ab. Teorici per zona turistica*		557			-			450	
Istruzione(4,5 mq/ab)	3.200	0	-3.200	981	0	-981	2.025	0	-2.025
Attrezz. di interesse comune (2 mq/ab)	1.420	5.200	3.780	436	250	-186	900	1.500	600
Parchi e verde sportivo (18 mq/ab)	12.798	83.910	71.112	3.924	14.570	10.646	8.100	5.585	-2.515
Parcheggi (2,5 mq/ab)	1.778	9.400	7.622	545	2.360	1.815	1.125	5.115	3.990
TOTALI	**19.196**	**98.510**	**79.314**	**5.886**	**17.180**	**11.294**	**12.150**	**12.200**	**50**

		ZPU 4***			ZPU 5			ZPU 6	
	DM 1444/68	PRG	Differ.	DM 1444/68	PRG	Differ.	DM 1444/68	PRG	Differ.
Ab. Teorici per res. perm.*		-			63			-	
Ab. Teorici per zona turistica*		-			-			-	
Istruzione(4,5 mq/ab)	0	0	0	284	0	-284	0	0	
Attrezz. di interesse comune (2 mq/ab)	0	0	0	126	1.060	934	0	600	600
Parchi e verde sportivo (18 mq/ab)	0	0	0	1.134	7.600	6.466	0	4.960	4.960
Parcheggi (2,5 mq/ab)	0	3.360	3.360	158	1.920	1.762	0	1.620	1.620
TOTALI	**0**	**3.360**	**3.360**	**1.702**	**10.580**	**8.878**	**0**	**7.180**	**7.180**

		[ZPU 7]**			ZPU 8			ZPU 9	
	DM 1444/68	PRG	Differ.	DM 1444/68	PRG	Differ.	DM 1444/68	PRG	Differ.
Ab. Teorici per res. perm.*		139			171			153	
Ab. Teorici per zona turistica*		-			110			475	
Istruzione(4,5 mq/ab)	626	0	-626	1.265	0	-1.265	2.826	0	-2.826
Attrezz. di interesse comune (2 mq/ab)	278	2.700	2.422	562	0	-562	1.256	4.720	3.464
Parchi e verde sportivo (18 mq/ab)	2.502	5.325	2.823	5.058	44.080	39.022	11.304	53.070	41.766
Parcheggi (2,5 mq/ab)	348	2.560	2.212	703	7.785	7.082	1.570	8.610	7.040
TOTALI	**3.754**	**10.585**	**6.831**	**7.588**	**51.865**	**44.277**	**16.956**	**66.400**	**49.444**

		ZPU 10		TOTALE	
	DM 1444/68	PRG	Differ.	DM 1444/68	PRG
Ab. Teorici per res. perm.*		303			1.201
Ab. Teorici per zona turistica*		-			1.592
Istruzione(4,5 mq/ab)	1.364	0	-1.364	12.571	0
Attrezz. di interesse comune (2 mq/ab)	606	3.760	3.154	5.584	19.790
Parchi e verde sportivo (18 mq/ab)	5.455	51.705	46.250	50.275	270.805
Parcheggi (2,5 mq/ab)	758	4.940	4.182	6.985	47.670
TOTALI	**8.183**	**60.405**	**52.222**	**75.415**	**338.265**

*Per il calcolo degli ab teorici nelle zone residenziali il parametro di riferimento è 120 mc/ab, nelle zone turistiche è 80 mc/ab

** lo standard scolastico previsto dal piano non è aggiuntivo rispetto allo stato attuale

[…] La zona è interessata da un intervento di recupero edilizio,in cui si prevede possibilità edificatoria aggiuntiva

*** L'insediamento di abitanti nella zona non è previsto

Z.P.U. 1 - Via Marche

Descrizione: La zona comprende pressoché interamente la fascia litoranea ad est della linea ferroviaria che si estende dal confine comunale nord a via delle Marine, per uno sviluppo sul lungomare di quasi 700 metri. Ad ovest della ferrovia è stato incluso nella zona l'ambito non urbanizzato a nord di via Marche, fino al fosso Vallescura.

Si tratta di una zona che, all'estrema periferia del territorio comunale, denuncia anche nello stato di conservazione la sua marginalità, accentuata dall'isolamento dell'edificio alto, quasi al confine nord. La realizzazione del sottopasso di via Marche faciliterà l'integrazione della zona con il resto del territorio sangiorgese.

STATO DI FATTO:

Superficie territoriale di riferimento:	mq.	150.830
Superficie coperta esistente (indicativa):	mq.	635
Volumetria esistente (indicativa):	mc.	5.820

INDICAZIONI DEL PRG:

Superficie territoriale a standard compresa viabilità:	mq.	109.335
Superficie territoriale di intervento extra standard:	mq.	41.495

Possibilità edificatoria:

Riuso dell'esistente (dato indicativo):	mq.	1.070
Sostituzione dell'esistente:	mq.	210
Possibilità edificatoria aggiuntiva:	mq.	23.760
Possibilità edificatoria complessiva (dato indicativo)	mq.	23.970
di cui in aree a standard:	mq.	1.730

Destinazioni d'uso ammesse:

Nelle aree a standard: (FB1) Servizi amministrativi e servizi pubblici generali di rilevanza urbana e territoriale; (FB2) Attrezzature sociali e culturali; (FD1) Spazi pubblici a giardino,verde urbano attrezzato; (FD2) Impianti ed attrezzature pubbliche per lo sport, il gioco e lo spettacolo di interesse locale; (FD3) Aree attrezzate per manifestazioni

all'aperto; (FF) Parco territoriale naturalistico del Fosso Vallescura; (FH) Parcheggi ad uso pubblico.

Nelle altre aree: (AR) Residenze turistico-alberghiere, ostelli, pensionati, altre attrezzature; (AS) Artigianato di servizio alla persona e all'impresa; (CD) Spazi per attività commerciali al dettaglio, Pubblici esercizi (bar, ristorazione); (RA) Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive; (RC) Servizi connessi agli spazi abitativi collettivi (gioco e soggiorno comune, servizi sanitari e assistenziali, ecc.); (RP) Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.); (SA) Attrezzature alberghiere e turistico-ricreative; (SL) Lungomare e attrezzature di spiaggia; (SS) Attrezzature private per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo; (TD) Uffici pubblici e privati a contatto con il pubblico: studi professionali, agenzie e sportelli bancari, uffici postali, agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, attività associative, attività di consulenza, ecc.

Sintesi per classi di destinazioni:

S.U.L. per attrezzature e servizi nelle aree a standard:	mq.	1.730
S.U.L. per residenza permanente:	mq.	6.150
S.U.L. per alberghi e attrezzature turistiche:	mq.	14.855
S.U.L. per attività produttive e terziario:	mq.	2.305
TOTALE	mq	25.040

CONTENUTI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

Il Piano assoggetta l'intera zona ad un progetto urbanistico unitario, nella convinzione che soltanto una forte azione di strutturazione possa evitare a questa porzione di territorio (l'unica di queste dimensioni sostanzialmente integra, anche se degradata) il destino di altre parti periferiche di Porto San Giorgio, aggredite da urbanizzazioni prive di razionalità e di qualità ambientale e urbanistica.

Limitando la quota di territorio edificabile a meno del 30% del totale, e riservando tutta la quota restante ad urbanizzazioni e a standard da realizzare a cura dei soggetti attuatori e cedere alla Pubblica Amministrazione, il progetto si basa sulle seguenti scelte, illustrate in dettaglio nella tavola in scala 1:1.000:

- Prosecuzione del viale della Vittoria verso nord, da via delle Marine all'incrocio con via Marche. Il disegno del nuovo viale si sviluppa in continuità con i tratti più urbani,

assumendone anche la soluzione formale delle rotonde, che rallentano il traffico e costituiscono punti di qualificazione e di orientamento.

- La fascia ad est della ferrovia e a sud di via Marche, scandita dalle due rotonde di viale della Vittoria, viene organizzata in alcune zone: quella più ad ovest, in fregio alla ferrovia, destinata a verde pubblico di protezione e parcheggi; le due centrali, per una profondità complessiva di oltre 100 m., dei quali: circa 30 ad ovest del nuovo viale, 50 ad est, e 25 di verde privato nella parte verso il mare, infine, la fascia profonda circa 30 metri più prossima al lungomare viene destinata a standard e attrezzata a verde pubblico con percorso ciclabile.
- Tale organizzazione spaziale dà risposta ad una serie di obiettivi: arrestare l'edificazione nella fascia più vicina al lungomare; definire un'organizzazione di tipo urbano; consentire molte possibilità di intervento, di piccole e medio-grandi dimensioni, ad operatori interessati alla realizzazione di complessi turistico-alberghieri di qualità, a basso indice di edificazione, circondati dal verde. L'intero sistema di aree, che comprende una zona edificabile anche a nord di via Marche, consente una possibilità edificatoria (dimensionata secondo un indice di edificabilità di 0,5 mq./mq. nei lotti edificabili; ma occorre ricordare il meccanismo dell'attuazione delle Zone di progettazione unitaria, che attribuisce la possibilità edificatoria pro-quota a tutti i proprietari della zona, e richiede ad essi la contestuale attuazione e cessione degli spazi a standard e ad attrezzature) pari a 15.665 mq. di S.U.L., dei quali 14.855 per attrezzature turistiche, 370 mq. per standard e 1.440 per attività di terziario diffuso.
- Il "sistema della città estiva" viene dotato di un segno di forte identità ambientale con la realizzazione, all'altezza di via Marche, di una grande piazza pubblica a forma di fuso (9.300 mq. di superficie), ricavata dalla deviazione verso l'interno del tracciato stradale del lungomare, che si raccorda con via Marche circa 50 metri ad ovest del tracciato attuale. Lo spazio pubblico che se ne ricava (una sorta di grande terrazza in parte verde e in parte pavimentata, affacciata sulla spiaggia) costituisce, oltre che un segnale visivo forte della "porta nord" di Porto san Giorgio, uno spazio attrezzato per manifestazioni estive all'aperto, di cui la città avverte particolarmente la carenza.

  A nord di via Marche il progetto prevede la realizzazione di un'area ampia (3.000 mq) attrezzata per manifestazioni all'aperto di carattere temporaneo.
- Ad ovest della linea ferroviaria il progetto prevede la prosecuzione del viale delle Regioni a nord di via Marche; esso si conclude in una piazza pubblica pedonale, e più a nord dà accesso ad un vasto sistema di aree (13.810 mq.) destinate a Centro Sportivo.

  La nuova piazza è definita da due edifici residenziali (altezza 3 piani), mentre a sud e ad ovest un semplice reticolo stradale struttura il piccolo quartiere residenziale è lambito ad est da un'area a verde pubblico attrezzato, in continuità con il Centro

Sportivo. Nel complesso le possibilità edificatorie di quest'ultima zona (comparto B) che potremmo definire della "città permanente", sono pari a 9.145 mq., di cui 6.150 per residenza, e 1.865 di terziario e commercio diffuso.

- All'estremità nord il sistema delle aree verdi è costituito dal tratto iniziale del parco pubblico territoriale del fosso Vallescura, e dal già citato complesso sportivo (a cui è assegnata una piccola possibilità edificatoria di 290 mq. per attrezzature).
- All'estremità sud, affacciato sul lungomare, si prevede il restauro e la valorizzazione del complesso scolastico all'incrocio con via delle Marine, bell'esempio di colonia marina, per il quale si conferma una destinazione pubblica.
- La previsione di parcheggi, distribuiti in 6 aree, è notevole: due nella zona residenziale nord (88 p.a.), due nella zona centrale all'altezza di via Marche (di cui uno esistente, da riqualificare, per complessivi 210 p.a.) e due nella zona sud (80 p.a.). La previsione complessiva è quindi di circa 380 posti auto.

La dimensione e la complessità della Z.P.U. hanno suggerito la definizione di 5 comparti attuativi, di cui alle schede seguenti.

SINTESI DEI DATI PER COMPARTI

STATO DI FATTO

	A	B	C	D	E	TOTALE
St di riferimento	31.560	26.620	29.010	33.150	30.490	150.830
S.C. di riferimento			100		535	635
Volume edific. esistente			730		5.090	5.820

INDICAZIONI DEL PRG

	A	B	C	D	E	TOTALE
S.t. standard e viabilità	31.560	17.920	27.070	17.060	15.725	109.335
S.f. lotti edificati da cons.					3.780	3.780
S.f. di intervento extra standard		8.700	1.940	16.090	14.765	41.495

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	A	B	C	D	E	TOTALE
Riuso dell'esistente					1.070	1.070
Sostituzione dell'esistente			210			210
Possibilità edific. aggiuntiva	290	8.855	1.240	7.085	6.290	23.760
Nuovi interventi edilizi	290	8.855	1.450	7.085	6.290	23.970
Possibilità edificatoria complessiva	290	8.855	1.450	7.085	7.360	25.040
di cui in area a standard:	290			370	1.070	1.730

SCHEDA COMPARTO **A**

STATO DI FATTO

	S.t. di riferimento	**S.C. di riferimento**	**Vol. edificato esistente**
Terreno agricolo	29.360		
Ferrovia	2.200		
TOTALE	**31.560**		

INDICAZIONI DEL PRG

	S.t. standard e viabilità	**S.f. lotti edificati**	**S.f. di intervento extra standard**
Zona parco	15.350		
Zona verde sportivo	13.810		
Parcheggio **1**	1.600		
edificio **a** (terz.)	800		
TOTALE	**31.560**		

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell'esistente	**Sostituzione dell'esistente**	**Possibilità edific. aggiuntiva**	**Totale nuovi interventi edilizi**	**Poss. edific. comples.**	**di cui in area a standard :**
edificio **a**				290	290	290
TOTALE			**290**	**290**	**290**	**290**

SCHEDA COMPARTO **B**

STATO DI FATTO

	St di riferimento	**S.C. di riferimento**	**Vol. edificato esistente**
Terreno agricolo	23.050		
Ferrovia	2.500		
Strada	1.170		
TOTALE	**26.720**		

INDICAZIONI DEL PRG

	S.t. standard e viabilità	**S.f. lotti edificati**	**S.f. di intervento extra standard**
Zona parco e strade	15.820		
Parcheggio **2**	1.160		
Piazza pubblica	1.040		
Lotto da edificare **b** (res.)			1.800
edificio **c** (res.-terz.)			1.450
edificio **d** (res.-terz.)			1.440
Lotto da edificare **e** (res.)			780
Lotto da edificare **f** (res.)			1.200
Lotto da edificare **i** (res.)			830
Lotto da edificare **l** (turis.)			1.200
TOTALE	**18.020**		**8.700**

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell'esistente	**Sostituzione dell'esistente**	**Possibilità edific. aggiuntiva**	**Totale nuovi interventi edilizi**	**Poss. edific. comples.**	**di cui in area a standard:**
Lotto da edificare **b** (res.)				945	945	
edificio **c** (res.-terz.)				1.965	1.965	
edificio **d** (res.-terz.)				3.630	3.630	
Lotto da edificare **e** (res.)				410	410	
Lotto da edificare **f** (res.)				630	630	
Lotto da edificare **i** (res.)				435	435	
Lotto da edificare **l** (turis.)				840	840	
TOTALE			**8.855**	**8.855**	**8.855**	

SCHEDA COMPARTO **C**

STATO DI FATTO

	S.t. di riferimento	**S.C. di riferimento**	**Vol. edificato esistente**
Terreno agricolo	22.240		
Lotti edilizi	1.760	100	730
Parcheggio	2.810		
Strada - lungomare	2.200		
TOTALE	**29.010**	**100**	**730**

INDICAZIONI DEL PRG

	S.t. standard e viabilità	**S.f. lotti edificati**	**S.f. di intervento extra standard**
Zona parco	11.960		
Parcheggio **3**	2.810		
Piazza- terrazza sul mare	9.300		
Lotto da edificare **g** (turist.)			1.520
Area attrezzata	3.000		
Lotto da edificare **n** (terz.)			420
TOTALE	**27.070**		**1.940**

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell'esistente	**Sostituzione dell'esistente**	**Possibilità edific. aggiuntiva**	**Totale nuovi interventi edilizi**	**Poss. edific. comples.**	**di cui in area a standard:**
edificio da sostituire		210		210		
Lotto da edificare **g** (turist.)				800		
Lotto da edificare **n** (terz.)				440		
TOTALE		**210**	**1.240**	**1.450**	**1.450**	

SCHEDA COMPARTO **D**

STATO DI FATTO

	St di riferimento	**S.C. di riferimento**	**Vol. edificato esistente**
Terreno agricolo	32.450		
Strade	700		
TOTALE	**33.150**		

INDICAZIONI DEL PRG

	S.t. standard e viabilità	**S.f. lotti edificati**	**S.f. di intervento extra standard**
Zona parco	14.690		
Parcheggio **4**	2.020		
edificio **m** (servizi)	350		
edificio **o** (turistico)			2.080
edificio **p** (turistico)			4.000
edificio **q** (turistico)			2.110
edificio **r** (turistico)			4.600
Verde privato attrezzato			3.300
TOTALE	**17.060**		**16.090**

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell'esistente	**Sostituzione dell'esistente**	**Possibilità edific. aggiuntiva**	**Totale nuovi interventi edilizi**	**Poss. edific. comples.**	**di cui in area a standard:**
edificio **m** (servizi)				370	370	370
edificio **o** (turistico)				1.090	1.090	
edificio **p** (turistico)				2.100	2.100	
edificio **q** (turistico)				1.110	1.110	
edificio **r** (turistico)				2.415	2.415	
TOTALE			**7.085**	**7.085**	**7.085**	**370**

SCHEDA COMPARTO **E**

STATO DI FATTO

	St di riferimento	**S.C. di riferimento**	**Vol. edificato esistente**
Terreno agricolo	26.710		
Lotti edilizi	3.780	535	5.090
TOTALE	**30.490**	**535**	**5.090**

INDICAZIONI DEL PRG

	S.t. standard e viabilità	**S.f. lotti edificati**	**S.t. di intervento extra standard**
Zona parco	8.335		
Zona per il gioco e lo sport	1.800		
Parcheggio 5-6	1.810		
lotto **s** (turistico)			1.980
lotto **t** (turistico)			4.140
lotto **u** (turistico)			1.725
lotto **v** (turistico)			4.125
edificio esistente	3.780		
Verde privato			2.795
TOTALE	**15.725**		**14.765**

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell'esistente	**Sostituzione dell'esistente**	**Possibilità edific. aggiuntiva**	**Totale nuovi interventi edilizi**	**Poss. edific. comples.**	**di cui in area a standard:**
Ospedale Marino	1.070				1.070	1.070
lotto **s** (turistico)				1.040	1.040	
lotto **t** (turistico)				2.175	2.175	
lotto **u** (turistico)				910	910	
lotto **v** (turistico)				2.165	2.165	
TOTALE	**1.070**		**6.290**	**6.290**	**7.360**	**1.070**

Con D.C.C. n.59 del 19.07.2000 si è preso atto delle determinazioni espresse dalla Provincia di Ascoli Piceno in sede di approvazione della Variante al PRG con D.G.P. n.538 del 09.11.1998 reintroducendo sia il ripristino dell'ambito di tutela del litorale marino che delle prescrizioni di base permanenti ad esso relative questo ha comportato la riprogettazione dell'intera ZPU1 Via Marche;

Con D.C.C. n.18 del 16.03.2001 è stato approvato il Piano attuativo dei comparti A e B della Z.P.U.1 Via Marche esenti dalle prescrizioni dettate dalla Provincia di Ascoli Piceno in sede di approvazione della Variante al PRG con D.G.P. n.538 del 09.11.1998 – ai sensi dell'art.30 della L.R. 34/1992.

Con **D.C.C. n.21 del 31.03.2003** è stata approvata la Variante specifica al P.R.G. Z.P.U.1 Via Marche ai sensi dell'art.26 della L.R. 5agosto 1992 n.34 e ss.mm.ii.

