Determinazione Dirigente n.634 del 27/04/2018

Comune di Senigallia

Provincia di Ancona

Piano Regolatore Generale

Coordinamento e presa d'atto dell'adeguamento normativo e cartografico a seguito delle varianti già approvate

Area Tecnica Territorio Ambiente - Ufficio Governo del Territorio e Protezione Civile

Dirigente Dott.Ing.Roccato Gianni

Responsabile del Procedimento Arch.Giuliani Daniela

P2.1

Norme Tecniche di Attuazione

Testo coordinato con varianti urbanistiche

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNE DI SENIGALLIA

Il Comune di Senigallia è dotato di Piano regolatore generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale, di cui alla L. 431/85, approvato dalla Provincia di Ancona con atto C.P. n° 123 del 29 luglio 1997 (B.U.R. n° 62 del 11 settembre 1997).

Con atto C.C. n. 20 del 28 febbraio 2012 è stata approvata la "VARIANTE AL PRG PER LA TRASPARENZA E LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO", quale atto di trasposizione del Piano Regolatore Generale per l'uso degli strumenti informatici sulla base del rilievo aerofotogrammetrico riferito all'agosto 2000 (aggiornato nel 2005) e delle prescrizioni testuali e grafiche contenute nel PRG vigente (1997) e nelle varianti parziali che si erano nel frattempo succedute.

Dopo l'informatizzazione di cui alla D.C.C. n.20/2012 sono state approvate le seguenti varianti al PRG, con modifiche alle norme e/o agli azzonamenti di piano:

- Variante parziale al PRG per la localizzazione di un parcheggio in struttura nell'ambito di via Cellini (D.C.C. n.57 del 20 giugno 2012)

- Piano di recupero "Ambito PianoRegolatore 1931" con variazioni al PRG
(D.G.M. n.187 del 9 ottobre 2012)

- Variante al PRG di coordinamento standard edilizi (superficie utile minima degli alloggi) con le caratteristiche ambientali delle zone urbanistiche
(D.C.C. n.97 del 28 novembre 2012)

- Variante al PRG per trasformazioni territoriali in località Brugnetto
(D.C.C. n.76 del 30 settembre 2013)

- Variante al PRG vigente: "Azioni per la riqualificazione dell'offerta turistica-alberghiera e per la sostenibilità ambientale attraverso la riduzione e riclassamento dei carichi urbanistici"
(D.C.C. n.36 del 20 maggio 2015)

- Revisione del PRG 2015 - Misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica (D.C.C. n.97 del 26 ottobre 2016)

- Variante al PRG per la realizzazione di nuovo edificio nel Comune di Senigallia, via Cesano Bruciata – Nuova Comes. Procedimento attivato ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 160/2010
(D.C.C. n.117 del 20 dicembre 2016 – Titolo unico rilasciato il 29/03/2017)

- Variante alle previsioni dettagliate della scheda normativa di PRG–comparto B5.1/S4 "Cesanella 1" (D.G.M. n.221 del 3 ottobre 2017)

- Variazione dell'assetto planovolumetrico del comparto CR3 a Marzocca. Approvazione ai sensi dell'art.17/b1, comma 4, delle NTA del PRG
(D.G.M. n.224 del 10 ottobre 2017).

SOMMARIO

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI **1**
Art. 1 - Finalità ed applicazione del P.R.G. 1
Art. 2 - Elaborati del P.R.G. 1
Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia 5
TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL P.R.G. **6**
Art. 4 - Attuazione del P.R.G. 6
Art. 5 - Programma pluriennale di attuazione 6
Art. 5 bis - Piani d'area 6
Art. 6 - Strumenti di attuazione del P.R.G. 6
Art. 7 - Sistema Informativo Urbanistico 10
TITOLO TERZO - ZONIZZAZIONE DEL P.R.G. **11**
CAPO I - DEFINIZIONI E GENERALITÀ 11
Art. 8 - Divisione del territorio in zone urbanistiche 11
Art. 9 - Definizione dei termini 11
Art. 10 - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi 11
Art. 11 - Alberature ed opere di sistemazione esterne 12
Art. 11.bis - Impianti per la telefonia mobile 12
Art. 12 – Parcheggi 16
CAPO II - ZONE INTERESSATE DA LINEE DI COMUNICAZIONE 16
Art. 13 - Zone destinate alla viabilità 16
Art. 14 - Zone destinate a linee ferroviarie 17
CAPO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE 18
Art. 15 - Zone territoriali omogenee "A" 18
Art. 16 - Zone territoriali omogenee "B" 19
Art. 16/a - Zona BR1 di completamento 20
Art. 16/aa - Zona BR1 di completamento a incremento "zero" 26
Art. 16/b - Zona BR2 di completamento con cessione di area per attrezzature a verde e/o parcheggi 28
Art. 16/c - Zona BR3 di completamento per la formazione dei parchi urbani 30
Art. 16/d - Zona BR4 per la salvaguardia dei caratteri ambientali 32
Art. 16/e - Zona BR5 per la salvaguardia delle cortine edilizie situate all'esterno della zona omogenea "A" 33
Art. 16/ee - Zona BR6 di riqualificazione urbana 33
Art. 16/f - Zona BR7 di ristrutturazione urbanistica 40
Art. 16/g - Zona BT9 di completamento con P.P. in corso di attuazione 42
Art. 16/h - Zona BT10 di completamento per insediamenti turistico - ricettivi - ricreativi extraurbani 43
Art. 16/i - Zona BT11 per complessi turistici all'aria aperta 48
Art. 16/j – Zona BF di completamento delle frazioni 48
Art. 16/l - Zona B1 - zone polifunzionali della fascia costiera 51
Art. 16/m - Zone B2- zone residenziali della fascia costiera 52
Art. 16/n - Zone B3 – zone residenziali /turistiche della fascia costiera 53
Art. 16/o - Zone B4 – zone costiere prevalentemente turistiche 54
Art. 16/p – Aree scoperte di pertinenza delle Zone B4 turistiche 56
Art. 16/q - Zone B5 – Zone della fascia costiera con cessione di aree verde e servizi 56
Art. 16/r - Edifici d'interesse storico architettonico in zona costiera 58
Art. 16/s - Zone B con tessuti urbani d'interesse tipologico e morfologico 58
Art. 16 bis- Strutture ricettive alberghiere 60

Art. 16 ter – Zone B6 Ambiti di riqualificazione urbana....65
Art. 17 - Zone territoriali omogenee "C" 67
Art. 17/a - Zona CR1 di espansione prevalentemente residenziale con P.P. approvati in corso di attuazione 68
Art. 17/b - Zona CR2 di espansione prevalentemente residenziale 69
Art. 17/b1 - Zona CR3 di espansione residenziale con schede di dettaglio....74
Art. 17/c - Zona CT3 di espansione turistica con P.P. approvato ed in corso di attuazione 78
Art. 17/d - Zona CT4 di espansione turistica....79
Art. 17/e - Zona CDR di espansione direzionale e residenziale....80
Art. 17/f - Zona CPT Polo turistico....81
Art. 18 - Zone territoriali omogenee "D" 85
Art. 18/a -Zona DP1.1 di completamento....85
Art. 18/b - Zona DP1.2 di espansione....89
Art. 18/c - Zona DP2 di completamento 91
Art. 18/d -zona DS1....91
Art. 18/e-zona DS2.1 92
Art. 18/f -zona DS2.2....97
Art. 19 - Zone territoriali omogenee "E"....102
Art. 19/bis - Zone di protezione degli insediamenti 110
Art. 19/ter - Zona agricola di compensazione idraulica 111
Art. 19/Quater - Edifici di civile abitazione localizzati in zona agricola 111
Art. 20 - Zone territoriali omogenee "F"....113
Art. 20/a – Zone F1 – per i servizi pubblici amministrativi di livello comunale e sovracomunale 113
Art. 20/b - Zone F2 - per attrezzature di carattere religioso....115
Art. 20/c - Zone F3 - per servizi tecnologici....116
Art. 20/d - Zone F4 - per servizi cimiteriali....116
Art.20/e – Zone F5 – per parchi pubblici urbani 117
Art. 20/f - Zone F6 - per attrezzature e servizi sportivi e ricreativi pubblici e privati 118
Art. 20/g -Zone F7 - per parchi pubblici ed attività terziarie....119
Art. 20/h - Zone F8 - parchi litoranei e fluviali 120
Art. 20/i – Zona F 9- Parcheggi di interscambio 122
Art. 21 - Zone territoriali omogenee "G"....125
Art. 21/a - Zona G1 per l'istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne....125
Art. 21/b- Zona G2 per attrezzature collettive, civili e religiose....125
Art. 21/c - Zona G3 per verde attrezzato....126
Art. 21/d - Zona G4 per parcheggi pubblici....127
Art. 21/e - Zona G5 per verde sportivo di quartiere....129
CAPO IV - ZONE A VINCOLO SPECIALE 130
Art. 23 - Zona per cave e miniere....130
Art. 24 - Zona di recupero ambientale....130
Art. 25 - Edifici da tutelare....130
Art. 26 - Zona di rispetto cimiteriale....131
Art. 27 - Zona di rispetto del metanodotto....131
Art. 28 - Zona di rispetto delle risorse idriche....131
Art. 29 - Servitù militari 131
TITOLO QUARTO - TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE....132
CAPO I – QUADRO DI RIFERIMENTO....132
Art. 30 - Disposizioni generali 132
Art. 31 - Livelli di tutela....133
CAPO II - CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA....134
Art. 32 - Norme Geologiche....134
Art. 32/bis Vincoli e prescrizioni del piano stralcio di bacino (P.A.I.)....136
Art. 32/ter Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico....136

Art. 33 - Corsi d'acqua 137
Art. 34 - Crinali 139
Art. 35 - Litorali marini 140
CAPO III - CATEGORIE DELLA STRUTTURA BOTANICO-VEGETAZIONALE 141
Art. 36 - Elementi diffusi del paesaggio agrario 141
CAPO IV - CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE 141
Art. 37 - Tutela del paesaggio agrario 141
Art.38 - Centri e nuclei storici 143
Art. 39 – Edifici e manufatti storici 143
Art. 40 – Zone archeologiche 147
Art. 41 - Punti e strade panoramiche 148
TITOLO QUINTO - NORME FINALI TRANSITORIE 148

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità ed applicazione del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale definisce la disciplina urbanistica del territorio del Comune di Senigallia, ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e delle Leggi Regionali di competenza.

1. Il Piano Regolatore Generale disciplina le destinazioni d'uso relative all'intero territorio comunale e gli interventi pubblici e privati in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale della comunità locale, tendendo alla salvaguardia dei valori urbani collettivi, di quelli ambientali e naturali, nonché di quelli produttivi.

2. Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G. hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni Pubbliche.

Art. 2 - Elaborati del P.R.G.

1. Gli elaborati costitutivi del PRG sono classificati in tre gruppi: elaborati di analisi, normativi e di sintesi. Per ognuno sono individuate le finalità, i contenuti e il livello gestionale. Il PRG è integrato dagli elaborati relativi alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) che restituiscono il "disegno ecologico del piano", attraverso i documenti previsti dal D.Lgs. n.152/2006.

a. elaborati di analisi, sono finalizzati alla rappresentazione organica e valutativa dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano, costituendo il riferimento necessario per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano e per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale. Gli elaborati di analisi possono essere redatti in funzione della formazione del PRG e rappresentati in unico corpo progettuale, ovvero possono essere citati nella illustrazione del piano e dei suoi obbiettivi:

Carta tecnica del territorio comunale, *redatta sulla base di rilievo aerofotogrammetrico (volo anno 2005), realizza in tutt'uno con le tavole di PRG, la base territoriale di riferimento per le disciplina dell'uso dei suoli e del patrimonio edilizio. [rappresentazione informatizzata e cartacea]*

Analisi Urbanistica, *1. planimetrie di riferimento; 2. schede di rilevamento; 3. carta opere di urbanizzazione secondaria; 4. calcolo dimensionamento art. 18 L.R. 34; 5. Elaborato A/20 "edifici storici extraurbani". Sono allegati al PRG approvato dal Consiglio provinciale con l'atto n.123 del luglio 1997, conservati agli atti del Comune e della Provincia. [rappresentazione cartacea]*

Analisi Ambientale, *1. planimetrie di riferimento; 2. categorie del patrimonio storico culturale (ex Tav. 3 - Elaborati analisi); 3. Repertorio dei centri e dei nuclei storici (ex elaborato 4 - Elaborati analisi); 4. Bacini visuali dei centri e nuclei storici (ex tav. 5 -Elaborati analisi); 5. Repertorio degli edifici e manufatti isolati (ex elab. 6 -Elaborati analisi). Sono allegati al PRG approvato dal Consiglio provinciale con l'atto n.123 del luglio 1997 , conservati agli atti del Comune e della Provincia. [rappresentazione cartacea]*

Pericolosità geologica*, è documentata dallo studio geologico e idrogeologico, dalle tavole 5a,5b,5c allegate alla variante generale PRG approvato dalla Provincia di Ancona con atto C.P. n.123 del 29 luglio 1997 e dal* **parere di compatibilità geomorfologica** *rilasciato dalla Regione Marche nonché alle successive varianti, conservate agli atti del Comune e della Provincia. [rappresentazione cartacea]*

Censimento patrimonio edilizio in territorio agricolo- IGM (1892 - 1895)*: Questi edifici sono stati individuati con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G. Per tali edifici l'Amministrazione Comunale ha effettuato un censimento finalizzato alla individuazione degli edifici considerati di valore architettonico-ambientale. (adempimenti art. 15 L.R. 13/90, atto C.P. n.123 del 29 luglio*

1997 e successive varianti)

Censimento patrimonio edilizio litoraneo*, è documentato dall'elaborato "Censimento edifici storicamente caratterizzati" allegato alla variante di tutela e valorizzazione della fascia litoranea, così come conservato agli atti del Comune e della provincia. [rappresentazione informatizzata e cartacea]*

Censimento dello stato di attuazione del PRG alla data di gennaio 2016 per le finalità dell'art. 11 della L.R. n. 22/2011, *è documentato dall'elaborato:* **-R3** *"Verifica stato di attuazione PRG gennaio 2016-Bilancio zone omogenee/zona agricola. Verifica stato di attuazione PRG gennaio 2016-Bilancio zone F"; allegato alla variante "Revisione PRG 2015 - Misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica". [rappresentazione informatizzata e cartacea].*

Dimensionamento PRG-Abitanti teorici e verifica standard, è documentato dagli elaborati: -**R4.1** "carte tematiche relative alla configurazione degli ambiti di coerenza con evidenziate le aree per attrezzature pubbliche"; **-R4.2** "calcolo degli abitanti teorici, sulla base delle informazioni dell'ISTAT/Agenzia entrate", *allegati alla variante "Revisione PRG 2015 - Misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica". [rappresentazione informatizzata e cartacea].*

b. elaborati normativi, sono finalizzati alla gestione del PRG (escluso il regolamento edilizio) e atti conseguenti per la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio:

Documento P.1 Relazione illustrativa *[rappresentazione cartacea per gli atti fino al 2000 -conservati agli atti- e rappresentazione informatizzata per gli atti successivi]*

Documento P.2 Norme Tecniche di Attuazione

*Documento P.2.*1 *Norme tecniche di attuazione del PRG [rappresentazione informatizzata e cartacea]*

*Documento P.2.*2 *Norme tecniche di attuazione relative al patrimonio edilizio storico-architettonico [rappresentazione informatizzata e cartacea]*

Documento P.3 Specifiche tecniche per le zone dotate di progettazione urbanistica di dettaglio

*Documento P.3.*1 *Comparti urbanistici della* fascia litoranea

[rappresentazione informatizzata e cartacea]

*Documento P.3.*2 *Comparti urbanistici dell'*ambito Arceviese

[rappresentazione informatizzata e cartacea]

Documento P.3.3 Comparti urbanistici con modalità insediative di dettaglio

[rappresentazione informatizzata e cartacea]

Documento P.4 ***Zone urbanistiche - Tutele ambientali***

quadro P.4.1	Fiume Cesano	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P.4.2	Cesano	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P.4.3	La Bruciata	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P.4.4	Montedoro	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P.4.5	Il Trocco	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P.4.6	Cesanella	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.7	Fosso della Bruciata	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.8	La Donnella	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.9	Scapezzano	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000

quadro P. 4.10	Fontenuovo	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.11	Senigallia centro	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.12	Roncitelli	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.13	Fosso Baviera	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.14	Le Grazie	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.15	La Capanna	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.16	Ciarnin	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.17	Sant' Antonio	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.18	Cannella	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.19	Vallone	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.20	Fosso Sant' Angelo	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.21	La Gabriella	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.22	Lungomare Italia	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.23	Strada Bonaventura	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.24	Brugnetto	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.25	La Benedetta	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.26	S. Angelo	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.27	Il Ferriero	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.28	La Torre	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.29	Marzocco	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.30	Bettolelle	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.31	Fosso del Cavallo	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.32	La Querciabella	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.33	San Silvestro	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.34	Il Rubbiano	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.35	Montignano	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.36	Le Casine	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.37	Il Filetto	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.38	Il Grottino	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.39	Fabbrici-Ville	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.40	Castellaro	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.41	Strada della Torre-Filetto	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.42	Case Corea	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.43	Fosso Triponzio	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.44	Scaricamantello	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.45	Strada San Bonaventura	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000

Documento P.5 Tutele ambientali-paesaggistiche delle risorse botanico-vegetazionali PRG

[rappresentazione informatizzata e cartacea]

quadro P.5.1	Senigallia nord	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:10.000
quadro P.5.2	Senigallia sud	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:10.000

Documento P.6 Tutele ambientali-paesaggistiche delle risorse geomorfologiche (Carta delle sensibilità idrogeologiche*, è una carta derivata dallo studio geomorfologico, rappresenta gli*

ambiti per i quali vige la disciplina di cui all'art. 32/ter. [rappresentazione informatizzata e cartacea]

Documento P.7 Sintesi struttura-simbologia di PRG *[rappresentazione informatizzata e cartacea]*

c. elaborati di sintesi, sono elaborati derivati da quelli conoscitivi e/o prescrittivi e restituiscono in maniera sintetica espressioni generali del PRG e le necessarie dimostrazioni e verifiche normative:

Tavola S.1 Zone territoriali omogenee *di cui al D.M 1444/1968 e rete infrastrutturale, scala 1:10.000 [rappresentazione cartacea]*

Tavola S.2 Identificazione e perimetrazione degli ambiti di tutela definitivi - *PPAR, scala 1:10.000 [rappresentazione cartacea] (Documento ex elaborato n. 7 atto C.P. n.123 del 29 luglio 1997 e successive varianti)*

Tavola S.3 Coordinamento Piano Inquadramento Territoriale*, è documentato dall'elaborato n. 16 della variante di tutela e valorizzazione della fascia litoranea "Coordinamento con gli elementi paesaggistici e ambientali territoriali -facciata litoranea".*

d. Elaborati relativi alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), come previsti dal D.Lgs. n.152/2006 ed allegati alle relative varianti urbanistiche, come di seguito specificato:

1. Variante al P.R.G. "riqualificazione offerta turistica alberghiera e sostenibilità ambientale…", approvata con D.C.C. n.35 del 20/05/2015:

- Rapporto Ambientale (R.A.):

  Allegato 1: Quadro Conoscitivo

  Appendice allegato 1

  Allegato 2a: Sostenibilità ambiti trasformazione

  Allegato 2b: Valutazione ambiti trasformazione

  Allegato 3: Mitigazioni compensazioni

- Rapporto Ambientale: Sintesi non Tecnica
- Dichiarazione di Sintesi

2. Variante al P.R.G. "misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica", approvata con D.C.C. n.97 del 26/10/2016:

- Rapporto Ambientale (R.A.):

  Allegato 1: Documento di scoping

  Allegato 2: Quadro conoscitivo

  Allegato 3: Valutazione ambiti trasformazione

  Allegato 4: Attenzioni mitigazioni compensazioni

  Allegato 5: Piano di monitoraggio

- Rapporto ambientale: Sintesi Non Tecnica
- Dichiarazione di Sintesi

2. L'appendice 1 "Integrazioni art. 19 N.T.A. -Zone Territoriali Omogenee "E"-Allegati complemen-

tari per istruttoria procedimento", riporta elementi di riferimento per una più chiara applicazione delle norme tecniche del P.R.G. Tale documento può essere modificato dal consiglio comunale senza che ciò comporti variante al P.R.G. stesso.

3. In caso di eventuale non corrispondenza tra elaborati grafici a scale diverse prevalgono le indicazioni contenute nei disegni a rapporto maggiore.

4. In caso di eventuale non corrispondenza tra elaborati grafici e la presente normativa prevalgono le indicazioni contenute nella normativa.

5. In caso di eventuale contrasto o mancanza di specificazione tra il vigente regolamento edilizio (N.R.E.C.) e la presente normativa prevalgono le integrazioni e specificazioni del N.R.E.C.

6. Per la precisa definizione dei limiti ed il computo delle superfici delle zone rappresentate negli elaborati le dimensioni vanno misurate considerando la "traccia" dei segni grafici che perimetrano le zone senza considerare lo spessore dei segni grafici che assolvono a una mera esigenza di visualizzazione.

7. Per gli Elementi diffusi del paesaggio agrario si dovrà far riferimento ai suggerimenti ed alle specie di cui all'allegato elenco in appendice 3 alle NTA (*ndr. allegato 5 dell'analisi botanico-vegetazionale*).

Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G. partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire o a Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) secondo le disposizioni del Testo Unico per l'Edilizia, salvo quanto disposto dall'art. 81 del D.P.R. 24.7.1977, n. 616 per le opere di competenza dello Stato.

2. Le sole previsioni del P.R.G. e relativo programma pluriennale di attuazione (P.P.A.), qualora si sia proceduto alla sua formazione, non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese, entro termini prestabiliti e secondo le prescrizioni comunali.

3. Gli edifici esistenti in contrasto con i parametri edilizi ed urbanistici del P.R.G. non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme od essere soggetti agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia all'interno del volume esistente così come sono definiti gli interventi nel vigente N.R.E.C.

4. Gli edifici esistenti che risultano identificati dal P.R.G. come edifici soggetti a demolizione, partecipano alla attuazione di programmi edilizi semplici e/o complessi con la consistenza edilizia corrispondente ai titoli abilitativi relativi. In tali casi il provvedimento di riferimento (permesso, convenzione edilizia/urbanistica) disporrà anche le opportune misure di accertamento della demolizione stessa.

5. Su tutto il territorio comunale i campeggi esistenti ricadenti in zone non specificatamente destinate a tale uso, dovranno gradualmente trasferirsi in zona CT4, nell'arco temporale di dieci anni dalla data di approvazione del Piano d'Area della Zona CT4. Durante tale periodo possono essere assoggettati ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché adeguamenti igienico-sanitari.

TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 4 - Attuazione del P.R.G.

L'attuazione del P.R.G. deve avvenire, nel rispetto delle prescrizioni previste dagli elaborati di Piano, attraverso strumenti di attuazione preventivi e sulla base dei P.P.A. previsti dall'art. 13 della Legge n.10/77 e dall'art. 6 della Legge 25 marzo 1982 n. 94 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché delle leggi regionali in materia ed in alcuni casi tramite Piani d'area.

Art. 5 - Programma pluriennale di attuazione

1. Le previsioni di sviluppo e trasformazione del PRG vigente sono attuate attraverso la formazione di P.P.A. di cui alle leggi 10/77 e 136/99.

2. L'arco di validità e la procedura di formazione del P.P.A. è regolato dal Titolo VI della L.R. 34/92.

Art. 5 bis - Piani d'area

Il Piano d'area, che sarà posto all'approvazione del Consiglio Comunale, e dovrà verificare i caratteri dell'intervento in rapporto alla risoluzione dei problemi relativi al contesto urbano in cui è inserito ed in particolare il grado di accessibilità alle attività previste. E' uno studio preliminare alla redazione di strumenti urbanistici attuativi.

Art. 6 - Strumenti di attuazione del P.R.G.

1. Il P.R.G. si attua attraverso intervento urbanistico preventivo ed intervento edilizio diretto.

Intervento urbanistico preventivo

di iniziativa pubblica:

a) Piani particolareggiati di esecuzione, di cui all'art. 13 della Legge 17.8.1942 n.1150;

b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge 18.4.1962 n.167;

c) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971 n.865;

d) Piani di recupero di cui agli art. 28 e seguenti della Legge 5.8.1978 n.457.

di iniziativa privata:

a) Piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 10 della Legge 6.8.1967 n. 765.

b) Piani di recupero di iniziativa privata ex art. 30 e segg. della legge n.457/78

Intervento edilizio diretto

segnalazione certificata di inizio attività

permesso di costruire

permesso di costruire convenzionato

I contenuti, le modalità di rilascio e la validità del permesso di costruire sono disciplinate dalle normative vigenti.

2. La Variante Generale al P.R.G. ha assunto per le zone territoriali omogenee A (centri storici di Senigallia, Scapezzano, Roncitelli) la disciplina dettata dai rispettivi P.P. per il Centro Storico vigenti, individuati con apposita perimetrazione e simbologia negli elaborati di P.R.G.

3. Eventuali varianti a tali strumenti urbanistici si configurano come Varianti al P.P. per il Centro Storico e ne seguono le relative procedure di approvazione. Eventuali varianti riguardanti, per intero o per parti significative, i centri frazionali, anche comprendenti modifiche al perimetro e/o alla discipli- na particolareggiata della zone A, -supportate da un complesso di indagini sostitutive di quelle del PP vigente, effettuate con i criteri richiesti dall'art.15 ed esplicitate da cartografie in scala adeguata -, si configurano come varianti al PRG e seguono la procedura di approvazione dell'art. 26 della L.R. 34/92.

4. La Variante Generale al P.R.G. (*Variante 1997, ndr*) ha inoltre assunto per i centri frazionali i P.P. vigenti individuati con apposita perimetrazione e simbologia negli elaborati di P.R.G..

5. Eventuali varianti ai P.P. che non incidono sul dimensionamento generale, sugli standards e sul perimetro, vengono redatte secondo la procedura di variante al P.P.

6. Per eventuali varianti che invece intervengono con modifiche (se non già previste dalla Variante Generale) che riguardino il perimetro, il dimensionamento, gli standards, vengono approvate in Variante al PRG, ai sensi della L.R. 34/92 e successive modifiche ed integrazioni.

7. Relativamente ai piani frazionali di Roncitelli e Montignano, solamente mediante apposite varianti ai P.P. vigenti, sarà possibile mettere in attuazione le zone BR1, BR2 e D1.1 previste dalla Variante Generale al P.R.G., previo loro inserimento all'interno dei Piani Particolareggiati stessi. (Vedasi relative prescrizioni particolareggiate di zona).

8. La Variante "Senigallia Nord '98" individua nuovi comparti di edificazione e la relativa viabilità primaria. Tale viabilità, posta a carico dei soggetti lottizzanti quale onere di urbanizzazione primaria, sarà oggetto di specifica progettazione definitiva, preliminare alla attuazione dei comparti, a cura del Comune di Senigallia con il fine precipuo di garantire un adeguato raccordo tra i vari interventi, un adeguato inserimento ambientale nonché infine il controllo formale opera da relazionare al tipo della "strada-parco".

9. La Variante Generale individua, con apposita simbologia, il limite di una zona assoggettata ad uno Studio di Inquadramento Operativo (S.I.O.). Tale Studio ha perseguito l'obiettivo del ridisegno urbano e della riqualificazione paesistica, ambientale e funzionale dell'area in oggetto, tenendo conto delle scelte operate dalla Variante Generale al P.R.G. All'interno di detta perimetrazione si potranno operare delle modifiche alla zonizzazione, mantenendo le destinazioni d'uso ed il dimensionamento fissati dalla Variante Generale, ai sensi della L.R. n. 34/92 art. 15 comma 5°.