Con Delibera del Commissario Straordinario **n.89 del 09.05.2012** oggetto– Variante specifica alla ZPU1 via Marche del PRG vigente è stato previsto un campo di calcio in adeguamento al parere espresso dallaGP con Atto n.94 del 24.04.2012;

.I parametri riportati nelle N.T.A. della originaria Z.P.U.1 di P.R.G. devono essere ricalcolati attraverso la redazione di un piano attuativo che tenga conto delle modifiche apportate dalle succitate delibere

Z.P.U. 2 - Fornace

Descrizione:

La zona comprende l'area ad ovest della Statale Adriatica, in cui è tuttora attiva una fornace di laterizi. Ad avvenuto completamento del PEEP di Pian della Noce, l'attività produttiva si troverà immediatamente a valle dell'insediamento residenziale, ed in fregio alla strada statale, entro una zona ormai urbana a tutti gli effetti, con grave danno per l'ambiente e disagio funzionale per la stessa attività industriale.

Il P.R.G. prevede pertanto un intervento di sostituzione edilizia, con cambio delle destinazioni e riqualificazione ambientale.

STATO DI FATTO:

Superficie territoriale di riferimento:	mq.	25.580
Superficie coperta esistente (indicativa):	mq.	8.460
Volumetria esistente (indicativa):	mc.	69.470

INDICAZIONI DEL PRG:

Superficie territoriale a standard:	mq.	16.930
Superficie territoriale di intervento extra standard:	mq.	8.650

Possibilità edificatoria:

Riuso dell'esistente:	mq.	0
Sostituzione dell'esistente:	mq.	13.410
Possibilità edificatoria aggiuntiva:	mq.	0
Possibilità edificatoria complessiva (dato indicativo):	mq.	13.410
di cui in aree a standard:	mq.	250

Destinazioni d'uso ammesse:

Nelle aree a standard: (FB1) Servizi amministrativi e servizi pubblici generali di rilevanza urbana e territoriale; (FB2) Attrezzature sociali e culturali; (FD1) Spazi pubblici a

giardino,verde urbano attrezzato; (FD3) Aree attrezzate per manifestazioni all'aperto; (FH) Parcheggi ad uso pubblico.

Nelle altre aree: (AS) Artigianato di servizio alla persona e all'impresa; (CD) Spazi per attività commerciali al dettaglio; Pubblici esercizi (bar, ristorazione); (CGD) Sedi di attività della grande distribuzione (oltre 1.500 mq. per la vendita o 3.000 S.U.L.); (RA) Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive; (RP) Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.); (TD) Uffici pubblici e privati a contatto con il pubblico: studi professionali, agenzie e sportelli bancari, uffici postali, agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, attività associative, attività di consulenza, ecc.; (TP) Spazi per attività direzionali pubbliche e private (sedi principali di attività amministrative, bancarie, Enti pubblici, sedi istituzionali varie)

Sintesi per classi di destinazioni:

S.U.L. per attrezzature e servizi nelle aree a standard:	mq.	250
S.U.L. per residenza permanente:	mq.	8.700
S.U.L. per alberghi e attrezzature turistiche:	mq.	0
S.U.L. per attività produttive e terziario:	mq.	4.460
TOTALE	mq.	13.410

CONTENUTI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

In una situazione ambientale critica in generale, ma ancor più nel contesto di una città turistica, il P.R.G. promuove la rilocalizzazione dello stabilimento per la produzione di laterizi, assoggettando tale operazione a due condizioni basilari:

- la definizione di un piano attuativo unitario, da approvare preventivamente;
- la definizione, contestuale alla presentazione del piano stesso, di impegni nei confronti dell'Amministrazione circa le modalità del trasferimento e gli obblighi da assumere in ordine all'occupazione, agli effetti sull'ambiente nella nuova sede, alle forme di garanzia nei confronti dell'Amministrazione per l'attuazione degli interventi.

Dal punto di vista strettamente urbanistico, le scelte del progetto sono le seguenti:

- Bonifica e riqualificazione ambientale della scarpata a monte dello stabilimento, con realizzazione di un parco pubblico (da cedere come standard all'Amministrazione)

~~organizzato su tre livelli, che colleghi attraverso un percorso continuo e tratti di scalinate l'area della fornace alla quota della strada statale, a quella in fregio al PEEP, circa 15 m. più in alto.~~

~~- Demolizione dell'edificio della Fornace e realizzazione di un complesso architettonico unitario, di forma pressoché quadrata, edificato attorno ad una piazza pedonale privata di uso pubblico, accessibile dalla strada statale; dalla piazza attraverso il parco della ex cava verso monte, ci si collega attraverso un percorso continuo con altri spazi pubblici a monte.~~

~~- Il complesso edilizio, per una S.U.L. complessiva massima di 13.410 mq., ospita per il 66% residenza permanente (piani 1-3), e per il 34% attività terziarie (piano terra) . Il suo arretramento di circa 25 m rispetto alla Strada Statale consente di realizzare una sistemazione a verde con effetto di arredo e di protezione del complesso; i parcheggi sono disposti a nord (119 posti auto) e a sud (79 posti auto), e sono accessibili direttamente dalla statale; quello più a sud è di uso pubblico e viene quindi ceduto all'Amministrazione e conteggiato come standard (2.360 mq).~~

~~La natura dell'intervento richiede una progettazione ed una realizzazione unitaria; pertanto la Z.P.U. non è stata ripartita in comparti di intervento edilizio.~~

~~L'intervento può essere attuato attraverso la redazione di un piano di recupero in base agli articoli 27-28 della L. 457/1978.~~ [1]

[1] A seguito della pronuncia del Consiglio di Stato Sez. II del 10 dicembre 2003 è avvenuta di fatto la caducazione di ogni previsione urbanistica per l'area, per la quale torna in vigore la previsione del precedente PRG del 1971.

Con **D.C.C. n.25 del 13.06.2024** è stato approvato il Piano Attuativo in variante al PRG dell'area che prevede la riqualificazione ambientale ed urbanistica dell'ex comparto industriale.

La zona è suddivisa in due sub-comparti funzionalmente autonomi, l'uno a ovest della SS16 a destinazione commerciale e l'altro in posizione altimetrica più elevata a destinazione residenziale;

Subcomparto A)

Attività commerciali (zona D 2)

1. Le zone commerciali sono le aree destinate all'attività commerciale all'ingrosso e alla realizzazione o trasformazione di centri commerciali al dettaglio, sedi di concessionari, ed altre grandi strutture per il commercio, con superficie di vendita conforme alle previsioni del vigente Piano del Commercio.

2. Gli usi ammessi nella zona D 2 sono:

- Attività per il commercio all'ingrosso (CI);
- Attività della media distribuzione (CMD);
- Attività commerciali al dettaglio;
- pubblici esercizi (CD);
- Attività espositive di varia natura (ESP);
- Attività artigianali di servizio (AS);
- Depositi e magazzini (DM); Parcheggi ad uso pubblico (FH).

Sono inoltre ammessi, in misura non superiore al 20% della S.U.L., spazi per funzioni complementari, quali:

- Terziario diffuso non commerciale (TD - FB1 - AS).

3. La Variante Generale del P.R.G. si attua per intervento diretto, su lotto unitario coincidente con lo stesso subcomparto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria If = 1,56 mc/mq. Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,50 Superficie permeabile 35%;

Numero massimo dei livelli fuori terra: 2 Altezza massima di ciascun fronte: m. 10,00

Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo;

Distanza minima tra gli edifici: m.10,00.

Distanza minima dalle strade: m. 20,00 dal filo stradale della SS16; la sagoma del fabbricato deve essere comunque compresa entro la linea tracciata a 45° a partire dal filo stradale.

4. Le categorie di intervento ammesse sono tutte quelle previste dalle presenti Norme.

5. Le sagome di progetto degli edifici potranno liberamente svilupparsi all'interno delle rispettive sagome di massimo ingombro in fase di intervento edilizio diretto.

Parcheggi ad uso pubblico (FH)

1 I parcheggi FH sono realizzati dal Comune, ovvero da altri soggetti pubblici e/o privati, in forza di apposita convenzione con l'Amministrazione, nella quale saranno definite le modalità e i tempi di realizzazione delle opere e le quote di uso privato eventualmente da associare all'uso pubblico.

2 La sottozona comprende i parcheggi di attestamento delle auto private, e quelli a rotazione concepiti per una sosta più breve. Tali parcheggi possono essere realizzati in superficie a un solo livello.

3 I parcheggi realizzati direttamente da soggetti diversi (privati, Enti, Associazioni), in particolare di quelli direttamente interessati all'attuazione degli interventi entro i quali rientrano tali infrastrutture (ad esempio, entro le zone Z.P.U., se ritenuti idonei ad eseguire le opere e a gestirle sulla base di una convenzione con l'Amministrazione). In tale convenzione saranno definite le modalità e i tempi di realizzazione delle opere e le quote di uso privato eventualmente da associare all'uso pubblico.

Spazi pubblici a giardino, verde urbano attrezzato - FD1

1 La sottozona è destinata alla realizzazione o alla conservazione e miglioramento di parchi e giardini pubblici attrezzati entro l'ambito urbanizzato.

2 Nei parchi e nei giardini pubblici esistenti e da realizzare è prescritta la sistemazione a verde, con realizzazione di spazi di sosta e di gioco, di percorsi pedonali e di piste ciclabili. E' consentita l'edificazione di piccoli fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, di chioschi o attrezzature precarie per il ristoro, di servizi igienici. Tali costruzioni potranno avere un'altezza massima di m.3,50 ed una superficie lorda di pavimento massima di 30 mq., e saranno conteggiate nelle possibilità edificatorie di cui al successivo comma 4.

Ogni intervento deve essere studiato in un progetto di insieme, che permetta di valutare l'inserimento nell'ambiente, nella fase di intervento edilizio diretto e nel rispetto degli indici di comparto; il progetto dovrà prestare particolare attenzione alle caratteristiche botanico-vegetazionali del parco.

3 Le attrezzature all'interno della zona potranno essere realizzate e gestite, oltre che dal Comune e da altri enti pubblici, anche da privati, in forma convenzionata con il Comune, nei termini previsti dalla L.142/1990. In particolare, nel caso di realizzazione nell'ambito di zone Z.P.U., dovrà essere curato e realizzato un progetto di sistemazione delle aree attrezzate, contestualmente all'attuazione del piano relativo alla zona o al comparto.

4 L'indice di edificabilità If è di 0,01 mq./mq., calcolato sull'intera superficie fondiaria della zona, al netto della S.U.L. esistente.

Per i nuovi interventi e gli interventi di trasformazione complessiva ell'esistente, in sede di Progetto Unitario sarà redatto un progetto planivolumetrico che consenta di valutare le relazioni del nuovo intervento con il contesto e saranno, ove necessario, ulteriormente specificati i parametri edilizi nel rispetto delle seguenti indicazioni di indici e parametri: Indice di edificabilità fondiario If = 0,01 mq/mq.

Rapporto massimo di copertura R.C = 0,01 Superficie permeabile 90%

Numero massimo dei livelli fuori terra: 1 Altezza massima di ciascun fronte: 5,00 m. Standard di parcheggio:

- 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni 350 mq. di Sf.

5 Gli spazi e le attrezzature esistenti o di progetto che rientrano in zone Z.P.U. sono soggetti alle prescrizioni generali e specifiche (contenute nelle schede normative) relative a dette zone.

Subcomparto B)

R - ZONE DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICATO ALL'INTERNO DI COMPARTI DI INTERVENTO COORDINATO

Definizione e obiettivi del piano

1 Le zone R sono inserite entro aree parzialmente urbanizzate, tuttavia prive di connotazioni urbane, a prevalente destinazione residenziale, in cui non è avvenuta la saturazione del tessuto edilizio, e che presentano carenze di definizione dello spazio urbano e dell'organizzazione funzionale. In tali aree è frequente l'esigenza di completamento del tessuto edilizio, delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature di servizio, secondo modalità coerenti con il contesto urbanizzato.

2 Ai sensi della classificazione in zone omogenee prevista dal D.M. 1444/68 e dalla L.R. n. 34/1992, la zona R è assimilata a zona omogenea C.

3 Le zone R sono inserite all'interno dei "Comparti attuativi di intervento coordinato" come definiti all'art. 23 delle presenti Norme, al fine di concorrere attraverso un complesso di interventi (realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione) alla qualificazione di un ambito urbanizzato; in esse l'intervento edilizio è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intero comparto, secondo le modalità di cui agli artt. 23 e 24.

4 A tutti i piani sono consentiti gli usi residenziali (RP e RA).

Nelle zone residenziali R gli interventi di nuova edificazione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri specifici per il subcomparto B della ZPU2*:

Indice di utilizzazione fondiaria If = 1,82 mc/mq Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,40 Superficie permeabile 50%

Numero massimo dei livelli fuori terra: 3 Altezza massima di ciascun fronte: m. 10,00

Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00, comunque non

inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo; Distanza minima tra gli edifici conforme a quanto previsto dal D.M.

02.04.1968, n.1444

Distanza minima dalle strade conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444.

5. Le sagome di progetto degli edifici potranno liberamente svilupparsi all'interno delle rispettive sagome di massimo ingombro in fase di intervento edilizio diretto.

Parcheggi ad uso pubblico (FH)

1 I parcheggi FH sono realizzati dal Comune, ovvero da altri soggetti pubblici e/o privati, in forza di apposita convenzione con l'Amministrazione, nella quale saranno definite le modalità e i tempi di realizzazione delle opere e le quote di uso privato eventualmente da associare all'uso pubblico.

2 La sottozona comprende i parcheggi di attestamento delle auto private, e quelli a rotazione concepiti per una sosta più breve.

Tali parcheggi possono essere realizzati in superficie a un solo livello.

3 I parcheggi realizzati direttamente da soggetti diversi (privati, Enti, Associazioni), in particolare di quelli direttamente interessati all'attuazione degli interventi entro i quali rientrano tali infrastrutture (ad esempio, entro le zone Z.P.U., se ritenuti idonei ad eseguire le opere e a gestirle sulla base di una convenzione con l'Amministrazione). In

tale convenzione saranno definite le modalità e i tempi di realizzazione delle opere e le quote di uso privato eventualmente da associare all'uso pubblico.

Spazi pubblici a giardino, verde urbano attrezzato - FD1

1 La sottozona è destinata alla realizzazione o alla conservazione e miglioramento di parchi e giardini pubblici attrezzati entro l'ambito urbanizzato.

2 Nei parchi e nei giardini pubblici esistenti e da realizzare è prescritta la sistemazione a verde, con realizzazione di spazi di sosta e di gioco, di percorsi pedonali e di piste ciclabili. E' consentita l'edificazione di piccoli fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, di chioschi o attrezzature precarie per il ristoro, di servizi igienici. Tali costruzioni potranno avere un'altezza massima di m.3,50 ed una superficie lorda di pavimento massima di 30 mq., e saranno conteggiate nelle possibilità edificatorie di cui al successivo comma 4.

Ogni intervento deve essere studiato in un progetto di insieme, che permetta di valutare l'inserimento nell'ambiente, nella fase di intervento edilizio diretto e nel rispetto degli indici di comparto; il progetto dovrà prestare particolare attenzione alle caratteristiche botanico-vegetazionali del parco.

3 Le attrezzature all'interno della zona potranno essere realizzate e gestite, oltre che dal Comune e da altri enti pubblici, anche da privati, in forma convenzionata con il Comune, nei termini previsti dalla L.142/1990. In particolare, nel caso di realizzazione nell'ambito di zone Z.P.U., dovrà essere curato e realizzato un progetto di sistemazione delle aree attrezzate, contestualmente all'attuazione del piano relativo alla zona o al comparto.

4 L'indice di edificabilità If è di 0,01 mq./mq., calcolato sull'intera superficie fondiaria della zona, al netto della S.U.L. esistente.

Per i nuovi interventi e gli interventi di trasformazione complessiva ell'esistente, in sede di Progetto Unitario sarà redatto un progetto planivolumetrico che consenta di valutare le relazioni del nuovo intervento con il contesto e saranno, ove necessario, ulteriormente specificati i parametri edilizi nel rispetto delle seguenti indicazioni di indici e parametri: Indice di edificabilità fondiario If = 0,01 mq/mq.

Rapporto massimo di copertura R.C = 0,01 Superficie permeabile 90%

Numero massimo dei livelli fuori terra: 1 Altezza massima di ciascun fronte: 5,00 m. Standard di parcheggio:

- 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni 350 mq. di Sf.

5 Gli spazi e le attrezzature esistenti o di progetto che rientrano in zone Z.P.U. sono soggetti alle prescrizioni generali e specifiche (contenute nelle schede normative) relative a dette zone.

Z.P.U. 3 - Ex Colonia OPAFS

Descrizione: L'isolato tra le via Veneto a nord e Chiesa a sud è limitato ad est dal lungomare e ad ovest dalla linea ferroviaria, ed è suddiviso in due comparti dal viale della Vittoria; la zona ovest è utilizzata come sede del Circolo Ferrovieri e di un cinema, mentre il grande isolato ad est (in origine sede di una colonia marina dell'OPAFS) ospita la sede municipale e il Liceo Artistico.

STATO DI FATTO:

Superficie territoriale di riferimento:	mq.	18.200
Superficie coperta esistente (indicativa):	mq.	5.700
Volumetria esistente (indicativa):	mc.	51.130

INDICAZIONI DEL PRG:

Superficie territoriale a standard:	mq.	12.200
Superficie territoriale di intervento extra standard:	mq.	6.000

Possibilità edificatoria:

Riuso dell'esistente (dato indicativo):	mq.	14.250
Sostituzione dell'esistente:	mq.	2.945
Possibilità edificatoria aggiuntiva:	mq.	0
Possibilità edificatoria complessiva (dato indicativo):	mq.	17.195
di cui in aree a standard:	mq.	1.500

Destinazioni d'uso ammesse:

Nelle aree a standard: (FB2) Attrezzature sociali e culturali; (FD1) Spazi pubblici a giardino,verde urbano attrezzato; (FD2) Impianti ed attrezzature pubbliche per lo sport, il gioco e lo spettacolo di interesse locale; (FD3) Aree attrezzate per manifestazioni all'aperto; (FG2) Teatri e strutture pubbliche per la cultura, la congressualità e lo spettacolo; (FH) Parcheggi ad uso pubblico.

Nelle altre aree: (AA) Alberghi, pensioni, locande; (AR) Residenze turistico-alberghiere, ostelli, pensionati, altre attrezzature; (CD) Spazi per attività commerciali al dettaglio; Pubblici esercizi (bar, ristorazione); (ESP) Sedi idonee ad attività espositive e fieristiche di varia natura; (SA) Attrezzature alberghiere e turistico-ricreative; (SS) Attrezzature private per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo; (TD) Uffici pubblici e privati a contatto con il pubblico: studi professionali, agenzie e sportelli bancari, uffici postali, agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, attività associative, attività di consulenza, ecc.

Sintesi per classi di destinazioni:

S.U.L. per attrezzature e servizi nelle aree a standard:	mq.	1.500
S.U.L. per residenza permanente:	mq.	0
S.U.L. per alberghi e attrezzature turistiche:	mq.	12.000
S.U.L. per attività produttive e terziario:	mq.	3.695
TOTALE	mq	17.195

CONTENUTI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

Il progetto urbanistico prevede la riqualificazione dell'intero isolato, che nel nuovo P.R.G. viene a svolgere un ruolo strategico per la riorganizzazione funzionale e spaziale della zona. Gli interventi previsti dal progetto, esemplificati nella tavola in scala 1:1.000, sono in sintesi:

- Realizzazione, in fregio alla ferrovia, a cura dei soggetti attuatori, di un tratto stradale in prosecuzione della via XX Settembre, fino allo sbocco su via Veneto (l'opera richiede la demolizione dell'edificio attualmente sede del cinema);
- Realizzazione di un parcheggio pubblico a raso, lungo il nuovo tratto stradale, per circa 80 posti auto;
- Recupero del fabbricato all'incrocio tra via Chiesa e viale della Vittoria, sede del Circolo Ferrovieri, con destinazione terziaria; realizzazione, sulla restante parte dell'area oggi adibita a piccolo campo sportivo, di un complesso edilizio costituito da due piccoli edifici a due piani (**a**, **d**), con destinazioni ad attività terziarie di interesse pubblico (commercio, attività di spettacolo, ecc.), collegati da un percorso coperto sul lato ovest (**c**); il disegno d'insieme definisce due piccole piazze private di uso pubblico, aperte su viale della Vittoria;
- Riuso del complesso architettonico della ex Colonia Marina OPAFS (**b**), attraverso intervento di recupero edilizio che elimini le parti edilizie aggiuntive a un piano realizzate in particolare all'interno della corte a nord, con possibilità di ristrutturazione

edilizia finalizzata alla trasformazione del complesso in una struttura ricettiva di carattere turistico, con attrezzature e attività ricreative annesse;

- Riqualificazione dei due spazi aperti all'interno del complesso ex Colonia Marina, con nuova pavimentazione e attrezzature di arredo tali da trasformare gli spazi in piazze di uso pubblico (standard), da utilizzare come espansioni del lungomare; le due piazze saranno connotate rispettivamente: quella a nord dalla presenza di verde e alberature (in parte oggi presenti), e quella a sud da uno spazio pavimentato più ampio e privo di ingombri, disponibile ad usi diversi di tipo pubblico; collegamento pedonale delle due piazze con i nuovi, più piccoli spazi pubblici da realizzare ad ovest, rendendo permeabili le parti centrali dei piani terra del complesso edilizio;
- Destinazione a standard del piano terra del braccio centrale del complesso dell'ex Colonia, con usi pubblici da definire da parte dell'Amministrazione Comunale, nell'ambito di attività turistico-ricreative, culturali, sociali;
- Sistemazione del tratto di Viale della Vittoria e di via Veneto come spazi a prevalente uso pedonale: il primo come tratto nord del percorso pedonale centrale nella zona nord, che collega alla piazza dell'ex Grand Hotel; la seconda come spazio attrezzato in parte a parcheggio pubblico (27 posti auto), ed in parte a luogo urbano qualificato di accesso al mare.

La Z.P.U. viene suddivisa in due comparti, sui due lati di Viale della Vittoria.

SINTESI DEI DATI PER COMPARTI

STATO DI FATTO

	A	**B**	**TOTALE**
S.t. di riferimento	10.990	7.210	18.200
S.C. di riferimento	4.525	1.175	5.700
Volume edific. esistente	44.000	7.130	51.130

INDICAZIONE DEL PRG

	A	**B**	**TOTALE**
S.t. standard e viabilità	8.110	4.090	12.200
S.f. lotti edificati da cons.			
S.f. di intervento extra standard	2.880	3.120	6.000

POSSIBILITÀ EDIFICATORIA

	A	**B**	**TOTALE**
Riuso dell'esistente	13.500	750	14.250
Sostituzione dell'esistente		2.945	2.945
Possibilità edific. aggiuntiva			
Nuovi interventi edilizi		2.945	2.945
Possibilità edificatoria complessiva	13.500	3.695	17.195
di cui in area a standard:	1.500		1.500

SCHEDA COMPARTO **A**

STATO DI FATTO

	S.t. di riferimento	S.C. di riferimento	Volume edific. esistente
Viabilità e spazi scoperti	6.465		
Edifici della ex colonia	4.525	4.525	44.000
TOTALE	**10.990**	**4.525**	**44.000**

INDICAZIONE DEL PRG

	S.t. standard e viabilità	S.f. lotti edificati	S.f. di intervento extra standard
Fabbricati da sostituire			1.170
Edificio ex colonia	1.500		1.710
Spazio pubbllico	3.920		
Parcheggio e viabilità	2.690		
TOTALE	**8.110.**		**2.880**

POSSIBILITÀ EDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell' esistente	Sostituz. dell' esistente	Possibilità edific. aggiuntiva	Totale nuovi interventi edilizi	Possibilità edific. complessa.	di cui in area a standard
edificio della ex colonia	13.500				13.500	1.500
Edifici da sostituire						
TOTALE	**13.500**	**-**	**-**	**-**	**13.500**	**1.500**

SCHEDA COMPARTO **B**

STATO DI FATTO

	S.t. di riferimento	S.C. di riferimento	Volume edific. esistente
Campo sportivo	6.035		
Edifici esistenti	1.175	1.175	7.130
TOTALE	**7.210**	**1.175**	**7.130**

INDICAZIONE DEL PRG

	S.t. standard e viabilità	S.f. lotti edificati	S.f. di intervento extra standard
Piazza pubblica	1.665		
Parcheggio 2 e viabilità	2.425		
Edificio da conservare			750
Edificio a (terz.)			950
Edificio c (terz.)			660
Edificio d (terz.)			760
TOTALE	**4.090**		**3.120**

POSSIBILITÀ EDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell' esistente	Sostituz. dell' esistente	Possibilità edific. aggiuntiva	Totale nuovi interventi edilizi	Possibilità edific. complessiva	di cui in area a standard
Edificio da conservare	750				750	
Edifici da sostituire		2.945				
Edificio a				1.200	1.200	
Edificio c				745	745	
Edificio d				1.000	1.000	
TOTALE	**750**	**2.945**	**-**	**2.945**	**3.695**	

Z.P.U. 4 - Ex Grand Hotel - viale della Vittoria

Descrizione:.Zona costituita dal tratto di viale della Vittoria tra via Oberdan a sud e via Chiesa a nord, comprendente le aree dell'Arena Europa, del Circolo Tennis e dell'ex Grand Hotel.

STATO DI FATTO:

Superficie territoriale di riferimento:	mq.	14.960
Superficie coperta esistente (indicativa):	mq.	295
Volumetria esistente (indicativa):	mc.	2.050

INDICAZIONI DEL PRG:

Superficie territoriale a standard:	mq.	11.975
Superficie territoriale di intervento extra standard:	mq.	2.985

Possibilità edificatoria:

Riuso dell'esistente (dato indicativo):	mq.	890
Sostituzione dell'esistente:	mq.	0
Possibilità edificatoria aggiuntiva:	mq.	320
Possibilità edificatoria complessiva (dato indicativo)	mq.	1.210
di cui in aree a standard:	mq.	300

Destinazioni d'uso ammesse:

Nelle aree a standard: (FD1) Spazi pubblici a giardino,verde urbano attrezzato; (FD2) Impianti ed attrezzature pubbliche per lo sport, il gioco e lo spettacolo di interesse locale; (FD3) Aree attrezzate per manifestazioni all'aperto; (FH) Parcheggi ad uso pubblico.

Nelle altre aree: (CD) Spazi per attività commerciali al dettaglio, Pubblici esercizi (bar, ristorazione); (SM) Servizi pubblici e privati per la mobilità (viabilità, impianti di distribuzione e servizi all'auto, stazione ferroviaria, attrezzature ferroviarie); (SS) Attrezzature private per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo.

Sintesi per classi di destinazioni:

S.U.L. per attrezzature e servizi nelle aree a standard:	mq.	3.660 (*)
S.U.L. per residenza permanente:	mq.	0
S.U.L. per alberghi e attrezzature turistiche:	mq.	590
S.U.L. per attività produttive e terziario:	mq.	320
TOTALE	mq	4.570 (*)

(*) di cui 3.360 mq. di standard a pargheggio costituiti dall'autorimessa interessata nell'area dell'Arena Europa.

CONTENUTI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

Il progetto urbanistico della zona si basa sull'idea di rendere questo tratto centrale di viale della Vittoria una passeggiata pedonale e ciclabile attraente per il cittadino ed in particolare nel periodo estivo per il turista, una volta eliminati il traffico veicolare e la sosta lungo la strada. Questo progetto funge da cerniera e collegamento tra due altri progetti fondamentali del P.R.G: la Stazione ferroviaria e l'area ex OPAFS, che il viale attraversa affacciandosi sui nuovi spazi e funzioni che il P.R.G. definisce per questa area (cfr. Scheda Z.P.U. 3).

Le scelte principali di tale progetto sono.

- Prosecuzione di viale XX Settembre verso nord, in fregio alla ferrovia, lungo l'area dell'Arena Europa; creazione, sul sedime dell'Arena Europa, di un'autorimessa di uso pubblico a due piani interrati per circa 100 posti auto (S.U.L. = 3.360 mq.). Riqualificazione degli spazi dell'Arena Europa, con attrezzature sportive e per spettacoli all'aperto.
- Sistemazione della piazza dell'ex Grand Hotel, garantendo sia l'uso pubblico di tale vasto spazio nella zona antistante il lungomare, sia la fruibilità pedonale di piccole attrezzature in corrispondenza della rotonda lungo viale della Vittoria.
- La piccola struttura architettonica prevista sul margine est della rotonda del Grand Hotel su viale della Vittoria (S.U.L. = 320 mq.) consente di ipotizzare per l'area usi anche serali, attraverso attività ricreative o di ristorazione, garantendo al contempo il rispetto della vegetazione esistente e la visibilità, attraverso un pergolato in corrispondenza dell'esedra, verso la piazza e il mare.

- La piazza pubblica, il cui disegno di dettaglio sarà sviluppato in sede di progetto del piano attuativo, si dovrà realizzare nel rispetto di due ulteriori condizioni: non edificare alcun corpo edilizio, mantenendo a verde gran parte dell'area ornai consolidatasi come spazio aperto; e garantire fruibilità alle persone, in particolare ai bambini, attraverso una sistemazione adeguata alle esigenze del gioco e dell'incontro. A questi fini risponde la proposta del progetto, che organizza a verde la maggior parte dello spazio della piazza, prevedendo tuttavia, secondo la forma e dimensione ricorrente lungo viale della Vittoria, una rotonda pavimentata, luogo di incontro e di gioco, verso il quale si allarga il lungomare raccordandosi come spazio pedonale al nuovo fulcro della piazza.
- Interventi di sistemazione e arredo lungo viale della Vittoria, e miglioramento dell'assetto funzionale e formale del complesso del Circolo Tennis.

La Z.P.U. viene suddivisa in due comparti a nord (Viale della Vittoria e piazza ex Grand Hotel) e sud (Arena Europa).

SINTESI DEI DATI PER COMPARTI

STATO DI FATTO

	A	B	TOTALE
St di riferimento	3.420	11.540	14.960
S.C. di riferimento	145	150	295
Volume edific. esistente	1.150	900	2.050

INDICAZIONI DEL PRG

	A	B	TOTALE
S.t. standard e viabilità	3.420	8.555	11.975
S.f. lotti edificati da cons.	-	-	-
S.f. di intervento extra standard	-	2.985	2.985

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	A	B	TOTALE
Riuso dell'esistente	590	300	890
Sostituzione dell'esistente	-	-	-
Possibilità edific. aggiuntiva	320	-	320
Nuovi interventi edilizi	320	-	320
Possibilità edificatoria complessiva	910	300	1.210
di cui in area a standard:	-	300	300

SCHEDA COMPARTO **A**

STATO DI FATTO

	S.t. di riferimento	**S.C. di riferimento**	**Vol. edificato esistente**
Area ex Grand Hotel	3.570		
Zona sportiva	2.535	145	1.150
Viali e rotonde	5.435		
TOTALE	**11.540**	**145**	**1.150**

INDICAZIONI DEL PRG

	S.t. standard e viabilità	**S.f. lotti edificati**	**S.f. di intervento extra standard**
Zona verde sportivo			2.535
Viali e rotonde	5.435		
piazza pubblica	3.120		
edificio **a** (terz.)			225
edificio **b** (terz.)			225
TOTALE	**8.555**		**2.985**

POSSIBILITA'
EDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell'esistente	**Sostituzione dell'esistente**	**Possibilità edific. aggiuntiva**	**Totale nuovi interventi edilizi**	**Poss. edific. comples.**	**di cui in area a standard:**
Edificio esistente	590				590	
edificio **a**				160	160	
edificio **b**				160	160	
TOTALE	**590**		**320**	**320**	**910**	**-**

SCHEDA COMPARTO **B**

STATO DI FATTO

	S.t. di riferimento	**S.C. di riferimento**	**Vol. edificato esistente**
Arena europa	3.420	150	900
TOTALE	**3.420**	**150**	**900**

INDICAZIONI DEL PRG

	S.t. standard e viabilità	**S.f. lotti edificati**	**S.f. di intervento extra standard**
Arena europa	2.635		
strada	785		
TOTALE	**3.420**		

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell'esistente	**Sostituzione dell'esistente**	**Possibilità edific. aggiuntiva**	**Totale nuovi interventi edilizi**	**Poss. edific. comples.**	**di cui in area a standard:**
Edificio esistente	300	-	-	-	300	300
TOTALE	**300**	**-**	**-**	**-**	**300**	**300**

Z.P.U. 5 - Stazione

Descrizione: La zona comprende una serie di spazi pubblici centrali di grande importanza urbanistica (piazza Matteotti, piazza Mentana, piazza Gaslini), l'edificio della Stazione ferroviaria, lo scalo merci ad est di via Verdi con gli edifici funzionali alle attività relative, e le strade pubbliche di connessione tra questi spazi (via Verdi e via XX Settembre, con il sottopasso e le relative rampe di raccordo; via Crispi fino a piazza Marina). La zona comprende anche il piazzale a nord di piazza Gaslini, oggi adibito a parcheggio in superficie.

STATO DI FATTO:

Superficie territoriale di riferimento:	mq.	38.000
Superficie coperta esistente (indicativa):	mq.	1.050
Volumetria esistente (indicativa):	mc.	6.640

INDICAZIONI DEL PRG:

Superficie territoriale a standard compresa viabilità:	mq.	36.220
Superficie territoriale di intervento extra standard*:	mq.	3.705

* il dato include anche i 1925 mq di superficie interrata sotto la sede ferroviaria.

Possibilità edificatoria:

Riuso dell'esistente (dato indicativo):	mq.	610
Sostituzione dell'esistente:	mq.	1.405
Possibilità edificatoria aggiuntiva:	mq.	3.380
Possibilità edificatoria complessiva (dato indicativo)	mq.	5.395
di cui in aree a standard:	mq.	1.060

Destinazioni d'uso ammesse:

Nelle aree a standard: (FB1) Servizi amministrativi e servizi pubblici generali di rilevanza urbana e territoriale; (FD1) Spazi pubblici a giardino,verde urbano attrezzato; (FH) Parcheggi ad uso pubblico.

Nelle altre aree: (AS) Artigianato di servizio alla persona e all'impresa; (CD) Spazi per attività commerciali al dettaglio, Pubblici esercizi (bar, ristorazione); (RA) Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive; (RC) Servizi connessi agli spazi abitativi collettivi (gioco e soggiorno comune, servizi sanitari e assistenziali, ecc.); (RP) Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.); (SM) Servizi pubblici e privati per la mobilità (viabilità, impianti di distribuzione e servizi all'auto, stazione ferroviaria, attrezzature ferroviarie); (TD) Uffici pubblici e privati a contatto con il pubblico: studi professionali, agenzie e sportelli bancari, uffici postali, agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, attività associative, attività di consulenza, ecc.; (TP) Spazi per attività direzionali pubbliche e private (sedi principali di attività amministrative, bancarie, Enti pubblici, sedi istituzionali varie).

Sintesi per classi di destinazioni:

S.U.L. per attrezzature e servizi nelle aree a standard:	mq.	1.060
S.U.L. per residenza permanente:	mq.	2.510
S.U.L. per alberghi e attrezzature turistiche:	mq.	0
S.U.L. per attività produttive e terziario:	mq.	1.825
TOTALE S.U.L.	mq.	5.395

CONTENUTI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

Obiettivi del P.R.G. per la zona

- Superamento della divisione creatasi con la realizzazione della ferrovia tra uno degli assi storici della città (villa Pelagallo - viale Buozzi) e la zona della Marina (piazza Mentana, lungomare).
- Ricostituzione, lungo la direttrice di viale Cavallotti, della continuità di un percorso stradale, interrotto dalla realizzazione dello scalo ferroviario, che alterò completamente la morfologia di questa area centrale della città. In subordine, ricostituzione della continuità del collegamento viabilistico nord-sud nella fascia di territorio prossima alla stazione, a monte della linea ferroviaria.

- Qualificazione dell’area della stazione, ad est e ad ovest della linea ferroviaria, come luogo urbano centrale a priorità di usi pedonali, dotato di servizi, ridefinito anche dal punto di vista formale come luogo significativo della vita urbana.

Prescrizioni normative e indirizzi progettuali

Al contrario che per le schede normative delle altre 9 Zone di Progettazione Unitaria, in questo caso la proposta progettuale individuata nella tavola 1:1.000 e descritta in questa scheda è da considerare esemplificativa (e non prescrittiva) di una metodologia di approccio al tema urbanistico. Tale tema, per la complessità tecnica e per le implicazioni che presenta (storico-culturali, di consuetudine sociale, tecnologiche, di fattibilità) richiede che prima della definizione attuativa siano adeguatamente vagliate e poste a confronto le soluzioni urbanistiche, architettoniche e infrastrutturali in grado di soddisfare gli obiettivi previsti dal P.R.G.

Stabilito pertanto che gli obiettivi del progetto sono quelli individuati nel paragrafo che precede, e che le destinazioni d'uso e le quantità di superficie edificabile sono quelle indicate in modo prescrittivo in questa scheda, è ammesso che gli interventi urbanistico-infrastrutturali si discostino anche in modo significativo dalla soluzione qui prospettata a titolo esemplificativo. A tal fine dovrà essere redatto e approvato - come previsto dall'art.21 delle presenti Norme - un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intera zona.

Tra le soluzioni infrastrutturali da esaminare in alternativa a quella qui prospettata (che prevede la continuità di viale Cavallotti in fregio all'attuale stazione) potrà essere vagliata l'ipotesi di interramento di un tratto di via Mazzini, in modo da consentire di sottopassare viale Buozzi garantendo un adeguato potenziamento dei collegamenti nord-sud nella zona a monte della linea ferroviaria.

Esemplificazione del progetto urbanistico di riferimento (cfr. Scheda di assetto urbanistico in scala 1:1.000)

In sintesi i contenuti del progetto urbanistico sono i seguenti:

- Rifacimento di piazza Matteotti con realizzazione, nella sua parte centrale, di una passeggiata lievemente inclinata, in prosecuzione e con la stessa larghezza di quella di viale Buozzi (p = 8 %, accessibile a persona su sedia a ruote), che, a partire dall'incrocio con via Mazzini, conduce ad una piazza interrata, da realizzare circa 5 m. al di sotto del sedime dell'attuale stazione ferroviaria. La soluzione del piano lievemente inclinato della nuova piazza Matteotti, oltre a rendere completamente pedonale la piazza stessa, conserva alla quota attuale due fasce di circa 8 m. di larghezza sui lati nord e sud, in corrispondenza delle testate degli edifici, mantenendo e potenziando gli usi attuali (bar all'aperto, ecc.). Ai lati il progetto architettonico curerà la connessione

visiva e funzionale (accessi laterali a diverse quote) tra gli spazi pedonali laterali, alla quota di viale Buozzi, e quello centrale.
La nuova piazza interrata sul lato opposto sottopassa via XX Settembre e si riconnette, attraverso una sistemazione a giardino su un piano lievemente inclinato simile al precedente (riorganizzazione del verde della porzione ovest di piazza Mentana), alla quota del monumento di piazza Mentana.