10. Il P.R.G. risulta corredato da una serie di piani attuativi di iniziativa pubblica e di iniziativa privata vigenti ai sensi di legge; gli stessi sono di seguito elencati e per ciascuno è annotata la data di definitiva approvazione (segnatamente ai piani di iniziativa pubblica) ovvero la data di convenzionamento (segnatamente ai piani di iniziativa privata) nonché le relative date di scadenza, oltre le quali è obbligatorio per i soggetti attuatori uniformarsi alle previsioni di PRG:

A) PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

numero d'ordine	denominazione	provvedimento di definitiva approvazione	scadenza
1	P.P. Zona Tecnico-Distributiva ï D3 in Via G. Bruno	Decreto Presidente Giunta Regionale n°7289 del 13/10/1989	13/10/1999
2	P.P. Area portuale	Decreto Ministero Ambiente n.2.260 del 28/10/1995	28/10/2005
3	P.P. Arenili - Variante 2016	Delibera Giunta Municipale n.253 del 4/10/2016	4/10/2026
4	P.P.Parco della Cesanella - Variante 2017	Delibera Giunta Municipale n.220 del 3/10/2017	3/10/2027
5	Piani particolareggiati delle frazioni e dei nuclei abitati		
5.1	P.P.F. Cannella	Delibera Consiglio Comunale n.318 del 14/7/1986	14/7/1996
5.2	P.P.F. Castellaro	Delibera Consiglio Comunale n.941 del 29/12/1986	29/12/1996
5.3	P.P.F. Brugnetto	Delibera Consiglio Comunale n.570 del 2/10/1989	2/10/1999
5.4	P.P.F. Borgo Catena	Delibera Consiglio Comunale n.136 del 17/11/1999	17/11/2009
5.5	P.P.F. Roncitelli	Delibera Consiglio Comunale n.137 del 17/11/1999	17/11/2009
5.6	P.P.F. Montignano	Delibera Consiglio Comunale n.138 del 18/11/1999	18/11/2009
6	Piani per l'Edilizia Economica e Popolare ex Legge n.167/62		
6.1	P.E.E.P. Comparto Immobiliare 90 ï Via Cupetta	Delibera Consiglio Comunale n.134 del 15/2/1985	15/2/2003
6.2	P.E.E.P. Comparto Via Mercantini	Delibera Consiglio Comunale n.33 del 21/1/1986	21/1/2004
6.3	P.E.E.P. Comparto Montesi &Principi - viale dei pini	Delibera Consiglio Comunale n.33 del 21/1/1986	21/1/2004
6.4	P.E.E.P. Comparto ñZAMPAò - Marzocca	Delibera Consiglio Comunale n.33 del 21/1/1986	21/1/2004
6.5	P.E.E.P. Frazione S.SILVESTRO	Delibera Consiglio Comunale n.304 del 4/7/1986	4/7/2004
6.6	P.E.E.P. Frazione VALLONE	Delibera Consiglio Comunale n.320 del 14/7/1986	14/7/2004
6.7	P.E.E.P. Comparto Ronchini Via Capanna	Delibera Consiglio Comunale n.534 del 11/5/1988	11/5/2006
6.8	P.E.E.P. Comparto Coopedil ï Via Saline	Delibera Consiglio Comunale n.762 del 7/6/1988	7/6/2006
6.9	P.E.E.P. ñStradone MISAò	D.P.G.R.M n.7554 del 29/10/1989	29/10/2007
6.10	P.E.E.P. Comparto Immobiliare Vittoria - viale dei pini	Delibera Consiglio Comunale n.337 del 10/12/1992	10/12/2010
6.11	P.E.E.P. Frazione Borgo Bicchia	D.P.G.R.M n.2712 del 14/3/1993	14/3/2011
6.12	P.E.E.P. ñVia PIAVEò	Delibera Consiglio Provinciale n°277 del 8/11/1995	8/11/2013
6.13	P.E.E.P. Cesano	Delibera Consiglio Comunale n.10 del 27/1/2005	27/10/2025
7	Programmi costruttivi ex Art. 51 Legge n.865/71		
7.1	Comparto di Viale Dei Pini - coop.La Comune	Convenzione D.Sgolacchia n.112.943 del 31/1/1991	31/1/2009
7.2	Comparto di Montignano - CMS	Convenzione D.Sgolacchia n.115.206 del 18/5/1991	18/5/2009
7.3	Comparto di Borgo Ribeca - SIULP	Convenzione R. Cozza n.28.170 del 30/7/1993	30/7/2011

B) PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI

numero d'ordine	denominazione	soggetto attuatore	convenzione/scadenza
1	Ex Consorzio Agrario - (EX CAP) Via Piave	Portasole s.r.l.	convenzione urbanistica del 29/06/2000
2	P.R. BR7 - Marzocca - Via Garibaldi	Alca Imm.re	convenzione urbanistica del 17/07/2003
3	Comparto 3 - (P.P. Roncitelli)	Sogg. Att. Piermattei Giovanni	convenzione urbanistica del 16/04/2003
4	Comparto 3 - Borgo Catena	Opera Pia Mastai Ferretti	convenzione urbanistica del 12/05/2004
5	Comparto 2 - Vallone	ALCA Costruzioni Srl, EDIL PIU' Costruzioni Srl	convenzione urbanistica del 22/06/2004
6	Comparto 17 Q/R - Cesano	Edra Costruzioni srl	convenzione urbanistica del 24/03/2005
7	Comparto 2 PP - Cesanella	Opera Pia Mastai Ferretti	convenzione urbanistica del 27/07/2005
8	Comparto ENI/ER - S. Angelo	Eredi Campodonico	convenzione urbanistica del 04/08/2005
9	P.L. BR3 - Parco Saline	POLO HOLDING s.p.a	convenzione urbanistica del 13/08/2005
10	Comparto 12 - P.P. Cesanella	Balicchia Santini	convenzione urbanistica del 25/06/2006
11	P.L. 17/H - BONVINI ED ALTRI	Consorzio Viale Maratea	convenzione urbanistica del 25/05/2006
12	Comparto 2 - B5 - Cesanella	Spallacci Ennio e altri	convenzione urbanistica del 27/07/2006
13	Comparto n. 5 - Montignano	Consorzio Villanova	convenzione urbanistica del 01/02/2007
14	P.L. Viale Capri - Marzocca	Consorzio Capri Angeletti ed altri	convenzione urbanistica del 04/03/2008
15	Comparto 2 - PPF Montignano	Consorzio Comparto 2	convenzione urbanistica del 12/05/2010
16	P.L Sacelit - Italcementi	La Fortezza S.r.l.	convenzione urbanistica del 04/10/2010
17	P.R. - Bastione di Via Rodi	Alca Imm.re	convenzione urbanistica del 20/10/2010
18	Comparto 4bis - Cesano	Immobiliare GM	convenzione urbanistica del 16/12/2010
19	Comparto Cesanella 1	Cons. per l'urbanizz. Comp. 1 Cesanella	convenzione urbanistica del 19/04/2011 e integrativa del 27/01/2012
20	P.R. Ex IPSIA - Via Podesti	Belogi Costruzioni	convenzione urbanistica del 11/07/2011 e integrativa del 20/02/2014
21	P.R. EX Nirvana - Via Baroccio	SEMA Costruzioni	convenzione urbanistica del 02/08/2011
22	Comparto 1 - P.P. Parco Cesanella	Il Parco Verde - Azzurro Srl	convenzione urbanistica del 24/05/2012
23	Comparto 3 - P.P. Parco Cesanellla	Arcadia Srl	convenzione urbanistica del 06/08/2012
24	COMPARTO P.P.F. SAN SILVESTRO - Strada Provinciale Sirolo - Senigallia	Consorzio San Silvestro	Atto d'obbligo del 17/09/2012
25	Comparto B2.2/S6 L.re Mameli	Imm.re Sartini Srl - Ercolani Luciana	convenzione urbanistica del 03/03/2016
26	comparto b.2 borgo bicchia	Franceschini Silvio ed altri	convenzione urbanistica del 18/01/2018

27	Comparto B5.2/S6 L.re Mameli	Paraboschi Carlo e Altri	convenzione urbanistica del 06/02/2018
28	Comparto area Ex Latini Cesanella	Sellari Sauro e BLU Srl	convenzione urbanistica del 27/03/2018

11. I piani Particolareggiati pubblici e privati, ancorché vigenti, relativi alle zone comprese tra la strada statale adriatica ed il mare devono adeguarsi alle specifiche norme di zona. (VARIANTE PARZIALE ZONE COSTIERE PROV. DI ANCONA, Approvazione atto C.P. n.129 dell'8 settembre 2003).

Art. 7 - Sistema Informativo Urbanistico

1. Presso il servizio Urbanistica è conservato il catasto delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie sulla base del rilievo aerofotogrammetrico del territorio comunale. Tale conservazione è organizzata mediante un insieme di strumenti e tecniche informatiche denominato "SISTEMA INFORMATIVO URBANISTICO". Le registrazioni delle trasformazioni sono espletate a cura del servizio con gli apporti di seguito specificati.

2. Il sistema delle prescrizioni, vincoli, tutele esplicitato mediante le tavole grafiche è basato sulla cartografia aerofotogrammetrica georeferenziata sul geoide Gauss-Boaga. La base cartografica è utilizzata solamente quale sistema di riferimento cartografico - dimensionale per la rappresentazione della disciplina di piano regolatore e in quanto tale non partecipa al sistema normativo-prescrittivo. La base cartografica è soggetta ad aggiornamenti periodici a cura del servizio urbanistica. La riproduzione e la pubblicazione (stampa, internet) di tavole di PRG con la base cartografica aggiornata rispetto a quella data al momento della formazione dell'atto amministrativo non costituisce variante all'atto di pianificazione ma un suo aggiornamento programmato e in quanto tale è soggetta alla sola certificazione della data di aggiornamento.

3. In caso di incongruenza fra le organizzazioni spaziali della cartografia di base e quelle espresse dal sistema degli azzonamenti, vincoli, ambiti geometricamente dimensionati (indipendentemente dalla medesima cartografia di riferimento) prevalgono queste ultime.

4. All'atto della presentazione della istanza iniziale sia per interventi edilizi che per interventi urbanistici e poi della comunicazione di fine lavori (relativamente ad interventi edilizi di ampliamento e/o nuova costruzione) ovvero della definitiva approvazione del piano attuativo (relativamente a piani di iniziativa pubblica o privata o equiparati), i soggetti proponenti depositano la planimetria georeferenziata, su supporto informatico e cartaceo, delle opere progettate contenente le seguenti informazioni:

INTERVENTI EDILIZI

a. L'individuazione della superficie fondiaria (SF) considerata per il calcolo dell'indice oppure, nel caso di interventi in zone agricole, dei terreni costituenti l'azienda e la quota parte di terreno assoggettata a vincolo di inedificabilità.

b. l'individuazione dell'edificio realizzato

c. l'indicazione della volumetria e SUL realizzata.

INTERVENTI URBANISTICI

L'individuazione della zonizzazione con le relative superfici, i dati planivolumetrici e le prescrizioni edilizie particolareggiate;

La suddetta documentazione è utilizzata per l'aggiornamento del sistema informativo urbanistico (computo dei volumi edificati, delle potenzialità edificatorie residue delle aree, ecc.), in particolare tali dati hanno valore per il diniego del permesso di costruire qualora siano richiesti nuovi interventi edificatori i cui indici urbanistici vengono computati su aree già utilizzate per precedenti costruzioni.

TITOLO TERZO - ZONIZZAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - DEFINIZIONI E GENERALITÀ

Art. 8 - Divisione del territorio in zone urbanistiche

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti urbanistici:

1. Sistema infrastrutturale : zone interessate da linee di comunicazione e loro pertinenze

2. Sistema insediativo : zone territoriali omogenee e zone a vincolo speciale

A tali zone vanno applicate le norme specifiche contenute nei successivi Capi II, III.

Art. 9 - Definizione dei termini

1. La definizione degli indici, parametri, A.U.S. e loro applicazione, sono riportate nel N.R.E.C.

2. Ai sensi delle leggi n. 847/64 e n. 865/71 e della ulteriore normativa in materia, le opere di urbanizzazione primaria sono le seguenti: strade e marciapiedi; spazi di sosta o di parcheggio; fognature; rete idrica; rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; rete telefonica; spazi di verde attrezzato.

3. Le opere di urbanizzazione secondaria sono a livello indicativo le seguenti: asili nido e scuole materne; scuole dell'obbligo; mercati di quartiere; delegazioni comunali; chiese ed altri edifici religiosi; impianti sportivi di quartiere; centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; aree verdi di quartiere.

4. Ai fini dell'attuazione del P.R.G. le quantità minime destinate al soddisfacimento degli standard di cui all'art. 3 D.M 1444/68, da cedere all'interno dei piani attuativi sono pari a quelle individuate come AUS per ciascuna zona urbanistica.

5. Ai fini dell'attuazione del PRG le opere di urbanizzazione primaria da realizzare all'interno dei piani attuativi e cedere gratuitamente al Comune sono quelle definite al comma 2 del presente articolo, con le seguenti prescrizioni:

Le strade residenziali devono comprendere gli spazi per la mobilità ciclabile nella misura in cui l'intervento sia ricompresso in un piano organico della mobilità ciclabile, ed il dimensionamento risulta dal Piano Generale del traffico Urbano, nonché dagli specifici modelli insediativi adottati;

-gli spazi di sosta e di parcheggio sono realizzati nella misura minima di 5,00 m^2/ab nelle zone residenziali, nella misura minima di 10 m^2/100 m^2 di sup. coperta, nelle zone artigianali ed industriali e nella misura minima di 40 m^2/100 m^2 di SUL nelle zone commerciali e direzionali.

-gli spazi di verde attrezzato sono realizzati nella misura minima di 3 m^2/ab nelle zone residenziali.

6. Nei piani attuativi vigenti alla data di adozione delle presenti norme vengono confermate le quantità di A.U.S. e A.U.P. previste nelle relative convenzioni.

Art. 10 - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

1. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione rappresentano la massima potenzialità edificatoria dell'area o del lotto di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (quote di verde attrezzato, parcheggi, ecc.) ed edilizi (altezze, distanze, ecc.) prescritti.

2. Le possibilità edificatorie si intendono utilizzabili, con le modalità previste dalle presenti norme, una sola volta e sono realizzabili anche per fasi funzionali successive.

3. L'utilizzazione totale degli indici di utilizzazione e di fabbricabilità corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni futura possibilità di computare la stessa ai fini di nuovi interventi edificatori (salvo il caso di ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi suddivisione o passaggio di proprietà.

4. L'indice di utilizzazione territoriale si applica nei piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, nei piani per l'edilizia economica e popolare e nei piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi, ossia nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti norme, nonché negli ambiti che pur appartenenti alla zona omogenea "B" prevedono una edificazione subordinata alla cessione di aree e verde previa stipula di convenzione urbanistica.

5. L'indice di utilizzazione fondiaria si applica per l'edificazione nei singoli lotti netti edificabili, sia nei casi di intervento edilizio diretto, che nei casi di attuazione di piani particolareggiati.

6. Nei casi di attuazione di piani particolareggiati, la superficie utile complessiva risultante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria alla superficie dei lotti netti edificabili non dovrà risultare comunque superiore alla superficie utile risultante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale alla superficie territoriale dell'intervento.

7. Ove i Piani di lottizzazione convenzionata, i Piani Particolareggiati o quelli attuativi in essere, comprendano tra gli elaborati uno specifico progetto planivolumetrico, i parametri edilizi DF, DS e DC possono essere determinati dallo stesso a prescindere da quanto stabilito dalle presenti norme, zona per zona, anche ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del D.M 2/04/68 n. 1444.

Art. 11 - Alberature ed opere di sistemazione esterne

1. In tutto il territorio comunale è richiesta la conservazione delle alberature ad alto fusto esistenti.

2. Nelle zone edificabili i nuovi edifici devono essere ubicati e conformati in modo da rispettare gli alberi ad alto fusto esistenti; l'abbattimento di tali alberi, nel caso in cui risulti inevitabile, deve comunque essere autorizzato ed è subordinato al reimpianto di ugual numero e qualità di alberi di altezza non inferiore a m 3.

3. Come parte integrante di ogni progetto edilizio è richiesto il progetto dettagliato della sistemazione esterna con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino od a coltivazione e con gli elaborati grafici di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, sistemi di irrigazione, arredi, essenze arboree prescelte, ecc.).

4. Sono fatte salve le leggi regionali in materia di salvaguardia della flora protetta.

5. A titolo indicativo e con valore di indirizzo, sono riportati in appendice alle presenti N.T.A. (allegato n. 5 dell'Analisi botanico-vegetazionale di corredo del P.R.G.), gli elenchi delle specie consigliate distinte per le varie zone del territorio comunale.

Art. 11.bis - Impianti per la telefonia mobile

1. L'installazione di nuovi impianti di telefonia mobile e gli interventi su quelli esistenti sono ammessi esclusivamente nei siti individuati con specifica simbologia nell'allegato 4 (costituito dalle tavole 4/A, 4/B, 4/C, 4/D) alle presenti norme tecniche e denominato: "SITI IDONEI PER LA LOCALIZZAZIONE DI IMPIANTI PER LA TELEFONIA MOBILE".

2. I siti individuati per le nuove localizzazioni sono definiti come TIPOLOGIA GENERALE A, ed articolati in cinque tipologie particolari.

TIPOLOGIA GENERALE A - NUOVE LOCALIZZAZIONI

Tipologia A.1 - Nuove localizzazioni pubbliche ove è ammessa l'installazione di nuovi impianti GSM e UMTS da parte di non più di due gestori di telefonia mobile:

Cimitero Montignano

Depuratore Marzocca

Bosco Mio

Depuratore Senigallia

Cityper

Cesanella

Tipologia A.2 - Nuove localizzazioni pubbliche ove è ammessa l'installazione di nuovi impianti GSM e UMTS da parte di non più di tre gestori di telefonia mobile:

Area Porto

Aree Comunali PIP Cesanella

Ipercoop Cesano

Saline

Tipologia A.3 - Nuove localizzazioni in area privata ove è ammessa l'installazione di un nuovo impianto GSM e UMTS da parte di un gestore, e di un nuovo impianto UMTS da parte di un solo altro gestore diverso dal precedente:

Traliccio Enel Terna Strada Torre Filetto

S.S. Adriatica Ciarnin

Tipologia A.4 - Nuove localizzazioni in area privata resi disponibili per la delocalizzazione di impianti esistenti non conformi alla L.R. 25/2001, ove è ammessa l'installazione di un impianto GSM ed UMTS da parte di un solo gestore di telefonia mobile:

Scuola di Polizia di Stato

Tipologia A.5 - Siti per la localizzazione di nuove stazioni radio base di telefonia mobile per la sicurezza ed affidabilità della rete ferroviaria, ad uso esclusivo della Società Rete Ferroviaria Italiana; in essi è esclusa la possibilità di utilizzo delle strutture di supporto da parte di gestori diversi da RFI, nonché possibilità di usi diversi da quelli finalizzati alla sicurezza della rete ferroviaria

Stazione di Senigallia

Stazione di Marzocca

Nei siti sopra elencati appartenenti alle tipologie A.1, A.2, A.3, A.4 ed A.5, nell'ambito delle aree e delle coperture degli edifici in esse ricompresi e entro i limiti sopra individuati per ogni specifica tipologia, sono ammessi i seguenti interventi, aventi per oggetto le stazioni radio base per telefonia mobile:

installazione di nuovi impianti

manutenzione ordinaria;

manutenzione straordinaria

riduzione dell'impatto paesaggistico

interventi di risanamento ai sensi dell'art.15 della Legge Regionale n.25/2001

riconfigurazione radioelettrica della stazione per l'implementazione di nuove tecnologie cellulari come l'UMTS

demolizione senza ricostruzione

In tali siti, in caso di istallazione di impianti di più gestori, è obbligatorio per essi l'utilizzo in condivisione di un'unica struttura porta-antenne.

3. I siti esistenti alla data del 27/09/04 sono definiti come TIPOLOGIA GENERALE B, ed articolati in due tipologie particolari.

TIPOLOGIA GENERALE B - IMPIANTI ESISTENTI ALLA DATA DEL 27 SETTEMBRE 2004

Tipologia B.1 - Impianti esistenti alla data del 27/09/04 , in cui è ammessa il mantenimento, senza possibilità di alcuna forma di potenziamento, dell'impianto in tecnologia TACS e/o GSM e/o DCS già presente, e l'installazione dell'impianto UMTS da parte del solo gestore già presente:

Hotel Bologna

Vallone

Via Giordano Bruno

Cesano via Marina

Scapezzano

Roncitelli

Nei siti sopra elencati appartenenti alla tipologia B.1 sono ammessi i seguenti interventi:

manutenzione ordinaria

manutenzione straordinaria

riduzione dell'impatto paesaggistico

interventi di risanamento ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale n.25/2001

riconfigurazione radioelettrica della stazione per l'implementazione di nuove tecnologie cellulari come l'UMTS

demolizione senza ricostruzione

Tipologia B.2 - Impianti esistenti alla data del 27/09/04 , in cui è ammesso il mantenimento, senza possibilità di alcuna forma di potenziamento, dell'impianto in tecnologia TACS e/o GSM e/o DCS già presente, l'installazione dell'impianto UMTS da parte del medesimo gestore già presente, nonché l'installazione di un nuovo impianto UMTS da parte di un solo altro gestore diverso da quello già presente:

Hotel Palace

Galleria Cavallo

Marzocca A14

Nei siti sopra elencati, entro i limiti individuati per la specifica tipologia B.2, sono ammessi i seguenti interventi:

istallazione di nuovi impianti in tecnologia UMTS

manutenzione ordinaria

manutenzione straordinaria

riduzione dell'impatto paesaggistico

interventi di risanamento ai sensi dell'art.15 della Legge Regionale n.25/2001

riconfigurazione radioelettrica della stazione per l'implementazione di nuove tecnologie cellulari come l'UMTS

demolizione senza ricostruzione

Sugli impianti TACS e/o GSM e/o DCS esistenti alla data del 27 settembre '04 sono esclusi potenziamenti sia in termini di numero di portanti, sia in termini di potenza per singola portante, sia in termini di aumento del numero di celle.

Sui seguenti impianti di telefonia mobile in tecnologia TACS e/o GSM e/o DCS esistenti alla data del 27

settembre 2004:

Autolinee Bucci

Stradone Misa angolo via PO

Chiesa S. Martino

Hotel Cristina

Hotel Argentina

Hotel Adriatico

Marzocca Hotel Atlantic

Marzocca via Garibaldi

sono previsti i seguenti interventi:

demolizione senza ricostruzione

4. E' possibile installare impianti microcellulari, o altra tipologia di impianti a bassa esposizione della popolazione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, in aree o edifici di proprietà comunale, previa presentazione da parte dei gestori di un piano aziendale di installazioni microcellulari, che dimostri l'effettiva assenza di copertura del segnale telefonico nella zona in cui si richiede l'installazione delle microcelle; tale piano sarà autorizzato con apposito atto del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia.

5. L'installazione di nuovi impianti UMTS nelle area di proprietà pubbica o privata rese disponibili allo scopo dalla presente variante, deve avvenire previa presentazione da parte dei gestori di un piano aziendale di installazioni UMTS ; tale piano sarà autorizzato con apposito atto dalla Giunta Comunale, previo parere della Commissione Edilizia.

6. Gli schemi di convenzione per l'affitto da parte dei gestori richiedenti delle aree pubbliche individuate dal piano come siti per nuove localizzazioni di SRB saranno obbligatoriamente sottoposti :

alla verifica tecnica da parte dell'Ufficio Urbanistica

all'approvazione da parte della Giunta Comunale

7. Nei siti dove è prevista la delocalizzazione degli impianti è possibile, in via provvisoria, autorizzare l'installazione di impianti UMTS relativi alle richieste già inoltrate alla data di adozione della "Variante al P.R.G. per la localizzazione degli impianti di telefonia mobile", dagli enti gestori che hanno sottoscritto apposito atto di convenzione con l'Amministrazione Comunale per la delocalizzazione degli impianti esistenti, così come previsto dalle presenti norme; tale autorizzazione provvisoria sarà valida fino al termine dei tempi previsti per la delocalizzazione dei singoli impianti così come programmata dai protocolli di intesa; essa sarà revocata qualora il gestore non abbia dato seguito alla delocalizzazione nei tempi individuati dai protocolli di intesa, che di seguito si riportano:

Autolinee Bucci (WIND - procedimento di delocalizzazione da concludersi entro 30/06/07)

Stradone Misa Angolo via PO (WIND - procedimento di delocalizzazione da concludersi entro 30/06/08)

Chiesa di S. Martino (Vodafone -presentazione richiesta di realizzazione di impianto alternativo Area Scuola Polizia di Stato entro 30/10/06; delocalizzazione entro otto mesi dal rilascio del titolo abilitativo)

Hotel Cristina (WIND - procedimento di delocalizzazione da concludersi entro 30/06/06)

Hotel Argentina (Vodafone - presentazione richiesta di realizzazione di impianto alternativo in zona Saline entro 31/12/05; delocalizzazione entro otto mesi dal rilascio del titolo abilitativo)

Hotel Adriatico (TIM - procedimento di delocalizzazione da concludersi entro 30/06/06)

Marzocca via Garibaldi (TIM - procedimento di delocalizzazione da concludersi entro 30/06/08)

Hotel Atlantic Marzocca (Vodafone - presentazione richiesta di realizzazione di impianto alter-

nativo Cimitero di Montignano entro 30/10/07; delocalizzazione entro otto mesi dal rilascio del titolo abilitativo)

Art. 12 – Parcheggi

La quantità, la tipologia, il verde di pertinenza dei parcheggi, sono fissati negli specifici articoli del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

CAPO II - ZONE INTERESSATE DA LINEE DI COMUNICAZIONE

Art. 13 - Zone destinate alla viabilità

1. Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla creazione ex novo di spazi per la circolazione dinamica e statica e per il traffico pedonale e ciclabile.

2. Negli elaborati di P.R.G. vengono individuati tracciati indicativi e la relativa fascia di rispetto; quando nell'ambito della progettazione esecutiva e della realizzazione di nuovi tratti viari, o nell'ambito di studi per la nuova viabilità realizzati all'interno di piani particolareggiati pubblici o privati, viene variato il tracciato stesso, con modesti spostamenti, ciò non costituisce variante al P.R.G. in quanto la traslazione non deve incidere sul dimensionamento della zona stessa.

3. All'interno di queste zone potranno realizzarsi ampliamenti delle strade esistenti, sedi indipendenti per il traffico pedonale e ciclabile, impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, linee elettriche, ecc.), aree di parcheggio e relativi servizi. I percorsi pedonali individuati nell'ambito di tutela integrale di pertinenza del centro storico di Scapezzano sono assoggettati alle disposizioni dell'art. 38.

4. Lungo le zone destinate alla viabilità è possibile insediare le stazioni di servizio per riferimento di carburante ai sensi delle normative regionali vigenti Le stazioni di servizio per rifornimento di carburanti, gli autolavaggi e similari, esistenti alla data di adozione della Variante di tutela aree litoranee (9 settembre 2003) a prescindere dall'azzonamento previsto negli elaborati grafici, possono permanere in sito; sui relativi manufatti sono ammessi tutti gli interventi, fino alla demolizione con ricostruzione, nel rispetto delle norme regionali esistenti, fatta salva la possibilità di trasformazione e cambio d'uso secondo l'azzonamento indicato negli elaborati grafici.

5. Le distanze minime per la protezione delle sedi stradali, da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G., sono quelle prescritte dal D.L. n. 285/92, nuovo codice della strada, relativi regolamenti attuativi e successive modifiche ed integrazioni. Tali distanze per la protezione delle sedi stradali debbono comunque uniformarsi alle prescrizioni contenute nelle planimetrie del P.R.G. vigente, nel caso siano maggiori.