- Realizzazione di un tratto di circa 340 metri della prosecuzione sud di viale Cavallotti, riutilizzando il sedime della attuale via Crispi, con parziale ridisegno delle rampe di accesso al sottopasso di piazza Gaslini, mantenendo una rampa ovest in discesa in direzione sud, nella previsione del P.R.G. di sostituire la rampa di discesa in direzione nord con una rampa nell'area "ex Ciccarelli".
  La nuova strada, ad una quota lievemente rialzata rispetto alla quota attuale di piazza Matteotti, passa in fregio alla stazione, con un cavalcavia il cui disegno architettonico dovrà essere integrato a quello complessivo della piazza e della nuova stazione.
- L'attuale edificio della stazione ferroviaria viene demolito, insieme alle scale esterne di accesso da piazza Matteotti; al suo posto si realizza una terrazza alla quota dei binari, affacciata sulla nuova strada in prosecuzione di viale Cavallotti e sulla piazza con la zona centrale a piano inclinato.
- L'area sottostante l'attuale stazione, tra le piazze Matteotti e Mentana, ampia oltre 1.900 mq., diviene la nuova stazione ferroviaria (circa 380 mq. di servizi), a cui si associano spazi commerciali e di servizio per altri 650 mq. circa.
  Non si tratta di un percorso, ma di un ampio spazio pubblico con funzioni terziarie, la cui illuminazione naturale è garantita dalla completa apertura del fronte est verso piazza Mentana (circa 35 m. di larghezza), che si restringe relativamente, fino ai 15 m. circa dell'imbocco ovest, da piazza Matteotti.
- L'area dello scalo ferroviario, dismessi i due binari più ad ovest, riduce la sua dimensione a quella di un'area in fregio alla nuova strada, che prosegue a sud come evidenziato nelle tavole del P.R.G.. Le superfici edificate entro la zona dell'attuale scalo (circa 610 mq. di S.U.L.) sono integralmente sostituibili all'interno del nuovo disegno di Piano.
- Tra via Verdi e la prosecuzione di viale Cavallotti-via Crispi viene prevista l'edificazione di un edificio a tre piani, per una S.U.L. complessiva di 3.760 mq., che ricostituisce l'assetto morfologico del Borgo Marinaro, alterato dalla realizzazione dello scalo. Al piano terra sono previste attrezzature terziarie (commerciali e direzionali), mentre ai piani superiori sarà realizzata residenza permanente.
- La piazza Gaslini, non toccata ad est dalla modifica della viabilità di accesso al sottopasso, viene ampliata in lunghezza di circa 25 m. complessivi, per effetto

dell'eliminazione di due tratti stradali (tratti est di via Sacconi e Montebello) e della modifica del disegno dell'area a parcheggio immediatamente a nord della piazza (St della piazza = 4.590 mq., compreso il percorso ciclabile ad est).

- A nord di piazza Gaslini viene realizzato un parcheggio in superficie per circa 85 p.a. (St = mq. 1.920), accessibile da via Mazzini via Verdi e dalla nuova strada nord-sud.

La realizzazione a cura dei soggetti attuatori delle opere infrastrutturali descritte è condizione imprescindibile per l'esecuzione degli interventi edilizi definiti dal Piano.

SINTESI DEI DATI PER COMPARTI:

STATO DI FATTO

	A	**B**	**TOTALE**
St di riferimento	24.600	13.400	38.000
S.C. di riferimento	950	190	1.140
Volume edific. esistente	5.700	940	6.640

INDICAZIONI DEL PRG

	A	**B**	**TOTALE**
S.t. standard e viabilità	24.600	11.620	36.220
S.f. lotti edificati da cons.			
S.f. di intervento extra standard		1.780	1.780

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	A	**B**	**TOTALE**
Riuso dell'esistente	610		610
Sostituzione dell'esistente	1.025	380	1.405
Possibilità edific. aggiuntiva		3.380	3.380
Nuovi interventi edilizi	1.025	3.760	4.785
Possibilità edificatoria complessiva	1.635	3.760	5.395
di cui in area a standard:	1.060		1.060

SCHEDA COMPARTO **A**

STATO DI FATTO

	S.t. di riferimento	**S.C. di riferimento**	**Vol. edificato esistente**
Area ferroviaria	17.600	950	5.700
Viabilità	4.390		
P.zza Mentana	2.610		
TOTALE	**24.600**	**950**	**5.700**

INDICAZIONI DEL PRG

	S.t. standard e viabilità	**S.f. lotti edificati**	**S.f. di intervento extra standard**
P.zza Mentana	2.610		
Giardinetto	400		
Terrazza	400		
Area ferroviaria	16.800		
Viabilità	2.880		
P.zza Matteotti	1.510		
P.zza Matteotti (interrata)	(900)		
edificio **a** (serv.-terz.interrato)		3.380	(380)
edificio **b** (serv.-terz.interrato)	(450)	3.760	(195)
TOTALE	**24.600**	**3.760**	**(595)**

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell'esistente	**Sostituzione dell'esistente**	**Possibilità edific. aggiuntiva**	**Totale nuovi interventi edilizi**	**Poss. edific. comples.**	**di cui in area a standard:**
Area ferroviaria	610				610	610
Area ferroviaria		1.025				
edificio **a**				380	380	
edificio **b**				645	645	450
TOTALE				**1.025**	**1.635**	**1.060**

SCHEDA COMPARTO **B**

STATO DI FATTO

	St di riferimento	**S.C. di riferimento**	**Vol. edificato esistente**
Area ferroviaria	3.640	190	940
Piazza Gaslini	3.200		
Parcheggio	1.720		
Viabilità	4.840		
TOTALE	**13.400**	**190**	**940**

INDICAZIONI DEL PRG

	S.t. standard e viabilità	**S.f. lotti edificati**	**S.f. di intervento extra standard**
Zona parco, p.zza Gaslini	4.590		
Parcheggio	1.920		
Viabilità	5.110		
edificio **e** (res.-terz.)			1.780
TOTALE	**11.620**		**1.780**

3.380

3.760

POSSIBILITA' EDIFICATORIA 3760

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell'esistente	**Sostituzione dell'esistente**	**Possibilità edific. aggiuntiva**	**Totale nuovi interventi edilizi**	**Poss. edific. comples.**	**di cui in area a standard:**
Area ferroviaria		380		380		
edificio **e**				3.380		
TOTALE			**3.380**	**3.760**	**3.380**	

Z.P.U. 6 - Via della Resistenza - vecchia Stazione AFA

Descrizione:

La zona, in stato di abbandono, si sviluppa a sud della Stazione FS e dello scalo, per una lunghezza di circa 300 m. in fregio alla linea ferroviaria, ad ovest, tra questa e la via della Resistenza; la zona è compresa tra le due aree della ex Tomassini a nord e dell'ex Consorzio Agrario a sud. L'unico edificio esistente è la vecchia stazione ferroviaria della ferrovia Porto San Giorgio-Amandola; il primo tratto del sedime del tracciato interessa l'area, prima della svolta verso ovest all'altezza del Consorzio Agrario.

STATO DI FATTO:

Superficie territoriale di riferimento:	mq.	12.550
Superficie coperta esistente (indicativa):	mq.	150
Volumetria esistente (indicativa):	mc.	1.350

INDICAZIONI DEL PRG:

Superficie territoriale a standard, compresa viabilità:	mq.	12.400
Superficie territoriale di intervento extra standard:	mq.	150

Possibilità edificatoria:

Riuso dell'esistente (dato indicativo):	mq.	450
Sostituzione dell'esistente:	mq.	0
Possibilità edificatoria aggiuntiva:	mq.	300
Possibilità edificatoria complessiva (dato indicativo)	mq.	750
di cui in aree a standard:	mq.	600

Destinazioni d'uso ammesse:

Nelle aree a standard: (FB2) Attrezzature sociali e culturali; (FD1) Spazi pubblici a giardino,verde urbano attrezzato; (FD2) Impianti ed attrezzature pubbliche per lo sport, il

gioco e lo spettacolo di interesse locale; (FD3) Aree attrezzate per manifestazioni all'aperto; (FH) Parcheggi ad uso pubblico.

Nelle altre aree: (CD) Spazi per attività commerciali al dettaglio, Pubblici esercizi (bar, ristorazione); (SS) Attrezzature private per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo.

Sintesi per classi di destinazioni:

S.U.L. per attrezzature e servizi nelle aree a standard:	mq.	600
S.U.L. per residenza permanente:	mq.	0
S.U.L. per alberghi e attrezzature turistiche:	mq.	0
S.U.L. per attività produttive e terziario:	mq.	150
TOTALE	mq.	750

CONTENUTI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

La zona fa parte del “Sistema longitudinale di riorganizzazione urbana”, per un tratto di circa 300 metri, e ne costituisce l’elemento meno costruito ma di importanza fondamentale per la qualificazione dell’intero Sistema. I tratti salienti della progettazione urbanistica, illustrata nella tavola 1:1.000, sono i seguenti:

- Realizzazione di un tratto della nuova strada longitudinale di distribuzione, in fregio alla linea ferroviaria, e dismissione del tratto di via della Resistenza, sul cui sedime viene realizzato il primo tratto del percorso ciclabile della vecchia ferrovia per Amandola, a partire dalla vecchia Stazione.
- Recupero dell’edificio della vecchia Stazione: restauro e risanamento, e utilizzo per attività di interesse pubblico (assistenza, animazione, cultura) (S.U.L. complessiva = 450 mq.).
- Sistemazione dell’area a sud della stazione (mq. 1.150 circa) come piazzale pubblico per spettacoli e piccole manifestazioni all’aperto; a tal fine viene previsto al margine sud dell’area un piccolo edificio (S.U.L. = mq.150), da adibire a palcoscenico e struttura di servizio.
- Sistemazione dell’area a sud di via Cattaneo, tra il percorso ciclabile e la nuova strada, a parco pubblico attrezzato per giochi dei ragazzi (S.t. = 4.960 mq.), con realizzazione, in aderenza alla struttura polifunzionale per spettacoli, di attrezzature per ristorazione e servizi (S.U.L. = 150 mq.).
- Realizzazione di quattro parcheggi pubblici alle estremità dell’area: a sud (550 mq., 17 p.a.), est (a cassetta lungo la strada, 365 mq., 29 p.a.); a nord (430 mq., 14 p.a.), e ad ovest nel tratto di via Cattaneo che immette nell’area (275 mq., 10 p.a.).

Z.P.U. 7 - Ex Consorzio Agrario

Descrizione: Complesso di aree edificate ad ovest della linea ferroviaria, all'altezza della via Martiri di Cefalonia. La zona comprende alcuni edifici dismessi (il mulino, alcuni capannoni), ed un piccolo edificio tuttora utilizzato per attività commerciali. Il perimetro della zona include ad ovest un tratto dello spazio verde alberato tra via 1 Maggio e via Martiri di Cefalonia, e a sud due piccoli lotti che collegano la zona rispettivamente con Piazza della Pace e con l'area delle opere parrocchiali.

STATO DI FATTO:

Superficie territoriale di riferimento:	mq.	23.555
Superficie coperta esistente (indicativa):	mq.	4.360
Volumetria esistente (indicativa):	mc.	42.790

INDICAZIONI DEL PRG:

Superficie territoriale a standard (indicativa):	mq.	18.815
Superficie territoriale di intervento extra standard:	mq.	4.740

Possibilità edificatoria:

Riuso dell'esistente (dato indicativo):	mq.	420
Sostituzione dell'esistente:	mq.	10.020
Possibilità edificatoria aggiuntiva:	mq.	0
Possibilità edificatoria complessiva (dato indicativo)	mq.	10.440
di cui in aree a standard:	mq.	4.020

Destinazioni d'uso ammesse:

Nelle aree a standard: (FA4) Scuole medie superiori; (FB1) Servizi amministrativi e servizi pubblici generali di rilevanza urbana e territoriale; (FD1) Spazi pubblici a giardino,verde urbano attrezzato; (FD2) Impianti ed attrezzature pubbliche per lo sport, il gioco e lo spettacolo di interesse locale; (FD3) Aree attrezzate per manifestazioni all'aperto; (FH) Parcheggi ad uso pubblico.

Nelle altre aree: (AS) Artigianato di servizio alla persona e all'impresa; (CD) Spazi per attività commerciali al dettaglio; Pubblici esercizi (bar, ristorazione); (RA) Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive; (RC) Servizi connessi agli spazi abitativi collettivi (gioco e soggiorno comune, servizi sanitari e assistenziali, ecc.); (RP) Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.); (SM) Servizi pubblici e privati per la mobilità (viabilità, impianti di distribuzione e servizi all'auto, stazione ferroviaria, attrezzature ferroviarie); (SS) Attrezzature private per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo; (TD) Uffici pubblici e privati a contatto con il pubblico: studi professionali, agenzie e sportelli bancari, uffici postali, agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, attività associative, attività di consulenza, ecc.; (TP) Spazi per attività direzionali pubbliche e private (sedi principali di attività amministrative, bancarie, Enti pubblici, sedi istituzionali varie).

Sintesi per classi di destinazioni:

S.U.L. per attrezzature e servizi nelle aree a standard:	mq.	4.020
S.U.L. per residenza permanente:	mq.	5.560
S.U.L. per alberghi e attrezzature turistiche:	mq.	0
S.U.L. per attività produttive e terziario:	mq.	860
TOTALE	mq	10.440

CONTENUTI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

La completa trasformazione dell'area consiste nelle seguenti scelte progettuali, illustrate nella tavola in scala 1:1.000:

- Realizzazione di un tratto di circa 230 m. della nuova strada longitudinale nord-sud., in fregio alla linea ferroviaria, completa di sistemazioni a verde e pista ciclabile, da realizzare a cura dei soggetti attuatori e cedere alla Pubblica Amministrazione.
- Demolizione degli edifici del complesso dell'ex Consorzio Agrario, ad ovest della ferrovia, e realizzazione di un nuovo complesso edilizio costituito da due edifici (**a-b**) affacciati su una piccola piazza pubblica (prosecuzione dello spazio alberato di via Martiri di Cefalonia - via 1 Maggio); la dimensione complessiva è di 4.400 mq. di S.U.L., con destinazione terziaria, uffici pubblici e in parte residenza permanente. L'altezza è di quattro piani.

- Prosecuzione di via della Repubblica, in direzione sud, con realizzazione di una rotonda alberata all'altezza del nuovo complesso, fino a collegarsi con piazza della Pace;
- Realizzazione di un nuovo collegamento stradale interno, tra via Petrarca e il nuovo asse longitudinale, con due parcheggi a raso ad est (1.120 mq., 50 p.a.) e ad ovest (1.440 mq., 65 p.a.);
- Recupero del fabbricato esistente a sud del silo del Consorzio (S.U.L. totale sui 3 piani: 420 mq.); demolizione del capannone esistente a sud e sua sostituzione con un edificio a due piani in aderenza al precedente (**d**), da destinare insieme ad esso ad attività di servizio pubblico (istruzione superiore), con opere a carico dei soggetti attuatori; nuova S.U.L. = 1.280 mq.;
- Realizzazione di due fabbricati residenziali a tre e quattro piani, ad ovest, in sostituzione di edifici esistenti (mq. 3.260) (**c-e**), e sistemazione di spazi a verde pubblico ad ovest della nuova strada di collegamento.
- Realizzazione di un piccolo edificio a tre piani al margine sud della zona, per 1080 mq. di S.U.L. complessiva (**f**) ad uso servizi generali.

La realizzazione a cura dei soggetti attuatori delle opere infrastrutturali descritte è condizione imprescindibile per l'esecuzione degli inteventi edilizi definiti dal Piano.

La zona è articolata in due comparti, separati dalla nuova strada in prosecuzione di via della Repubblica: il maggiore ad est, lungo la ferrovia, ed il minore, residenziale, ad ovest.
Entrambi i comparti possono essere attuati attraverso piani di recupero in base agli articoli 27-28 della L. 457/1978.

SINTESI DEI DATI PER COMPARTI:

STATO DI FATTO

	A	**B**	**TOTALE**
St di riferimento	11.050	12.505	23.555
S.C. di riferimento	2.830	1.530	4.360
Volume edific. esistente	32.025	10.765	42.790

INDICAZIONI DEL PRG

	A	**B**	**TOTALE**
S.t. standard e viabilità	7.795	11.020	18.815
S.f. lotti edificati da cons.			-
S.f. di intervento extra standard	3.255	1.485	4.740

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	A	**B**	**TOTALE**
Riuso dell'esistente	420	-	420
Sostituzione dell'esistente	6.760	3.260	10.020
Possibilità edific. aggiuntiva	-	-	-
Nuovi interventi edilizi	6.760	3.260	10.020
Possibilità edificatoria complessiva	7.180	3.260	10.440
di cui in area a standard:	4.020	-	4.020

SCHEDA COMPARTO **A**

STATO DI FATTO

	S.t. di riferimento	**S.C. di riferimento**	**Vol. edificato esistente**
Area del Consorzio Agrario	11.050	2.830	32.025
TOTALE	**11.050**	**2.830**	**32.025**

INDICAZIONI DEL PRG

	S.t. standard e viabilità	**S.f. lotti edificati**	**S.f. di intervento extra standard**
Verde pubblico	2.780		
Parcheggio	1.120		
Viabilità	2.930		
edificio **d** (liceo)	965		
edificio **a** (res.-terz.)			760
edificio **b** (res.-terz.)			1.790
edificio **f** (serv.-gen.)			705
TOTALE	**7.795**		**3.255**

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell'esistente	**Sostituzione dell'esistente**	**Possibilità edific. aggiuntiva**	**Totale nuovi interventi edilizi**	**Poss. edific. comples.**	**di cui in area a standard:**
Edificio esistente	420				420	420
Edificio da sostituire		6.760				
edificio **a**				2.880	2.880	720
edificio **b**				1.520	1.520	520
edificio **f** (serv. gen.)				1.080	1.080	1.080
edificio **d**				1.280	1.280	1.280
TOTALE	**420**	**6.760**		**6.760**	**7.180**	**4.020**

SCHEDA COMPARTO **B**

STATO DI FATTO

	St di riferimento	**S.C. di riferimento**	**Vol. edificato esistente**
Area Consorzio Agrario	6.960	1.530	10.765
Edificio da sostituire	2.090		
Area via Tasso	3.455		
TOTALE	**12.505**	**1.530**	**10.765**

INDICAZIONI DEL PRG

	S.t. standard e viabilità	**S.f. lotti edificati**	**S.f. di intervento extra standard**
Zona verde	1.395		
Parcheggio	1.440		
Zona per il gioco	1.150		
Area attrezzata	2.915		
Viabilità	4.120		
edificio **e** (res.-terz.)			600
edificio **c** (res.-terz.)			885
TOTALE	**11.020**		**1.485**

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell'esistente	**Sostituzione dell'esistente**	**Possibilità edific. aggiuntiva**	**Totale nuovi interventi edilizi**	**Poss. edific. comples.**	**di cui in area a standard:**
edificato da sostituire		3.260				
edificio **c**				1.540		
edificio **e**				1.720		
TOTALE		**3.260**	**-**	**3.260**	**3.260**	

Con **D.C.C. n.44 del 16.05.2003** " Approvazione Varianti al PRG relative al Programma di Recupero e di Riqualificazione Urbana ex Consorzio Agrario-Ex Afa ai sensi dell'art.26 della L.R. 5agosto 1992 n.34 e ss.mm.ii." è stata modificata e riperimetrata l'intera Z.P.U.7 denominata Ex Consorzio Agrario Ex Afa;

Con **D.C.C. n.72 del 10.11.2010** è stato approvato il Piano attuativo di Recupero Ex Consorzio Agrario –Ex Afa in variante Parziale al P.R.G – ai sensi dell'art.26 della L.R. 34/1992.ss.mm.ii. Conseguentemente sono stati modificati i parametri urbanistici ed edilizi.

Con **D.C.C. n.8 del 24.01.2013** è stato approvato il Piano delle Alienazioni immobiliari anno 2012 con Varianti Urbanistiche ai sensi dell'art.26 ter L.R.34/92 – Immobile denominato Ex Silos.

Z.P.U. 8 - Campo Sportivo-Depuratore

Descrizione: La zona a sud del territorio comunale, comprende l'area del Campo Sportivo e la Piazza Manzoni a nord, il Depuratore Comunale, l'area sede della lavanderia Cossiri, un tratto di via Solferino e, a sud di questa, un edificio artigianale e uno spazio inedificato lungo il corso del fiume Ete Vivo.[2]

STATO DI FATTO:

Superficie territoriale di riferimento:	mq.	66.600
Superficie coperta esistente (indicativa):	mq.	7.310
Volumetria esistente (indicativa):	mc.	48.170

INDICAZIONI DEL PRG:

Superficie territoriale a standard compresa viabilità:	mq.	57.160
Superficie territoriale di intervento extra standard:	mq.	9.440

Possibilità edificatoria:

Riuso dell'esistente (dato indicativo):	mq.	4.740
Sostituzione dell'esistente:	mq.	7.730
Possibilità edificatoria aggiuntiva:	mq.	2.980
Possibilità edificatoria complessiva (dato indicativo)	mq.	15.450
di cui in aree a standard:	mq.	2.540

Con **DCC n.72 del 29.09.2004** è stata modificata la perimetrazione della Zpu8 ,è stata generata la Zpu8bis stralciando il lotto localizzato a nord- ovest e porzione di Piazza Manzoni (attuali lotti a destinazione BC.1 e BC.2).

[2] Modificato con Con **DCC n.72 del 29.09.2004** - **DGC n.80 del 10.05.2022** .I parametri riportati nelle N.T.A. della originaria Zpu8 di P.R.G. devono essere ricalcolati attraverso la redazione di un piano attuativo che tenga conto delle modifiche apportate dalle succitate delibere .

A seguito della Variante (DCC n.72 del 29.09.2004) la zona ha assunto la nuova denominazione Zpu8 bis con le seguenti nuove norme tecniche di attuazione:

Zona Z.P.U. 8 bis

SUL complessiva realizzabile	mq 10.934
Da ripartire pro-quota fra i titolari di diritti attraverso un Piano attuativo	
Ripartizione delle SUL per destinazioni	
- *SUL per attrezzature pubbliche*	mq 2.540
- *SUL per interventi privati*	mq 8.394 (2)
Tornano	mq 10.934

(2) La ripartizione della SUL privata fra le varie destinazioni (Residenza, alberghi ed attrezzature turistiche, attività produttive e/o commerciali, ecc.) verrà effettuata in sede di Piano attuativo.

Il decremento di SUL rispetto al vigente PRG non avviene a discapito delle SUL per residenza, commercio, ecc. spettanti ai soggetti privati titolari di diritti all'interno della zona ma della SUL spettante al Comune, che è proprietario di ampie aree all'interno di detta zona.

Restano ferme le indicazioni e prescrizioni del PRG vigente, ivi compresa la possibilità di attuare un Piano di Recupero.

A seguito di convenzione urbanistica le particelle identificate catastalmente al F.11 n.1289 ;n.1291 e porzione della n.53 (confinanti con Fiume Ete Vivo, rilevato ferroviario e Via Solferino) sono state cedute al Comune di Porto San Giorgio, successivamente con DGC n.80 del 10.05.2022 è stata generata la Zpu8ter stralciando le succitate particelle destinandole ad FH – Parcheggi ad uso pubblico art.113 NTA del PRG.

La tabella Resta invariata come di seguito riportato:

Zona Z.P.U. 8 ter

SUL complessiva realizzabile	mq 10.934
Da ripartire pro-quota fra i titolari di diritti attraverso un Piano attuativo	
Ripartizione delle SUL per destinazioni	
- *SUL per attrezzature pubbliche*	mq 2.540
- *SUL per interventi privati*	mq 8.394 (2)
Tornano	mq 10.934

(2) La ripartizione della SUL privata fra le varie destinazioni (Residenza, alberghi ed attrezzature turistiche, attività produttive e/o commerciali, ecc.) verrà effettuata in sede di Piano attuativo.

Il decremento di SUL rispetto al vigente PRG non avviene a discapito delle SUL per residenza, commercio, ecc. spettanti ai soggetti privati titolari di diritti all'interno della zona ma della SUL spettante al Comune, che è proprietario di ampie aree all'interno di detta zona.

Restano ferme le indicazioni e prescrizioni del PRG vigente, ivi compresa la possibilità di attuare un Piano di Recupero.

Destinazioni d'uso ammesse:

Nelle aree a standard: (FD1) Servizi pubblici a giardino, verde urbano attrezzato; (FD2) Impianti ed attrezzature pubbliche per lo sport, il gioco e lo spettacolo di interesse locale; (FD3) Aree attrezzate per manifestazioni all'aperto; (FH) Parcheggi ad uso pubblico.

Modificato con DGC n.72 del 29.09.2004 che ha stralciato il lotto a nord e porzione di Piazza Manzoni (attuali lotti a destinazione BC.1 e BC.2)

Nelle altre aree: (AR) Residenze turistico-alberghiere, ostelli, pensionati, altre attrezzature; (AS) Artigianato di servizio alla persona e all'impresa; (CD) Spazi per attività commerciali al dettaglio, Pubblici esercizi (bar, ristorazione); (RA) Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive; (RC) Servizi connessi agli spazi abitativi collettivi (gioco e soggiorno comune, servizi sanitari e assistenziali, ecc.); (RP) Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.); (SA) Attrezzature alberghiere e turistico-ricreative; (SM) Servizi pubblici e privati per la mobilità (viabilità, impianti di distribuzione e servizi all'auto, stazione ferroviaria, attrezzature ferroviarie); (SS) Attrezzature private per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo; (TD) Uffici pubblici e privati a contatto con il pubblico: studi professionali, agenzie e sportelli bancari, uffici postali, agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, attività associative, attività di consulenza, ecc.; (TP) Spazi per attività direzionali pubbliche e private (sedi principali di attività amministrative, bancarie, Enti pubblici, sedi istituzionali varie).

Sintesi per classi di destinazioni:

S.U.L. per attrezzature e servizi nelle aree a standard	mq.	2.540
S.U.L. per residenza permanente:	mq.	6.400

S.U.L. per alberghi ed attrezzature turistiche	mq.	3.210
S.U.L. per attività produttive e teziario:	mq.	3.300
TOTALE S.U.L.	mq.	15.450

CONTENUTI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

Il progetto prevede la completa riorganizzazione della fascia ad ovest della ferrovia lungo un tratto di circa 500 m. nella zona sud di Porto SaN Giorgio. I caratteri salienti del progetto, illustrato in una tavola in scala 1:1.000, sono:

- Realizzazione a cura dei soggetti attuatori di un tratto della strada di connessione longitudinale, con percorso ciclabile; nel tratto centrale la realizzazione di tale nuovo asse stradale richiede la demolizione del muro di recinzione del campo sportivo, e la sottrazione di una fascia di circa 2 metri di terreno ad ovest del recinto; la strada nel tratto più a sud incrocia via Solferino (staccandosi lievemente dalla linea ferroviaria), e prosegue nel tratto non edificato a nord dell'Ete Vivo, fino a definire un'ipotesi di attraversamento, da concordare da parte dell'Amministrazione Comunale con quella di Fermo.

- Sistemazione dell'area del Campo Sportivo, con sostituzione del muro perimetrale con recinzione verde, e ampliamento e rettifica in direzione nord, così da consentire la realizzazione all'interno del perimetro di piste di allenamento, per una superficie totale dell'area del Campo Sportivo pari a 28.980 mq..

  La superficie lorda di pavimento edificata, calcolata in 1.440 mq., corrispondente a quella attuale dell'immobile della tribuna, al piano terra del quale è stata ricavata una palestra.

- Ridisegno della piazza Alessandro Marconi, con realizzazione di un parcheggio pubblico al margine est per circa 40 posti auto (parcheggio **1**, 1700 mq.), e sistemazione a verde dell'intero spazio a sud di via Parini, per una superficie fondiaria di circa 5.500 mq.

- Eliminazione di largo Carducci e realizzazione di un nuovo tratto stradale, in prosecuzione di via Pascoli, di connessione est-ovest con il nuovo asse longitudinale nord-sud; a nord di questa strada, tra essa e l'area del Campo Sportivo, il Piano prevede la realizzazione di un parcheggio a raso di uso pubblico, per 90-95 p.a. (Parcheggio **2**, 2.460 mq.).

- Realizzazione di un vasto giardino pubblico (St = 8.200 mq circa), disposto in direzione est-ovest, accessibile dalla via Pascoli e dalla nuova strada nord-sud, con due

parcheggi pubblici: uno a nord di cui si è detto (in fregio al Campo Sportivo), ed uno a sud per circa 50 p.a. (Parcheggio **3**, 1535 mq. Circa).

- Realizzazione di un complesso edilizio (**b**) in sostituzione dell'attuale lavanderia, con edificazione attorno ad uno spazio semi-pubblico a corte, affacciato sul nuovo parco pubblico, con superficie lorda di pavimento non superiore a6.120 mq. E altezza non superiore a 4 piani;
- Realizzazione di un secondo complesso edilizio (**a**) in sostituzione dell'attuale depuratore comunale (da dismettere, con tipologia simile ma minore possibilità edificatoria (SLP max = 4.590 mq.), e altezza limitata a tre piani.
- I due nuovi complessi edilizi (10.710 mq.) saranno destinati per il 60% a residenza permanente (6.400 mq. in totale), per il 30% ad attrezzature turistico-residenziali (3.200 mq.), e per il 10% a terziario diffuso (1.100mq.).
- Realizzazione, sull'area a sud di via Solferino, di un complesso (**c**) da destinare in parte ad attività terziarie (commerciale ed altre attività), ed in parte a parcheggio su due livelli, riutilizzando l'ossatura strutturale esistente di un edificio non completato (SLP = 3.300 mq.). Complessivamente si prevede sull'area la realizzazione di 1.100 mq. da destinare ad attività terziarie private, e di ulteriori 2.200 mq. da destinare a parcheggio, di cui la metà pubblico; nella parte est dell'area il Piano prevede il completamento del parcheggio (parcheggio **4**, 990 mq.) con realizzazione di circa 40 posti auto pubblici.
- La realizzazione a cura dei soggetti attuatori delle opere infrastrutturali descritte è condizione imprescindibile per l'esecuzione degli interventi edilizi desunti dal Piano.

La Z.P.U. è articolata in tre comparti: il maggiore comprende il Campo Sportivo e piazza Alessandro Manzoni, il minore comprende la zona attualmente occupata dalla fabbrica Cossiri e l'area a sud fino al confine comunale e l'ultimo interessa l'area comunale del depuratore.

All'interno del perimetro del comparto B può essere promosso un piano di recupero in base agli articoli 27-28 della L. 457/1978.

SINTESI DEI DATI PER COMPARTI:

STATO DI FATTO

	A	**B**	**C**	**TOTALE**
St di riferimento	38.640	15.920	12.040	66.600
S.C. di riferimento	960	4.590	1.760	7.310
Volume edific. esistente	11.900	31.100	5.170	48.170

INDICAZIONI DEL PRG

	A	**B**	**C**	**TOTALE**
S.t. standard e viabilità	38.640	9.635	8.885	57.160
S.f. lotti edificati da cons.				-
S.f. di intervento extra standard		5.540	3.900	9.440

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	A	**B**	**C**	**TOTALE**
Riuso dell'esistente	1.440	3.300		4.740
Sostituzione dell'esistente		5.930	1.800	7.730
Possibilità edific. aggiuntiva		190	2.790	2.980
Nuovi interventi edilizi		6.120	4.590	10.710
Possibilità edificatoria	1.440	9.420	4.590	15.450
di cui in area a standard:	1.440	1.100		2.540

SCHEDA COMPARTO **A**

STATO DI FATTO

	S.t. di riferimento	**S.C. di riferimento**	**Vol. edificato esistente**
Stadio e viabilità	29.900	960	11.900
P.zza Manzoni	6.280		
Area sud (incolta)	2.460		
TOTALE	**38.640**	**960**	**11.900**

INDICAZIONI DEL PRG

	S.t.standard e viabilità	**S.f. lotti edificati**	**S.f. di intervento extra standard**
P.zza Manzoni	5.500		
Parcheggio **1**	1.700		
Parcheggio **2**	2.460		
Stadio e viabilità	28.980		
TOTALE	**38.640**		

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell'esistente	**Sostituzione dell'esistente**	**Possibilità edific. aggiuntiva**	**Totale nuovi interventi edilizi**	**Poss. Edific. comples.**	**di cui in area a standard:**
Edificio della tribuna	1.440				1.440	1.440
TOTALE	**1.440**				**1.440**	**1.440**

SCHEDA COMPARTO **B**

STATO DI FATTO

	S.t. di riferimento	**S.C. di riferimento**	**Vol. edificato esistente**
Area fabbrica Cossiri	8.700	3.490	189.800
Largo Carducci e parcheggio	920		
Area sud	6.300	1.100	12.300
TOTALE	**15.920**	**4.590**	**31.100**

INDICAZIONI DEL PRG

	S.t.standard e viabilità	**S.f. lotti edificati**	**S.f. di intervento extra standard**
Zona parco	3.500		
Parco urbano AFA	2.325		
Parcheggio 4	990		
Viabilità	2.820		
Edificio **b** (res.-terz.)			3.300
Edificio **c** (terz.-parcheggio)			2.240
TOTALE	**9.635**		**5.540**

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell'esistente	**Sostituzione dell'esistente**	**Possibilità edific. aggiuntiva**	**Totale nuovi interventi edilizi**	**Poss. Edific. comples.**	**di cui in area a standard:**
Edificio Cossiri		5.930				
Edificio b				6.120		
Edificio c	3.300				3.300	1.100
TOTALE			**190**		**6.120**	**1.100**

SCHEDA COMPARTO **C**

STATO DI FATTO

	S.t. di riferimento	**S.C. di riferimento**	**Vol. edificato esistente**
Depuratore	12.040	1.760	5.170
TOTALE	**12.040**	**1.760**	**5.170**

INDICAZIONI DEL PRG

	S.t.standard e viabilità	**S.f. lotti edificati**	**S.f. di intervento extra standard**
Parcheggio **3**	1.535		
Parco	4.700		
Viabilità	2.650		
Edificio **a** (res.-terz.)			3.900
TOTALE	**8.885**		**3.900**

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell'esistente	**Sostituzione dell'esistente**	**Possibilità edific. aggiuntiva**	**Totale nuovi interventi edilizi**	**Poss. Edific. comples.**	**di cui in area a standard:**
Ex depuratore		1.800				
Edificio **a**				4.590	4.590	
TOTALE		1.800	**2.790**	4.590	**4.590**	

I parametri riportati nelle N.T.A. della originaria Zpu8 di P.R.G. devono essere ricalcolati attraverso la redazione di un piano attuativo che tenga conto delle modifiche apportate dalle succitate delibere .

Z.P.U. 9 - Porto

Descrizione:

La zona comprende l'intera area del porto turistico e peschereccio, ad est del lungomare Gramsci, oltre a due ambiti urbani ad ovest dello stesso: quello più a nord, tra le vie Pergolesi e Bellini e via Napoli, include l'area dell'attuale Mercato ittico, fino a via XX Settembre ad ovest; il secondo, all'estremità sud del territorio, è costituito dall'isolato limitato a nord dalla via San Martino e a sud dall'Ete Vivo, anch'esso tra la ferrovia e il lungomare[3]

STATO DI FATTO:

Superficie territoriale di riferimento:	mq. 203.240
Superficie coperta esistente (indicativa):	mq. 5.800
Volumetria esistente (indicativa):	mc. 26.470

INDICAZIONI DEL PRG:

Superficie territoriale a standard:	mq. 167.015
Superficie territoriale di intervento extra standard:	mq. 36.225

Possibilità edificatoria:

Riuso dell'esistente (*) (dato indicativo):	mq. 3.100
Sostituzione dell'esistente:	mq. 4.280
Possibilità edificatoria aggiuntiva:	mq. 25.010
Possibilità edificatoria complessiva (dato indicativo)	mq. 32.390
di cui in aree a standard:	mq. 4.940

[3] Modificato con Con **DCC n.72 del 29.09.2004** - **DGC n.80 del 10.05.2022** .I parametri riportati nelle N.T.A. della originaria Zpu9 di P.R.G: devono essere ricalcolati attraverso la redazione di un piano attuativo che tenga conto delle modifiche apportate dalle succitate delibere .

(*) Tutti gli edifici compresi in questa categoria potranno essere, in questa Z.P.U., in alternativa alla conservazione, anche sostituiti nella stessa sub-area, in base al progetto attuativo

Con **DCC n.72 del 29.09.2004** è stata modificata la perimetrazione della Zpu9 .A seguito della Variante la zona ha assunto la nuova denominazione Zpu9 bis con le seguenti nuove norme tecniche di attuazione:

Zona Z.P.U. 9 bis

SUL complessiva realizzabile	mq 8.310
Da ripartire pro-quota fra i titolari di diritti attraverso un Piano attuativo	
Ripartizione delle SUL per destinazioni	
- *SUL per attrezzature pubbliche*	mq 630
- *SUL per interventi privati*	mq 7.680 (3)
Tornano	mq 8.310

(3) La ripartizione della SUL privata fra le varie destinazioni (Residenza, alberghi ed attrezzature turistiche, attività produttive e/o commerciali, ecc.) verrà effettuata in sede di Piano attuativo.

Il decremento di SUL rispetto al vigente PRG non avviene a discapito delle SUL per residenza, commercio, ecc. spettanti ai soggetti privati titolari di diritti all'interno della zona ma della SUL spettante al Comune, che è proprietario di ampie aree all'interno di detta zona.

Restano ferme le indicazioni e prescrizioni del PRG vigente.

Successivamente con **DGC n.80 del 10.05.2022** è stata generata la Zpu9ter.La Variante consiste nella modifica delle quantità delle destinazioni d'uso come indicato nella seguente tabella :

	Z.P.U. 9 bis	**Z.P.U. 9 ter**	
SUL complessiva realizzabile	mq 8.310		
Da ripartire pro-quota fra i titolari di diritti attraverso un Piano attuativo			
Ripartizione delle SUL per destinazioni			
- *SUL per attrezzature pubbliche*	mq 630	Centro Culturale Polivalente	mq 4.500

- *SUL per interventi privati*	mq 7.680 (3)	Sistema Commerciale	mq 300
		Residenziale	mq 2.700
Tornano	mq 8.310		mq 7.500

(3) La ripartizione della SUL privata fra le varie destinazioni (Residenza, alberghi ed attrezzature turistiche, attività produttive e/o commerciali, ecc.) verrà effettuata in sede di Piano attuativo

Il decremento di SUL rispetto al vigente PRG non avviene a discapito delle SUL per residenza, commercio, ecc. spettanti ai soggetti privati titolari di diritti all'interno della zona ma della SUL spettante al Comune, che è proprietario di ampie aree all'interno di detta zona.

Restano ferme le indicazioni e prescrizioni del PRG vigente.

ZonaZ.P.U.9 bis e Z.P.U.9 Ter Quadro di Raffronto

La variante prevede la riduzione della S.U.L. complessiva da mq 8.310 a mq 7.500. La riduzione della S.U.L. destinata per interventi privati da mq 7.680 a mq 3.000 (mq 300 a commerciale e mq 2.700 a residenziale) mentre la S.U.L. per attrezzature pubbliche viene incrementata da mq 630 a mq 4.500.

Destinazioni d'uso ammesse:

Nelle aree a standard: (FB1) Servizi amministrativi e servizi pubblici generali di rilevanza urbana e territoriale; (FB2) Attrezzature sociali e culturali; (FD1) Spazi pubblici a giardino,verde urbano attrezzato; (FD2) Impianti ed attrezzature pubbliche per lo sport, il gioco e lo spettacolo di interesse locale; (FD3) Aree attrezzate per manifestazioni all'aperto; (FE) Parco urbano attrezzato della vecchia ferrovia AFA; (FH) Parcheggi ad uso pubblico.

Nelle altre aree: (AA) Alberghi, pensioni, locande; (AR) Residenze turistico-alberghiere, ostelli, pensionati, altre attrezzature; (AS) Artigianato di servizio alla persona e all'impresa; (CA) Campeggi e strutture accessorie; (CD) Spazi per attività commerciali al dettaglio, Pubblici esercizi (bar, ristorazione); (CGD) Sedi di attività della grande distribuzione (oltre 1.500 mq. per la vendita o 3.000 S.U.L.); (CI) Sedi di attività per il commercio all'ingrosso (Mercato Ittico); (RA) Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive; (RC) Servizi connessi agli spazi abitativi collettivi (gioco e soggiorno comune, servizi sanitari e assistenziali, ecc.); (Rcu) Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio; (RP) Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.); (SA) Attrezzature alberghiere e turistico-ricreative; (SL) Lungomare e attrezzature di spiaggia; (SM) Servizi pubblici e privati per la mobilità (viabilità, impianti di distribuzione e servizi all'auto, stazione

ferroviaria, attrezzature ferroviarie); (SPA) Attrezzature legate alle funzioni portuali; (SPP) Porto peschereccio; (SPT) Porto turistico; (SS) Attrezzature private per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo; (TD) Uffici pubblici e privati a contatto con il pubblico: studi professionali, agenzie e sportelli bancari, uffici postali, agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, attività associative, attività di consulenza, ecc.; (TP) Spazi per attività direzionali pubbliche e private (sedi principali di attività amministrative, bancarie, Enti pubblici, sedi istituzionali varie).