6. All'interno del perimetro dei centri abitati (ex art. 4 C.S.) e degli insediamenti previsti dal P.R.G., le distanze minime dal ciglio stradale, nei casi di nuove costruzioni o ricostruzioni, sono le seguenti:

autostrade: m 30, fatte salve eventuali maggiori distanze definite dalle planimetrie di PRG;

strade statali e provinciali: m 5 (dal ciglio stradale) e m 12 dall'asse viario, fatte salve maggiori distanze definite dalle planimetrie di PRG ovvero dalle norme tecniche della zona urbanistica di appartenenza.

7. In attuazione del codice della strada gli enti proprietari procedono alla classificazione funzionale delle strade. Le distanze minime relative ai centri abitati derivate dalla suddetta classificazione, qualora maggiori di quelle riportate al punto 6), prevalgono sulle medesime disposizioni.

8. Relativamente alle strade comunali ed alla classificazione operata dal Comune di Senigallia - in tutt'uno con il Piano generale del traffico urbano di cui all'atto G.M n.292/2009- per le strade comunali

di tipo "F", ricadenti nella zona "E" agricola e all'interno del perimetro di "centro abitato", valgono le distanze minime stabilite -ai sensi all'art. 18 C.S.- dall'art. 28 comma 3 del regolamento di attuazione n. 495/92 e succ. mod. (10 m) in luogo di quelle eventualmente individuate nelle planimetrie di PRG (coerenti con gli ambiti extraurbani).

9. La larghezza minima delle strade pubbliche comunali in tutto il territorio è stabilita in m 10, se a doppio senso di marcia, in m 6 se a un unico senso di marcia, salvo diverse specifiche prescrizioni in parti di città o in aree altrimenti individuate con appositi atti amministrativi della Giunta Comunale escludendo i tratti compresi nei piani attuativi.

10. In caso di costruzione o ricostruzione di edifici di qualsiasi tipo, il Comune potrà imporre la rettifica di allineamenti viari tortuosi, od arretramenti dal ciglio stradale, per una profondità non superiore a m 3 dal confine di proprietà. Qualora gli edifici da costruire o ricostruire prospettino su strade esistenti di larghezza inferiore a m 10, il confine di proprietà dovrà essere arretrato dall'asse viario (mezzeria) di m 5. La cessione al Demanio comunale sarà a titolo gratuito, la sistemazione stradale sarà a carico della proprietà a titolo di onere di urbanizzazione primaria.

11. Sono di norma vietati, in tutto il territorio comunale, nuovi accessi sulle strade statali, oltre a quelli esistenti o previsti dal P.R.G., salvo i casi di edificazione oggetto di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione; in ogni caso i nuovi accessi possono essere utilizzati salvo nulla osta dell'ANAS.

12. Per tutti gli edifici esistenti compresi nella zona destinata alla viabilità, sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, gli interventi ammessi ai sensi della L.R. n. 34 del 21.5.1975.

13. Le zone destinate a parcheggio orizzontale previste all'interno di progetti stradali dovranno osservare i seguenti parametri:

Parcheggi per autoveicoli leggeri :30 m^2 di verde alberato ogni 100 m^2 di parcheggio effettivo.

Parcheggi per autoveicoli pesanti 50 m^2 di verde alberato ogni 100 m^2 di parcheggio effettivo.

14. La superficie dei parcheggi pubblici o di uso pubblico realizzati in autorimesse seminterrate o fuori terra all'interno di piani particolareggiati o interventi edilizi diretti é aggiuntiva alla SUL prevista dal piano.

15. In fase di progettazione, la realizzazione del percorso pedonale e ciclabile previsto lungo la S.P. n.2 Sirolo/Senigallia, sarà soggetto alle verifiche di fattibilità relative e la collocazione dello stesso, rispetto alla carreggiata stradale, sarà congruente con le suddette verifiche ammettendo pertanto anche soluzioni planimetriche alternative a quelle della planimetrie di PRG.

Art. 14 - Zone destinate a linee ferroviarie

1. Sono destinate alle ferrovie esistenti e relativi spazi operativi per il movimento merci e passeggeri.

2. La zona ferroviaria individuata in località Cesano é destinata a una nuova stazione ferroviaria. La zona potrà essere oggetto di modifiche in funzione delle specifiche esigenze della funzionalità ferroviaria e dei servizi ai passeggeri espresse dall'ente proprietario della ferrovia. In tale ambito, oltre la stazione ferroviaria, possono essere realizzate attività commerciali e di servizio funzionalmente connesse alla stazione stessa, nonché i relativi parcheggi.

3. Le zone di rispetto ferroviario ricomprese tra le zone omogenee, sono computabili ai fini del calcolo della SUL. All'interno della fascia di rispetto della ferrovia (pari a 30 m dalla più vicina rotaia), sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza ampliamento.

4. Eventuali nuove costruzioni o ampliamenti devono attestarsi ad una distanza minima di 15 m dal primo binario come indicato nelle tavole di piano (previa autorizzazione delle FFSS), fermo restando che l'altezza degli edifici non può superare i 2 piani fuori terra.

CAPO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 15 - Zone territoriali omogenee "A"

Parti del territorio prevalentemente edificate, distinte in:

1 - Centro storico di Senigallia

2 - Centro storico di Scapezzano

3 - Centro storico di Roncitelli

1) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso consentite sono: la residenza, le attività commerciali e le attività terziarie. Sono inoltre ammesse attività artigianali di servizio e quelle produttive compatibili con la residenza. Le medesime destinazioni sono regolate per quantità e localizzazione dai relativi piani attuativi.

2) MODALITÀ DI INTERVENTO

1. In tali zone si interviene mediante la disciplina particolareggiata fissata dai rispettivi Piani Particolareggiati vigenti ed è basata sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi; la regolamentazione individua unità operative di intervento e le destinazioni d'uso relative con criteri volti alla conservazione, ripristino e recupero delle caratteristiche tipologiche storiche degli insediamenti

2. Nelle aree interne adiacenti al margine delle Zone A, di cui al D.M 2 aprile 1968, n. 1444, ad esclusione del centro storico del capoluogo, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 3 del DPR n. 380/2001, salvo prescrizioni più restrittive.

3. Nei casi di ristrutturazione urbanistica, di cui alla lettera f) del suddetto articolo, gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico, determinato dagli edifici di margine del centro storico.

Art. 16 - Zone territoriali omogenee "B"

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate distinte in:

Zone BR a vocazione prevalentemente residenziale suddivise in**:**

BR1 di completamento

BR2 di completamento con cessione di area per attrezzature a verde e/o parcheggi

BR3 di completamento per la formazione di parchi urbani

BR4 e BR5 per la salvaguardia dei caratteri ambientali e delle cortine edilizie storiche

BR6 e BR7 per la riqualificazione urbana e la ristrutturazione urbanistica

Zone BT a vocazione prevalentemente turistica suddivise in:

BT9 - di completamento con P.P. in corso di attuazione

BT10 - di completamento per insediamenti turistico-ricettivi-ricreativi extraurbane.

BT11 - per complessi turistici all'aria aperta

Zone BF di completamento dei centri frazionali, distinte in:

BF1 - a tessuto semintensivo

BF2 - a tessuto estensivo

BF3 - di conservazione

Zone B della fascia costiera, distinte, in base alla vocazione funzionale, in:

B1 - zone polifunzionali

B2 - zone prevalentemente residenziali

B3 - zone residenziali/turistiche

B4 - zone prevalentemente turistiche

B5 - zone con cessione di aree per verde e servizi

B6 - Zone ambiti di riqualificazione urbana

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. In tutti i lotti edificati compresi nella zona territoriale omogenea "B", è ammessa la costruzione di garage e cantine esterni all'edificio principale, singoli o in gruppi, di altezza inferiore a 2,50 m, anche a confine o a distanze inferiori a quelle previste dalle presenti norme zona per zona, in applicazione della Legge 24.3.1989 n. 122, art. 9. Per tali interventi di iniziativa pubblica o privata, il Servizio Urbanistica del Comune potrà fornire indicazioni sugli indirizzi progettuali dei manufatti e per la individuazione delle aree su cui proporre un progetto coordinato.

2. E' ammessa una distanza dai confini (DC) e dalle strade (DS) inferiore a quella fissata nei casi di soprelevazione degli edifici esistenti comunque autorizzati con atto precedente alla data di approvazione del presente piano, purché la soprelevazione avvenga all'interno del perimetro dell'edificio e purché l'altezza massima non superi i 10 metri, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi.

3. E' ammessa la costruzione a confine, anche in presenza di lotti liberi, previo deposito di assenso

tra le proprietà confinanti formalizzato mediante atto pubblico trascritto presso la conservatoria RR.II.

4. E' ammessa la costruzione in aderenza, nei casi di edifici esistenti a confine (di cui alle eventualità del precedente comma) purché non siano superate le dimensioni della sagoma dell'edificio contermine e salvo quanto previsto al precedente comma 3) (costruzione a confine con assenso tra le proprietà confinanti) e fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilzi ad esclusione del parametro RC.

5. Sono ammesse distanze inferiori (DF e DS) a quelle indicate zona per zona nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piano Particolareggiato, Piano di recupero, ecc. con previsioni planovolumetriche nel rispetto del N.R.E.C.

6. In presenza di più prescrizioni incidenti sullo stesso intervento, prevalgono le prescrizioni più restrittive.

7. Nelle zone B1, B2, B3 e B4, per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati, dovrà essere rispettata la seguente regola: percentuale di terreno permeabile non inferiore al 40% della Superficie fondiaria.

8. In base alle caratteristiche specifiche (di carattere architettonico, urbanistico ed ambientale) sono state individuate le zone di seguito elencate.

Art. 16/a - Zona BR1 di completamento

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e le attività compatibili con la residenza; fra le attività compatibili con la residenza non sono ammesse, come nuove previsioni, le seguenti destinazioni:

depositi e magazzini di merci all'ingrosso

industrie

laboratori per l'artigianato che siano fonte di inquinamento, *rumori od odori molesti*

ogni altra destinazione che, a giudizio del Sindaco, sulla base del parere dell'U.S.L. competente o dei VV. FF., risultino in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

2. Il cambio di destinazione d'uso da residenza ad attività compatibile con la residenza è soggetto a permesso di costruire oneroso e può avvenire solo se viene salvaguardato il rispetto dello standard di parcheggio di cui al precedente art. 12.

3. Le zone BR1, identificate dalla cartografia di PRG con l'estensione ERP e/o ERS, sono destinate esclusivamente ad interventi riconducibili al comparto dell'edilizia residenziale pubblica e a quello dell'Edilizia residenziale sociale. Questi interventi, da attuarsi nelle diverse forme che la normativa vigente prevede, sono attivabili dai soggetti aventi titolo quali: ERAP, Cooperative di abitazione, Imprese, Fondi immobiliari di investimento per le finalità del piano casa nazionale e equipollenti.

4. Le aree classificate BR1/ERP che derivano dall'uso del demanio comunale: per le stesse valgono la presenti norme con la specifica destinazione dell'edilizia residenziale pubblica e sociale, alle stesse si applica il relativo indice speciale di utilizzazione fondiaria, il corrispondente parametro relativo all'altezza massima nonché le speciali modalità relative all'A.U.S. di cui al successivo punto 2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.

1. Generalità delle zone BR1:

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,50 m^2/m^2

UF =1,00 m^2/m^2 per interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP/ERS)

H1 = m 9,70 (m 6,70 a monte della strada di nuova previsione dalla strada della Torre alla strada della Marina a Marzocca (cfr. Tav. 8.7 allegata alla Del. C.C. n.60/90); a monte dell'Autostrada nelle zone collinari salvo quanto previsto nei P.P. delle frazioni)

H2 = m 12,70 per interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP/ERS)

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5 (nel caso di opere di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, per immobili compresi tra lotti edificabili con fabbricati esistenti aventi distanza inferiore, la DS può essere ridotta fino a m 3, attestandosi comunque sempre nella fascia compresa tra m 3 e m 5 rispetto al fabbricato avente distanza maggiore nel rispetto del N.R.E.C).

RS = 1

RF = 2/3

RC = 1/3

P = 2

A.U.S. = 9 m^2/30 m^2 di SUL in cessione o da monetizzare

A.U.S. = Non dovuta per interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP), fatte salve specifiche prescrizioni di cui ai successivi punti 2.2, 2.3, 2.4.

S.U.A. La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (SUA -art. 13 lett. v - R.E.) non può essere inferiore a 52 m^2. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie di superficie utile lorda (SUL) non superiore a 300 m^2, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m^2 . Negli interventi di straordinaria manutenzione o risanamento conservativo, finalizzati al frazionamento delle Unità immobiliari residenziali -per le quali sia stata accertata l'ultimazione alla data di adozione della "Variante di coordinamento standard edilizi....."-, limitatamente ai soli casi in cui la suddivisione non consenta la realizzazione di due unità immobiliari aventi superficie minima di 52 m^2, è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m^2 di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti. Sono esclusi dal presente dispositivo (S.U.A. minima) i procedimenti avviati anteriormente al 27 luglio 2011, data di adozione della Variante di coordinamento standard edilizi.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento edilizio: diretto

livello interventi: nuova costruzione

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

2. comparti / edifici esistenti alla data di adozione della variante "Ambito Arceviese e adeguamenti normativi" utilizzano i seguenti parametri speciali e modalità attuative:

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli edifici ad un solo piano possono realizzare la soprelevazione di un secondo piano, entro il perimetro dell'edificio esistente, fino al raggiungimento massimo dell'UT di 0,70 m^2/m^2 e di un altezza

max di m 7,50, nel rispetto di tutti gli altri parametri di zona. Sempre nel rispetto dei parametri di zona suddetti (UT, Hmax, distanze etc.) e nel mantenimento dell'indice di copertura esistente è ammessa la demolizione degli edifici ad un piano, con ricostruzione sopraelevazione, anche con modifica del sedime.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento edilizio: diretto

livello interventi: nuova costruzione

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

3. Comparto Zona BR1/ERS con scheda di dettaglio (ex verde attrezzato PIP Cesanella), utilizza i seguenti parametri speciali e modalità attuative:

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF /Residenziale = Superfici esistenti, anche a diversa destinazione da quella residenziale, alla data di adozione della variante al PRG: "Azioni per la riqualificazione dell'offerta turistica-alberghiera e per la sostenibilità ambientale attraverso la riduzione e riclassamento dei carichi urbanistici".

UF/Pertinenziale (UFp) = 0,05 m^2/m^2, integrativo dell'UF/Residenziale, destinato esclusivamente per attrezzature che partecipano al sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico, nonché al sistema delle dotazioni collettive private pertinenziali all'organismo edilizio di riferimento

H = m 9,70

DC, DS, DF = Come da scheda-progetto "Area ex Verde Attrezzato PIP Cesanella", elaborato P.3.3.

P = 2

A.U.S. = In cessione, come da scheda-progetto "Area ex Verde Attrezzato PIP Cesanella", elaborato P.3.3.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento edilizio: L'intervento si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi, secondo le linee guida della scheda di progetto di cui al Documento P.3.3, estesi a tutta l'area individuata nelle planimetrie di P.R.G. L'intervento partecipa al sistema delle urbanizzazioni tramite la cessione delle aree occorrenti e alla realizzazione delle opere ricomprese nel perimetro di piano attuativolivello interventi: nuova costruzione

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 3) al R.A (rif.Variante al P.R.G. "riqualificazione offerta turistica alberghiera e sostenibilità ambientale…", approvata con D.C.C. n.35 del 20/05/2015), sono le seguenti e si applicano al comparto 3.3:

Mit.1; Mit.2; Mit.3; Mit 4; Mit 6; Mit.7; Mit 8; Mit.9; Mit.10; Mit.11; Mit.13.

Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e

degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso. In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato.

4. Comparti Zone BR1 soggette a progetto unitario (individuazione cartografica) utilizza i seguenti parametri speciali e modalità attuative:

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,50 m^2/m^2

H = m 9,70

DC = m 5

DS = m 5 fermi restando allineamenti e distacchi minimi posti a livello grafico

DF = m 10

P = 2

A.U.P./A.U.S. = In cessione, come da planimetrie di PRG

3) MODALITA' DI ATTUAZIONE

intervento edilizio: diretto

1.Le aree BR1 ricopmprese in ambiti di progettazione unitaria (simbologia in planimetria) sono assogettate a Permesso convenzionato per l'attuazione delle obbligazioni conseguenti alla cessione gratuita di eventuali aree all'uso pubblico (simbologia in planimetria) e/o alla realizzazione delle opere di urbanizzazione congruenti con l'intervento.

2. L'area soggetta a piano unitario posta tra via Campanella e via Beccaria ricomprende un percorso pedonale-ciclabile che, attraverso la progettazione definitiva, dovrà garantire anche il passaggio dei mezzi di soccorso.

livello interventi: nuova costruzione

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 3) al R.A. (rif.Variante al P.R.G. "riqualificazione offerta turistica alberghiera e sostenibilità ambientale…", approvata con D.C.C. n.35 del 20/05/2015), sono le seguenti e si applicano al comparto 3.3:

Mit.1; Mit.2; Mit.3; Mit 4; Mit 6; Mit.7; Mit 8; Mit.9; Mit.10; Mit.11; Mit.13.

Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso. In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato.

5. Comparto BR1 interessato dalla previsione di nuova viabilità in via Mascagni (BR1.9), utilizza i seguenti parametri speciali e modalità attuative:

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,86 m^2/m^2 calcolato sull'intera estensione dell'area perimetrata incluse superfici destinate alla viabilità

H = m 12,70

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 3,00

RS = 1

RF = 2/3

RC = 1/3

P = 2

A.U.S. = 9 m^2 /30 m^2 di SUL in cessione o da monetizzare

S.U.A. La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (*SUA - art. 13 lett. v - R.E.)* non può essere inferiore a 52 m^2. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie di superficie utile lorda (SUL) non superiore a 300 m^2, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m^2 . Negli interventi di straordinaria manutenzione o risanamento conservativo, finalizzati al frazionamento delle Unità immobiliari residenziali -per le quali sia stata accertata l'ultimazione alla data di adozione della "Variante di coordinamento standard edilizi....."-, limitatamente ai soli casi in cui la suddivisione non consenta la realizzazione di due unità immobiliari aventi superficie minima di 52 m^2, è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m^2 di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti. Sono esclusi dal presente dispositivo (S.U.A. minima) i procedimenti avviati anteriormente al 27 luglio 2011, data di adozione della Variante di coordinamento standard edilizi.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento edilizio: diretto

livello interventi: nuova costruzione

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

6. Comparto BR1.10 di via Rosmini utilizza i seguenti parametri speciali e modalità attuative:

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = SUL max m^2 1.097

H = m 12,70

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5

RS = 1

RF = 2/3

RC = 1/3

P = 2

A.U.S. = 9 m² /30 m² di SUL in cessione o da monetizzare

S.U.A. La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (*SUA - art. 13 lett. v - R.E.)* non può essere inferiore a 52 m². Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie di superficie utile lorda (SUL) non superiore a 300 m², è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m². Negli interventi di straordinaria manutenzione o risanamento conservativo, finalizzati al frazionamento delle Unità immobiliari residenziali -per le quali sia stata accertata l'ultimazione alla data di adozione della "Variante di coordinamento standard edilizi....."-, limitatamente ai soli casi in cui la suddivisione non consenta la realizzazione di due unità immobiliari aventi superficie minima di 52 m², è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m² di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti. Sono esclusi dal presente dispositivo (S.U.A. minima) i procedimenti avviati anteriormente al 27 luglio 2011, data di adozione della Variante di coordinamento standard edilizi.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento edilizio: diretto

livello interventi: nuova costruzione

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all'art. 32/ter, le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l'edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, sono escluse dal computo delle SUL complessive. La misura della altezza massima interna per tali locali (autorimesse e pertinenze) è pari a m 2,40.

2. Le altezze massime di zona, come definite dal punto 2) PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI e dalle eventuali PRESCRIZIONI PARTICOLARI, sono incrementate di m 2,70.

3. Negli isolati lungo la via Capri e la via Ischia a Marzocca soggetti a salvaguardia di carattere ambientale sono previsti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento, con la tutela integrale dell'impianto arboreo e con i seguenti parametri urbanistici ed edilizi particolari:

H = m 6,70

IC = uguale o inferiore a 0,30

L'Amministrazione Comunale potrà individuare soluzioni di intervento diverse da quelle previste, mediante la predisposizione di un apposito studio puntuale che, tradotto in forma normativa, sarà approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi del punto 5) dell'art. 15 della L.R. 34/92.

4. Nelle località Gabriella, Mandriola e Borgo Passera:

H = m 6,70 Tipologia = edifici mono o bifamiliari

5. Gli isolati compresi tra il viale IV Novembre, via Don Minzoni, via De Bosis, via Buozzi, via Trieste e via Mercantini, sono soggetti a salvaguardia di carattere architettonico e ambientale. Per gli edifici ricompresi nel Piano di Recupero "Ambito Pianoregolatore 1931" sono consentiti gli interventi disciplinati dal medesimo PdR, ferma restando la tutela integrale dell'impianto arboreo esistente. Per gli edifici esclusi dal PdR, ma sempre compresi negli isolati di cui sopra, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con o

senza ampliamento e nuova costruzione, con la tutela integrale dell'impianto arboreo esistente; l'Amministrazione Comunale potrà individuare categorie di intervento diverse da quelle previste, mediante la predisposizione di un apposito studio puntuale, che, tradotto in forma normativa, sarà approvato con deliberazione del Consiglio Comunale. In tali isolati, fatte salve le specifiche determinazioni del Piano di Recupero, sono prescritti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi, che sono da intendersi sostitutivi ed integrativi di quelli indicati al precedente paragrafo 3) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: H = m 9,70; IC = uguale o inferiore a 0,50.

6. Nell'ambito della zona descritta al precedente punto 5) e nelle aree direttamente confinanti, fatte salve le specifiche determinazioni del Piano di Recupero, l'Amministrazione Comunale potrà predisporre indirizzi di carattere tematico, adottati con apposita normativa, al fine di salvaguardare, rafforzare, valorizzare o modificare la forma del tessuto urbano; tali indirizzi potranno riguardare la viabilità, i marciapiedi, le alberature stradali, le siepi, le recinzioni, e quanto altro concorrente alla qualità ambientale della zona.

7. L'attuazione del comparto BR1 intercluso tra la zona CR3 di via Cimarosa, case popolari, edificazioni di via Cimarosa e via Mascagni (coincidente con il nuovo azzonamento BR1.8), avviene mediante progetto unitario preventivo soggetto a convenzionamento che assicuri i seguenti esiti: organizzazione funzionale; dotazione delle necessarie opere di urbanizzazione; realizzazione di quote di edilizia convenzionata. Per queste finalità tale comparto si avvale di specifiche modalità attuative : calcolo delle SUL sull'intero ambito unitario d'intervento, inclusi strade pubbliche e parcheggi; distacco dai confini stradali pari a 3 m;modalità di formazione di quote di edilizia convenzionata come di seguito esposto:

-Il 50% delle S.U.L. realizzate è soggetto a convenzionamento dei prezzi di vendita e di locazione secondo gli standard del Reg. Regionale 14-1-2003 n. 6, articoli 7 e 8 della legge regionale 28 gennaio 1977, n. 10: Approvazione schema convenzione tipo per interventi di edilizia residenziale convenzionata in aree esterne ai piani di zona e delle aree delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865." Pubblicato nel B.U. Marche 23 gennaio 2003, n. 7.

-Il 50% delle suddette superfici convenzionate (25% del totale) sono conferite, al momento dell'attestazione della loro abitabilità e secondo le modalità prestabilite dalla stessa Agenzia, all'Agenzia Casa del Comune per la locazione semplice mediante canoni concordati (di cui alla Del. CIPE del 13-11-2003 n°87/03 -elenco dei comuni ad alta tensione abitativa - legge n. 431 del 1998, art. 8), ovvero per la locazione a canoni concordati con acquisizione della proprietà differita di almeno 10 anni.

8. Nel centro frazionale di Scapezzano per gli edifici contrassegnati con asterisco negli elaborati di P.R.G. sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo. All'interno del medesimo centro frazionale la zona BR1 ricadente nell'ambito di tutela integrale non è portatrice di edificabilità né è edificabile.

9. Le aree BR1 ricomprese in ambiti di progettazione unitaria (simbologia in planimetria) sono assoggettate a Permesso convenzionato per l'attuazione delle obbligazioni conseguenti alla cessione gratuita di eventuali aree all'uso pubblico (simbologia in planimetria) e/o alla realizzazione delle opere di urbanizzazione congruenti con l'intervento.

10. Alle aree identificate con "BR1.12", ex edificio pertinenziale complesso scolastico di via IV novembre, si applica l'indice di utilizzazione fondiaria "UF" pari a 1,15 m^2/m^2

Art. 16/aa - Zona BR1 di completamento a incremento "zero"

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e le attività compatibili con la residenza; fra le

attività compatibili con la residenza non sono ammesse, come nuove previsioni, le seguenti destinazioni:

depositi e magazzini di merci all'ingrosso

industrie

laboratori per l'artigianato che siano fonte di inquinamento, *rumori od odori molesti*

ogni altra destinazione che, a giudizio del Sindaco, sulla base del parere dell'U.S.L. competente o dei VV. FF., risultino in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

2. Il cambio di destinazione d'uso da residenza ad attività compatibile con la residenza è soggetto a permesso di costruire oneroso e può avvenire solo se viene salvaguardato il rispetto dello standard di parcheggio di cui al precedente art.12.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = Superficie Utile Lorda esistente alla data di adozione della variante: "Revisione del PRG 2015 : Misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica".
H1 = m 9,70
H2 = m 6,70 a monte della strada di nuova previsione dalla strada della Torre alla strada della Marina a Marzocca (cfr. Tav. 8.7 allegata alla Del. C.C. n° 60/90) e a monte dell'Autostrada nelle zone collinari salvo quanto previsto nei P.P. delle frazioni.
DC = m. 5
DF = m. 10
DS = m. 5 (nel caso di opere di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, per immobili compresi tra lotti edificabili con fabbricati esistenti aventi distanza inferiore, la DS può essere ridotta fino a m. 3, attestandosi comunque sempre nella fascia compresa tra ml. 3 e ml. 5 rispetto al fabbricato avente distanza maggiore nel rispetto del N.R.E.C).
RS = 1
RF = 2/3
RC = 1/3
P = 2
A.U.S. = 9 m^2/30 m^2 di SUL in cessione o da monetizzare
S.U.A. La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (*SUA - art. 13 lett. v - R.E.)* non può essere inferiore a 52 m^2. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie di superficie utile lorda (SUL) non superiore a 300 m^2, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m^2 . Negli interventi di straordinaria manutenzione o risanamento conservativo, finalizzati al frazionamento delle Unità immobiliari residenziali -per le quali sia stata accertata l'ultimazione alla data di adozione della "Variante di coordinamento standard edilizi....."-, limitatamente ai soli casi in cui la suddivisione non consenta la realizzazione di due unità immobiliari aventi superficie minima di 52 m^2, è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m^2 di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti. Sono esclusi dal presente dispositivo (S.U.A. minima) i procedimenti avviati anteriormente al 27 luglio 2011, data di adozione della Variante di coordinamento standard edilizi.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento edilizio: diretto

livello interventi: nuova costruzione

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all'art. 32/ter, le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l'edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, sono escluse dal computo delle SUL complessive. La misura della altezza massima interna per tali locali (autorimesse e pertinenze) è pari a m 2,40. Le altezze massime di zona, come definite dal punto 2) PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI e dalle eventuali PRESCRIZIONI PARTICOLARI, sono incrementate di m 2,70.

Art. 16/b - Zona BR2 di completamento con cessione di area per attrezzature a verde e/o parcheggi.

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e le attività compatibili con la residenza; fra le attività compatibili con la residenza non sono ammesse, come nuove previsioni, le seguenti destinazioni:

depositi e magazzini di merci all'ingrosso

industrie

laboratori per l'artigianato che siano fonte di inquinamento, *rumori od odori molesti*

ogni altra destinazione che, a giudizio del Sindaco, sulla base del parere dell'U.S.L. competente o dei VV. FF., risultino in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

2. Il cambio di destinazione d'uso da residenza ad attività compatibile con la residenza è soggetto a permesso di costruire oneroso e può avvenire solo se viene salvaguardato il rispetto dello standard di parcheggio di cui al precedente art.12.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,86 m^2/m^2 da calcolarsi sull'area individuata come BR2 negli elaborati di P.R.G.