Sintesi per classi di destinazioni:

S.U.L. per attrezzature e servizi nelle aree a standard:	mq.	4.895
S.U.L. per residenza permanente:	mq.	6.115
S.U.L. per alberghi e attrezzature turistiche:	mq.	12.660
S.U.L. per attività produttive e terziario:	mq.	8.720
TOTALE	mq	32.390

CONTENUTI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

Il Piano prevede un complesso organico di interventi finalizzati a due obiettivi strettamente complementari:

- realizzare il complesso di attrezzature e servizi indispensabili all'attività portuale, sia per la parte turistica, che per quella del porto peschereccio e delle attrezzature del nuovo mercato ittico;
- integrare l'area portuale nell'organismo urbano, sia dal punto di vista funzionale che da quello della forma degli spazi pubblici e privati, cogliendo l'opportunità per una complessiva riorganizzazione e rafforzamento dell'immagine di un'area particolarmente carente di identità.

I principali contenuti del progetto, illustrato nella tavola in scala 1:1.000, sono i seguenti:

- Rettifica del tratto sud della via A.Gramsci, a sud dell'immissione di via San Martino, e prosecuzione a sud in direzione perpendicolare alla stessa via San Martino; sull'area portuale così ampliata rispetto a quella attuale, il Piano prevede la realizzazione a cura soggetti attuatori del nuovo Mercato Ittico, trasferito dalla sede di via XX Settembre - via Giovanni XXIII (Sf = 6.300 mq., S.U.L. = 3.150 mq.).
- Dismissione del Mercato Ittico e realizzazione, nell'isolato che ne è la sede attuale e in quello ad est (vie Bellini - Napoli - Giovanni XXIII - Gramsci) di un complesso edilizio a corte aperta (comparto **E1-E2**), che racchiude uno spazio pubblico a piazza pedonale, attraversato dalla via Giovanni XXIII (S.U.L. totale mq. 7.640, altezza max 3 piani). La

destinazione principale è residenza permanente (6.115 mq.), ad eccezione di una quota di attrezzature pubbliche (380 mq.) e di un 15% di superficie da destinare, ai piani terra, a commercio e terziario diffuso (1.145 mq.).

- Realizzazione, sul lato est del lungomare, all'altezza del complesso sopra citato, di una piazza che rappresenta il "ribaltamento" dello spazio pubblico sul lato opposto. Tale piazza, aperta sul lungomare, è definita su tre lati da un complesso a un piano da destinare a centro commerciale e terziario (S.U.L. = 5.325 mq., di cui 280 per attrezzature a standard) (comparto **C**). Il lato est del complesso è costituito da uno stretto corpo edilizio, in parte porticato.
- Realizzazione, sulla vasta area di forma triangolare a nord-est, in continuità con il centro commerciale, di un complesso articolato di edifici bassi, che definiscono tre spazi semi-pubblici in direzione nord-sud attestati su una strada-piazza pedonale in direzione est-ovest, a cui si accede attraverso gli spazi completamente permeabili dei piani terra (comparto **A-B**). Il complesso, che evoca nella forma quella del porto, si conclude all'estremità est con un basso volume edilizio da destinare ad attrezzatura turistico-ricreativa, alla cui terrazza sul coperto si accede dal percorso pedonale che si sviluppa per tutta la lunghezza lungo il molo nord di confine del porto.
- Il sistema dell'accessibilità in auto prevede due possibilità di entrata all'area portuale: quella con attestamento nel grande parcheggio a sud del centro commerciale (290 p.a. in superficie), e quella di immissione in una strada di distribuzione lungo il margine nord del porto, da cui si penetra nelle corti dei fabbricati, i cui parcheggi sono ricavati in spazi interrati al di sotto degli stessi.
- La destinazione del complesso principale è mista: in prevalenza si tratta di attività turistico-alberghiere (10.940 mq. di S.U.L.), a cui si aggiungono 200 mq. di standard, una quota del 10% di terziario diffuso (1.220 mq.) e gli spazi della testata est (1.030 mq.), per un totale di 13.390 mq. di S.U.L.. E' consentita l'edificazione su due livelli, con altezza massima di 9 m.
- Altri interventi minori riguardano la conferma (e possibile riorganizzazione fisica) degli edifici a servizi posti ad est, in prossimità della banchina principale del porto peschereccio (650 mq. di S.U.L.), e quella delle piccole attrezzature della Capitaneria di Porto (380 mq.).
- Lo spazio pubblico ad ovest di via Gramsci, all'estremità sud della zona, si riduce per effetto della rettifica del lungomare e dell'adeguamento del'asse stradale di via San Martino: quest'ultimo intervento infrastrutturale, che dovrà portare questo tratto stradale a tre corsie per senso di marcia, è da considerare propedeutico agli interventi sopra descritti, per evidenti ragioni di incapacità dell'asse attuale di sopportare flussi di traffico

intensi; ne viene definita la destinazione pubblica, con riorganizzazione degli spazi a verde.

- L'area pubblica ad ovest del lungomare di cui al punto precedente, ridimensionata a 3.400 mq., viene destinata a parco pubblico, ed ospita tra l'altro il percorso ciclabile proveniente da sud (comparto **F**), in territorio di Fermo.
- Per l'area lungo via San Martino (complesso La Capannina) fino alla linea ferroviaria, in direzione est-ovest, viene confermata la destinazione ad attività turistico-ricreative, con possibilità edificatoria pari a quella attuale, da conservare o trasformare (mq. 1720 di S.U.L. complessivi) (comparto **F**).

La realizzazione a cura dei soggetti attuatori delle opere infrastrutturali descritte è condizione imprescindibile per l'esecuzione degli interventi edilizi definiti dal Piano.

La complessità e dimensione del Piano ha reso necessaria la previsione di 7 comparti attuativi, di cui si illustrano i dati nelle schede seguenti.

L'intervento del sub-comparto E1 può essere attuato attraverso un piano di recupero in base all'art. 27-28 della L. 457/1978.

SINTESI DEI DATI PER COMPARTI

STATO DI FATTO

	A	B	C	D	E	F	G	TOTALE
S.t. di riferimento	16.470	31.370	30.200	25.860	32.555	35.270	31.515	203.240
S.C. di riferimento			650	100	2.800	1.970	280	5.800
Volume edific. esistente			1.950	300	16.520	6.700	1.000	26.470

INDICAZIONE DEL PRG

	A	B	C	D	E	F	G	TOTALE
S.t. standard e viabilità	8.425	13.600	24.050	25.860	28.295	35.270	31.515	167.015
S.f. lotti edificati da cons.			2.640	670				3.310
S.f. di intervento extra standard	8.045	17.770	6.150		4.260			36.225

POSSIBILITÀ EDIFICATORIA

	A	B	C	D	E	F	G	TOTALE
Riuso dell'esistente			650	100		1.970	380	3.100
Sostituzione dell'esistente					4.280			4.280
Possibilità edific. aggiuntiva	5.810	7.580	4.955	3.305	3.360			25.010
Nuovi interventi edilizi	5.810	7.580	4.955	3.305	7.640			29.290
Possibilità edificatoria complessiva	5.810	7.580	5.605	3.405	7.640	1.970	380	32.390
di cui in area a standard:	100	100	280	3.405	380	250	380	4.895

SCHEDA COMPARTO **A**

STATO DI FATTO

	S.t. di riferimento	**S.C. di riferimento**	**Vol. edificato esistente**
Area incolta	16.470		
TOTALE	**16.470**		

INDICAZIONI DEL PRG

	S.t. standard e viabilità	**S.f. lotti edificati**	**S.f. di intervento extra standard**
Spazio pubblico e viabilità	8.425		
Zona verde privato			2.600
edificio **a** (terz.)			1.220
edificio **b** (turistico terz.)			800
edificio **c** (turistico terz.)			625
edificio **d** (turistico terz.)			570
edificio **e** (turistico terz.)			570
edificio **f** (turistico terz.)			625
edificio **g** (turistico terz.)			675
edificio **h** (turistico terz.)			360
TOTALE	**8.425**		**8.045**

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell'esistente	**Sostituzione dell'esistente**	**Possibilità edific. aggiuntiva**	**Totale nuovi interventi edilizi**	**Poss. edific. comples.**	**di cui in area a standard:**
edificio **a** (terz.)				1.030	1.030	
edificio **b** (turistico terz.)				1.260	1.260	
edificio **c** (turistico terz.)				525	525	
edificio **d** (turistico terz.)				475	475	
edificio **e** (turistico terz.)				475	475	
edificio **f** (turistico terz.)				525	525	
edificio **g** (turistico terz.)				955	955	
edificio **h** (turistico terz.)				565	565	
TOTALE			**5.810**	**5.810**	**5.810**	**100**

SCHEDA COMPARTO **B**

STATO DI FATTO

	S.t. di riferimento	**S.C. di riferimento**	**Vol. edificato esistente**
Area incolta	31.370		
TOTALE	**31.370**		

INDICAZIONI DEL PRG

	S.t. standard e viabilità	**S.f. lotti edificati**	**S.f. di intervento extra standard**
Spazio pubblico e viabilità	13.570		
Verde privato			11.270
edificio **j** (turistico terz.)			570
edificio **i** (turistico terz.)			625
edificio **k** (turistico terz.)			1.200
edificio **l** (turistico terz.)			360
edificio **m** (turistico terz.)			570
edificio **n** (turistico terz.)			570
edificio **o** (turistico terz.)			625
edificio **p** (turistico terz.)			1.650
edificio **q** (turistico terz.)			330
TOTALE	**13.570**		**17.770**

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell'esistente	**Sostituzione dell'esistente**	**Possibilità edific. aggiuntiva**	**Totale nuovi interventi edilizi**	**Poss. edific. comples.**	**di cui in area a standard:**
edificio **j** (turistico terz.)				475	475	
edificio **i** (turistico terz.)				525	525	
edificio **k** (turistico terz.)				1.700	1.700	
edificio **l** (turistico terz.)				565	565	
edificio **m** (turistico terz.)				475	475	
edificio **n** (turistico terz.)				485	485	
edificio **o** (turistico terz.)				525	525	
edificio **p** (turistico terz.)				2.340	2.340	
edificio **q** (turistico terz.)				490	490	
TOTALE			**7.580**	**7.580**	**7.580**	**100**

SCHEDA COMPARTO **C**

STATO DI FATTO

	S.t. di riferimento	**S.C. di riferimento**	**Vol. edificato esistente**
Area incolta	20.830		
Lotti edilizi	2.640	650	1.950
Parcheggio	2.680		
Strada-lungomare	4.050		
TOTALE	**30.200**	**650**	**1.950**

INDICAZIONI DEL PRG

	S.t. standard e viabilità	**S.f. lotti edificati**	**S.f. di intervento extra standard**
Zona parco e viabilità	11.040		
Parcheggio	7.640		
Piazza pubblica	2.730		
Lotto da edificare **r** (terz.)			2.500
Lotto da edificare **s** (terz.)			650
Lotto da edificare **t** (terz.)			3.000
Lotti edilizi esistenti	2.640	2.640	
TOTALE	**24.050**	**2.640**	**6.150**

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell'esistente	**Sostituzione dell'esistente**	**Possibilità edific. aggiuntiva**	**Totale nuovi interventi edilizi**	**Poss. edific. comples.**	**di cui in area a standard:**
Lotti edilizi esistenti	650				650	
Lotto da edificare **r** (terz.)				2.100	2.100	
Lotto da edificare **s** (terz.)				335	335	
Lotto da edificare **t** (terz.)				2.520	2.520	
TOTALE			**4.955**	**4.955**	**5.605**	**280**

SCHEDA COMPARTO **D**

STATO DI FATTO

	S.t. di riferimento	**S.C. di riferimento**	**Vol. edificato esistente**
Area portuale	18.860		
Area per rimessaggio barche	4.650		
Complesso turistico "La capannina"	1.680		
Edificio esistente	670	100	300
TOTALE	**25.860**	**100**	**300**

INDICAZIONI DEL PRG

	S.t. standard e viabilità	**S.f. lotti edificati**	**S.f. di intervento extra standard**
Area portuale e viabilità	18.890		
Mercato Ittico	6.300		
Lotti edilizi esistenti	670	670	
TOTALE	**25.860**	**670**	

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell'esistente	**Sostituzione dell'esistente**	**Possibilità edific. aggiuntiva**	**Totale nuovi interventi edilizi**	**Poss. edific. comples.**	**di cui in area a standard:**
Edificio esistente	100					
Mercato Ittico				3.305	3.305	
TOTALE			**3.305**	**3.305**	**3.405**	**3.405**

SCHEDA COMPARTO **E1-E2**

STATO DI FATTO

	S.t. di riferimento	**S.C. di riferimento**	**Vol. edificato esistente**
Area incolta (comp. E1)	3.800		
Area incolta (comp. E2)	2.125		
Mercato ittico (comp. E1)	7.200	2.800	16.520
Giardino pubblico	3.740		
Parcheggio	970		
Strade	14.720		
TOTALE	**32.555**	**2.800**	**35.355**

INDICAZIONI DEL PRG

	S.t. standard e viabilità	**S.f. lotti edificati**	**S.f. di intervento extra standard**
Giardino pubblico e viabilità	20.460		
Area attrezzata gioco e sport	2.425		
Piazza (comp.E1)	2.220		
Piazza (comp.E2)	2.220		
edificio **u** (comp.E2 res.-terz.)			795
edificio **v** (comp.E2 res.-terz.)			975
edificio **w** (comp.E1 res.-terz)			1.245
edificio **x** (comp.E1 res.-terz.)			1.245
Parcheggio	970		
TOTALE	**28.295**		**4.260**

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell'esistente	**Sostituzione dell'esistente**	**Possibilità edific. aggiuntiva**	**Totale nuovi interventi edilizi**	**Poss. edific. comples.**	**di cui in area a standard:**
edifici da sostituire		4.280				
edificio **u**				1.470	1.470	
edificio **v**				1.800	1.800	
edificio **w**				2.185	2.185	
edificio **x**				2.185	2.185	
TOTALE		**4.280**	**3.360**	**7.640**	**7.640**	**380**

SCHEDA COMPARTO **F**

STATO DI FATTO

	S.t. di riferimento	**S.C. di riferimento**	**Vol. edificato esistente**
Area per rimessaggio barche	6.400	250	950
Complesso turistico "La capannina"	17.215	1.720	5.750
Strade	11.655		
TOTALE	**35.270**	**1.970**	**6.700**

INDICAZIONI DEL PRG

	S.t. standard e viabilità	**S.f. lotti edificati**	**S.f. di intervento extra standard**
Complesso turistico "La capannina	15.610		
Parco urbano dell'AFA viabilità	16.660		
Rimessaggio	3.000		
TOTALE	**35.270**		

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell'esistente	**Sostituzione dell'esistente**	**Possibilità edific. aggiuntiva**	**Totale nuovi interventi edilizi**	**Poss. edific. comples.**	**di cui in area a standard:**
Complesso turistico "La capannina	1.720					
Parco territoriale dell'Ete	250					250
TOTALE	**1.970**		**-**	**-**	**1.970**	**250**

SCHEDA COMPARTO **G**

STATO DI FATTO

	S.t. di riferimento	**S.C. di riferimento**	**Vol. edificato esistente**
Area portuale	29.515		
Capitaneria	2.000	280	1.000
TOTALE	**31.515**	**280**	**1.000**

INDICAZIONI DEL PRG

	S.t. standard e viabilità	**S.f. lotti edificati**	**S.f. di intervento extra standard**
Area portuale	29.515		
Capitaneria	2.000	2.000	
TOTALE	**31.515**		

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell'esistente	**Sostituzione dell'esistente**	**Possibilità edific. aggiuntiva**	**Totale nuovi interventi edilizi**	**Poss. edific. comples.**	**di cui in area a standard:**
Capitaneria	380				380	380
TOTALE	**380**				**380**	**380**

Z.P.U. 10 - Santa Vittoria

Descrizione: La zona costituisce la parte centrale del quartiere di Santa Vittoria, e si sviluppa su un tratto di circa 250 m. lungo la S.P. Val d'Ete, tra le vie Galilei ad est e Onesti ad ovest; il margine nord della zona è costituito dal tracciato della vecchia ferrovia per Amandola, sui primi versanti del monte Caccioni. Fa parte della zona a nord il pregevole complesso rurale di villa Murri, in parte acquisito dal Comune, mentre all'estremità sud si trovano alcuni edifici artigianali dismessi. L'area è nel complesso connotata dall'estrema frammentarietà della situazione urbanistica e dallo stato di degrado e incompiutezza funzionale e formale degli insediamenti.

STATO DI FATTO:

Superficie territoriale di riferimento:	mq.	115.595
Superficie coperta esistente (indicativa):	mq.	9.335
Volumetria esistente (indicativa):	mc.	63.520

INDICAZIONI DEL PRG:

Superficie territoriale a standard e viabilità:	mq.	75.595
Superficie fondiaria lotti edificati da conservare	mq.	9.565
Superficie fondiaria di intervento extra standard:	mq.	30.435

Possibilità edificatoria:

Riuso dell'esistente (dato indicativo):	mq.	5.760
Sostituzione dell'esistente:	mq.	10.690
Possibilità edificatoria aggiuntiva:	mq.	14.790
Possibilità edificatoria complessiva (dato indicativo):	mq.	31.240
di cui in aree a standard:	mq.	3.760

Destinazioni d'uso ammesse:

Nelle aree a standard: (FB2) Attrezzature sociali e culturali; (FC1) Attrezzature sanitarie e assistenziali; (FC2) Attrezzature religiose; (FD1) Spazi pubblici a giardino,verde urbano attrezzato; (FD2) Impianti ed attrezzature pubbliche per lo sport, il gioco e lo spettacolo di interesse locale; (FD3) Aree attrezzate per manifestazioni all'aperto; (FH) Parcheggi ad uso pubblico.

Nelle altre aree: (AP1) Attività industriali e artigianato di produzione; Attività di ricerca applicata, finalizzate alla produzione; (AP2) Sedi di artigianato di servizio alla produzione, compresa riparazione di beni di consumo; (AP3) Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti; (AP4) Servizi tecnici e informatici (purché connessi fisicamente e funzionalmente con l'attività produttiva); (AS) Artigianato di servizio alla persona e all'impresa; (CD) Spazi per attività commerciali al dettaglio; Pubblici esercizi (bar, ristorazione); (DM) Depositi e magazzini funzionali alle attività principali; (RA) Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive; (RC) Servizi connessi agli spazi abitativi collettivi (gioco e soggiorno comune, servizi sanitari e assistenziali, ecc.); (Rcu) Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio; (RF) Sedi di Centri di ricerca e formazione (pubblici o privati); (RP) Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.); (SM) Servizi pubblici e privati per la mobilità (viabilità, impianti di distribuzione e servizi all'auto, stazione ferroviaria, attrezzature ferroviarie); (TD) Uffici pubblici e privati a contatto con il pubblico: studi professionali, agenzie e sportelli bancari, uffici postali, agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, attività associative, attività di consulenza, ecc.; (TP) Spazi per attività direzionali pubbliche e private (sedi principali di attività amministrative, bancarie, Enti pubblici, sedi istituzionali varie).

Sintesi per classi di destinazioni:

S.U.L. per attrezzature e servizi nelle aree a standard:	mq.	3.760
S.U.L. per residenza permanente: (*)	mq.	17.385
S.U.L. per alberghi e attrezzature turistiche:	mq.	0
S.U.L. per attività produttive e terziario: (**)	mq.	10.095
TOTALE	mq	31.240

(*) S.U.L. edifici esistenti da conservare: 5.760 (indicativa) + S.U.L. nuova edificazione: 10.970 mq

(**) S.U.L. edifici esistenti da sostituire: 10.690 mq.

CONTENUTI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

Il progetto urbanistico della zona si presenta come uno dei più complessi tra quelli che fanno parte del Piano Regolatore Generale; gli obiettivi che esso persegue sono in sintesi:

- riorganizzare il quartiere dal punto di vista dell'assetto funzionale e del disegno urbano, creando un luogo di identità (la nuova piazza) e migliorando i collegamenti con la zona più densamente urbanizzata;
- definire un margine nord del quartiere Santa Vittoria, realizzando un parco territoriale sui versanti del Monte Caccioni, che costituisca insieme limite dell'edificazione e polmone di verde attrezzato per qualificare le funzioni residenziali e turistico-ricreative in una zona particolarmente carente di qualità.

Rispetto a tali obiettivi le scelte progettuali, definite nella tavola in scala 1.1.000, sono:

- Realizzazione a cura dei soggetti attuatori di una strada di collegamento che, a partire dal ponte esistente sull'autostrada (da ricostruire con direzione modificata), costeggiando il versante lungo il tracciato della ferrovia dismessa colleghi la zona del palazzetto dello Sport con la strada al margine sud del PIP Santa Vittoria, creando quindi un'alternativa all'accesso al quartiere artigianale e, attraverso detta strada (da trasformare in strada urbana), alla zona centrale del nuovo quartiere;
- Realizzazione di un tratto del parco territoriale della vecchia ferrovia (42.670 mq.), al margine nord del quale viene realizzato un tratto del percorso ciclabile e pedonale sul sedime ferroviario; al margine sud del parco il Piano prevede il recupero e riuso a standard dell'intero complesso della villa Murri (già proprietà comunale) e delle case coloniche; tale complesso, unica preesistenza di notevole valore architettonico e ambientale, diviene il fulcro del disegno del nuovo quartiere.
- Realizzazione, immediatamente a valle del complesso architettonico citato, di una nuova piazza pubblica del quartiere, limitata sui tre lati da edifici: quello ad est (**d**) uno standard per servizi di quartiere, quelli a sud e ad ovest edifici residenziali a tre piani (**c** e **b**), di cui il piano terra viene destinato a terziario diffuso; questi ultimi edifici rendono possibile la ricostruzione della superficie di un edificio esistente a sud del complesso rurale, da demolire per realizzare la nuova piazza.

La forma della piazza , inclinata di alcuni gradi rispetto all'orditura ortogonale della viabilità del quartiere, sottolinea il rapporto del nuovo con la preesistenza architettonica di maggior valore del quartiere, oltre a favorire un rapporto visivo con il completamento del PIP lungo via Galilei ad ovest.

- A partire dalla nuova piazza, il quartiere è attraversato in direzione nord-sud da una fascia verde larga circa 50 m. (parco di quartiere), e da un percorso pedonale e ciclabile alberato che si attesta su un vasto parcheggio (parcheggio n. **3**, 92 p.a.) da realizzare in fregio alla S.P. Val d'Ete.

Ad ovest di questa fascia verde, fino alla via Malpighi e in parte nella fascia oltre la strada, vengono definiti una serie di lotti (**e**, **g**, **h**, **l**, **m**, **n**, **o**) attraverso un disegno urbano

molto semplice, con strade di quartiere disposte a scacchiera; una nuova strada di progetto collega in direzione trasversale le strade esistenti (via Malpighi, via Ferraris, via Galilei).

- Gli edifici esistenti possono essere in parte conservati, in quanto rientrano nel nuovo disegno urbano, mentre in alcuni casi per varie ragioni (dismissione, degrado, incongruenza con il nuovo assetto di progetto) le relative superfici (in particolare si tratta di fabbricati a destinazione produttiva) potranno essere riedificate in altri lotti del quartiere.
- A tre estremità della zona sono previsti parcheggi pubblici (**1**, **2**, **3**) per complessivi 4.900 mq. (circa 200 p.a.), che faciliteranno la circolazione pedonale entro vaste zone del quartiere.

Nella parte sud del quartiere vengono previsti anche interventi di edificazione di sedi di attività produttive (artigianali) e di terziario diffuso (commercio, artigianato di servizio) (edifici e lotti **r**, **t**, **u**, **v**, **w**), sempre tuttavia nella logica del riordino tipica di questo progetto.

Nel complesso tali previsioni consentono la sostituzione di oltre 10.000 mq. di S.U.L. (di cui 7.640 nei lotti della zona sud e 2.400 come terziario diffuso al p.t. di numerosi edifici residenziali), che compensa quasi integralmente la perdita (già avvenuta per la gran parte) di edifici produttivi, pari a 10.690 mq.

La realizzazione a cura dei soggetti attuatori delle opere infrastrutturali descritte è condizione imprescindibile per l'esecuzione degli interventi edilizi definiti dal Piano.

La complessità, la dimensione del Piano ha reso necessaria la previsione di 5 comparti attuativi, di cui si illustrano i dati nelle schede seguenti:[4]

[4] Con **Delibera di C.C. n. 42 del 25/06/2009** ad oggetto " Art. 5 DPR 447/98 e DPR 440/2000-SUAP - Variante al PRG per intervento di ristrutturazione urbanistica ed edilizia per media struttura di vendita- C.da Santa Vittoria Ditta : Elitizi SPA- Approvazione verbale Conferenza dei Servizi. è stato approvato un progetto in Variante al PRG. La succitata Variante riperimetra l'intera ZPU10 stralciando le aree comprese all'interno del comparto denominato D e quota parte di aree del comparto denominato B tutte di proprietà Elitizi SPA . Le tabelle relative all'intera ZPU10 sopraesposte vanno ricalcolate alla luce della succitata D.C.C. n.42 /2009.

SINTESI DEI DATI PER COMPARTO

STATO DI FATTO

	A	B	C	D	E	TOTALE
St di riferimento	49.865	13.330	15.300	17.810	19.290	115.595
S.C. di riferimento	855	625	810	4.600	2.445	9.335
Volume edific. esistente	6.415	7.365	6.380	25.090	18.270	63.520

INDICAZIONI DEL PRG

	A	B	C	D	E	TOTALE
S.t. standard e viabilità	48.515	6.910	7.960	5.915	6.295	75.595
S.f. lotti edificati da cons.	-	-	2.830	865	5.870	9.565
S.f. di intervento extra standard	1.350	6.420	4.510	11.030	7.125	30.435

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	A	B	C	D	E	TOTALE
Riuso dell'esistente	1.945	-	1.380	240	2.195	5.760
Sostituzione dell'esistente	625	2.500	360	4.480	2.725	10.690
Possibilità edific. aggiuntiva	4.290	1.455	1.990	4.560	2.495	14.790
Nuovi interventi edilizi	4.915	3.955	2.350	9.040	5.220	25.480
Possibilità edificatoria complessiva	6.860	3.955	3.730	9.280	7.415	31.240
di cui in area a standard:	3.145	-	-	615	-	3.760

SCHEDA COMPARTO **A**

STATO DI FATTO

	S.t. di riferimento	**S.C. di riferimento**	**Vol. edificato esistente**
Terreno agricolo	49.865	605	4.360
Edificio		250	2.055
TOTALE	**49.865**	**855**	**6.415**

INDICAZIONI DEL PRG

	S.t. standard e viabilità	**S.f. lotti edificati**	**S.f. di intervento extra standard**
Zona parco ex AFA	30.140		
Zona verde sportivo	3.570		
Edifici storici e area di pert. A5.2	10.540		
piazza pubblica	3.465		
edificio **d** (serv. cult.-soc.-rel.)	800		
edificio **a** (res.-terz.)			510
edificio **b** (res.-terz.)			550
edificio **c** (res.-terz.)			290
TOTALE	**48.515**		**1.350**

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell'esistente	**Sostituzione dell'esistente**	**Possibilità edific. aggiuntiva**	**Totale nuovi interventi edilizi**	**Poss. edific. comples.**	**di cui in area a standard:**
Complesso storico A5.2	1.945				1.945	1.945
Edificio da sostituire		625				
edificio **a**				1.045	1.045	
edificio **b**				1.750	1.750	
edificio **c**				920	920	
edificio **d**				1.200	1.200	1.200
TOTALE	**1.945**	**625**	**4.290**	**4.915**	**6.860**	**3.145**

SCHEDA COMPARTO **B**

STATO DI FATTO

	St di riferimento	**S.C. di riferimento**	**Vol. edificato esistente**
Terreno agricolo	10.850		
Lotti edilizi	2.480	625	7.365
TOTALE	**13.330**	**625**	**7.365**

INDICAZIONI DEL PRG

	S.t. standard e viabilità	**S.f. lotti edificati**	**S.f. di intervento extra standard**
Zona parco	5.770		
Parcheggio	1.140		
Lotto da edificare **f** (res.)			1.125
Lotto da edificare **g** (res.)			1.125
Lotto da edificare **l** (res.)			1.000
Lotto da edificare **m** (res.)			1.000
edificio **e** (res.)			900
edificio **i** (res.)			1.270
TOTALE	**6.910**		**6.420**

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell'esistente	**Sostituzione dell'esistente**	**Possibilità edific. aggiuntiva**	**Totale nuovi interventi edilizi**	**Poss. edific. comples.**	**di cui in area a standard:**
edificio da sostituire		2.500				
edificio **e**				675	675	
edificio **i**				1.080	1.080	
Lotto da edificare **f**				600	600	
Lotto da edificare **g**				600	600	
Lotto da edificare **l**				500	500	
Lotto da edificare **m**				500	500	
TOTALE		**2.500**	**1.455**	**3.955**	**3.955**	

SCHEDA COMPARTO **C**

STATO DI FATTO

	S.t. di riferimento	**S.C. di riferimento**	**Vol. edificato esistente**
Terreno agricolo	11.790		
Lotti edilizi	3.510	810	6.380
TOTALE	**15.300**	**810**	**6.380**

INDICAZIONI DEL PRG

	S.t. standard e viabilità	**S.f. lotti edificati**	**S.f. di intervento extra standard**
Zona parco	6.560		
Parcheggio	1.400		
Lotto da edificare **h** (res.)			
Lotto da edificare **n** (res.)			1.350
Lotto da edificare **o** (res.)			2.160
Lotti edilizi esistenti		2.830	1.000
TOTALE	**7.960**	**2.830**	**4.510**

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell'esistente	**Sostituzione dell'esistente**	**Possibilità edific. aggiuntiva**	**Totale nuovi interventi edilizi**	**Poss. edific. comples.**	**di cui in area a standard:**
edificio esistente	1.380				1.380	
edificio da sostituire		360				
Lotto da edificare **h**				700	700	
Lotto da edificare **n**				1.130	1.130	
Lotto da edificare **o**				520	520	
TOTALE	**1.380**	**360**	**1.990**	**2.350**	**3.730**	

SCHEDA COMPARTO **D**

STATO DI FATTO

	St di riferimento	**S.C. di riferimento**	**Vol. edificato esistente**
Terreno agricolo	1.145		
Lotti edilizi	16.665	4.600	25.090
TOTALE	**17.810**	**4.600**	**25.090**

INDICAZIONI DEL PRG

	S.t. standard e viabilità	**S.f. lotti edificati**	**S.f. di intervento extra standard**
Zona parco	3.515		
Parcheggio	2.400		
edificio q (res.-terz.)			1.800
edificio s (res.-terz.)			2.650
edificio r (prod.-terz.)			1.770
edificio t (prod.-terz.)			2.745
edificio p (res.)			1.190
lotto z (res.)			875
Lotti edilizi esistenti		865	
TOTALE	**5.915**	**865**	**11.030**

POSSIBILITA' EDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell'esistente	**Sostituzione dell'esistente**	**Possibilità edific. aggiuntiva**	**Totale nuovi interventi edilizi**	**Poss. edific. comples.**	**di cui in area a standard:**
edificio esistente	240				240	
edificio da sostituire		4.480				
edificio **p**				780	780	
edificio **q**				1.855	1.855	615
edificio **s**				1.975	1.975	
edificio **r**				2.035	2.035	
edificio **t**				1.955	1.955	
lotto **z**				440	440	
TOTALE	**240**	**4.480**	**4.560**	**9.040**	**9.280**	**615**

SCHEDA COMPARTO E STATO DI FATTO

	St di riferimento	**S.C. di riferimento**	**Vol. edificato esistente**
Terreno agricolo	10.500		
Lotti edilizi	8.790	2.445	18.270
TOTALE	**19.290**	**2.445**	**18.270**

INDICAZIONI DEL PRG

	S.t. standard e viabilità	**S.f. lotti edificati**	**S.t. di intervento extra standard**
Zona parco	2.795		
Zona per il gioco e lo sport	3.500		
edificio **u** (prod.-terz.)			1.000
edificio **v** (prod.-terz.)			2.025
edificio **w** (prod.-terz.)			1.540
lotto **x** (res.)			1.760
lotto **y** (res.)			800
Lotti edilizi esistenti		5.870	
TOTALE	**6.295**	**5.870**	**7.125**

POSSIBILITA' EDIFICATORIAEDIFICATORIA

	1	2	3	2+3=4	1+4=5	6
	Riuso dell'esistente	**Sostituzione dell'esistente**	**Possibilità edific. aggiuntiva**	**Totale nuovi interventi edilizi**	**Poss. edific. comples.**	**di cui in area a standard:**
edificio esistente	2.195				2.195	
edificio da sostituire		2.725				
edificio **u**				800	800	
edificio **v**				1.820	1.820	
edificio **w**				1.320	1.320	
lotto **x**				880	880	
lotto **y**				400	400	
TOTALE	**2.195**	**2.725**	**2.495**	**5.220**	**7.415**	

COMPARTI ATTUATIVI DI INTERVENTO COORDINATO

SCHEDE

tabella di sintesi

a. VILLA COLLI - P.E.E.P. PIAN DELLA NOCE

Il comparto interessa un vasto pianoro di pregio dal punto di vista panoramico e ambientale e di particolare interesse dal punto di vista urbanistico. L'attuazione del comparto è finalizzata alla realizzazione di una vasta zona (oggi area agricola) da organizzare a parco pubblico con nuove piantumazioni. Il nuovo parco è situato lungo uno dei principali percosi pedonali e ciclabili di connessione fra il centro abitato e il futuro parco territoriale del Fosso Vallescura (FF), e inoltre, è direttamente confinante con l'insediamento PEEP di Pian della Noce. A sud del parco si trova il complesso storico di Villa Colli, ricco di essenze monumentali e rare, che sarà ulteriormente valorizzato dalla realizzazione del nuovo parco di uso pubblico situato in continuità con esso. All'interno del comparto di intervento coordinato è prevista la realizzazione di un insediamento residenziale da localizzare sul versante est della zona perimetrata R, contestualmente alla cessione all'Amministrazione comunale del nuovo parco pubblico attrezzato.

S.t. di riferimento	mq	23.250	
INDICAZIONI DEL PRG			
FD 1	mq	16.020	di cui mq. 2.100 per SM
~~A2.2 (S.C. di riferimento) mq 100~~			
R (s.f. di riferimento) mq	mq	5.159	If. = 0.35 mq 1.760 di S.U.L.
E2	mq	2.071	

Variante specifica al PRG del Comparto di intervento coordinato "A" - Villa Colli – D.C.C. n°57 del 31/07/2017.

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della Convenzione urbanistica parte integrante della D.C.C. 57 del 31/07/2017 ed alla trascrizione della stessa a cura della proprietà;

b. CHIESA DELLA

FAMIGLIA - VIALE DEI PINI (VIGENTE)

Variante specifica al P.R.G ai sensi dell'art.9 e seg. Del D.P.R. 327/2001- Approvazione D.C.C. n.61 del 17.12.2015 ad oggetto "Lavori di ampliamento tratto terminale viale dei Pini nord. Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio - Approvazione definitiva ai sensi dell'art. 26 comma 6, lettera (a) della L.R. 34/92 e s.m.i."Variante specifica al P.R.G ai sensi dell'art.9 e seg. Del D.P.R. 327/2001- Approvazione **D.C.C. n.61 del 17.12.2015**

~~L'area comprende la Chiesa parrocchiale, un parcheggio, alcuni orti e zone parzialmente incolte. L'attuazione del comparto di intervento ha come obiettivo la creazione di un "luogo urbano" attraverso la formazione di una piazza sagrato in corrispondenza dell'ingresso principale alla Chiesa. Fra la piazza e via delle Marine viene assicurato il collegamento pedonale, ma non quello viabilistico: la nuova piazza costituisce così il terminale del viale dei Pini.~~

~~Il Piano prevede inoltre la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale che dovrà svolgere la funzione di quinta edilizia che delimiterà il lato nord della piazza. Ad est della zona residenziale è prevista la realizzazione di un piccolo giardino che andrà a supplire alla perdita dello spazio gioco, ora esistente, in conseguenza dalla realizzazione della prosecuzione di Viale Cavallotti e del nuovo sottopassaggio ferroviario di via della Marina. La realizzazione di due parcheggi pubblici, uno nella parte terminale di viale dei Pini (ampliando quello attuale) e l'altro in corrispondenza della nuova piazza, doterà la zona di circa 70 posti auto.~~

	PRG 1998	Variante PRG 2015 / PRG Vigente
S. T. di riferimento	Mq 11760	Mq 11758
FD1 (Verde)	Mq 3200	**Mq 2486**
FH (Parcheggi)	Mq 1720	**Mq 1773**
R (s.t. riferimento)	Mq 4920 i.f.= 0.55 Mq 2705 di S.U.L.	Mq 3590 i.f.= 0.55 **Mq 1974 di S.U.L.**
FC2 (attrezzaturedi interesse comune-attrezzature religiose)	Mq 1920	
Viabilità V.Cavallotti		Mq 1080
Viabilità in Variante		Mq 2829

:Viale dei Pini Via Delle Marine		

tabella indici e parametri comparto unitario Sacra Famiglia – Viale dei Pini

b. CHIESA DELLA SACRA FAMIGLIA - VIALE DEI PINI (VARIANTE)

Privato di quella definizione di spazio urbano e della urbanizzazione che erano state alla base della sua individuazione il comparto non ha più le caratteristiche dettate dalle norme riferite alle zone R inserite all'interno di comparti attuativi di intervento coordinato, non può più essere considerato unitario e non necessita di essere sottoposto a piano attuativo preventivo.