H = m 9,70

Per il solo comparto BR2 di Via Capanna

UF = 3.390 m^2 di S.U.L. max da realizzare sull'area individuata come Superficie fondiaria in BR2 negli elaborati di P.R.G.

H = m 15,70

Per tutti i comparti

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 3

RS = 1

RF = 2/3

RC = 1/3

P = 2

A.U.S. = 12 m^2/30 m^2 di SUL in cessione o da monetizzare

S.U.A. La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (*SUA - art. 13 lett. v - R.E.)* non può essere inferiore a 52 m^2. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie di superficie utile lorda (SUL) non

superiore a 300 m², è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m² . Negli interventi di straordinaria manutenzione o risanamento conservativo, finalizzati al frazionamento delle Unità immobiliari residenziali -per le quali sia stata accertata l'ultimazione alla data di adozione della "Variante di coordinamento standard edilizi....."-, limitatamente ai soli casi in cui la suddivisione non consenta la realizzazione di due unità immobiliari aventi superficie minima di 52 m², è ammesso che una sola unità

immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m² di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti. Sono esclusi dal presente dispositivo (S.U.A. minima) i procedimenti avviati anteriormente al 27 luglio 2011, data di adozione della Variante di coordinamento standard edilizi.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento edilizio diretto subordinato a convenzione e cessione delle aree destinate a parcheggio "P" e a verde attrezzato di quartiere "V".

livello interventi: nuova costruzione

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 4) al R.A. (rif.Variante al P.R.G. "misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica" , approvata con D.C.C. n.97 del 26/10/2016), sono le seguenti e si applicano al solo comparto BR2 di Via Capanna:

Mit.1, Mit. 2, Mit. 3, Mit. 4, Mit. 6, Mit.14, Mit. 16.

Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso. In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato**.**

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all'art. 32/ter, le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l'edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, sono escluse dal computo delle SUL complessive. La misura della altezza massima interna per tali locali (autorimesse e pertinenze) è pari a m 2,40. Le altezze massime di zona, come definite dal punto 2) PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI e dalle eventuali PRESCRIZIONI PARTICOLARI, sono incrementate di m 2,70.

2. Tali zone sono contraddistinte da una perimetrazione che comprende una porzione edificabile (su cui si calcola l'indice UF), ed una porzione destinata a servizi pubblici quali verde attrezzato e/o parcheggi. Nella convenzione allegata alla richiesta di permesso di costruire sarà precisato e sottoscritto dal richiedente che le aree per tali servizi verranno acquisite dall'Amministrazione Comunale a prezzo agricolo secondo le tabelle provinciali vigenti al momento dell'intervento pubblico programmato.

3. Il permesso di costruire sarà rilasciato solo ed in quanto venga presentato un progetto di sistemazione generale dell'area perimetrata (che sarà allegata alla convenzione); il progetto dovrà inoltre prevedere all'interno della porzione edificabile l' A.U.S. corrispondente all'intervento. Tale A.U.S potrà

essere ceduta o monetizzata.

4. Per quanto riguarda la zona BR2 individuata lungo via Capanna, si prescrive :

che il progetto di sistemazione generale dell'area ridefinisca il "piano di campagna" in modo congruente con le quote dell'edificato esistente

che sia realizzato un percorso pedonale e ciclabile con larghezza non inferiore a 3 m, che permetta di collegare via Di Vittorio con la strada di progetto all'interno del Comparto;

che le nuove edificazioni siano organizzate secondo i parametri di zona e secondo i distacchi minimi stradali previsti nelle planimetrie di P.R.G..

Art. 16/c - Zona BR3 di completamento per la formazione dei parchi urbani

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e le attività compatibili con la residenza; fra le attività compatibili con la residenza non sono ammesse, come nuove previsioni, le seguenti destinazioni:

depositi e magazzini di merci all'ingrosso

industrie

laboratori per l'artigianato che siano fonte di inquinamento, *rumori od odori molesti*

ogni altra destinazione che, a giudizio del Sindaco, sulla base del parere dell'U.S.L. competente o dei VV. FF., risultino in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

2. Il cambio di destinazione d'uso da residenza ad attività compatibile con la residenza è soggetto a permesso di costruire oneroso e può avvenire solo se viene salvaguardato il rispetto dello standard di parcheggio di cui al precedente art.12.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UT residenziale =m^2 690 /Ha da calcolarsi sull'intera zona perimetrata e da collocare nell'ambito della zona stessa secondo le indicazioni del P.P. Nei lotti da edificare non dovrà essere superato l'UF = 0,63 m^2/m^2. La superficie fondiaria dei lotti da edificare non potrà superare il 19 % della ST dell'unità di azzonamento. Il rimanente 81% della ST sarà destinata alla formazione del parco urbano, zona F5.

H = m 9,70

DC, DS, RS, RF, RC = secondo le indicazioni del P.P.

DF = secondo le indicazioni del P.P., comunque non inferiore a m 10.

A.U.S. = 12/30 da monetizzare.

S.U.A. La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (*SUA - art. 13 lett. v - R.E.)* non può essere inferiore a 52 m^2. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie di superficie utile lorda (SUL) non superiore a 300 m^2, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m^2 . Negli interventi di straordinaria manutenzione o risanamento conservativo, finalizzati al frazionamento delle Unità immobiliari residenziali -per le quali sia stata accertata l'ultimazione alla data di adozione della "Variante di coordinamento standard edilizi....."-, limitatamente ai soli casi in cui la suddivisione non consenta la realizzazione di due unità immobiliari aventi superficie minima di 52 m^2, è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m^2 di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti. Sono esclusi dal presente dispositivo (S.U.A. minima) i procedimenti avviati anteriormente al 27 luglio 2011, data di adozione della Variante di coordinamento stan-

dard edilizi.

UT parco pubblico urbano = vedi destinazioni d'uso, indici e parametri zona F5 art. 20 successivo.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

il P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi estesi a tutta l'area individuata nelle planimetrie di P.R.G. In tali atti saranno fissate le procedure e le caratteristiche dei meccanismi di acquisizione delle aree pubbliche.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. L'acquisizione delle aree pubbliche per la formazione dei parchi urbani è connessa alla possibilità edificatoria concessa dal P.R.G. Essa può essere attivata dall'Amministrazione Comunale indipendentemente ed in tempi diversi dall'intervento edilizio privato secondo programmi di attuazione di cui l'Amministrazione stessa si doterà. Per ogni comparto individuato quindi, le possibilità edificatorie residenziali vanno computate sull'intera zona perimetrata e concentrate secondo le scelte dello strumento urbanistico attuativo. Nell'area rimanente, da destinare a parco pubblico, vanno poi applicati i parametri ed indici specifici della zona F5.

2. Il parametro relativo alla S.U.A. di cui al punto 2) non trova applicazione nei comparti per i quali risulti sottoscritta la relativa convenzione alla data di adozione della "*Variante di coordinamento standard edilizi (Superficie utile minima degli alloggi) con le caratteristiche ambientali delle zone urbanistiche*"

3. Parco Cesanella

Dovranno essere rispettati eventuali percorsi storici e la maglia poderale.

Dovranno essere studiati particolari percorsi pedonali e ciclabili per consentire collegamenti razionali tra i limitrofi quartieri.

L'area SF dovrà essere prevalentemente localizzata nella zona adiacente alla parte edificata.

Lotto max m² 1.600.

L'altezza massima dei fabbricati relativi alla Zona F5 dovrà essere di m 6,70.

4. Parco Saline

Dovranno essere rispettati eventuali percorsi storici ed eventuali terrazzamenti marini rispettando nelle linee generali l'orditura della maglia poderale esistente.

Dovranno essere studiati particolari percorsi pedonali e ciclabili per consentire collegamenti razionali tra i limitrofi quartieri ed in special modo tra le Zone BT11 - Complessi turistici all'aria aperta ed F5 esistenti e gli impianti sportivi.

L'area SF dovrà essere concentrata prevalentemente adiacente alla Zona 17e.

Lotto max m² 1.600.

L'altezza massima dei fabbricati relativi alla Zona F5 dovrà essere di m 6,70.

Dovrà essere prevista una fascia di rispetto profonda m 25, parallela alla S.S. 16 (retrostante alle aree destinate a Parcheggio "P", a verde attrezzato di quartiere "V", a BR1 con albergo esistente ed a zona per stazione di servizio carburante).

Il P.P. esecutivo dovrà prevedere un sottopasso sulla SS. 16 di collegamento tra le aree destinate a Parcheggio "P" (compresa tra la BR1 con l'albergo esistente e la stazione di servizio carburante) ed il parcheggio antistante con sottopasso ferroviario.

5. Per quanto riguarda l'intervento previsto in frazione Marzocca nella zona BR3 compresa tra i

comparti 17h e 17i la possibilità edificatoria è soggetta alle seguenti prescrizioni:

Altezza massima	m 6,70
Lotto di intervento	m^2 650
Tipologia:	edifici mono-bifamiliari

Art. 16/d - Zona BR4 per la salvaguardia dei caratteri ambientali

Il PRG individua alcuni isolati edificati con edilizia economica e popolare realizzati nel periodo 1920 - 1940, che presentano caratteristiche architettoniche e storiche tali da costituire un patrimonio ambientale da conservare denominate BR4, alcuni lotti edificati con aree di pertinenza sistemate a parchi e giardini meritevoli di conservazione e di rafforzamento dell'impianto arboreo esistente denominate BR4V, nonchè aree pertinenziali destinate alla conservazione del verde privato denominate BR4V*

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e le attività compatibili con la residenza; fra le attività compatibili con la residenza non sono ammesse, come nuove previsioni, le seguenti destinazioni:

depositi e magazzini di merci all'ingrosso

industrie

laboratori per l'artigianato che siano fonte di inquinamento, *rumori od odori molesti*

ogni altra destinazione che, a giudizio del Sindaco, sulla base del parere dell'U.S.L. competente o dei VV. FF., risultino in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

2. Il cambio di destinazione d'uso da residenza ad attività compatibile con la residenza è soggetto a permesso di costruire oneroso e può avvenire solo se viene salvaguardato il rispetto dello standard di parcheggio di cui al precedente art.12.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Per gli interventi relativi alla ristrutturazione edilizia senza aumento volumetrico (BR4), non possono essere aumentate le altezze e le distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati esistenti.

Per gli interventi di ampliamento nelle zone BR4V è ammesso un aumento della SUL pari al 10% della SUL esistente. In caso di SUL esistenti inferiori a m^2 1000 è comunque ammesso un ampliamento pari a 100 m^2 di SUL nel rispetto dei seguenti parametri.

H	=	m 6,70
DC =DS	=	m 5
DF	=	m 10
P	=	2
AUS	=	9 m^2/30 m^2 di SUL da monetizzare

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento: edilizio diretto

livello intervento:

manutenzione straordinaria

restauro e risanamento conservativo

ristrutturazione edilizia senza aumento volumetrico per le zone BR4

ristrutturazione con ampliamento per le zone BR4V

Nella zona BR4V sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica della destinazione d'uso e senza aumento volumetrico. Non possono essere aumentate le altezze né diminuite le attuali distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati esistenti.*

Art. 16/e - Zona BR5 per la salvaguardia delle cortine edilizie situate all'esterno della zona omogenea "A"

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e le attività compatibili con la residenza; fra le attività compatibili con la residenza non sono ammesse, come nuove previsioni, le seguenti destinazioni:

depositi e magazzini di merci all'ingrosso

industrie

laboratori per l'artigianato che siano fonte di inquinamento, *rumori od odori molesti*

ogni altra destinazione che, a giudizio del Sindaco, sulla base del parere dell'U.S.L. competente o dei VV. FF., risultino in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

2. Il cambio di destinazione d'uso da residenza ad attività compatibile con la residenza è soggetto a permesso di costruire oneroso e può avvenire solo se viene salvaguardato il rispetto dello standard di parcheggio di cui al precedente art.12.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

H = altezze esistenti

DC=DS=DF = esistente o nel rispetto del N.R.E.C.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento: edilizio diretto

livello intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

In tale zona sono inserite le cortine edilizie sette-ottocentesche, fuori le Mura del C.S., da conservare per le caratteristiche storico-ambientali che esse presentano.

Per tali edifici si prevede un intervento di ristrutturazione ai sensi della Legge n. 457/78 con vincolo sulla facciata e la possibilità di effettuare gli adeguamenti igienico tecnologici anche con ampliamento del corpo di fabbrica, sul fronte posteriore, sia come nuova volumetria, sia come riassorbimento e ridisegno dei corpi accessori nella misura dell'una tantum del 20% calcolata sulla SUL totale dell'immobile.

Art. 16/ee - Zona BR6 di riqualificazione urbana

Tali aree ricomprendono ambiti caratterizzati dalla presenza di complessi industriali-artigianali dismessi o in via di dismissione, ambiti residenziali consolidati che presentano un forte stato di degrado e che in ogni caso sono ormai incompatibili con contesto urbano ed ambientale, immobili caratterizzati da attività turistico-ricettive e produttive in genere in ambito extraurbano per i quali si propone una trasformazione d'uso. Questi beni immobili sono accomunati da una condizione di degrado ovvero di degrado incipiente nonché da una condizione di conflitto ambientale tali da richiedere un intervento mirato finalizzato alla riqualificazione urbana e ambientale.

1. Comparto ex fonderia VECO località Cesanella

1) DESTINAZIONI D'USO

Residenza , attività commerciali e direzionali

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

2.1) DESTINAZIONI RESIDENZIALI

UT = 0,40 m^2/m^2

H = m 21,50

DC = DS = m 5

DF = m 10

P = 2

S.U.A. La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (*SUA - art. 13 lett. v - R.E.)* non può essere inferiore a 52 m^2. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie di superficie utile lorda (SUL) non superiore a 300 m^2, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m^2 . Negli interventi di straordinaria manutenzione o risanamento conservativo, finalizzati al frazionamento delle Unità immobiliari residenziali -per le quali sia stata accertata l'ultimazione alla data di adozione della "Variante di coordinamento standard edilizi....."-, limitatamente ai soli casi in cui la suddivisione non consenta la realizzazione di due unità immobiliari aventi superficie minima di 52 m^2, è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m^2 di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti. Sono esclusi dal presente dispositivo (S.U.A. minima) i procedimenti avviati anteriormente al 27 luglio 2011, data di adozione della Variante di coordinamento standard edilizi.

Aree per attrezzature Pubbliche = 16 m^2 /30 m^2 da monetizzare secondo R.E.

2.2) DESTINAZIONI COMMERCIALI-DIREZIONALI

UT = 0,10 m^2/m^2

H = m 12,00

DC = DS = m 5

DF = m 10

P = 2

Aree per attrezzature Pubbliche = 80 m^2/100 m^2 di SUL di cui almeno 80% destinate a parcheggio.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'intervento si attua mediante convenzionamento per la realizzazione delle attrezzature pubbliche, del planivolumetrico rappresentato nel Documento P3.3 "Comparti soggetti a progettazione urbanistica dettagliata" ex art. 15 L.R. 34/92 esteso all'intero ambito d'intervento.

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte

sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 4) al R.A. (rif.Variante al P.R.G. "misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica" , approvata con D.C.C. n.97 del 26/10/2016), sono le seguenti:

Mit.1; Mit.2; Mit.3; Mit 4; Mit 6; Mit.7; Mit 8; Mit.9; Mit.10; Mit.13; Mit. 16.

Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso. In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all'art. 32/ter, le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l'edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, sono escluse dal computo delle SUL complessive. La misura della altezza massima interna per tali locali (autorimesse e pertinenze) è pari a m 2,40. Il comparto BR6 "Stabilimento ex VECO" in Via R. Sanzio, per le parti destinate alla residenza, concorre in termini perequativi alla formazione delle aree per l'edilizia pubblica residenziale e sociale. Per tale zona è prescritto che una quota del 25% delle SUL realizzabili sia destinata tramite convenzione al mercato degli affitti a canone concordato (Del. CIPE del 13-11-2003 n°87/03 -elenco dei comuni ad alta tensio- ne abitativa - legge n. 431 del 1998, art. 8). L'obbligazione per la locazione semplice mediante canoni concordati ha durata minima di anni 15 dalla stipula della convenzione.

2. Area ex PIP Via della Marina

1) DESTINAZIONI D'USO: Residenza , attività terziarie.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,15 m^2/m^2

H = m 7,50

DC = m 5,00

DS = m 5,00

DF = m 10,00

P = 4

Aree per attrezzature Pubbliche = 18 m^2 /24 m^2 di SUL da monetizzare

3) MODALITA' DI ATTUAZIONE

L'intervento si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi, secondo le planimetrie di PRG e le eventuali linee guida delle schede di dettaglio di cui al Documento P3.3, estesi a tutta l'area individuata nelle planimetrie di piano. L'intervento partecipa al sistema delle urbanizzazioni tramite la cessione delle aree occorrenti e la realizzazione delle opere.

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 3) al R.A. (rif.Variante al P.R.G. "riqualificazione offerta turistica alberghiera e sostenibilità ambientale…", approvata con D.C.C. n.35 del 20/05/2015), sono le seguenti:

Mit.1; Mit.2; Mit.3; Mit 4; Mit 6; Mit.7; Mit 8; Mit.9; Mit.10; Mit.13.

Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso. In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all'art. 32/ter, le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l'edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, sono escluse dal computo delle SUL complessive. La misura della altezza massima interna per tali locali (autorimesse e pertinenze) è pari a m 2,40. Le altezze massime di zona, come definite dal punto 2) PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI e dalle eventuali PRESCRIZIONI PARTICOLARI, sono incrementate di m 2,70.

2. per il comparto "Area ex PIP Via della Marina" non sono date prescrizioni planovolumetriche dettagliate (elab. P3.3) ma la preventiva definizione tramite progetto unitario.

3. ex attrezzature produttive via Fabbrici-Ville

1) DESTINAZIONI D'USO

Residenza , attività commerciali e direzionali

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,25 m^2/m^2

H = m 7,50

DC = DS = m 5

DF = m 10

P = 2

S.U.A. La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (*SUA - art. 13 lett. v - R.E.)* non può essere inferiore a 52 m^2. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie di superficie utile lorda (SUL) non superiore a 300 m^2, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m^2 . Negli interventi di straordinaria manutenzione o risanamento conservativo, finalizzati al frazionamento delle Unità immobiliari residenziali -per le quali sia stata accertata l'ultimazione alla data di adozione della "Variante di coordinamento standard edilizi....."-, limitatamente ai soli casi in cui la suddivisione non consenta la realizzazione di due unità immobiliari aventi superficie minima di 52 m^2, è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m^2 di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti. Sono esclusi dal presente dispositivo (S.U.A. minima) i procedimenti avviati anteriormente al 27 luglio 2011, data di adozione della Variante di coordinamento standard edilizi.

Aree per attrezzature Pubbliche = 16 m^2 /30 m^2 da monetizzare secondo R.E.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'intervento si attua mediante intervento edilizio diretto subordinato all'impegno alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'ambito considerato

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 3) al R.A. (rif.Variante al P.R.G. "riqualificazione offerta turistica alberghiera e sostenibilità ambientale…", approvata con D.C.C. n.35 del 20/05/2015), sono le seguenti:

Mit.1, Mit. 2, Mit. 3, Mit. 4, Mit. 6, Mit.14, Mit. 16.

Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso. In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all'art. 32/ter, le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l'edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, sono escluse dal computo delle SUL complessive. La misura della altezza massima interna per tali locali (autorimesse e pertinenze) è pari a m 2,40. Le altezze massime di zona, come definite dal punto 2) PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI e dalle eventuali PRESCRIZIONI PARTICOLARI, sono incrementate di m 2,70.

4. ex attrezzature agricole S.P. Montemarciano-Ostra

1) DESTINAZIONI D'USO

Residenza , attività commerciali e direzionali

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,15 m^2/m^2

H = m 7,50

DC = DS = m 5

DF = m 10

P = 2

S.U.A. La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (*SUA - art. 13 lett. v - R.E.)* non può essere inferiore a 52 m^2. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie di superficie utile lorda (SUL) non superiore a 300 m^2, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m^2 . Negli interventi di straordinaria manutenzione o risanamento conservativo, finalizzati al frazionamento delle Unità immobiliari residenziali -per le quali sia stata accertata l'ultimazione alla data di adozione della "Variante di coordinamento standard edilizi....."-, limitatamente ai soli casi in cui la suddivisione non consenta la realizzazione di due unità immobiliari aventi superficie minima di 52 m^2, è ammesso che una sola unità

immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m^2 di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti. Sono esclusi dal presente dispositivo (S.U.A. minima) i procedimenti avviati anteriormente al 27 luglio 2011, data di adozione della Variante di coordinamento standard edilizi.

Aree per attrezzature Pubbliche = 16 m^2 /30 m^2 da monetizzare secondo R.E.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'intervento si attua mediante intervento edilizio diretto subordinato all'impegno alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'ambito considerato

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 3) al R.A. (rif.Variante al P.R.G. "riqualificazione offerta turistica alberghiera e sostenibilità ambientale…", approvata con D.C.C. n.35 del 20/05/2015), sono le seguenti:

Mit.1, Mit. 2, Mit. 3, Mit. 4, Mit. 6, Mit.14, Mit. 16.

Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso. In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all'art. 32/ter, le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l'edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, sono escluse dal computo delle SUL complessive. La misura della altezza massima interna per tali locali (autorimesse e pertinenze) è pari a m 2,40. Le altezze massime di zona, come definite dal punto 2) PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI e dalle eventuali PRESCRIZIONI PARTICOLARI, sono incrementate di m 2,70.

5. ex attrezzature artigianali a Borgo catena

1) DESTINAZIONI D'USO
Residenza , attività commerciali e direzionali

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = SUL max 2400 m^2
H = m 9,70
DC = m 5
DS = m 7,50
DF = m 10
P = 4
S.U.A. La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (SUA - art. 13 lett. v - R.E.) non può essere inferiore a 52 m^2. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza

demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie di superficie utile lorda (SUL) non superiore a 300 m^2, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m^2.

Aree per attrezzature Pubbliche = 16 m^2/30 m^2 da monetizzare secondo R.E.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'intervento si attua mediante piano attuativo preventivo dell'intero ambito d'intervento.
limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 4) al R.A. *(rif.Variante al P.R.G. "misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica" , approvata con D.C.C. n.97 del 26/10/2016)*, sono le seguenti:

Mit.1, Mit. 2, Mit. 3, Mit. 4, Mit. 6, Mit.14, Mit. 16.

Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso. In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all'art. 32/ter, le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l'edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, sono escluse dal computo delle SUL complessive. La misura della altezza massima interna per tali locali (autorimesse e pertinenze) è pari a m 2,40. Le altezze massime di zona, come definite dal punto 2) PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI e dalle eventuali PRESCRIZIONI PARTICOLARI, sono incrementate di m 2,70.

2. Le modalità insediative dovranno garantire una fascia di rispetto verde (orti, giardini, ecc..) tra le edificazioni e l'attuale limite di proprietà di almeno 15 m

3. Urbanizzazioni : percorso pedonale/ciclabile lungo la provinciale fino al collegamento con il campo di calcio frazionale

6. ex attrezzature artigianali/residenziali a Cannella-intersezione SP Corinaldese

1) DESTINAZIONI D'USO
Residenza , attività commerciali e direzionali

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF	= SUL esistente
H	= Definita dal Piano attuativo
DC	= m 5
DS	= m 10
DF	= m 10
P	= 2

S.U.A. La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (SUA - art. 13 lett. v - R.E.) non può essere inferiore a 52 m^2. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie di superficie utile lorda (SUL) non superiore a 300 m^2, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m^2.
Aree per attrezzature Pubbliche = 16 m^2/30 m^2 da monetizzare secondo R.E.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'intervento si attua mediante piano attuativo preventivo dell'intero ambito d'intervento.

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 4) al R.A. *(rif.Variante al P.R.G. "misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica" , approvata con D.C.C. n.97 del 26/10/2016)*, sono le seguenti:

Mit.1, Mit. 2, Mit. 3, Mit. 4, Mit. 6, Mit.14, Mit. 16.

Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso. In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all'art. 32/ter, le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l'edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, sono escluse dal computo delle SUL complessive. La misura della altezza massima interna per tali locali (autorimesse e pertinenze) è pari a m 2,40. Le altezze massime di zona, come definite dal punto 2) PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI e dalle eventuali PRESCRIZIONI PARTICOLARI, sono incrementate di m 2,70.

Art. 16/f - Zona BR7 di ristrutturazione urbanistica

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e le attività compatibili con la residenza; fra le attività compatibili con la residenza non sono ammesse, come nuove previsioni, le seguenti destinazioni:

depositi e magazzini di merci all'ingrosso

industrie

laboratori per l'artigianato che siano fonte di inquinamento, *rumori od odori molesti*

ogni altra destinazione che, a giudizio del Sindaco, sulla base del parere dell'U.S.L. competente o dei VV. FF., risultino in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

2. Il cambio di destinazione d'uso da residenza ad attività compatibile con la residenza è soggetto a permesso di costruire oneroso e può avvenire solo se viene salvaguardato il rispetto dello standard di parcheggio di cui al precedente art.12.

3. Le zone BR7, identificate dal PRG con l'estensione ERP e/o ERS, sono destinate esclusivamente ad interventi riconducibili al comparto dell'edilizia residenziale pubblica e a quello dell'Edilizia residenziale sociale. Questi interventi, da attuarsi nelle diverse forme che la normativa vigente prevede, sono attivabili dai soggetti aventi titolo quali: ERAP, Cooperative di abitazione, Imprese, Fondi immobiliari di investimento per le finalità del piano casa nazionale e equipollenti.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

A. Comparti PRG vigente 31 dicembre 2014

UF = 1,72 m^2/m^2 comunque non superiore a 5 m^3/m^2

H = m 12,50

DC = DS = m 5

DF = m 10

RS = 1

RF = 2/3

RC = 1/3

P = 2

A.U.S. = 9 m^2 /30 m^2 di SUL (da cedere o da monetizzare; negli isolati della frazione Marzocca, l'A.U.S. solo in cessione)

B. Comparto ex scuola via Mimose (BR7/ERP)

UF = 1,50 m^2/m^2

H = m 22,50

DC, DS, DF = Come da scheda di progettazione dettagliata "*Area edilizia popolare di Via Mimose*", elaborato P3.3.

P = 2

A.U.S. = 9 m^2/30 m^2 di SUL da monetizzare

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi estesi a tutta l'area individuata nelle planimetrie di P.R.G.

Per l'intervento di Via Mimose (BR7/ERP) l'attuazione è demandata al permesso di costruire convenzionato nel rispetto della relativa scheda-progetto "Area edilizia popolare di Via Mimose". Per il mdesimo intervento sono applicate le seguenti PRESCRIZIONI AMBIENTALI:

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 4) al R.A. *(rif.Variante al P.R.G. "misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica" , approvata con D.C.C. n.97 del 26/10/2016)*, sono le seguenti:

Mit.1, Mit. 2, Mit. 3,Mit. 4, Mit.13, Mit. 16.

Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei

materiali e degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso. In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato.

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all'art. 32/ter, le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l'edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, sono escluse dal computo delle SUL complessive. La misura della altezza massima interna per tali locali (autorimesse e pertinenze) è pari a m 2,40. Le altezze massime di zona, come definite dal punto 2) PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI e dalle eventuali PRESCRIZIONI PARTICOLARI, sono incrementate di m 2,70.

Art. 16/g - Zona BT9 di completamento con P.P. in corso di attuazione

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle inerenti alla attività turistica: esercizi alberghieri, ristoranti, impianti e servizi connessi con il turismo, ecc.

2. La funzione residenziale è ammessa nella misura in cui è presente alla data di adozione delle presenti norme; per essa sono ammessi ampliamenti in funzione dei rispettivi indici di zona.