La presente variante urbanistica, che elimina il comparto di intervento coordinato modificando la zonizzazione da zona "C" a zona "B1.1" e zona "B1.1**" è redatta ai sensi dell'art.33 della LR19/2023 comma 10- comma 12 lettera a in quanto la fattispecie che qui interessa non incide sul dimensionamento globale del PRG, non modifica la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard stabiliti dal D.M. 1444/68;

Per i Lotti 1 - 2 - 3 ad edificabilità definita, che costituiranno il nuovo insediamento residenziale (SUL di progetto escluse SUL esistenti) identificati al NCEU rispettivamente al : Foglio 2 Particelle n. 519-1902-2002-2462; Foglio 2 Particelle n. 666-2519-2467-2520; e F.2 Part.lle 352-2394 con porz. part.2411, valgono le condizioni stabilite dalla presente Variante ad oggetto "VARIANTE AL PRG "COMPARTO b SACRA FAMIGLIA – VIALE DEI PINI" TRASFORMAZIONE CON MODIFICA DELLA ZONIZZAZIONE DA ZONA C a ZONA B1.1** AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE n.19/2023 - ART.33 "Norme Transitorie" C.12 lett. a- ex art.15 c.5 LR.34/92".

tabella indici e parametri Zona B1.1** Sacra Famiglia – Viale deiPini

LOTTI/ Part.	**B1.1****	**FH**	**FH-priv.**	**FD1**	**FD1-priv.**	SUL tot.Zona B1.1**
LOTTO 1	Mq. 1054,05	Mq 241,15		Mq.1084,80		Mq. 556,80
LOTTO 2	Mq. 1525,3	Mq 577,50	Mq 300	Mq.1351,20	q.113,00	Mq. 617,20
LOTTO 3	Mq.1236,65	Mq 314,85		Mq. 50,00		Mq. 800,00
LOTTO 4	/		Mq 370,00		/	/
Part. 141	/	Mq 480, 00			/	/
TOT.		**Mq.1773,00**	**Mq.670,00**	**Mq.2486,00**	**Mq.113,00**	**Mq.1974,00**

1 **DATI URBANISTICI**

Individuazione lotti	**Superfici fondiarie (sf)**	**Identificativi catastali**
Lotto 1	mq 1.054,05	F. 2 Part.lle n. 519-1902-2002-2462
Lotto 2	mq 1.525,30	F. 2 Part.lle n. 666-2519-2467-2520
Lotto 3	mq 1.236,65	F. 2 Part.lle n. 352-2394;porz. part.241

2 POTENZIALITÀ EDIFICATORIA

Lotto 1 - B1.1**

SUL DI PROGETTO DEFINITA (esclusa SUL ESISTENTE e sup. in corso di condono) mq. 556,80

CATEGORIE DI INTERVENTO :

SUL DI PROGETTO : Nuova costruzione

SUL ESISTENTE : Manutenzione ordinaria ,manutenzione straordinaria ,Restauro e risanamento conservativo (Parere Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio- Prot.33640/2025);

CATEGORIE D'USO : Come Previste dal Prg vigente per le zone B.

Lotto 2 - B1.1**

SUL DI PROGETTO DEFINITA (esclusa SUL ESISTENTE) mq. 617,20

CATEGORIE DI INTERVENTO :

SUL DI PROGETTO : Nuova costruzione

SUL ESISTENTE : Manutenzione ordinaria ;Manutenzione straordinaria ;Restauro e risanamento conservativo;Ristrutturazione edilizia;

CATEGORIE D'USO : Come Previste dal Prg vigente per le zone B.

Lotto 3 - B1.1**

SUL DI PROGETTO DEFINITA mq. 800,00

CATEGORIE DI INTERVENTO : Nuova costruzione

CATEGORIE D'USO. Come Previste dal Prg vigente per le zone B.

TOTALE SUL DI PROGETTO mq 1974,00

3 INDICI E PARAMETRI EDILIZI

H max per ciascun fronte **max mt.12,50** (Lotto 3) **max mt.11,00** (Lotto 1, Lotto 2)

Distanza minima da confini e strada mt. 5,00

Distanza minima tra gli edifici conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444

Indice di copertura **max 0,40**

Superficie permeabile **min 50 %**

L'edificazione che interesserà Lotto 1 - B1.1 - Lotto 2 - B1.1** Lotto 3 - B1.1** non sarà soggetta ad intervento edilizio diretto ma realizzata attraverso l'utilizzo dello strumento previsto dall'art.28 bis del del DPR 380/2001 – Permesso di costruire convenzionato. Saranno oggetto di convenzione la cessione delle aree da destinare agli standards e le caratteristiche degli interventi e la possibilità di trasferimento della potenzialità edificatoria su lotti limitrofi .**

La convenzione, dovrà essere approvata con Delibera del Consiglio Comunale, prima o contestualmente al rilascio del titolo autorizzativo e dovrà specificare gli obblighi, funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, e precisamente la cessione delle aree a Parcheggio e Verde Pubblico.

c. PINETINA SALVADORI

Il piano prevede: l'ampliamento del parco pubblico della Pinetina Salvadori in direzione nord, utilizzando un'area attualmente ad orti; la realizzazione di un parcheggio pubblico ad ovest della Pinetina lungo Viale della Vittoria, e la realizzazione di un complesso residenziale per complessivi 1.165 mq di S.U.L. in un lotto libero posto a nord dell'ampliamento della pinetina. Lungo il margine nord dela zona FD1 è previsto un collegamento pedonale fra viale della Vittoria ed il lungomare.

S.t. di riferimento	mq	8.080		
INDICAZIONI DEL PRG				
FD1	mq	3.735		
FH	mq	1.770		
R (s.f. di riferimento)	mq	2.575	I.f.= 0.55	mq 1.415 di S.U.L.

d. SCUOLE-VIALE DEI PINI

Il comparto è localizzato lungo viale dei Pini, a nord di via Urbino, all'altezza del complesso scolastico che si trova sul lato opposto (ovest).

L'attuazione del comparto prevede:

- la realizzazione di una parte del nuovo asse di collegamento nord-sud ad ovest della ferrovia (intervento strategico per l'attuazione del PRG);
- in corrispondenza dell'edificio scolastico, la realizzazione di un ampio spazio pubblico attrezzato per il gioco e lo sport, e di un piccolo parcheggio (50-55 p.a);
- l'attuazione di un intervento edilizo per un totale di 2.100 mq di S.U.L. destinato a residenza (zona B di completamento).

S.t. di riferimento	mq	10.630		
INDICAZIONI DEL PRG				
FD1	mq	5.010		
FH	mq	1.350		
R (s.f. di riferimento)	mq	3.820	I.f.= 0.55	mq 2.100 di S.U.L.

e.- CENTRO INTERNAZIONALE NEOCATECUMENALE

Il comparto è finalizzato alla definitiva sistemazione dell'area interessata dagli insediamenti del Centro Neocatecumenale. Tale area, di grande interesse paesaggistico-ambientale, richiede per una sistemazione ottimale un progetto di qualificazione paesaggistica, ambientale, architettonica.

Di particolare importanza è la valutazione delle esigenze funzionali e degli impatti sull'ambiente determinati dalla presenza di grandi quantità di fedeli in occasione delle manifestazioni pubbliche del Centro.

Finalità del Comparto è quindi quella di garantire, attraverso l'approvazione e quindi l'attuazione di un Progetto Unitario, la coerenza dell'esito ambientale, dando stabilità e definitivo assetto urbanistico ad un'iniziativa che per dimensione e importanza richiede un approccio fortemente integrato ai problemi del territorio, del rischio idrogeologico, del traffico, delle relazioni percettive, del rapporto con il paesaggio storico.

Il Progetto Unitario potrà prevedere sul sito dell'edificio provvisorio esistente di maggiori dimensioni (maxi tenda) una costruzione definitiva, di S.U.L. non superiore a quella esistente.

Le destinazioni d'uso ammesse nel complesso situato in zona agricola sono: (RA) Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive; (RC) Servizi connessi agli spazi abitativi collettivi (gioco e soggiorno comune, servizi sanitari e assistenziali, ecc.); (Rcu) Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio

S.t. di riferimento	mq	74.760	
INDICAZIONI DEL PRG			
FC 2 (di riferimento)	mq	4.980	
S.C. (indicativa)	mq	3.400	
S.U.L.. (esistente)	mq	5.260	S.U.L. di progetto = S.U.L. esistente
Volume (di riferimento)	mq	26.865	
E1	mq	69.780	

f - ISTITUTO CANOSSIANE

La realizzazione del comparto ha come scopo principale l'acquisizione da parte dell'Amministrazione di un'ampia fascia di terreno posta in fregio al lungomare in corrispondenza della Villa delle suore Canossiane ed in continuità con piazza del Marinaio. Il P.R.G. prevede la realizzazione di un giardino pubblico nella zona nord e di un ampio parcheggio (circa 80 p.a.) nella zona sud. A sud del parco della villa storica, il piano prevede la realizzazione di un complesso edilizio per complessivi 1.590 mq di S.U.L..

S.t. di riferimento	mq	26.300		
INDICAZIONI DEL PRG				
A4 (s.f. di riferimento)	mq	17.800		
FD	mq	3.550		
FH	mq	2.060		
R (s.f. di riferimento)	mq	3.184	I.f.= 0.55	mq 1.750 di S.U.L.

g - EX LOTTIZZAZIONE CORVARO

Il comparto è situato ad ovest della S.S. 16 nella zona sud del centro urbano. All'interno del perimetro si trova un edificio colonico di interesse storico-ambientale di modeste dimensioni. Il P.R.G. prevede in questo luogo la realizzazione di uno degli accessi al nuovo parco FE (parco urbano attrezzato della vecchia ferrovia AFA), e la riconversione della colonica ad attrezzature turistico-ricreative SA. All'interno dell'area A2.1 e dell'area FE è prevista la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento con il vecchio sedime della ferrovia, da trasformare in percorso pedonale e ciclabile. A sud viene individuata un'ampia area edifcabile in cui realizzare 2.890 mq di S.U.L. concentrati nella zona pianeggiante ad est della scarpatina, mentre la parte con maggior pendenza dovrà essere organizzata a verde privato.

S.t. di riferimento	mq	10.000		
INDICAZIONI DEL PRG				
FE	mq	2.850		
R (s.f. di riferimento)	mq	5.250	I.f.= 0.55	mq 2.890 di S.U.L.
A2.1 (SA) (s.f. di rif.)	mq	1.900		

Con **D.C.C. n.56 del 18.12.2014** è stata concessa il cambio di destinazione d'uso di edificio da turistico ricettivo "SA" a residenziale commerciale mediante Permesso di costruire in deroga ex art.14 del DPR 380/2001

h - VIVAIO LAURI

L'area si trova ad est della S.S. 16 nella parte più meridionale del centro abitato. Il comparto prevede la realizzazione di un giardino pubblico e di un parcheggio per circa 96 p.a., in corrispondenza dell'accesso al parco territoriale dell'ex AFA previsto nel comparto Ex lottizzazione Corvaro. Il P.R.G. prevede la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento sia con l'accesso sopraindicato sia con la Z.P.U. 8 e di conseguenza con la zona portuale. All'interno del comparto il piano conferma la destinazione commerciale della zona attualmente utilizzata come vivaio, e la realizzazione di un intervento edilizio di completamento, pari a 800 mq di S.U.L., a nord dell'area commerciale.

S.t. di riferimento	mq	17.460	
INDICAZIONI DEL PRG			
FD1	mq	5.160	
FH	mq	1.780	
R (s.f. di riferimento)	mq	800	I.f.= 0.55 mq 440 di S.U.L.
D3	mq	9.000	I.f.= 0.55 mq 4.950 di S.U.L. al lordo della sup. esistente.

i - SANTA VITTORIA-ZONA ARTIGIANALE

Il P.R.G. mira alla riqualificazione complessiva dell' area nell'ambito del progetto speciale Santa Vittoria. Finalità del comparto è la realizzazione di una zona verde di rispetto tra il Percorso dell'ex AFA e la zona industriale a nord e il coordinamento dei nuovi interventi di completamento della zona industriale. Il Piano Attuativo dovrà prevedere, lungo i fronti di via Galilei e via Malpighi, la collocazione in prevalenza delle attività con carattere commerciale e direzionale, per connotare il nuovo accesso al quartiere previsto con la realizzazione della nuova strada nella Z.P.U.10.

Nella zona mista D (S.U.L. max. = 43.355 mq) sono consentiti gli usi previsti per le sottozone D1 e D3 in misura da definire in sede di Piano Attuativo.

~~S.t. di riferimento mq 90.880~~
~~INDICAZIONI DEL PRG~~
~~FE mq 10.280~~
~~FD1 mq 5.900~~
~~FH (esistente) mq 2.440~~
~~D (s.f. di riferimento) mq 66.700 I.f. 0,65 mq 43.355 di S.U.L. (al lordo della S.U.L. esistente)~~

S.t. di riferimento	mq	90.880		
INDICAZIONI DEL PRG				
FE	mq	9.195		
FD	mq	5.670		
FH	mq	5.600		
D (s.f. di riferimento)	mq	56.013	I.f. 0,65	mq 36.408 di S.U.L.
(al lordo della S.U.L. esistente)				

Articolo inserito esclusivamente per il lotto n.5 con DCC n. 73 del 26.10.2017

LOTTO 5 _
superficie fondiaria mq 3455
indice di utilizzazione fondiaria If=0,77 mq/mq
Rapporto massimo di copertura R.C.=0,47
Numero massimo dei livelli fuori terra:4
Altezza massima di ciascun fronte: ml 16,00
Distanza minima dai confini di proprietà: m. 5,00.

Distanza minima tra gli edifici: m. 10,00
Distanza minima dalle strade: m. 5,00 dal filo stradale

Gli usi ammessi sono:
Attività per commercio all'ingrosso (C1); attività della grande distribuzione (CGD); Attività commerciali al dettaglio; pubblici esercizi (CD); Attività espositive di varia natura (ESP); Attività artigianali di servizio (AS);
Depositi e magazzini (DM); Parcheggi ad uso pubblico (FH);
Terziario diffuso non commerciale (TD-FB1-AS); Attrezzature private per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo (SS).

Variato dapprima con **D.C.C. n.29 del 18.04.2000** ad oggetto “Approvazione del Piano Attuativo Comparto di intervento coordinato Santa Vittoria – Zona Artigianale ai sensi dell’art.30 della LR n.34/92 ed individuazione dei comparti edificatori”, successivamente modificato con **D.C.C.n. 73 del 26.10.2017** e successivamente con **D.C.C. n.78 del 19.12.2019.**

I - SANTA VITTORIA - VIA ONESTI

Finalità del P.R.G. è in questa zona rendere più ordinato il completamento della parte residenziale centrale del quartiere. Sono infatti previsti un'area di verde pubblico alcuni "corridoi verdi" ad uso pubblico che garantiscono la realizzazione di percorsi pedonali e ampie zone di rispetto fra una fascia di edificazione e l'altra, evitando la saturazione edilizia della zona.

S.t. di riferimento	mq	7.920		
INDICAZIONI DEL PRG				
FD1	mq	4.960		
R (s.f. di riferimento)	mq	2.950	I.f.= 0.55	mq 1.620 di S.U.L.

m - SANTA VITTORIA - VIA MEDI

Scopo del P.R.G. attraverso questo comparto è garantire la realizzazione di una quota significativa del parco territoriale della ex ferrovia AFA, che diviene il nuovo margine del centro abitato di Santa Vittoria. All'interno del perimetro del comparto, in corrispondenza dell'incrocio fra le vie Medi e Galilei, è prevista la realizzazione di una piazzetta su cui potranno affacciarsi due fabbricati disposti a L, da prevedere nel disegno della zona R. L'edificazione deve consentire comunque il collegamento pedonale e cilabile dalla piazza alla limitrofa area a parco. Nell'area edifcabile è prevista la realizzazione di un complesso edilizio pari a 3.210 mq di S.U.L., da realizzarsi seguendo l'orografia del sito.

S.t. di riferimento	mq	40.360	
INDICAZIONI DEL PRG			
FE	mq	40.000	
FD1	mq	1.200	
R s.f. di riferimento)	mq	5.840	I.f.= 0,55 mq 3.210 di S.U.L.

Modificato con **D.C.C. n.30 del 07.04.2003** ad oggetto "Comparto "m" via Medi, Variante specifica al P.R.G. delibera di C.P. n.30 del 25.03.2003, accoglimento degli stralci modifiche e prescrizioni ai sensi dell'art.26 della L.R. 5.08.1992 n.34"

UF subordinata alle disposizioni dell'elaborato tecnico "Rischio Incidenti Rilevanti" (RIR) e quindi dovrà essere rispettato quanto prescritto dal DM 09.05.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante"

n - SANTA VITTORIA - VIA MORGAGNI

La zona, in parte libera da edificazioni, diviene il naturale completamento dell'area industriale posta più a sud lungo la via Morgagni garantendo un'area a verde pubblico di rispetto ambientale e la realizzazione di un parcheggio pubblico per circa 60 auto

S.t. di riferimento	mq	23.640		
INDICAZIONI DI PRG				
D1.1	mq	9.520	I.f.=0,65	mq 6.190 di S.U.L.
FH	mq	1.560		
FD1	mq	12.920		

Modificato con **Delibera di C.C. n. 14 del 16.03.2001**

n.1

S.t. di riferimento	mq	11.000		
INDICAZIONI DI PRG				
D1.1	mq	3.800	I.f.=0,65	mq 2.470 di S.U.L.
FH	mq	560		
FD1	mq	7.140		

n.2

S.t. di riferimento	mq	10.010		
INDICAZIONI DI PRG				
D1.1	mq	9.520	I.f.=0,65	mq 6.190 di S.U.L.
FH	mq	1.000		

o - PALAZZETTO DELLO SPORT

Il comparto comprende: l'area dell'attuale Palasport, due ampi parcheggi, un tratto del vecchio percorso della ferrovia AFA, un edificio rurale di interesse storico-ambientale, ed un'ampia zona attualmente agricola. Il P.R.G., nell'ambito del progetto di potenziamento della zone sportive della città, prevede la destinazione ad attrezzature sportive della vasta area libera a nord dell'attuale palazzo dello sport. La zona viene fisicamente divisa in due parti dalla nuova strada di collegamento fra il casello autostradale e la Fermana; le possibilità edificatorie previste nelle zone sportive sono da collocare nell'area a sud della suddetta strada, mentre per la zona a nord, più alta e panoramica, sono previste le funzioni sportive di minore impatto percettivo e senza interventi edilizi, ad eccezione del recupero dei complessi esistenti.

S.t. di riferimento	mq	96.440			
Superficie coperta (palazzetto)	mq	3.520			
Volume	mq	43.140			
INDICAZIONI DEL PRG					
A2.2 (SS) (s.f.di riferimento esistenti)	mq	3.320			
FH	mq	6.880			
FD 1 (s.t. di riferimento)	mq	73.100			
FD 2 palazzetto (s.f. di riferimento)	mq	8.580			
FD 2 (s.f. di riferimento)	mq	4.560	If = 0,55	mq	2.510
S.U.L.					

p - PALAZZETTO - VERSANTE EST

Il P.R.G. prevede, attraverso l'attuazione di questo comparto, la realizzazione di una parte significativa del parco territoriale dell'antica ferrovia AFA e di parte del percorso pedonale e ciclabile da collocare sul sedime della vecchia ferrovia. Il piano prevede inoltre la realizzazione di un complesso edilizio nella zona nord est, sulla fascia di territorio più pianeggiante, che si trova al di sotto della quota di 20 m s.l.m, a più diretto contatto con l'urbanizzato e non visibile dalla strada collinare. Entro il perimetro del comparto è incluso un tratto della strada di P.R.G. di collegamento di Viale Michelangelo con Via Santa Vittoria.

S.t. di riferimento	mq	58.520		
INDICAZIONI DEL PRG				
FE	mq	39.410		
E2	mq	5.400		
A2.2 (s.f. di riferimento)	mq	1.630		
SS (s.f. di riferimento)	mq	2.160		
R (s.f. di riferimento)	mq	9.920	I.f.= 0.55	mq 5.455 di S.U.L.

q - SANTA VITTORIA - Via Maranzani

Il P.R.G. prevede, attraverso l'attuazione di questo comparto, la realizzazione di una parte significativa del parco territoriale dell'antica ferrovia AFA. Il piano prevede inoltre la realizzazione di un complesso edilizio, sulla fascia di territorio lungo via Maranzani a completamento del tessuto edilizio esistente.

S.t. di riferimento	mq	43.380	
INDICAZIONI DEL PRG			
FE	mq	25.126	
R (s.f. di riferimento)	mq	15.960	I.f.= 0.55 mq 8.775 di S.U.L. (al lordo della S.U.L. esistente)

r - SANTA VITTORIA - Via Volta

Il P.R.G. prevede, attraverso l'attuazione di questo comparto, la realizzazione di una parte significativa del parco territoriale dell'antica ferrovia AFA. Il piano prevede inoltre la realizzazione di un complesso edilizio sulla fascia di territorio lungo via Maranzani e via Volta a completamento del tessuto edilizio esistente, e la realizzazione di una piccola piazza.

S.t. di riferimento	mq	29.676	
INDICAZIONI DEL PRG			
FE	mq	15.736	
FD1		mq	540
R (s.f. di riferimento)	mq	11.410	I.f.= 0.55 mq 6.275 di S.U.L. (al lordo della S.U.L. esistente)