3. Le strutture ricettive alberghiere, così classificate dall'art. 2 e 3 della L.R. n.42 del 1994, aperte al pubblico alla data di adozione della variante generale 1997 (16 febbraio 1990), non possono modificare la destinazione d'uso, seppure urbanisticamente ammissibile, se non nell'ambito dell'art.3 sopracitato.

4. Nei suddetti casi di variazione d'uso non è consentito il frazionamento in più unità immobiliari da accertarsi tramite vincolo pertinenziale esteso all'intera unità edilizia, registrato e trascritto a cura e spese del concessionario.

5. Le strutture ammesse all'interno delle zone BT e classificabili all'interno dell'art. 3 della L.R. n. 42/94 sono comunque concessionate previa apposizione di vincolo pertinenziale come sopra specificato.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

In tali zone sono fatti salvi i parametri urbanistici ed edilizi dei relativi strumenti urbanistici attuativi approvati e loro eventuali varianti, sino alla conclusione dei lavori edili e di sistemazione generale previsti.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento edilizio diretto in conformità con lo strumento urbanistico attuativo approvato

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Il piano terra degli edifici dovrà essere destinato ad attività di interesse generale quali ritrovi, bar, ristoranti, negozi, ecc.

2. Per le zone comprese tra la statale adriatica ed il mare valgono i seguenti parametri integrativi e sostitutivi:

IT = 0,35 m^2/m^2

H = 9,50 m

3. Per le zone di cui al comma precedente i parametri integrativi prevalgono su quelli dei Piani attuativi, anche se vigenti. I suddetti adeguamenti saranno attuati tramite Variante ai Piani di Lottizzazione.

4. Nella zona BT9 relativa al PdL. "ex Villa Pieralisi" dovrà essere prevista una strada pubblica ad un solo senso di marcia , come prolungamento della Via Spontini, fino alla Via Abruzzi. Tale adeguamento non costituisce variante al PdL , ma variante al permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 16/h - Zona BT10 di completamento per insediamenti turistico - ricettivi - ricreativi extraurbani

Tali zone comprendono edifici in zona extra urbana destinati ad attività ricettive - ricreative.

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle inerenti alla attività turistica: esercizi alberghieri, ristoranti, impianti e servizi connessi con il turismo, ecc.

2. La funzione residenziale è ammessa nella misura in cui è presente alla data di adozione delle presenti norme; per essa sono ammessi ampliamenti in funzione dei rispettivi indici di zona.

3. Le strutture ricettive alberghiere, così classificate dall'art. 2 e 3 della L.R. n.42 del 1994, aperte al pubblico alla data di adozione della variante generale 1997 (16 febbraio 1990), non possono modificare la destinazione d'uso, seppure urbanisticamente ammissibile, se non nell'ambito dell'art.3 sopracitato.

4. Nei suddetti casi di variazione d'uso non è consentito il frazionamento in più unità immobiliari da accertarsi tramite vincolo pertinenziale esteso all'intera unità edilizia, registrato e trascritto a cura e spese del concessionario.

5. Le strutture ammesse all'interno delle zone BT e classificabili all'interno dell'art. 3 della L.R. n°42/94 sono comunque concessionate previa apposizione di vincolo pertinenziale come sopra specificato.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,29 m^2/m^2

H = m 7,50

DC = m 5

DF = m 10

DS = ai sensi del Nuovo Codice della strada o distanze diverse riportate negli elaborati di P.R.G.

IC = 0,50

P = 5

A.U.S. = 18 m^2/25 m^2 di SUL da monetizzare obbligatoriamente al prezzo stabilito dall'Amministrazione Comunale.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento: edilizio diretto

livello intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria;risanamento conservativo; ristrutturazione con o senza ampliamento; nuova costruzione con o senza allineamenti obbligatori.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. In ragione della compatibilità degli insediamenti oggetto del presente articolo con gli ambiti di tutela ambientale e paesaggistica, gli impianti esistenti sono identificati con lettera alfabetica maiuscola, per ciascuno sono formulate le seguenti prescrizioni particolari integrative dei parametri generali di cui al punto 2). L'indice di utilizzazione fondiaria va applicato alle SF individuate negli azzonamenti di PRG con le limitazioni delle seguenti prescrizioni. Gli incrementi commisurati alla preesistenza riferiscono alle quantità di seguito riportate:

"A" EX SHALIMAR CLUB

Superficie Fondiaria di riferimento:

come da azzonamenti di PRG e comunque non superiore a m^2 33.809,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997:

m^2 2.332,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Incremento del 50% calcolato sulla superficie esistente e comunque entro l'UF 0,29 (art. 30 NTA) mediante interventi di ampliamento da prevedere sul fronte opposto a quello stradale. Prescrizione di realizzare sistemazioni esterne alberate

"B" EX RISTORANTE CORRAL

Superficie Fondiaria di riferimento:

come da azzonamenti di PRG e comunque non superiore a m^2 4.313,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997:

m^2 647,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Incremento del 50% calcolato sulla superficie esistente e comunque entro l'UF 0,29 (art. 30 NTA) mediante interventi di ampliamento. Prescrizione di realizzare sistemazioni esterne alberate

"C" EX ALBERGO RISTORANTE BEL SIT

Superficie Fondiaria di riferimento:

come da azzonamenti di PRG e comunque non superiore a m^2 5,500,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997:

m^2 1.621,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Risanamento conservativo dell'ex. convento dei Cappuccini individuato nella scheda progettuale. Attuazione delle previsioni riportate nella scheda n.14 del P.P. delle deroghe Alberghiere.

"D" EX SNOOPY MUSIC HALL

Superficie Fondiaria di riferimento:

come da azzonamenti di PRG e comunque non superiore a m^2 5.929,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997:

m^2 932.,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Incremento del 50% calcolato sulla superficie esistente e comunque entro l'UF 0,29 (art. 30 NTA) mediante interventi di ampliamento. Prescrizione di realizzare sistemazioni esterne permeabili ed alberate

"E" EX RISTORANTE DA ADAMO

Superficie Fondiaria di riferimento:

come da azzonamenti di PRG e comunque non superiore a m² 1.250,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997:

m² 1.050,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Incremento del 10% calcolato sul volume esistente (art. 26 NTA) mediante interventi di ampliamento. Prescrizione di realizzare sistemazioni esterne alberate

"F" EX ALBERGO RISTORANTE GARDEN

Superficie Fondiaria di riferimento:

come da azzonamenti di PRG e comunque non superiore a m² 7.950,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997:

m² 1.168,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Risanamento conservativo della porzione ex. Villa Sbriscia individuata nella scheda progettuale. Attuazione delle previsioni riportate nella scheda n.82 del P.P. delle deroghe Alberghiere.

"G" EX RISTORANTE PIC NIC

Superficie Fondiaria di riferimento:

come da azzonamenti di PRG e comunque non superiore a m² 7.180,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997:

m² 553,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Incremento del 50% calcolato sulla superficie esistente e comunque entro l'UF 0,29 (art. 30 N.T.A.) mediante interventi di ampliamento. Prescrizioni di realizzare sistemazioni esterne alberate.

"H" EX RISTORANTE IL PIRATA

Superficie Fondiaria di riferimento:

come da azzonamenti di PRG e comunque non superiore a m² 2.437,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997:

m² 255,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Incremento del 50% calcolato sulla superficie esistente e comunque entro l'UF 0,29 (art. 30 N.T.A.) mediante interventi di ampliamento da prevedere sul fronte opposto a quello stradale. Prescrizioni di realizzare sistemazioni esterne alberate.

"I" EX RISTORANTE HOTEL GIORDANO

Superficie Fondiaria di riferimento:

come da azzonamenti di PRG e comunque non superiore a m² 1.470,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997:

m² 1.217,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Attuazione delle previsioni riportate nella scheda n.120 del P.P. delle deroghe alberghiere.

"L" EX RISTORANTE MOTOCROSS

Superficie Fondiaria di riferimento:

come da azzonamenti di PRG e comunque non superiore a m^2 3.714,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997:

m^2 482,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Tutti gli interventi ammessi della zona BT10.

"M" EX ALBERGO RISTORANTE LA PANORAMICA

Superficie Fondiaria di riferimento:

come da azzonamenti di PRG e comunque non superiore a m^2 5.000,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997:

m^2 1.103,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Attuazione delle previsioni riportate nella scheda n.118 del P.P. delle deroghe alberghiere.

"N" EX CLAKSON DANCING

Superficie Fondiaria di riferimento:

come da azzonamenti di PRG e comunque non superiore a m^2 11.313,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997:

m^2 1.567,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Incremento del 50% calcolato sulla superficie esistente e comunque entro l'UF 0,29 (art. 30 N.T.A.) mediante interventi di ampliamento senza interferire sulle fasce di rispetto delle risorse idriche e stradali. Prescrizioni di realizzare sistemazioni permeabili ed alberate.

"O" EX VECCHIO RANCH

Superficie Fondiaria di riferimento:

come da azzonamenti di PRG e comunque non superiore a m^2 2.035,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997:

m^2 497,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Incremento del 50% calcolato sulla superficie esistente e comunque entro l'UF 0,29 (art. 30 N.T.A.) mediante interventi di ampliamento da prevedere sul fronte opposto a quello stradale.Prescrizioni di realizzare sistemazioni esterne alberate.

"P" EX KARIBU' DANCING

Superficie Fondiaria di riferimento:

come da azzonamenti di PRG e comunque non superiore a m^2 15.000,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997:

m^2 1.692,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Incremento del 50% calcolato sulla superficie esistente e comunque entro l'UF 0,29 (art. 30 N.T.A.) mediante interventi di ampliamento senza intervenire sulle fasce di rispetto delle risorse idriche e del corso d'acqua. Prescrizione di realizzare sistemazioni permeabili ed alberate.

"Q" EX RISTORANTE RUSTICHELLO

Superficie Fondiaria di riferimento:

come da azzonamenti di PRG e comunque non superiore a m² 3.934,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997:

m² 1.101,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Incremento del 50% calcolato sulla superficie esistente e comunque entro l'UF 0,29 (art. 30 N.T.A.) mediante interventi di ampliamento senza superare in altezza l'edificio esistente.

Prescrizioni di realizzare sistemazioni esterne alberate.

"R" EX RISTORANTE BOSCHETTO

Superficie Fondiaria di riferimento:

come da azzonamenti di PRG e comunque non superiore a m² 3.560,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997:

m² 332,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Risanamento conservativo (ex. Villa Petrolati) esteso a tutto l'edificio. L'ampliamento che deriva dall'applicazione della normativa di zona BT10, va concentrato sul fronte posteriore con l'allineamento rispetto l'edificio esistente rispettando l'altezza massima di m 7,50.

"S" EX FANTASY DANCING

Superficie Fondiaria di riferimento:

come da azzonamenti di PRG e comunque non superiore a m² 1.950,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Tutti gli interventi ammessi dalla zona BT10.

"T" EX RISTORANTE SETA

Superficie Fondiaria di riferimento:

come da azzonamenti di PRG e comunque non superiore a m² 540,00

2. Tutti gli interventi ammessi dalla zona BT10; l'ampliamento è da prevedere sul fronte opposto a quello stradale e rispetto al crinale.

3. In generale per questi insediamenti:

È posto un vincolo di non alterazione dei complessi alberati esistenti.

È consentita la realizzazione di manufatti coperti, non tamponati separati o accorpati dai fabbricati esistenti sempre nel rispetto della UF max consentita.

Devono essere rispettati gli standards relativi alla dotazione di parcheggi e aree scoperte ai sensi del D.M n. 1444 del 2.4.1968.

4. Gli insediamenti turistico-ricettivi <C> Hotel Bel Sit (ex Convento dei Capuccini), <R> Boschetto (ex Villa Petrolati), sono individuati anche come edifici di valore storico-monumentale disciplinati dall'art.

39 della Variante Generale al P.R.G.

5. L'insediamento turistico-ricettivo BT10 (U) "FINIS AFRICAE" , è assoggettato a piano attuativo, orientato alla valorizzazione paesaggistica del sito, al recupero naturalistico del sistema vegetazionale del fosso S. Angelo per una profondità minima di 35 m e alla riqualificazione edilizia in funzione di armonizzazione delle strutture con il paesaggio.

Art. 16/i - Zona BT11 per complessi turistici all'aria aperta

Sono considerati complessi turistici all'aria aperta i complessi attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altro mezzo di pernottamento e di soggiorno autonomo.

Per tali zone si applicano le norme ed i parametri riportati nel N.R.E.C. vigente

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Le attrezzature ricreative e sportive previste nell'ampliamento del Camping Summerland dovranno essere localizzate in adiacenza delle aree del parco.

2. Di tali attrezzature verrà convenzionato l'uso nel periodo di chiusura dei complessi turistici tramite atto contestuale al rilascio delle autorizzazioni, al fine dell'integrazione funzionale nelle attività del parco. Le aree su cui insistono potranno essere eventualmente oggetto di esproprio e di assegnazione in diritto di superficie.

Art. 16/j – Zona BF di completamento delle frazioni

Il PRG individua e classifica con apposita simbologia negli elaborati grafici le zone "BF di completamento delle frazioni" per le quali valgono le modalità di intervento ed i parametri urbanistici ed edilizi di seguito riportati. Le zone BF vengono classificate, secondo l'indice di utilizzazione fondiaria (UF), in:

BF1 - zone edificate a tessuto semintensivo

BF2 - zone edificate a tessuto estensivo

BF3 - zone edificate a conservazione

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e le attività compatibili con la residenza; fra le attività compatibili con la residenza non sono ammesse, come nuove previsioni, le seguenti destinazioni:

depositi e magazzini di merci all'ingrosso

industrie

laboratori per l'artigianato che siano fonte di inquinamento, *rumori od odori molesti*

ogni altra destinazione che, a giudizio del Sindaco, sulla base del parere dell'U.S.L. competente o dei VV. FF., risultino in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

2. Il cambio di destinazione d'uso da residenza ad attività compatibile con la residenza è soggetto a permesso di costruire oneroso e può avvenire solo se viene salvaguardato il rispetto dello standard di parcheggio di cui al precedente art.12.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

BF1 - zone edificate a tessuto semintensivo

UF = 0,50 m^2/m^2

H = m 7,50

DC = m 5 (o a confine con autorizzazione confinante)

DF = m 10

DS = m 5 (nel caso di opere di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, per immobili compresi tra lotti edificabili con fabbricati esistenti aventi distanza inferiore, la DS può essere ridotta fino a m 3, attestandosi comunque sempre nella fascia compresa tra m 3 e m 5 rispetto al fabbricato avente distanza maggiore nel rispetto del N.R.E.C.).

S.U.A. La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (SUA -art. 13 lett. v - R.E.) non può essere inferiore a 52 m^2. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie di superficie utile lorda (SUL) non superiore a 300 m^2, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m^2 . Negli interventi di straordinaria manutenzione o risanamento conservativo, finalizzati al frazionamento delle Unità immobiliari residenziali -per le quali sia stata accertata l'ultimazione alla data di adozione della "Variante di coordinamento standard edilizi....."-, limitatamente ai soli casi in cui la suddivisione non consenta la realizzazione di due unità immobiliari aventi superficie minima di 52 m^2, è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m^2 di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti. Sono esclusi dal presente dispositivo (S.U.A. minima) i procedimenti avviati anteriormente al 27 luglio 2011, data di adozione della Variante di coordinamento standard edilizi.

RC =1/3

RF =2/3

RS = 1

P = 2

A.U.S. = 9 m^2/30 m^2 di SUL da monetizzare obbligatoriamente al prezzo stabilito dal R.E.C.

BF2 - zone edificate a tessuto estensivo

UF = 0,30 m^2/m^2

H = m 6,50

DC = m 5 (o a confine con autorizzazione confinante)

DF = m 10

DS = m 5 (nel caso di opere di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, per immobili compresi tra lotti edificabili con fabbricati esistenti aventi distanza inferiore, la DS può essere ridotta fino a m 3, attestandosi comunque sempre nella fascia compresa tra m 3 e m 5 rispetto al fabbricato avente distanza maggiore nel rispetto del N.R.E.C.).

S.U.A. La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (SUA -art. 13 lett. v - R.E.) non può essere inferiore a 52 m^2. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie di superficie utile lorda (SUL) non superiore a 300 m^2, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m^2 . Negli interventi di straordinaria manutenzione o risanamento conservativo, finalizzati al frazionamento delle Unità immobiliari residenziali -per le quali sia stata accertata l'ultimazione alla data di adozione della "Variante di coordinamento standard edilizi....."-, limitatamente ai soli casi in cui la suddivisione non consenta la realizzazione di due unità immobiliari aventi superficie minima di 52 m^2, è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m^2 di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti. Sono esclusi dal presente dispositivo (S.U.A. minima) i procedimenti avviati anteriormente al 27 luglio 2011, data di adozione della Variante di coordinamento standard edilizi.

RC =1/3

RF =2/3

RS = 1

P = 2

A.U.S. = 9 m^2/30 m^2 di SUL da monetizzare obbligatoriamente al prezzo stabilito dal R.E.C.

BF3 - zone edificate a conservazione

UF = SUL come stato di fatto

H = come stato di fatto

DC = come stato di fatto

DF = come stato di fatto

DS = come stato di fatto

P = 2

A.U.S. = 9 m^2/30 m^2 di SUL da monetizzare in funzione delle variazioni d'uso sostanziali.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento: edilizio diretto

livello intervento:

manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria;risanamento conservativo; ristrutturazione con o senza ampliamento; nuova costruzione con o senza allineamenti obbligatori; per le zone BF1 e BF2.

manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria;risanamento conservativo; ristrutturazione senza ampliamento; per le zone BF3.

Per l'intervento in località sant'Angelo, via S.P. Senigallia/Sant'Angelo, sono applicate le seguenti PRESCRIZIONI AMBIENTALI:

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 4) al R.A. *(rif.Variante al P.R.G. "misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica" , approvata con D.C.C. n.97 del 26/10/2016)*, sono le seguenti:

Mit. 16.

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all'art. 32/ter, le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l'edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, sono escluse dal computo delle SUL complessive. La misura della altezza massima interna per tali locali (autorimesse e pertinenze) è pari a m 2,40. Le altezze massime di zona, come definite dal punto 2) PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI e dalle eventuali PRESCRIZIONI PARTICOLARI, sono incrementate di m 2,70.

2. Nell'ambito della ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti è ammessa la ricomposizione delle SUL esistenti all'edificio principale o in posizione diversa dall'originale, purché finalizzata all'intera

riqualificazione dell'area. Nell'ambito della ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti è ammessa la ricomposizione delle SUL esistenti all'edificio principale o in posizione diversa dall'originale, con adeguamento dell'altezza netta interna dei locali abitabili a m 2,70; purché finalizzata all'intera riqualificazione dell'area.

3. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio ed interventi di riqualificazione urbanistica -solo per la frazione di Borgo Bicchia identificata tra la zona CAIP e la zona A.1- è consentita, all'interno delle zone BF1, BF2 e BF3, la formazione di PIANO UNITARIO esteso all'isolato o unità omogenee funzionali soggetto ad approvazione da parte della G.M. I piani così costituiti adottano i parametri urbanistici delle zone omogenee ricomprese con incremento del 20% della SUL di zona.

4. Il P.R.G. individua con apposita simbologia gli ambiti soggetti a progetto unitario, all' interno degli stessi sono indicate le zone omogenee che producono SUL e le aree per lo standard pubblico (parcheggio e verde) da cedere gratuitamente.

5. Per la frazione di Borgo Passera, in fase di elaborazione dei progetti delle opere di urbanizzazione, si dovranno ricercare d'intesa con l'ente proprietario le soluzioni tecniche idonee per mettere in sicurezza l'attuale intersezione S.P. Arceviese-Strada della Passera.

6. Per l'intervento in località B.go Passera, ubicato alla intersezione tra la SP arceviese ed il fosso del

Sasso, si prescrive la verifica puntuale delle condizioni di compatibilità idraulica e conseguente individuazione (al livello della progettazione definitiva) delle misure di mitigazione relative al fosso del Sasso.

7. Per la frazione di S. Silvestro la zona identificata con "BF1.6", corrispondente all'ex edificio scolastico, utilizza i parametri urbanistici ed edilizi già previsti dal P.P.F. San Silvestro (2°variante 1994), ferma restando la destinazione d'uso residenziale connessa con la zona BF.

8. Per gli azzonamenti ricompresi in ambito P.A.I. è ammessa la sola ristrutturazione edilizia.

Art. 16/l - Zona B1 - zone polifunzionali della fascia costiera

Le zone B1 sono porzioni di tessuto urbano caratterizzate dalla compresenza di funzioni diversificate, in prevalenza adiacenti alla statale Adriatica.

1) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono: la residenza e le attività connesse alla funzione residenziale (commercio al minuto, artigianato a servizio della persona, attività terziarie, attività di carattere culturale, sociale, ricreativo); le strutture ricettive alberghiere di cui agli artt. 3 e 4 della L.R. 42/94; le attività indotte dalla presenza della statale (artigianato a servizio dell'auto, attività laboratoriali, pubblici esercizi) con la esclusione di attività non compatibili con la residenza.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED

EDILIZI UF max = 0,50 m^2/m^2

Uf max[2] = 1,00 m^2/m^2 per le nuove costruzioni di strutture ricettive alberghiere

H max_1 = m 9,70

H max_2 = m 15,70 per le strutture ricettive alberghiere

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5 (nel caso di opere di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, per immobili compresi tra lotti edificabili con fabbricati esistenti aventi distanza inferiore, la DS può essere ridotta fino a m 3, attestandosi comunque sempre nella fascia compresa tra m 3 e m 5 rispetto al fabbricato avente distanza maggiore nel rispetto del N.R.E.C).

RS = 1

RF = 2/3

RC = 1/3

P = 2

AUS = 9 m^2 /30 m^2 di SUL esclusivamente residenziale

= 12 m^2 /25 m^2 di SUL destinata ad attività ricettive, commerciali, terziarie;

S.U.A. La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (*SUA - art. 13 lett. v - R.E.)* non può essere inferiore a 52 m^2. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie di superficie utile lorda (SUL) non superiore a 300 m^2, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m^2 . Sono esclusi dal presente dispositivo (S.U.A. minima) i procedimenti avviati anteriormente al 27 luglio 2011, data di adozione della Variante di coordinamento standard edilizi.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento: edilizio diretto

livello intervento: nuova costruzione

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all'art. 32/ter, le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l'edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, sono escluse dal computo delle SUL complessive. La misura della altezza massima interna per tali locali (autorimesse e pertinenze) è pari a m 2,40. Le altezze massime di zona, come definite dal punto 2) PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI e dalle eventuali PRESCRIZIONI PARTICOLARI, sono incrementate di m 2,70.

Art. 16/m - Zone B2- zone residenziali della fascia costiera

Le zone B2 sono porzioni di tessuto urbano caratterizzate dalla presenza prevalente della residenza permanente.

1) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono: la residenza e le attività compatibili con la residenza (commercio al minuto, artigianato di servizio, pubblici esercizi, attività terziarie); queste ultime sono ammesse senza limitazioni al piano terra dell'edificio; sono fatte salve le situazioni esistenti alla data di adozione della variante.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED

EDILIZI Uf max= 0,50 m^2/m^2

H max = m 9,70

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5 (nel caso di opere di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, per immobili compresi tra lotti edificabili con fabbricati esistenti aventi distanza inferiore, la DS può essere ridotta fino a m 3, attestandosi comunque sempre nella fascia compresa tra m 3 e m 5 rispetto al fabbricato avente distanza maggiore nel rispetto del N.R.E.C).

RS = 1

RF = 2/3

RC = 1/3

P = 2

AUS = 9 m^2/30 m^2 di SUL esclusivamente residenziale

= 12 m^2/25 m^2 di SUL destinata ad attività ricettive, commerciali, terziarie;

S.U.A. La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (*SUA - art. 13 lett. v - R.E.)* non può essere inferiore a 52 m^2. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie di superficie utile lorda (SUL) non superiore a 300 m^2, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m^2 . Sono esclusi dal presente di- spositivo (S.U.A. minima) i procedimenti avviati anteriormente al 27 luglio 2011, data di adozione della Variante di coordinamento standard edilizi.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento: edilizio diretto

livello intervento: nuova costruzione

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all'art. 32/ter, le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l'edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, sono escluse dal computo delle SUL complessive. La misura della altezza massima interna per tali locali (autorimesse e pertinenze) è pari a m 2,40. Le altezze massime di zona, come definite dal punto 2) PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI e dalle eventuali PRE- SCRIZIONI PARTICOLARI, sono incrementate di m 2,70.

Art. 16/n - Zone B3 – zone residenziali /turistiche della fascia costiera

Le zone B3 sono porzioni di tessuto urbano caratterizzate dalla prevalenza della tipologia edilizia residenziale e dalla compresenza della funzione residenziale e della funzione turistica- ricettiva.

1) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono: la residenza; le strutture ricettive alberghiere di cui agli artt. 3 e 4 della L.R. 42/94; i pubblici esercizi e i negozi di prima necessità

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Uf max = 0,50 m^2/m^2

= 1,00 m^2/m^2 per le nuove costruzioni di strutture ricettive alberghiere

H max = m 9,70

= m 15,70 per le strutture ricettive alberghiere

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5 (nel caso di opere di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, per immobili compresi tra lotti edificabili con fabbricati esistenti aventi distanza inferiore, la DS può

essere ridotta fino a m 3, attestandosi comunque sempre nella fascia compresa tra m 3 e m 5 rispetto al fabbricato avente distanza maggiore nel rispetto del N.R.E.C).

RS = 1

RF = 2/3

RC = 1/3

P = 2

AUS = 9 m^2 /30 m^2 di SUL esclusivamente residenziale

= 12 m^2 /25 m^2 di SUL destinata ad attività ricettive, commerciali, terziarie;

S.U.A. La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (*SUA - art. 13 lett. v - R.E.)* non può essere inferiore a 52 m^2. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie di superficie utile lorda (SUL) non superiore a 300 m^2, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m^2 . Sono esclusi dal presente dispositivo (S.U.A. minima) i procedimenti avviati anteriormente al 27 luglio 2011, data di adozione della Variante di coordinamento standard edilizi.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento: edilizio diretto

livello intervento: nuova costruzione

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all'art. 32/ter, le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l'edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, sono escluse dal computo delle SUL complessive. La misura della altezza massima interna per tali locali (autorimesse e pertinenze) è pari a m 2,40. Le altezze massime di zona, come definite dal punto 2) PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI e dalle eventuali PRESCRIZIONI PARTICOLARI, sono incrementate di m 2,70.

2. L'utilizzo dell'indice di piano Uf per edifici residenziali é consentito solo nel lotto di pertinenza esistente alla data di adozione della "Variante di tutela e valorizzazione della fascia litoranea" senza la possibilità di aggregazione con i lotti contermini, edificati e/o liberi, anche se appartenenti alla medesima proprietà.

3. Per l'immobile esistente contiguo all'Hotel Beaurivage (lungomare Marconi, angolo via Rattazzi)- ex insediamento ricettivo n. 26- è prescritta la destinazione turistica-alberghiera minima estesa al piano seminterrato e rialzato.

Art. 16/o - Zone B4 – zone costiere prevalentemente turistiche

Le zone B4 sono porzioni di tessuto urbano caratterizzate dalla prevalenza di strutture ricettive alberghiere e di strutture residenziali/polifunzionali ad alta densità.

1) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono: le strutture ricettive alberghiere di cui agli artt. 3 e 4 della L.R. 42/94 le funzioni connesse e compatibili con le funzioni residenziale e turistica (commercio al minuto; artigianato a servizio della persona; pubblici esercizi; attività terziarie; attività culturali e ricreative); attività di tempo libero con particolare riferimento a quelle connesse alla fruizione turistica.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

Uf max = 0,50 m^2/m^2

= 1,00 m^2/m^2 per le nuove costruzioni di strutture ricettive alberghiere

H max = m 9,70

= m 15,70 per le strutture ricettive alberghiere

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5 (nel caso di opere di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, per immobili compresi tra lotti edificabili con fabbricati esistenti aventi distanza inferiore, la DS può essere ridotta fino a m 3, attestandosi comunque sempre nella fascia compresa tra m 3 e m 5 rispetto al fabbricato avente distanza maggiore nel rispetto del N.R.E.C).

RS = 1

RF = 2/3

RC = 1/3

P = 2

AUS = 9 m^2 /30 m^2 di SUL esclusivamente residenziale

= 12 m^2 /25 m^2 di SUL destinata ad attività ricettive, commerciali, terziarie

S.U.A. La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (*SUA - art. 13 lett. v - R.E.)* non può essere inferiore a 52 m^2. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie di superficie utile lorda (SUL) non superiore a 300 m^2, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m^2. Sono esclusi dal presente dispositivo (S.U.A. minima) i procedimenti avviati anteriormente al 27 luglio 2011, data di adozione della Variante di coordinamento standard edilizi.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento: edilizio diretto

livello intervento: nuova costruzione

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 3) al R.A. (rif.Variante al P.R.G. "riqualificazione offerta turistica alberghiera e sostenibilità ambientale…", approvata con D.C.C. n.35 del 20/05/2015), sono le seguenti e si applicano al comparto -Area ex F1 Colonie "Porcelli" Lungomare Italia- :

Mit.1; Mit.3; Mit 4; Mit 6; Mit.7; Mit. 8; Mit.10; Mit.13.

Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso. In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all'art. 32/ter, le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l'edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, sono escluse dal computo delle SUL complessive. La misura della altezza massima interna per tali locali (autorimesse e pertinenze) è pari a m 2,40. Le altezze massime di zona, come definite dal punto 2) PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI e dalle eventuali PRESCRIZIONI PARTICOLARI, sono incrementate di m 2,70.

2. Per gli edifici destinati totalmente a residenza alla data di adozione della "Variante di tutela e valorizzazione della fascia litoranea" è consentito Il solo intervento di ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, fino alla concorrenza dell'indice fondiario di 0,50 m^2/m^2 ed alla condizione prescrittiva che gli alloggi derivati rispettino le dimensioni minime stabilite al precedente punto 2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.

3. Per gli edifici con più funzioni insediate, ma con prevalenza della destinazione residenziale, così come costituiti alla data di adozione della variante PRG: "Azioni per la riqualificazione dell'offerta turistica alberghiera e per la sostenibilità ambientale attraverso la riduzione e riclassamento dei carichi urbanistici", è consentito il solo intervento di ordinaria, straordinaria manutenzione, risanamento conservativo oltre all'intervento di ristrutturazione senza ampliamento con possibilità di modificare la destinazione d'uso nell'ambito degli usi già presenti.

4. Per la zona B4, attualmente ricompresa nella proprietà dell'Hotel RITZ, posta tra la ferrovia e le aree pubbliche, le competenti aree per standards sono previste in cessione totale e per le stesse è vietata la monetizzazione.

Art. 16/p – Aree scoperte di pertinenza delle Zone B4 turistiche

1. Tali aree, situate di fronte ad attrezzature ricettive classificate come zone B4, sono sottoposte a tutela integrale ai sensi della lett. c del successivo art. 35 "Litorali marini", pertanto sono in edificabili e possono essere utilizzate esclusivamente per attrezzature scoperte da destinare a servizi di pertinenza della attività ricettive retrostanti, per attività ricreative, impianti sportivi nonché parcheggi alberati,. (In tali ambiti non viene considerata SUL, la superficie dei servizi destinati alle attrezzature quali spogliatoi, servizi igienici, guardiole per custodi, centrali tecnologiche, ecc.).

2. Per gli edifici esistenti, nei quali viene esercitata attività di somministrazione di cibi e bevande, quali bar, ristoranti, chioschi , vendita di giornali, tabacchi e simili, in quanto compatibili con le funzioni della zona, sono ammessi interventi di ristrutturazione senza ampliamento, limitatamente agli edifici, o parti di essi, per i quali è stato rilasciato permesso di costruire, con esclusione pertanto di quegli edifici, o parti di edifici, a carattere precario o temporaneo a qualsiasi titolo realizzati.

Art. 16/q - Zone B5 – Zone della fascia costiera con cessione di aree verde e servizi

1) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono individuate dagli azzonamenti di riferimento riportati nelle tavole e legenda di PRG non sono ammesse, come nuove previsioni, le seguenti destinazioni:

depositi e magazzini di merci all'ingrosso

industrie

laboratori per l'artigianato che siano fonte di inquinamento, rumori od odori molesti

ogni altra destinazione che, a giudizio del Sindaco, sulla base del parere dell'U.S.L. competente o dei VV. FF., risultino in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UT = 0,33 m^2/m^2 per i comparti individuati nelle planimetrie di PRG con il codice B5.1, da calcolarsi sull'intero ambito unitario d'intervento.

UT = 0,40 m^2/m^2 per i comparti individuati nelle planimetrie di PRG con il codice B5.2, da calcolarsi sull'intero ambito unitario d'intervento.

H = m 9,70

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 3

RS = 1

RF = 2/3

RC = 1/3

P = 2

A.U.S. = a) per i comparti soggetti a progettazione dettagliata (Schede progetto elaborato P3.1), cessione secondo le previsioni della scheda con eventuale conguaglio monetario alla quota minima di 24 m^2 /30 m^2 di SUL. b) per i comparti privi di progettazione dettagliata, monetizzazione nella misura di 24 m^2/30 m^2 di SUL a dedurre la eventuale cessione di aree per servizi nell'ambito del lotto.

S.U.A. La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (*SUA - art. 13 lett. v - R.E.)* non può essere inferiore a 52 m^2. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie di superficie utile lorda (SUL) non superiore a 300 m^2, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m^2. Sono esclusi dal presente dispositivo (S.U.A. minima) i procedimenti avviati anteriormente al 27 luglio 2011, data di adozione della Variante di coordinamento standard edilizi.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Per i comparti che prevedono la realizzazione di attrezzature pubbliche, l'intervento edilizio è subordinato alla formazione di progetto planivolumetrico unitario dell'intero ambito d'inter- vento e stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale per la cessione delle aree destinate a parcheggio "P", a verde attrezzato di quartiere "V" e la realizzazione e cessione delle infrastrut- ture primarie e delle opere di urbanizzazione secondaria, secondo le indicazioni degli elaborati di PRG. Negli altri casi (comparti privi di attrezzature pubbliche) l'intervento edilizio è di tipo diretto secondo la specifiche tecniche di PRG *limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.*

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all'art. 32/ter, le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l'edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, sono escluse dal computo delle SUL complessive. La misura della altezza massima interna per tali locali (autorimesse e pertinenze) è pari a m 2,40. Le altezze massime di zona, come definite dal punto 2) PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI e dalle eventuali PRESCRIZIONI PARTICOLARI, sono incrementate di m 2,70.

2. Tali zone sono contraddistinte da una perimetrazione che comprende una porzione edificabile

(su cui deve essere concentrata l'edificazione), una porzione destinata a servizi pubblici quali verde attrezzato e/o parcheggi ed una per la viabilità.

3. Il permesso di costruire sarà rilasciato solo ed in quanto venga presentato un progetto di sistemazione generale dell'area perimetrata e stipulata apposita convenzione in cui dovrà essere sottoscritto l'impegno alla realizzazione unitaria e contestuale delle opere di urbanizzazione da parte del soggetto attuatore o da più soggetti riuniti in consorzio.

4. Eventuali variazioni all'assetto planimetrico indicato nel piano, adeguatamente motivate, possono essere valutate dall'ufficio tecnico ed approvate se ritenute migliorative sia dal punto di vista funzionale che urbanistico.

5. Il parametro relativo alla S.U.A. di cui al punto 2) non trova applicazione nei comparti per i quali risulti sottoscritta la relativa convenzione alla data di adozione della "*Variante di coordinamento standard edilizi (Superficie utile minima degli alloggi) con le caratteristiche ambientali delle zone urbanistiche*".

6. La sottoscrizione degli impegni alla cessione di aree e/o alla realizzazione di opere mediante atto d'obbligo unilaterale in luogo della convenzione è ammesso solo nei casi di operazioni semplici con unico proprietario sottoscrittore.

Art. 16/r - Edifici d'interesse storico architettonico in zona costiera

Il PRG individua con apposita simbologia grafica gli edifici d'interesse storico-architettonico, ambientale e documentario, le relative pertinenze e le aree libere ad essi organicamente connesse, ivi comprese le aree di particolare valore paesaggistico (giardini e parchi), ricadenti nella fascia costiera.

1) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle relative a ciascuna zona territoriale omogenea in cui gli edifici ricadono

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento: edilizio diretto

livello intervento:

Gli edifici d'interesse storico-architettonico in quanto significativi per l'identità storica della fascia di lungomare, non possono essere assoggettati a interventi di demolizione e ricostruzione.

Devono essere invece interessati da interventi di recupero finalizzati al mantenimento, restauro e valorizzazione degli elementi tipologici, formali e strutturali caratteristici delle diverse classi tipologiche presenti nel territorio. Gli interventi di recupero devono essere compatibili con il grado di permanenza dei caratteri morfologici ed edilizi e di conservazione tipologica esistente.

Le modalità d'intervento su tali edifici e sui relativi ambiti sono disciplinate da apposite norme e schede prescrittive in scala 1:500, di cui al documento 2.2 NTA degli edifici d'interesse storico e architettonico, parte integrante delle presenti norme.

Art. 16/s - Zone B con tessuti urbani d'interesse tipologico e morfologico

All'interno delle zone B1, B2, B3, B4 sono individuate con apposita simbologia grafica le porzioni di tessuto urbano con specifici caratteri di interesse storico o tipologico. All'interno di queste aree gli interventi di nuova costruzione, anche successiva a demolizione, di ristrutturazione e ampliamento degli edifici esistenti devono essere attuati nel rispetto dei caratteri specifici delle diverse zone e secondo le modalità d'intervento come di seguito indicato.

Tali prescrizioni devono intendersi come integrative e/o sostitutive delle disposizioni di ciascuna zona omogenea in cui ricadono.

1) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso sono quelle prescritte per ciascuna zona omogenea.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Le modalità di attuazione sono specificate zona per zona in relazione alle caratteristiche tipologiche morfologiche ed edilizie di ciascun tessuto urbano:

B2/a Cesano: impianto urbano fine '800 a valle della ferrovia: *Intervento edilizio diretto.* Conservazione dell'allineamento (22 m dalla strada), dell'altezza (2 piani), della copertura a due falde, della tipologia (edifici uni/bifamiliari isolati o aggregati in linea);

B2/b Cesano: impianto urbano fine '800 a monte della ferrovia: *Intervento edilizio diretto.* Conservazione dell'allineamento (3 m dal fronte strada), dell'altezza (2 piani), della tipologia (edifici uni/bifamiliari isolati);

B3/c Cesanella: residenza estiva fronte mare anni '20-'30: *Intervento edilizio diretto.* Conservazione dell'allineamento (3 m dal fronte strada), della tipologia (casa isolata uni/bifamiliare a 1 o 2 piani);

B2/d Via Raffaello Sanzio - Villa Aosta: isolato edificato con edilizia economica e popolare inizi '900) individuato come zona di degrado edilizio ed urbanistico. Attuazione mediante Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L.457/78. Gli interventi ammessi sono quelli definiti dal Piano medesimo; non sono comunque ammessi interventi che modifichino l'assetto urbanistico-edilizio originario del comparto. E' ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici perimetrali ad un piano e la sopraelevazione di parti di edifici alte un piano, fino al raggiungimento dell'indice massimo di utilizzazione fondiaria complessiva pari a 0,80 m^2/m^2

B2/e Via Podesti, Via Pergolesi, Via degli Orti, via XXIV Maggio: isolato fuori le mura di matrice settecentesca, caratterizzato dall'impianto a corte interna e cortine edilizie perimetrali), individuato come zona di degrado edilizio ed urbanistico. Attuazione mediante Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L.457/78. Gli interventi ammessi sono quelli definiti dal Piano medesimo; non sono comunque ammessi interventi che modifichino l'assetto urbanistico-edilizio originario del comparto.

B2/f Via Pergolesi - Via Bassi - via XXIV Maggio: isolato nel quale é inserito il borgo fuori le mura di matrice settecentesca. *Intervento edilizio diretto.* Conservazione delle tipologie e delle altezze prevalenti (1 o 2 piani).

B2-B3/g Via Spontini - prima edificazione turistica fine '800, primi '900. *Intervento edilizio diretto.* Conservazione della tipologia residenziale; non superamento dell'altezza degli edifici adiacenti tutelati.

B3/h Via Rieti: impianto urbano recente a valle della ferrovia: *Intervento edilizio diretto.* Conservazione delle altezze (2 piani dei quali il primo rialzato), degli allineamenti, della dimensione media dei lotti (20 x 20);

B3/i Marzocca: edificazione lungomare anni '30-'40 ("villini Fiorenzi"): *Intervento edilizio diretto.* Conservazione della tipologia (edifici mono/bifamiliari isolati nel lotto), dell'altezza (un piano), del tipo di copertura (a padiglione con eventuale terrazza o altana), dell'allineamento lungo la strada e della tipologia della recinzione lungo strada (muretto 40/60 cm con rete e siepe interna, accessi con colonnine e cancello);

B1/l Marzocca: edificazione lungo la statale anni '20: *Intervento edilizio diretto.* Conservazione del fronte continuo sulla statale, dell'altezza (2 piani) e della copertura (a due falde).

B4/m Piazzale Nino Bixio: *Intervento edilizio diretto.*per gli edifici prospettanti sul piazzale Nino Bixio sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, con la possibilità di adeguare gli alloggi dal punto di vista tecnologico e dei servizi, ma con il vincolo di conservazione delle facciate su strada.

Art. 16 bis- Strutture ricettive alberghiere

Il PRG individua con apposita simbologia le strutture ricettive alberghiere esistenti e le loro pertinenze alla data di adozione della "Variante di tutela e valorizzazione della fascia litoranea" (Adozione del 9 sett. 2003) aggiornate alla data di adozione della variante "AZIONI PER LA RIQUALIFICA- ZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA-ALBERGHIERA E PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ATTRAVERSO LA RIDUZIONE E RICLASSAMENTO DEI CARICHI URBANISTICI". Tali strutture sono di seguito elencate con il riferimento all'attuale ragione sociale, esse sono disciplinate esclusivamente dalla presente norma di PRG.

ID Denominazione della struttura ricettiva alberghiera (elencate in direzione nord-sud)

1	HOTEL CARAIBI	31	HOTEL REGINA	61	HOTEL BAMBY
2	HOTEL ANCORE	32	HOTEL CITY	62	HOTEL CONCHIGLIA
3	HOTEL DEI GALLI	33	HOTEL PARADISO	63	HOTEL RITZ
4	HOTEL RITA	34	HOTEL SENIGALLIA	64	HOTEL ROYAL
5	HOTEL PRIMAVERA	35	HOTEL SABRA	65	HOTEL EXCELSIOR
6	HOTEL SAYONARA	36	HOTEL FIORELLA	66	HOTEL METROPOL
7	HOTEL TROCADERO	37	HOTEL VILLA DEL MARE	67	HOTEL NETTUNO
8	HOTEL FARO	38	HOTEL AZZURRA	68	HOTEL TRITONE
9	HOTEL ELENA	39	HOTEL FERRETTI	69	HOTEL ROMA
10	HOTEL CORALLO	40	HOTEL VILLA PINA	70	HOTEL SOUVENIR
11	HOTEL BOLOGNA	41	HOTEL TRIESTE	71	HOTEL PERLA
12	HOTEL MAREBLU	42	HOTEL CRISTINA	72	HOTEL LICIA
13	HOTEL UNIVERSAL	43	HOTEL TURISTICA	73	HOTEL DIANA
14	HOTEL INTERNATIONAL	44	HOTEL HOLLYWOOD	74	HOTEL OLIMPIA
15	HOTEL DELFINO	45	HOTEL SIRENA	75	HOTEL STELLA
16	HOTEL LE QUERCE	46	HOTEL ARGENTINA	76	HOTEL LUCIA
17	HOTEL MIETTA	47	HOTEL GIULIETTA	77	HOTEL GABBIANO
18	HOTEL MORETTI	48	HOTEL HANNOVER	78	HOTEL AMBASCIATORI
19	HOTEL PATRIZIA	49	HOTEL VENEZIA	79	HOTEL ATLANTIC
20	HOTEL LA VELA	50	HOTEL VIENNA	80	HOTEL LORI
21	HOTEL MARCHE	51	HOTEL BALTIC	81	HOTEL REX
22	HOTEL ELEONORA	52	HOTEL ADRIATICO	82	RESIDENCE AMERICA
23	HOTEL DUCHI DELLA RO-VERE	53	HOTEL ITALIA		
24	HOTEL MASSI	54	HOTEL SIMONA		
25	HOTEL BEAURIVAGE	55	HOTEL EUROPA		
26	HOTEL DE LA VILLE	56	HOTEL HAMBURG		
27	HOTEL TERRAZZA MARCO-NI	57	HOTEL DEL SOLE		
28	HOTEL PALACE	58	HOTEL MAJESTIC		
29	HOTEL CRISTALLO	59	HOTEL AMBRA		
30	SENBHOTEL	60	HOTEL CONTINENTAL		

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le strutture ricettive alberghiere, così come in premessa identificate, non possono modificare la

destinazione d'uso se non nell'ambito dell'art.3 della L.R. n.42/94 così come modificato dall'art. 10 della L.R. 9/2006 ; le stesse non possono essere frazionate in più unità immobiliari. Le nuove realizzazioni, gli ampliamenti, la trasformazione di manufatti e/o edifici che costituiscono ampliamento alla struttura ricettiva esistente sono subordinati a sottoscrizione di vincolo pertinenziale registrato e trascritto a cura e spese del titolare del permesso di costruire.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. L'intervento edilizio diretto è regolamentato, in ordine alle quantità massime insediabili, dai soli parametri geometrici in relazione al lotto individuato dalle planimetrie di PRG:

ID	Denominazione (attuale) struttura ricettiva alberghiera	DC (m)	DS (m)	DF (m)	H max (m)
1	HOTEL CARAIBI	1,5	1,5	10,00	20,00
2	HOTEL ANCORE	1,5	1,5	10,00	20,00
3	HOTEL DEI GALLI *	1,5	1,5	10,00	20,00
4	HOTEL RITA	1,5	1,5	10,00	8,00
5	HOTEL PRIMAVERA	1,5	1,5	10,00	14,00
6	HOTEL SAYONARA	1,5	1,5	10,00	23,00
7	HOTEL TROCADERO	1,5	1,5	10,00	18,00
8	HOTEL FARO	1,5	1,5	10,00	17,00
9	HOTEL ELENA	1,5	1,5	10,00	21,00
10	HOTEL CORALLO	1,5	1,5	10,00	22,00
11	HOTEL BOLOGNA	1,5	1,5	10,00	23,00
12	HOTEL MAREBLU *	1,5	1,5	10,00	20,00
13	HOTEL UNIVERSAL *	1,5	1,5	10,00	24,80
14	HOTEL INTERNATIONAL	1,5	1,5	10,00	24,70
15	HOTEL DELFINO *	1,5	1,5	10,00	20,00
16	HOTEL LE QUERCE	1,5	1,5	10,00	23,00
17	HOTEL MIETTA	1,5	1,5	10,00	11,00
18	HOTEL MORETTI	1,5	1,5	10,00	10,00
19	HOTEL PATRIZIA	1,5	1,5	10,00	16,00
20	HOTEL LA VELA	1,5	1,5	10,00	26,00
21	HOTEL MARCHE *	Vedi Prescrizione Particolare n.8			20,00
22	HOTEL ELEONORA	1,5	1,5	10,00	20,00
23	HOTEL DUCHI DELLA ROVERE	1,5	1,5	10,00	23,00
24	HOTEL MASSI	1,5	1,5	10,00	17,00
25	HOTEL BEAURIVAGE	1,5	1,5	10,00	20,00
26	HOTEL DE LA VILLE	1,5	1,5	10,00	16,00
27	HOTEL TERRAZZA MARCONI	1,5	1,5	10,00	18,00
28	HOTEL PALACE	1,5	1,5	10,00	26,00
29	HOTEL CRISTALLO	1,5	1,5	10,00	23,00
30	SENBHOTEL	1,5	1,5	10,00	26,00
31	HOTEL REGINA *	Vedi Prescrizione Particolare n.9			
32	HOTEL CITY	1,5	1,5	10,00	26,00
33	HOTEL PARADISO	1,5	1,5	10,00	26,00
34	HOTEL SENIGALLIA	1,5	1,5	10,00	23,00
35	HOTEL SABRA	1,5	1,5	10,00	23,00
36	HOTEL FIORELLA	1,5	1,5	10,00	26,00
37	HOTEL VILLA DEL MARE	1,5	1,5	10,00	14,00

38	HOTEL AZZURRA	1,5	1,5	10,00	20,00
39	HOTEL FERRETTI	1,5	1,5	10,00	13,00
40	HOTEL VILLA PINA *	1,5	1,5	10,00	20,00
41	HOTEL TRIESTE	1,5	1,5	10,00	11,80
42	HOTEL CRISTINA	1,5	1,5	10,00	26,00
43	HOTEL TURISTICA	1,5	1,5	10,00	26,00
44	HOTEL HOLLYWOOD	1,5	1,5	10,00	23,00
45	HOTEL SIRENA	1,5	1,5	10,00	23,00
46	HOTEL ARGENTINA	1,5	1,5	10,00	23,00
47	HOTEL GIULIETTA	1,5	1,5	10,00	20,00
48	HOTEL HANNOVER	1,5	1,5	10,00	13,00
49	HOTEL VENEZIA	1,5	1,5	10,00	11,00
50	HOTEL VIENNA	1,5	1,5	10,00	17,00
51	HOTEL BALTIC	1,5	1,5	10,00	26,00
52	HOTEL ADRIATICO	1,5	1,5	10,00	20,00
53	HOTEL ITALIA	1,5	1,5	10,00	14,00
54	HOTEL SIMONA	1,5	1,5	10,00	14,00
55	HOTEL EUROPA	1,5	1,5	10,00	23,00
56	HOTEL HAMBURG	1,5	1,5	10,00	17,00
57	HOTEL DEL SOLE	1,5	1,5	10,00	17,00
58	HOTEL MAJESTIC	1,5	1,5	10,00	23,00
59	HOTEL AMBRA	1,5	1,5	10,00	26,00
60	HOTEL CONTINENTAL	1,5	1,5	10,00	22,00
61	HOTEL BAMBY	1,5	1,5	10,00	14,00
62	HOTEL CONCHIGLIA	1,5	1,5	10,00	22,00
63	HOTEL RITZ	1,5	1,5	10,00	23,00
64	HOTEL ROYAL	1,5	1,5	10,00	23,00
65	HOTEL EXCELSIOR	1,5	1,5	10,00	23,00
66	HOTEL METROPOL	1,5	1,5	10,00	20,00
67	HOTEL NETTUNO	1,5	1,5	10,00	20,00
68	HOTEL TRITONE	1,5	1,5	10,00	20,00
69	HOTEL ROMA	1,5	1,5	10,00	26,00
70	HOTEL SOUVENIR	1,5	1,5	10,00	20,00
71	HOTEL PERLA	1,5	1,5	10,00	16,00
72	HOTEL LICIA	1,5	1,5	10,00	14,00
73	HOTEL DIANA	1,5	1,5	10,00	20,00
74	HOTEL OLIMPIA *	1,5	1,5	10,00	22,00
75	HOTEL STELLA	1,5	1,5	10,00	26,00
76	HOTEL LUCIA	1,5	1,5	10,00	14,00
77	HOTEL GABBIANO	1,5	1,5	10,00	23,00
78	HOTEL AMBASCIATORI	1,5	1,5	10,00	23,00
79	HOTEL ATLANTIC	1,5	1,5	10,00	26,00
80	HOTEL LORI	1,5	1,5	10,00	17,00
81	HOTEL REX	1,5	1,5	10,00	20,00
82	RESIDENCE AMERICA	1,5	1,5	10,00	23,00
	*	L'intervento è soggetto a prescrizioni esecutive			

2. Parcheggi

In relazione alle superfici di ampliamento della struttura ricettiva dovrà essere garantita la quantità minima di parcheggi privati di pertinenza prescritta dal regolamento edilizio. Qualora tale quantità non possa essere reperita nel lotto d'intervento è ammesso che sia reperita tramite partecipazione alla realizzazione di parcheggi nell'ambito di riferimento oggetto di specifiche iniziative pubbliche o private. In questo caso il titolare del permesso è tenuto a sottoscrivere apposita convenzione, propedeutica al permesso stesso, che definisca le quantità di parcheggi da garantire, modalità di partecipazione all'iniziativa, costi della partecipazione, tempi di realizzazione e le modalità di esecuzione. L'impegno alla partecipazione sarà garantito da idoneo titolo di garanzia commisurato all'entità delle superfici da reperire.

3. Aree per standard

A.U.S. = 24 m^2 /30 m^2 di SUL da monetizzare

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento: edilizio diretto

livello intervento: nuova costruzione

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

Relativamente alle MODALITA' DI ATTUAZIONE-Intervento edilzio diretto, le stesse possono presentarsi graduate secondo i vari livelli di intervento (dalla straordinaria manutenzione alla ricostruzione) pertanto ad ogni livello si applicano i relativi dispositivi urbanistici e edilizi e senza che ciò determini un contrasto con il quadro normativo di riferimento. Ciò con particolare riferimento alla distanza minima tra edifici che risulta relazionata alla preesistenza nel caso di ristrutturazione e risulta invece pari a di 10 m nei casi di nuova costruzione.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 3) al R.A. (rif.Variante al P.R.G. "riqualificazione offerta turistica alberghiera e sostenibilità ambientale…", approvata con D.C.C. n.35 del 20/05/2015), sono le seguenti e si applicano a tutti comparti:

Mit.1; Mit.3; Mit.4; Mit.13; Mit.14.

Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso. In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all'art. 32/ter, le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l'edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, sono escluse dal computo delle SUL complessive. La misura della altezza massima interna per tali locali (autorimesse e pertinenze) è pari a m 2,40. Le altezze massime di zona, come definite dal punto 2) PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI e dalle eventuali PRESCRIZIONI PARTICOLARI, sono incrementate di m 2,70.

2. I distacchi minimi dai confini, dalle strade ed edifici preesistenti, riguardanti le parti dell'edificio in ampliamento o sopraelevazione nonché gli edifici ricostruiti, ricomprendono i balconi, le logge, gli sporti in genere. Pertanto i suddetti parametri geometrici, ferme restando le definizioni del Regolamento Edilizio, ricomprendono -per le finalità della presente normativa- anche qualsiasi corpo aggettante rispetto alle pareti perimetrali dell'edificio.

3. In tutti i casi di ricostruzione della struttura ricettiva esistente si applica -quale standard qualitativo integrativo- il protocollo ITACA MARCHE semplificato. Il valore prestazionale da rispettare i fissato pari a 2,5.

4. Per l'Hotel Dei Galli (ID 03) è ammessa la costruzione fino al confine di zona con il lotto B3 non edificato posto a sud dell'albergo, determinando una costruzione in aderenza con il medesimo lotto B3 che si avvale pertanto del dispositivo di cui all'art. 16 punto 2.2

5. Per l'Hotel Mareblù (ID 12), fermi restando i parametri edilizi, è prescritta la conferma della lunghezza del fronte lato mare;

6. Per l'Hotel Universal (ID 13), fermi restando i parametri edilizi, sono prescritti i seguenti vincoli costruttivi:

-l' ampliamento, determinato dalle presenti norme, dovrà svilupparsi attraverso un corpo di fabbrica distaccato dall'Hotel esistente (min 10 m) ma eventualmente collegato allo stesso per mezzo di spazi di servizio (scale, percorsi, antincendio, ecc.);

-l'ampliamento dovrà svilupparsi dalla quota del 1° piano dell'hotel esistente (circa 5 m dal piano stradale) fino all'altezza massima di m 17 dal medesimo piano di riferimento lasciando libera la porzione sottostante (da 0 a circa 5 m) in funzione di spazio di parcheggio e di intervisibilità tra il lungomare e le costruzioni retrostanti;

-l'area libera lato nord, sottostante all'ampliamento suddetto e attualmente utilizzata a parcheggio, dovrà mantenere tale destinazione -da regolare attraverso una apposita convenzione con il Comune per integrare le modalità d'uso in maniera differenziata nella stagione estiva e per il resto dell'anno- per tutta la sua estensione fatte salve le occupazioni a carattere strutturale e quelle finalizzate ai servizi di connessione con la struttura principale (Hotel Universal);

7. Per l'Hotel Delfino (ID 15), fermi restando i parametri edilizi, è prescritta, per il corpo di fabbrica posto in fregio al lungomare G. Mameli, una altezza massima di 14 m;

8. Per l'Hotel Marche (ID 21), ricompreso tra le strutture alberghiere di cui al c. 1, è ammessa la sola destinazione alberghiera di cui al comma 3, art. 10, L.R. n. 9/2006 (cfr. Delibera C.C. n. 20 del 3 febbraio 2010). Per lo stesso è ammesso l'intervento di ristrutturazione fino alla demolizione con ricostruzione con le seguenti misure incrementali:

a- ampliamento del piano terra per servizi commerciali e pertinenziali all'attività ricettiva nel rispetto dei seguenti parametri:

DC= 5 m

DS= 3,00 m per il lungomare G. Marconi e invece coincidente con l'attuale assetto edilizio su via Q. Sella.

H max= 4,50 m

SUL max = 400 m^2

b- sopraelevazione dell'edificio sulla sagoma esistente (escluso il P.T.) fino all'altezza massima di m 20,00

Il recupero dell'Hotel Marche, nel momento in cui si avvalga dell'ampliamento al P.T. ovvero della sopraelevazione, dovrà garantire una idonea permeabilità pedonale tra la via Q. sella ed il lungomare G. Marconi; inoltre la corte, fronteggiante il lungomare G. Marconi, dovrà essere fruibile dal pubblico.

Aree per attrezzature Pubbliche = 1,50 m^2 per ogni metroquadrato di superficie del lotto di pertinenza dell'Hotel Marche (riferito alla data del 1° gennaio 2011). Sono esentati dal reperimento delle aree per

attrezzature pubbliche i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione senza incremento di SUL. Le superfici come sopra quantificate sono interamente soggette alla totale monetizzazione senza l'applicazione della riduzione al 50% di cui al vigente R.E.

9. Per l'Hotel Regina (ID 31), che insiste direttamente sull'arenile il PRG assume le NTA del Piano degli Arenili vigente, pertanto la costruzione sarà assoggettata alla seguente disciplina edilizia:

Ristrutturazione con vincolo parziale

Il tipo di intervento prevede quanto di seguito riportato.

a) La conservazione dei caratteri architettonici e tipologici attraverso le seguenti operazioni:

-il restauro dei fronti esterni sui quali è consentita anche la realizzazione di nuove aperture;

-gli interventi di modifica dell'impianto distributivo interno anche rispetto alla posizione dei collegamenti orizzontali e verticali;

-la formazione di nuovi collegamenti sia interni che esterni al manufatto originario;

b) La demolizione delle superfetazioni, intese come parti del manufatto incongrue rispetto all'impianto originario, ovvero prive del titolo abilitativo edilizio/paesaggistico e la eventuale ricostruzione (a fronte dei relativi titoli abilitativi) secondo le indicazioni planovolumetriche previste dal Piano degli Arenili vigente.

10. Per l'Hotel VILLA PINA (ID 40) è prescrittivo il recupero dell'edificio originario "Villa Pina" soggetto a "lett. c) recupero conservativo", pur funzionalmente integrato nella struttura ricettiva e fermi restando i parametri edilizi di cui al punto 3) riferiti alla possibilità di ampliamento.

11. Per l' "Hotel Olimpia" (ID 74), fermi restando i parametri edilizi, si prescrive che lo sviluppo in pianta avvenga secondo l'asse ortogonale al lungomare evitando lo sviluppo parallelo alla linea ferroviaria se non per il fronte già esistente.

Art. 16 ter – Zone B6 Ambiti di riqualificazione urbana

Le zone B6 sono porzioni di tessuto urbano caratterizzate da aree e fabbricati in disuso e/o in forte degrado edilizio o urbanistico.

A) AMBITO DELLA ROCCA ROVERESCA

Negli elaborati grafici del Piano è indicato un ambito sottoposto alla formazione di uno specifico piano di riqualificazione urbanistica, finalizzato alla realizzazione di un collegamento pedonale diretto dal mare, alla stazione, alla Rocca Roveresca e al centro, potenzialmente in grado di rientrare fra i percorsi urbani significativi.

Il Piano di Riqualificazione Urbana, di iniziativa pubblica, dovrà prevedere il prolungamento dei percorsi dalla Rocca Roveresca alla piazza Morandi (destinata a parcheggio, anche interrato) attraverso uno spazio attrezzato sottopassante la statale e la ferrovia, che sia significativo sia per l'articolazione spaziale sia per la presenza di funzioni diversificate, (commerciali, terziarie e di servizio alla stazione).

Il Piano attuativo dovrà prevedere la parziale demolizione del manufatto su Via Bonopera, utilizzato a supermercato con eventuale trasferimento delle volumetrie demolite in interrato.

Un ipotesi di sistemazione dell'area è indicata nell'Documento P.3.1 – Comparti urbanistici soggetti a progettazione particolareggiata, in cui sono riportate le proposte progettuali tratte da S.I.O. zone costiere.

B) AMBITO EX-IPSIA IN VIA PODESTI

Negli elaborati grafici del PRG è indicato l'ambito oggetto di specifico Programma di Riqualificazione Urbana denominato "EX-IPSIA via Podesti" e approvato con Del. C.C. n. 11 del 09 febbraio 2011.

1) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono: la residenza e le attività compatibili con la residenza (commercio al minuto, artigianato di servizio, pubblici esercizi, attività terziarie); queste ultime sono ammesse senza limitazioni al piano terra dell'edificio e in misura non superiore al 20 % della SUL dell'edificio ai piani superiori.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Come da scheda planovolumetrica <PRU – zona B6 – via Podesti> di cui all'elaborato del PRG: Documento P.3.1 Comparti urbanistici della fascia litoranea.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto con stipula di convenzione per la realizzazione e cessione delle infrastrutture primarie e delle opere di urbanizzazione secondaria, secondo le indicazioni e prescrizioni urbanistiche indicate dalle schede normative di cui all'elaborato: Documento P.3.1 Comparti urbanistici della fascia litoranea, parte integrante delle presenti norme, che assumono e producono gli effetti della pianificazione particolareggiata secondo quanto previsto dall'art.15, 4° comma, della L.R. 34/92, e le modalità attuative di dettaglio definite nel Programma di Riqualificazione Urbana "Ex-IPSIA Via Podesti".

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. La superficie di riferimento per il calcolo delle SUL, fermo restando l'ambito unitario di intervento, è costituita dalla superficie fondiaria individuata nell'elaborato: Documento P.3.1 Comparti urbanistici della fascia litoranea.

2. Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere realizzati con modalità progettuali atte a garantire il raggiungimento di un grado di sostenibilità edilizia non inferiore al punteggio 2 secondo la scala di valutazione del "Protocollo ITACA Sintetico" adottato dalla Regione Marche.

Art. 17 - Zone territoriali omogenee "C"

Parti del territorio inedificate destinate ai nuovi insediamenti o edificate soggette a trasformazione urbanistica, distinte in base alle funzioni in:

a) Zone CR prevalentemente residenziali

b) Zone CT prevalentemente turistiche

c) Zone CDR direzionali e residenziali

d) Zona CPT polo turistico

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. In generale nelle zone C il P.R.G. si attua attraverso strumento urbanistico attuativo esteso a tutta l'area individuata nelle planimetrie di P.R.G. fatte salve le zone CR3 per le quali è previsto intervento edilizio diretto subordinato alla redazione di un progetto unitario e alla stipula di convenzione urbanistica.

2. Tale intervento urbanistico preventivo potrà essere di iniziativa pubblica o privata; in sede di progettazione esecutiva saranno consentite, fermo restando il rispetto integrale dell'indice di fabbricabilità fissato dal P.R.G., compensazioni planimetriche tra le aree edificabili e l'A.U.S. al fine di assicurare la regolarità dei tracciati stradali ed il rispetto dello schema del Piano urbanistico generale. Nell'ambito inoltre della realizzazione delle aree P.E.E.P. , saranno consentite (ove necessario) modeste compensazioni planimetriche tra zone edificabili e zone per servizi al fine di consentire una gestione flessibile del Piano.

3. Le zone "CR/ERP" destinate ad insediamenti residenziali, ovvero loro parti destinate alla residenza, concorrono in termini perequativi alla formazione delle aree per l'edilizia pubblica residenziale e sociale. Per ogni zona urbanistica destinataria di interventi residenziali è prevista una quota del 15% della superficie Utile Lorda da cedere al Comune ad un prezzo equivalente al costo sostenuto dall'A.C. per procedimenti espropriativi di pari risultato edilizio, unitamente alla corrispondente superficie fondiaria. L'A.C. utilizzerà le S.U.L. messe a disposizione per adempiere a proprie finalità istituzionali relativamente agli interventi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia pubblica con finalità sociale. La cessione delle S.U.L. all'A.C. è regolata, oltre che dalle NTA di PRG, dalla convenzione a disciplina dei piani di lottizzazione e le modalità esecutive utilizzate sono le seguenti:

Il piano attuativo individua, secondo i parametri di zona, le aree e le S.U.L. in cessione al Comune di Senigallia nonché il relativo prezzo di cessione calcolato secondo la struttura di formazione del prezzo di esproprio per ambiti urbani nei casi di cessione bonaria, costituita dal valore venale delle aree mediate con il reddito dominicale rivalutato (R.D. x 10); tale valore è incrementato del 10% a titolo di compensazione per le spese generali comunque sopportate dalla proprietà. Il valore venale delle aree è fatto pari a quello assunto dal Comune di Senigallia come riferimento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili - I.C.I.-;

Nei limiti temporali di validità della lottizzazione (10 anni o diversamente pattuito) il Comune attiva tale opzione comunicando al soggetto attuatore l'importo del prezzo delle aree, come sopra pattuito nonché l'importo della quota parte relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo i progetti esecutivi approvati. Il soggetto attuatore entro 15 giorni comunica le eventuali osservazioni sulla formazione dei prezzi.

In alternativa le suddette obbligazioni alla cessione di diritti edificatori, previa approvazione della Giunta Municipale, possono essere sostituite in tutto o in parte dalla realizzazione di un patrimonio edilizio privato, nella consistenza del 20% della SUL residenziale complessiva, conferito all'agenzia casa del Comune per la locazione semplice mediante canoni concordati di almeno 15 anni.

L'opzione decennale sottoscritta a favore del Comune in sede di convenzione per l'acquisizione a prezzo concordato di aree destinate all'edilizia pubblica, residenziale e sociale, decade in caso di non attivazione della stessa ovvero di pagamento delle quote dovute nei termini stabiliti. Le aree risultano confermate nella loro destinazione urbanistica e nella loro organizzazione planovolumetrica come da piano attuativo approvato.

4. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate zona per zona (DF, DS e DC) nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piano Particolareggiato con previsioni planovolumetriche nel rispetto del N.R.E.C.

5. Quando non sia specificata la SM (superficie minima di intervento) si intende che l'intervento non potrà essere effettuato mediante stralci esecutivi ma con l'intervento unico esteso a tutto il comparto di intervento.

6. In base alle caratteristiche specifiche sono state individuate le zone di seguito elencate.

Art. 17/a - Zona CR1 di espansione prevalentemente residenziale con P.P. approvati in corso di attuazione

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso sono la residenza e le attività compatibili con la residenza; fra le attività compatibili con la residenza non sono ammesse le seguenti destinazioni:

depositi e magazzini di merci all'ingrosso

industrie

laboratori per l'artigianato che siano fonte di rumore o odori molesti

ogni altra destinazione od attività che, a giudizio del Sindaco, sulla base del parere dell'U.S.L. competente e relative leggi sanitarie, dei VV.FF. e relative leggi di pubblica sicurezza, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

2. Le attività di servizio alla residenza devono essere previste, nell'ambito dello studio dello strumento urbanistico attuativo in misura sufficiente a garantire alle nuove zone residenziali gli standards necessari alle realtà locali.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

In tali zone sono fatti salvi i parametri urbanistici ed edilizi dei relativi strumenti urbanistici attuativi approvati e loro eventuali varianti, sino alla conclusione dei lavori edili e di sistemazione generale previsti.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto in attuazione del piano convenzionato o approvato (se di iniziativa pubblica)

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. I piani attuativi approvati e pertanto ricompresi nella classifica delle zone CR1, ma non convenzionati in tutto o in parte assumono per la parte ancora da convenzionare alla data di adozione della "Variante parziale al P.R.G. relativa ad interventi di interesse pubblico" (*Approvazione delibera. C.C. n. 108 del 14 dicembre 2006*), le obbligazioni relative al reperimento delle aree per l'edilizia pubblica residenziale e sociale di cui alle prescrizioni generali ex art. 17, nella misura del 15% delle S.U.L. realizzabili. Per gli stessi si applica il seguente parametro integrativo: La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (*SUA - art. 13 lett. v - R.E.)* non può essere inferiore a 52 m^2. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità

edilizie di superficie utile lorda (SUL) non superiore a 300 m², è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m² . Negli interventi di straordinaria manutenzione o risanamento conservativo, finalizzati al frazionamento delle Unità immobiliari residenziali -per le quali sia stata accertata l'ultimazione alla data di adozione della "Variante di coordinamento standard edilizi....."-, limitatamente ai soli casi in cui la suddivisione non consenta la realizzazione di due unità immobiliari aventi superficie minima di 52 m², è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m² di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti.

2. I piani attuativi dei quali, le relative convenzioni risultino scadute da oltre 10 anni alla data di adozione della "Variante di coordinamento standard edilizi (Superficie utile minima degli alloggi) con le caratteristiche ambientali delle zone urbanistiche", sono assoggettati al seguente parametro integrati- vo: La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (SUA - art. 13 lett. v - R.E.) non può essere inferiore a 52 m². Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie di superficie utile lorda (SUL) non superiore a 300 m², è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m² . Negli interventi di straordinaria ma- nutenzione o risanamento conservativo, finalizzati al frazionamento delle Unità immobiliari residenzia- li -per le quali sia stata accertata l'ultimazione alla data di adozione della "Variante di coordinamento standard edilizi....."-, limitatamente ai soli casi in cui la suddivisione non consenta la realizzazione di due unità immobiliari aventi superficie minima di 52 m², è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m² di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti.

Art. 17/b - Zona CR2 di espansione prevalentemente residenziale

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso sono la residenza e le attività compatibili con la residenza; fra le attività compatibili con la residenza non sono ammesse le seguenti destinazioni:

depositi e magazzini di merci all'ingrosso;

industrie;

laboratori per l'artigianato che siano fonte di rumore o odori molesti;

ogni altra destinazione od attività che, a giudizio del Sindaco, sulla base del parere dell'U.S.L. competente e relative leggi sanitarie, dei VV.FF. e relative leggi di pubblica sicurezza, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

2. Le attività di servizio alla residenza devono essere previste, nell'ambito dello studio dello strumento urbanistico attuativo in misura sufficiente a garantire alle nuove zone residenziali gli standards necessari alle realtà locali.

3. Gli strumenti urbanistici attuativi possono regolamentare, fermo restando quanto specificato ai punti 1. e 2., in modo puntuale le destinazioni d'uso ammissibili compatibili con la residenza. Tali prescrizioni realizzate in sede attuativa sono vincolanti.

4. Nei comparti l, p, le destinazioni d'uso per commercio al dettaglio sono ammesse nella misura massima del 25% delle S.U.L. definite in sede di piano attuativo. Nei comparti q, r, sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso per la residenza, per lo studio-residenza e per studi professionali

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

comparto a

UT = 5.175 m²/Ha

E.R.P. = 0 %

H *max* = m 9,70

comparto b

UT = 3.200 m^2/Ha

E.R.P. = 15% della SUL residenziale complessiva

H *max* = m 15,70

comparti c, e, f, g, h

UT = 3.450 m^2/Ha

E.R.P. = 15% della SUL residenziale complessiva nei comparti: c, g, h

E.R.P. = 0% della SUL residenziale complessiva nei comparti: e, f

H_1 *max* = m 9,70 nei comparti c), e) f)

H_2 *max* = m 9,70 nel comparto h) limitatamente alla zona a valle della strada di progetto compresa nel comparto

H_3 *max* = m 6,70 nel comparto g) e nel comparto h), limitatamente alla zona a monte della strada di progetto compresa nei comparti

comparto l

UT = 2.500 m^2/Ha oltre alle S.U.L. relative alle zone A.U.S.

E.R.P. = 15% della SUL residenziale complessiva

H *max* = m 9,70

comparto o

UT = 2.300 m^2/Ha

E.R.P. = 0 %

H *max* = m 6,70

comparto p

UT = 3.800m^2/Ha oltre alle S.U.L. relative alle zone A.U.S.

E.R.P. = 100% della SUL residenziale complessiva

H *max* = m 9,70

comparti q, r

UT = 1.500 m^2/Ha oltre alle S.U.L. relative alle zone A.U.S.

E.R.P. = 0 %

H1*max* = m 6,70

H2*max* = m 9,70 limitatamente al 20% delle superfici coperte definite in sede di piano attuativo

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5

RS = 1

RC = 1/2

IC = 0,30 nel comparto “o”

P = 4

A.U.S. 1 = 24 m^2/30 m^2 di SUL da cedere.

Nei comparti l, p, q, r, le aree per attrezzature pubbliche (A.U.S.) sono preindividuate, con specifica destinazione (V, P, C, R, nonché le zone di recupero ambientale di cui all'art.24 NTA) dalle tavole di PRG. Le stesse sono soggette alla cessione gratuita e per intero in sede di piani attuativi, che si faranno carico inoltre di verificare il rapporto minimo di 24 m^2/30 m^2 di S.U.L., eventualmente integrando le dotazioni di A.U.S

A.U.S.2 = 50% della ST per il comparto CR2.b; le medesime aree per attrezzature pubbliche sono preindividuate cartograficamente dalle tavole di PRG e destinate, funzionalmente, a bosco urbano. Quantità, e destinazioni funzionali delle aree sono prescrittive. Relativamente alla configurazione areale sono ammessi adeguamenti sulla base degli approfondimenti e valutazioni rappresentate in sede di piano attuativo con particolare attenzione al mantenimento della riconoscibilità dell'assetto geomorfologico della "Collina di via Cellini". Relativamente alle destinazioni funzionali è ammessa la utilizzazione delle stesse anche a parco urbano e parcheggi pubblici, fino ad un massimo del 20 % delle AUS.

S.U.A. Relativamente ad una quota non inferiore all'80% delle SUL complessive ammesse dal piano, la Superficie Utile Abitabile degli alloggi (*SUA - art. 13 lett. v - R.E.)* non può essere inferiore a 52 m^2. Per la restante quota di SUL la superficie utile abitabile delle unità residenziali non può essere inferiore a 45 m^2. Sono esclusi dal presente dispositivo (S.U.A. minima) i procedimenti avviati anteriormente al 27 luglio 2011, data di adozione della Variante di coordinamento standard edilizi.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. il P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi estesi a tutta l'area individuata nelle planimetrie di P.R.G.

2. Nei comparti 17 l, p, q, r, i piani attuativi ricomprendono al loro interno le aree destinate ad attrezzature pubbliche e/o al recupero ambientale. L'indice di utilizzazione territoriale -UT- si applica all'intera unità di azzonamento e l'edificazione si articolerà all'interno delle superfici fondiarie risultanti dalle cessioni delle predette aree secondo le specifiche prescrizioni particolareggiate di PRG come di seguito individuate. Le aree preindividuate per attrezzature pubbliche e per il recupero ambientale devono essere cedute interamente a titolo di A.U.S.

3. Il comparto 17p si attua mediante Piano di Edilizia Economica e Popolare (ex legge 167/1962).

4. Il comparto CR2.b è costituito da tre areali distinti separati fisicamente da altre destinazioni (verde e strade). Il piano attuativo ricomprenderà obbligatoriamente tutte le porzioni identificate con l'etichetta "CR2.b", rifondendo secondo criteri perequativi i relativi diritti edificatori in una organizzazione spaziale e un sistema urbanizzativo unitario.

5. limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 3) al R.A. (rif.Variante al P.R.G. "riqualificazione offerta turistica alberghiera e sostenibilità ambientale…", approvata con D.C.C. n.35 del 20/05/2015), sono le seguenti e si applicano al comparto CR2.b :

Mit.1; Mit.2; Mit.3; Mit 4; Mit.5; Mit 6; Mit.7; Mit. 8; Mit.10; Mit.11; Mit.13; Mit.14; Mit.15. Mit.16.

Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e

degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso. In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all'art. 32/ter, le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l'edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, sono escluse dal computo delle SUL complessive. La misura della altezza massima interna per tali locali (autorimesse e pertinenze) è pari a m 2,40. Le altezze massime di zona, come definite dal punto 2) PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI e dalle eventuali PRESCRIZIONI PARTICOLARI, sono incrementate di m 2,70.

2. Relativamente al comparto CR2.b, sarà compito della progettazione urbanistica particolareggiata di predisporre i necessari e congruenti dispositivi urbanistici e urbanizzativi in ordine ai seguenti obbiettivi prescrittivi:

-analisi del livello di servizio attuale del tronco stradale di via Cellini (dalla rotatoria dell'Ospedale alla rotatoria di intersezione con la via Berardinelli), calcolato secondo il manuale di capacità delle strade (HCM 2000). Il livello di servizio (LOS) di un tratto di strada è una misura qualitativa delle condizioni operative della strada stessa ed indica, nella pratica, l'insieme di vari parametri oggettivi di circolazione e di funzionamento dell'insieme strada-veicolo così come vengono percepiti dall'utente.

adozione delle soluzioni viabilistiche inerenti la distribuzione complessiva e la via Cellini in particolare tali da non aggravare il livello di esercizio pre-intervento, come sopra identificato. Le previsioni cartografate nel PRG sono indicative, ivi compreso il maggior distacco degli edifici dalla strada che sarà definito in sede di progettazione attuativa nel rispetto delle norme acustiche e del codice della strada.

non alterazione del piano di campagna attuale. Si intende la riconferma della percezione dell'acclività esistente pur in presenza delle nuove costruzioni.

non alterazione dei complessi alberati esistenti.

relativamente alle dotazioni urbanizzative, obiettivo primario del P.P. sarà quello -oltre alle dotazioni interne al comparto- di riqualificare l'intera via Cellini dalla rotatoria di connessione con la complanare alla rotatoria dell'ospedale, compresi i relativi sottoservizi e di allestire adeguatamente l'area destinata a bosco urbano tramite la sistemazione del suolo e la messa a dimora delle essenze vegetali secondo un progetto qualificato.

il piano attuativo, ai fini dell'inserimento paesaggistico, dovrà adottare altezze differenziate in funzione della quota d'imposta, privilegiando per la quota superiore a 14 m s.l.m. l'altezza massima degli edifici non superiore a 10 m.

3. La progettazione dello strumento urbanistico attuativo dovrà tenere in debito conto, in generale, la non alterazione dei complessi alberati esistenti.

4. L'utilizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e per il recupero ambientale destinate ad essere acquisite dal comune attraverso l'attuazione di comparti edificatori avviene nel rispetto delle specifiche NTA - PRG (vedasi simbologia: V, P, C, R), gli indici di tali zone sono aggiuntivi rispetto alla UT di comparto. Tale utilizzazione può essere attivata dall'Amministrazione Comunale indipendentemente ed in tempi diversi dall'intervento edilizio privato secondo programmi di attuazione dell' Amministrazione stessa, nel qual caso i comparti soggetti al piano attuativo (17 l, p, q, r,) mantengono gli indici urbanistici ed edilizi prefissati ma versano al Comune il corrispettivo della monetizzazione delle A.U.S. dovute secondo le quantificazioni regolate dal R.E.C. e nei tempi stabiliti dalle convenzioni urbanistiche di lottizzazione. La zona V compresa tra la strada di collegamento e il comparto 17r sia piantumata con alberi autoctoni di alto fusto.

5. Il Piano Particolareggiato Esecutivo delle zone dovrà prevedere con relativa verifica, attraverso specifici elaborati tecnici (profili, ricostruzioni fotografiche, ecc.), che gli edifici dei comparti 17/q, 17/r, 17/r.1, non interrompano la visuale della continuità naturalistica per l'osservatore posto sulla Strada Statale 16.

6. Per quanto riguarda il comparto "g" a Marzocca comprendente Via Capri, dovrà essere progettato assumendo i parametri delle tipologie esistenti sulla via Capri stessa, assoggettate a tutela di valore ambientale, con un IC max = 0,30 e lotto di intervento di m^2 650.

7. Per quanto riguarda il comparto "o", situato nel centro frazionale di Brugnetto, l'Amministrazione Comunale promuoverà l'elaborazione di varianti specifiche al P.P. vigente della frazione, inserendo nella perimetrazione il suddetto comparto, con lo scopo di integrare e coordinare le nuove previsioni con l'edificato esistente.

8. Il Comparto "o" di Brugnetto potrà essere interessato da tipologie edilizie del "tipo isolato su lotto" con esclusione di tipologie in linea, a schiera o tipologie assimilabili. Inoltre lo strumento attuativo dovrà prevedere nella "Zona V" strutture esclusivamente a raso escluso spogliatoi, servizi igienici, guardiole per custodi, centrali tecnologiche che dovranno comunque essere opportunamente piantumate con essenze di cui all'allegato elenco in appendice. I fabbricati dovranno essere ubicati prevalentemente su Via Garibaldi. Si dovranno pertanto prendere tutte le precauzioni possibili per non interferire con la falda di subalveo. Le nuove costruzioni non potranno avere livelli al di sotto dell'attuale piano di campagna. Tutti gli scarichi, compresi quelli dei piazzali, dovranno essere convogliati in fognatura.

9. Nelle aree interne al Comparto "17g", non ancora edificate ed esterne ai Piani attuativi approvati e convenzionati, dovrà essere prevista una fascia di rispetto coincidente di m 300 dalla battigia in cui sono ammessi esclusivamente interventi di riqualificazione urbanistica quali impianti scoperti per attività ricreative, servizi pubblici, attività ricreative, parchi, parcheggi, impianti sportivi e simili.

10. Nei comparti p, q, r, risultano individuati con apposita simbologia (cfr. Documento P.4) i perimetri regolatori entro i quali, attraverso il planivolumetrico, contenere le edificazioni. Tali perimetri risultano vincolanti, fatti salvi gli sporti, i balconi, gli aggetti ecc;, con la finalità di organizzare le nuove edificazioni all'interno delle superfici fondiarie secondo rapporti predeterminati di reciprocità tra i comparti e con la campagna circostante. Il perimetro inscritto più interno (comparti q, r,) definisce le edificazioni ad uno o più piani fuori terra mentre il perimetro esterno definisce invece le costruzioni con altezza max di m 2,40. Il modello insediativo da sviluppare in sede di piano attuativo dovrà di norma privilegiare soluzioni tali da consentire la formazione di una corte condominiale attrezzata per il gioco e la ricreazione all'aria aperta. Eventuali modificazioni delle indicazioni riportate nel presente comma che non incidono sul dimensionamento globale e non comportano modificazioni alle destinazioni d'uso delle aree, alla distribuzione di carichi insediativi e alla dotazione degli standards di cui al D.M. 1444/68, sono approvate in via definitiva dal Consiglio Comunale.

11. Per quanto riguarda le Zone CR2 <L,P,Q,R> il piano attuativo dovrà ricercare soluzioni urbanistiche che consentano di non intervenire in alcun modo sulla scarpata che suddivide l'area, ed, al fine di non ridurre eccessivamente il tempo di corrivazione, dovrà prevedere una specifica norma di piano che limiti l'impermea-bilizzazioni delle superfici scoperte.

12. Tutti i comparti sono tenuti alla attuazione delle misure di mitigazione derivanti dalla Valutazione Ambientale Strategica ed al successivo monitoraggio di cui al D.Lgs 152/2006. riguardo alla utilizzazione di barriere fonoassorbenti, laddove necessarie, la mitigazione dovrà privilegiare barriere vegetali di tipo arbustivo e qualora si rendessero indispensabili le barriere artificiali (ai fini del rispetto degli standard di qualità), queste saranno opportunamente integrate nel sistema del verde con la specifica finalità di evitare impatti indesiderati nell'ambiente urbano locale.

13. Il parametro relativo alla S.U.A. di cui al punto 2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI, non trova applicazione nei comparti per i quali risulti sottoscritta la relativa convenzione alla data di adozione

della "*Variante di coordinamento standard edilizi (Superficie utile minima degli alloggi) con le caratteristiche ambientali delle zone urbanistiche*".

Art. 17/b1 - Zona CR3 di espansione residenziale con schede di dettaglio

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso sono la residenza e le attività compatibili con la residenza; fra le attività compatibili con la residenza non sono ammesse le seguenti destinazioni:

depositi e magazzini di merci all'ingrosso;

industrie;

laboratori per l'artigianato che siano fonte di rumore o odori molesti;

ogni altra destinazione od attività che, a giudizio del Sindaco, sulla base del parere dell'U.S.L. competente e relative leggi sanitarie, dei VV.FF. e relative leggi di pubblica sicurezza, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

2. Le attività di servizio alla residenza devono essere previste, nell'ambito dello studio dello strumento urbanistico attuativo in misura sufficiente a garantire alle nuove zone residenziali gli standards necessari alle realtà locali.

3. Gli strumenti urbanistici attuativi possono regolamentare, fermo restando quanto specificato ai punti 1. e 2, in modo puntuale le destinazioni d'uso ammissibili compatibili con la residenza. Tali prescrizioni realizzate in sede attuativa sono vincolanti.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

2.1 **Come da Scheda normativa di cui al Documento P3.2 e P.3.3**

2.2 **Il Comparto CR3 in fraz. Vallone assorbe il comparto convenzionato "ex comparto 2 PPF Vallone".**

Allo stesso si applicano i seguenti parametri integrativi/modificativi di quelli convenzionati :

UT = 0,20 m^2/m^2

H = m 12,50

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5

RS = 1

RC = 1/2

P = 4

A.U.S. = le aree per attrezzature pubbliche (A.U.S.) sono preindividuate dagli elaborati di PRG, le stesse sono soggette alla cessione gratuita in sede di convenziona- mento del piano attuativo.

S.U.A. Relativamente ad una quota non inferiore all'80% delle SUL complessive ammesse dal piano, la Superficie Utile Abitabile degli alloggi (*SUA - art. 13 lett. v - R.E.)* non può essere inferiore a 52 m^2. Per la restante quota di SUL la superficie utile abitabile delle unità residenziali non può essere inferiore a 45 m^2.

2.3 **Per il comparto "Area ex F1 di Via cimarosa"**

È prevista la caratterizzazione del lotto "B" a Edilizia Residenziale Pubblica "B-ERP". Le quantità edilizie

destinate all'ERP non potranno essere inferiori al 46% delle SUL complessive. Per la finalità dell'Edilizia Pubblica valgono le seguenti modalità esecutive:

-Il 46% min. delle S.U.L. di comparto è soggetto a convenzionamento dei prezzi di vendita e di locazione secondo gli standard del "Reg. Regionale 14-1-2003 n. 6, articoli 7 e 8 della legge regionale 28 gennaio 1977, n. 10: Approvazione schema convenzione tipo per interventi di edilizia residenziale convenzionata in aree esterne ai piani di zona e delle aree delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865." Pubblicato nel B.U. Marche 23 gennaio 2003, n. 7."

-Il 50% delle suddette superfici convenzionate sono vincolate alla locazione mediante canoni concordati (di cui alla Del. CIPE del 13-11-2003 n°87/03 -elenco dei comuni ad alta tensione abitativa - legge n. 431 del 1998, art. 8), ovvero per la locazione a canoni concordati con acquisizione della proprietà differita di almeno 10 anni.

Relativamente ad una quota non inferiore all'80% delle SUL complessive ammesse dal piano, la Superficie Utile Abitabile degli alloggi (SUA - art. 13 lett. v - R.E.) non può essere inferiore a 52 m^2. Per la restante quota di SUL la superficie utile abitabile delle unità residenziali non può essere inferiore a 45 m^2.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Intervento edilizio diretto subordinato alla redazione di progetto planivolumetrico unitario dell'intero ambito d'intervento e stipula di convenzione a fronte della cessione delle aree destinate a uso pubblico e la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione, ovvero stipula di atto d'obbligo unilaterale per la realizzazione delle urbanizzazioni in regime privatistico. I progetti delle opere da assegnare al patrimonio comunale o da mantenere in regime di proprietà privata sono redatti, secondo le indicazioni e le prescrizioni specifiche relative ai comparti indicate nelle schede di dettaglio, di cui al Documento P.3. parte integrante delle presenti norme, I comaprti a progettazione dettagliata assumono e producono gli effetti della pianificazione particolareggiata secondo quanto previsto dall'art. 15, 4° comma, della L.R. 34/92. La convenzione/atto d'obbligo dovrà contenere l'impegno alla realizzazione unitaria e contestuale delle opere di urbanizzazione da parte del soggetto attuatore o da più soggetti riuniti in consorzio.

2. I comparti contrassegnati negli elaborati grafici con la dicitura "ERP" sono subordinati tramite la convenzione di cui al punto precedente e oltre agli impegni già li individuati, alla cessione gratuita di aree edificabili per l'edilizia pubblica residenziale e sociale ai sensi dell'art. 258 L. 244/2007, nelle misure individuate dalle relative schede di dettaglio (Documento P.3). Tale piano, per le finalità dell'edilizia pubblica, fermo restando l'indice di utilizzazione territoriale, potrà modificare l'organizzazione urbanistica indicata nelle schede di dettaglio, compresa la viabilità e l'articolazione funzionale, che è da intendersi indicativa.

3. Per tutte le zone ricomprese nei comparti a progettazione di dettaglio (zone CR3) all'interno o a margine delle aree di frana o di esondazione del P.A.I. valgono le seguenti misure integrative da verificare in fase di approvazione dei comparti:

andrà valutata attraverso uno studio idraulico, la portata di massima piena smaltibile dal reticolo idrografico allo stato attuale ed allo stato di progetto con piene aventi tempo di ritorno di 200 anni ed individuate, se presenti, le varie criticità idrauliche (attraversamenti, restringimenti, gomiti ecc..);

nelle due ipotesi di scenari di cui al punto precedente, andranno valutate le opere e gli interventi necessari a garantire la messa in sicurezza dell'area e dei beni esposti ad un possibile rischio di esondazione, tenendo in debita considerazione che l'eventuale mitigazione del rischio idraulico, a salvaguardia delle trasformazioni urbanistiche in previsione, non ingeneri però un aggravio del rischio medesimo sulle proprietà limitrofe;

si dovranno effettuare verifiche di stabilità del versante, indirizzate alla ricerca del fattore di sicurezza in condizioni dinamiche allo stato di progetto

si dovranno prevedere tutte le necessarie opere di presidio, finalizzate alla tutela delle opere di trasformazione urbanistica da eventuali riattivazioni dei dissesti e/o evoluzioni retrogressive di versante;
si dovranno prevedere per le strutture controterra, sistemi drenanti con adeguate pendenze atte alla raccolta ed allo smaltimento delle acque di origine meteorica;

4. Per i comparti a progettazione di dettaglio (zone CR3) localizzati a Sant'angelo e identificati con il n. 2 e 4, interessati dall'ambito PAI F-09-0012 con livello di rischio e pericolosità rispettivamente R3 e P3, nonché il comparto di San Silvestro interessato da una frana di colamento attiva valgono le seguenti prescrizioni integrative della disciplina urbanistica: all'interno del perimetro PAI gli unici interventi ammessi sono quelli disciplinati dalle norme di attuazione del PAI, è quindi vietate ogni nuova edificazione. Inoltre l'indagine geologica relativa dovrà valutare la necessità di individuare una fascia di rispetto inedificabile e/o la necessità di realizzare opere di presidio atte a prevenire che eventuali riattivazioni dei dissesti e/o evoluzioni retrogressive di versante possano interessare sia l'area di progetto, sia l'edificato esistente.

5. limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato "Attenzioni, mitigazioni e compensazioni" al R.A. , sono le seguenti e si applicano ai relativi comparti selezionati:

comparto urbanistico	Misura di mitigazione ricorrente	Note
comp. B1 e B2 (ex comparto B) di Borgo Bicchia	Mit.1, Mit. 2, Mit. 3,Mit. 4, Mit.6, Mit. 16	Rif. Atto pianificazione approvazione C.C. n. 97/2016
comp. ex Area F1 di Via Cimarosa	Mit.1; Mit.3; Mit. 4; Mit. 6; Mit.7; Mit 8; Mit.10; Mit.11; Mit.13.	Rif. Atto pianificazione approvazione C.C. n. 20/2015
Comp. n. 2, 3 e 4 in frazione Sant'Angelo	Mit.1, Mit. 2, Mit. 3, Mit. 4, Mit.6, Mit.10, Mit.14, Mit. 16.	Rif. Atto pianificazione approvazione C.C. n. 97/2016
Comp. in località Grottino	Mit.1, Mit. 2, Mit. 3, Mit. 4, Mit.6, Mit.14, Mit. 16.	Rif. Atto pianificazione approvazione C.C. n. 97/2016
Comp. in località San Silvestro (presso ex scuola elementare);	Mit.1, Mit. 2, Mit. 3, Mit. 4, Mit.14, Mit. 16.	Rif. Atto pianificazione approvazione C.C. n. 97/2016
Comp. F1 e F2 (ex comparto F) a Vallone	Mit.1, Mit. 2, Mit. 3, Mit. 4, Mit.6, Mit.10, Mit.14, Mit. 16.	Rif. Atto pianificazione approvazione C.C. n. 97/2016
ex Comparto G in via Borgo Panni Vallone	Mit.1, Mit. 2, Mit. 3, Mit. 4, Mit. 6, Mit.14, Mit. 15, Mit. 16.	Rif. Atto pianificazione approvazione C.C. n. 97/2016
ex comparto CR2 17/i a Marzocca	Mit.1, Mit. 2, Mit. 3, Mit. 4, Mit.6, Mit.10, Mit.14, Mit. 16.	Rif. Atto pianificazione approvazione C.C. n. 97/2016

Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso. In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all'art. 32/ter, le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l'edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, sono escluse dal computo delle SUL complessive. La misura della altezza massima interna per tali locali (autorimesse e pertinenze) è pari a m 2,40. Le altezze massime di zona, come definite dal punto 2) PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI e dalle eventuali PRESCRIZIONI PARTICOLARI, sono incrementate di m 2,70.

2. All'interno dell'ambito d'intervento unitario sono individuate le aree private soggette ad edificazione, a verde privato e quelle pubbliche destinate a viabilità, verde attrezzato, parcheggi o altri servizi pubblici, che sono da intendersi prescrittive in termini dimensionali, con esclusione dei comparti subordinati alla formazione di un PEEP.

3. Per il comparto CR3 di Via B.go Panni a Vallone, sono in vigore gli impegni convenzionali (atto del 22 giugno 2004), gli stessi saranno trasfusi in un atto di revisione degli impegni stessi, attuativo delle norme tecniche aggiornate con la variante al PRG approvata con atto C.C. n.97/2016. Gli impegni riguarderanno la cessione delle aree pubbliche come da planimetrie di PRG e la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto, fatto salvo il collegamento alla S.P. arceviese.

4. Le aree a verde privato individuate all'interno dei comparti sono inedificabili, dovranno essere sistemate a giardino e in ogni caso mantenute come superfici permeabili.

5. Eventuali variazioni all'assetto planimetrico indicato nel piano, adeguatamente motivate, nonché diverse tipologie edilizie, possono essere valutate dall'ufficio tecnico ed approvate dalla Giunta municipale, se ritenute migliorative sia dal punto di vista funzionale che urbanistico, previa acquisizione di parere consultivo non vincolante della competente commissione consiliare.

6. Qualora le aree A.U.S. da cedere previste dalle schede normative di cui al Documento P.3, risultassero di dimensioni inferiori a 24 m^2/30 m^2 di SUL edificabile, la restante parte di A.U.S. dovrà essere monetizzata.

7. le opere di urbanizzazione dovranno prevedere adeguati interventi di regimazione di tutte le acque superficiali fluenti nell'area.

8. i progetti per tutte le opere idrauliche previste, andranno presentati al servizio idraulico provinciale per l'approvazione ai sensi dell'art.14 R.D. 25 Luglio 1904, n.523 e dell'art.16 L.R. 13 del 25 Maggio 1999.

9. gli impianti fognari dovranno essere dimensionati tenendo conto di afflussi eccezionali causati dai possibili alluvionamenti e dovranno essere muniti di frequenti pozzetti ispezionabili per verificare e rimuovere possibili occlusioni delle condotte.

10. le reti di smaltimento delle acque di regimazione superficiali e sotterranee, dovranno essere realizzate con le particolari attenzioni finalizzate ad evitare dispersioni pregiudizievoli agli effetti della stabilità, prevedendone una regolare manutenzione.

11. i lavori di movimento terra e la modifica dei profili naturali del versante, andranno realizzati secondo criteri metodologici che tengano conto dei requisiti fisici e meccanici dei terreni interessati dai lavori e dalle opere, ed in generale dovranno essere precedute da opere di presidio adeguatamente dimensionate e/o prevedere una fascia di rispetto inedificabile dai fronti di scavo e di riporto commisurata alle specifiche problematiche rilevabili in loco salvo specifiche indagini finalizzate alla definizione di opere di sostegno la movimentazione terra (sbancamenti e riporti), andranno limitati il più possibile e comunque realizzati secondo criteri metodologici che tengano conto dei requisiti fisici e meccanici dei terreni interessati dai lavori e dalle opere ai fini della stabilità a breve termine, gli eventuali lavori di movimentazione terra (sbancamenti e riporti), andranno eseguiti compatibilmente ai caratteri fisico meccanici dei litotipi interessati dalle opere, prevedendo anche la messa in opera di presidi strutturali

preventivi che si rendano necessari a garantire la stabilità dei fronti di scavo in corso d'opera.

12. Il parametro relativo alla S.U.A. di cui al punto 2.5) non trova applicazione nei comparti per i quali risulti sottoscritta la relativa convenzione alla data di adozione della "*Variante di coordinamento standard edilizi (Superficie utile minima degli alloggi) con le caratteristiche ambientali delle zone urbanistiche*".

Art. 17/c - Zona CT3 di espansione turistica con P.P. approvato ed in corso di attuazione

1) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle inerenti alla attività turistica: alberghi, pensioni, locande, hotels, campeggi, comprensivi sia delle parti vere e proprie sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.). Non sono ammesse le seguenti destinazioni**:**

a. depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
b. industrie;
c. laboratori per l'artigianato che siano fonte di inquinamento, di rumori od odori molesti;
d. ogni altra destinazione od altra attività che, a giudizio del Sindaco, sulla base del parere USL competente e relative leggi sanitarie, dei VV.FF. e relative leggi di pubblica sicurezza, risultino in contrasto con il carattere turistico della zona.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Per il comparto CT3 localizzato a Cesano (lottizzazione "Le Piramidi") si applicano i seguenti parametri urbanistici e edilizi:

UT max = Volume esistente alla data di adozione della Variante: "Azioni per la riqualificazione dell'offerta turistica-alberghiera e per la sostenibilità ambientale attraverso la riduzione e riclassamento dei carichi urbanistici".

H max = come da planivolumetrico convenzionato relativamente al lotto di riferimento;

SF = come indicata negli elaborati di PRG;

AUS = le aree AUS di competenza ex comparto CT3 convenzionato, sono rappresentate dalle aree qualificate con la zona urbanistica "Zone F6 - per attrezzature e servizi sportivi e ricreativi pubblici e privati" come indicato negli elaborati di PRG;

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento: edilizio diretto

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 3) al R.A. (rif.Variante al P.R.G. "riqualificazione offerta turistica alberghiera e sostenibilità ambientale…", approvata con D.C.C. n.35 del 20/05/2015), sono le seguenti e si applicano a tutti i comparti:

Mit.2; Mit.5; Mit. 6; Mit.11; Mit.12; Mit.15; Mit.16.

Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso. In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato.

Art. 17/d - Zona CT4 di espansione turistica

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle inerenti alla attività turistica: alberghi, pensioni, locande, hotels, campeggi, comprensivi sia delle parti vere e proprie sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.). Non sono ammesse le seguenti destinazioni**:**

depositi e magazzini di merci all'ingrosso;

industrie;

laboratori per l'artigianato che siano fonte di inquinamento, di rumori od odori molesti;

ogni altra destinazione od altra attività che, a giudizio del Sindaco, sulla base del parere USL competente e relative leggi sanitarie, dei VV.FF. e relative leggi di pubblica sicurezza, risultino in contrasto con il carattere turistico della zona.

2. è ammesso l'uso a residenza turistica nella quantità massima del 30% della SUL edificabile purché l'intervento sia contestuale agli altri interventi turistici di cui all'art.6 della Legge Quadro 217/88 ad esclusione degli interventi previsti in ambito del P.I.P. dei campeggi di cui al successivo comma 4.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UT = 1.150 m^2 /Ha

H = m 6,50

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5

RS = 1

RC = 1/2

P = 4

A.U.S. = 24 m^2 /25 m^2 da ricavare e da cedere nella parte edificabile del comparto

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Il P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi, previa redazione di un Piano d'Area di iniziativa pubblica o privata, di cui al precedente art. 5 bis. Tale Piano d'Area dovrà fissare, oltre ai contenuti specifici, la dimensione dei successivi piani attuativi che saranno oggetto di convenzione specifica.

2. In particolare il Piano d'area dovrà individuare e perimetrare un ambito territoriale da subordinare alla formazione di un Piano per gli Insediamenti Turistici all'area aperta, di iniziativa pubblica, ai sensi della legge 865/71, di dimensione non inferiore a 10Ha. In tal caso, fermo restando l'uso a residenza turistica nella quantità massima stabilita al precedente punto 1), la SUL derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale sulla effettiva estensione dell'ambito P.I.P. deve essere detratta dalla corrispondente S.U.L. afferente l'intera unità di azzonamento.

3. Il Piano d'Area dovrà inoltre condurre un'analisi tesa ad individuare le eventuali emergenze paesaggistiche presenti di cui dovrà dettarne la salvaguardia, nonché fissare gli indirizzi generali di utilizzo dell'area relativamente alla viabilità di accesso alla Statale Adriatica, i parcheggi pubblici, le piste ciclabili, i collegamenti con l'arenile.

4. limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a

prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all'art. 32/ter, le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l'edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, sono escluse dal computo delle SUL complessive. La misura della altezza massima interna per tali locali (autorimesse e pertinenze) è pari a m 2,40. Le altezze massime di zona, come definite dal punto 2) PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI e dalle eventuali PRESCRIZIONI PARTICOLARI, sono incrementate di m 2,70.

2. Nelle zone CT4 i Piani attuativi dovranno comprendere al suo interno l'ambito di tutela dei 300 m dalla linea di battigia individuato cartograficamente negli elaborati di P.R.G.

L' UT va applicato all'intera unità di azzonamento e l'edificazione conseguente deve essere concentrata nell'area non compresa entro i 300 m di tutela suddetti.

3. Spetta al soggetto attuatore riqualificare l'area compresa entro i 300 m con la realizzazione di servizi non coperti in modo permanente, quali attività ricreative, parchi, parcheggi, impianti sportivi e simili (in tali ambiti non viene considerata superficie coperta quella relativa ai servizi destinati alle attrezzature quali spogliatoi, servizi igienici, guardiole per custodi, centrali tecnologiche), oltre naturalmente a cedere le A.U.S. previste che potranno essere localizzate anche nella suddetta fascia compresa entro i 300 metri: in tal caso la fascia stessa dovrà essere traslata verso monte mantenendo la stessa quantità di superficie.

Art. 17/e - Zona CDR di espansione direzionale e residenziale

1) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono le attività terziarie ed in generale le attrezzature collettive pubbliche e/o private oltre alla residenza.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni:

depositi e magazzini di merci all'ingrosso;

industrie;

laboratori per l'artigianato che siano fonte di inquinamento, di rumori od odori molesti;

ogni altra destinazione od altra attività che, a giudizio del Sindaco, sulla base del parere USL competente e relative leggi sanitarie, dei VV.FF. e relative leggi di pubblica sicurezza, risultino in contrasto con il carattere turistico della zona.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

20.1 - Attuazione del Piano P.E.E.P. di "Via Piave" approvato con delibera Consiglio Provinciale n.277 dell'8/11/1995

20.2 - Superficie utile massima per residenza e direzionale = 10.350 m^2; la quota direzionale (che potrà comprendere attività terziarie, commerciali e artigianali di servizio) non potrà superare i 4.500 m^2 di SUL e non essere inferiore al 20% della SUL totale ammessa.

H = m 15,70

P = 4

A.U.S. = 50% della ST da cedere per il comparto 20.2

S.U.A. Relativamente ad una quota non inferiore all'80% delle SUL complessive ammesse dal piano, la Superficie Utile Abitabile degli alloggi (*SUA - art. 13 lett. v - R.E.)* non può essere inferiore a

52 m². Per la restante quota di SUL la superficie utile abitabile delle unità residenziali non può essere inferiore a 45 m². Sono esclusi dal presente dispositivo (S.U.A. minima) i procedimenti avviati anteriormente al 27 luglio 2011, data di adozione della Variante di coordinamento standard edilizi.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

permesso di costruire in conformità al Piano P.E.E.P. di "Via Piave" approvato con delibera Consiglio Provinciale n.277 dell'8/11/1995

permesso di costruire subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo per il comparto 20.2

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nel comparto 20.2 è sottoposta a vincolo di restauro conservativo la porzione di fabbricato indicata con apposita simbologia negli elaborati di P.R.G., per la quale lo strumento attuativo potrà proporre, documentandole, modalità di intervento differenziate. Particolare cura dovrà inoltre essere posta per gli edifici di prospetto su via Monte Grappa. L'A.U.S. dovrà essere sistemata prevalentemente a parcheggi pubblici.

2. Allo strumento urbanistico attuativo deve essere allegato uno studio specifico che verifichi l'impatto del nuovo complesso edilizio sulla viabilità circostante e quali influssi potrà avere sulla viabilità del quartiere.

3. Il parametro relativo alla S.U.A. di cui al punto 2) non trova applicazione nei comparti per i quali risulti sottoscritta la relativa convenzione alla data di adozione della "*Variante di coordinamento standard edilizi (Superficie utile minima degli alloggi) con le caratteristiche ambientali delle zone urbanistiche*".

Art. 17/f - Zona CPT Polo turistico

AREA SACELIT-ITALCEMENTI

1) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

insediamenti ricettivi turistici (alberghi, residenze, ristoranti, bar);

attività turistiche di servizio (servizi balneari e ricreativi, impianti sportivi, attività culturali e di spettacolo, attività congressuali, servizi nautici e portuali, artigianato di servizio, strutture sanitarie e strutture commerciali).

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UT = 0,53 m²/m² più 0,10 m²/m² per volumi realizzabili sulle aree A.U.S.

H = H max uguale a quella dell'edificio più alto nel raggio di 200 m dal perimetro dell'area di intervento.

A.U.S. = in misura non inferiore al 50% della superficie interessata dal Piano urbanistico preventivo

P = 4

SM = intero comparto

I parametri urbanistici ed edilizi sopra definiti sono validi anche nel caso di recupero edilizio.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

permesso di costruire subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, configurato come progetto planivolumetrico, comprendente tutto il comparto individuato dal P.R.G.,

in base alle indicazioni di un apposito "Studio preliminare d'area" esteso all'intera area urbana interessata dall'intervento;

lo "Studio preliminare d'area", da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, ha il fine di verificare i caratteri dell'intervento in rapporto alla risoluzione dei problemi relativi al contesto urbano ed in particolare del grado di accessibilità, alla realizzazione delle attività turistiche di servizio, all'eventuale riutilizzo dei manufatti esistenti, e deve pertanto indicare:

- gli obiettivi da perseguire nella utilizzazione delle aree interessate;

- le destinazioni d'uso ed il dimensionamento dell'intervento, nonché la quantità delle aree A.U.S., nell'ambito delle soglie stabilite al paragrafo 3 precedente, congruenti con gli obiettivi prefissati;

- le opere di urbanizzazione da realizzare o potenziare e la ripartizione degli oneri relativi;

- le modalità e le strumentazioni attuative idonee alla natura ed entità degli interventi;

- un programma di interventi delle opere pubbliche e private da realizzare, anche suddivise per fasi di intervento, corredato da un piano finanziario indicativo degli investimenti pubblici e privati, ipotizzando forme e modi di coordinamento tra gli operatori e le reciproche quote di partecipazione;

- gli studi preliminari della Verifica di Compatibilità Paesistico-Ambientale degli interventi previsti, in base all'art. 63 bis del P.P.A.R. della Regione Marche.

- le relazioni con la zona BR4 per la salvaguardia dei caratteri ambientali prospettanti su Piazzale N.Bixio e con il porto.

fino alla data di cessazione dell'attività produttiva nonché fino alla predisposizione ed approvazione del Piano urbanistico preventivo, sono consentiti sui manufatti esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento tecnologico in esecuzione di leggi statali o regionali in materia di tutela ambientale.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Lo Studio preliminare d'area dovrà inserire all'interno dell'ambito d'intervento un parcheggio pubblico di dimensioni superiori rispetto agli standard urbanistici di zona, tali da soddisfare la domanda di parcheggi del porto e del contesto urbano. Le relative superfici rientrano nel sistema delle urbanizzazioni primarie per quanto attiene gli standard e per quanto residua nel sistema delle urbanizzazioni secondarie, come parcheggio di interesse generale.

2. la Superficie Utile minima degli alloggi residenziali è fissata nella misura di 52 m^2 . E' ammessa la realizzazione di alloggi di dimensioni inferiori, fino ad un minimo di 40 m^2 di S.U., nella misura del 25% della Superficie utile complessiva destinata a residenza.

3. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie esistenti di superficie utile lorda non superiore a $m^2$300 , è ammessa una superficie minima netta degli alloggi pari m^2 45 .

4. La viabilità di accesso all'area dalla strada statale 16 indicata nel PRG è indicativa; sarà il Piano d'area, attraverso analisi specifica a definire l'assetto viario definitivo. Tale assetto definitivo non costituisce pertanto variante al PRG.

AREA EX COLONIE MARINE

1) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

-insediamenti ricettivi turistici di cui agli articoli 3 e 4 della L.R. 42/94;

-residenza nella misura massima del 30% della SUL complessiva;

-ristoranti e bar,

-attività turistiche di servizio (servizi balneari e ricreativi, impianti sportivi, attività culturali e di spettacolo, attività congressuali, servizi nautici, artigianato di servizio, strutture sanitarie e commerciali)

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UT = 0,33 m^2/m^2 più 0,20 m^2/m^2 per volumi realizzabili sulle aree A.U.S.

H = 21,00 m

A.U.S. = in misura non inferiore al 50% della superficie interessata dal Piano attuativo escluse le strade e i parcheggi esistenti

P = 6

SM = intero comparto

La superficie territoriale di riferimento per il calcolo delle SUL, fermo restando l'ambito unitario di intervento, è costituita dall'intero comparto individuato ad esclusione delle aree specificatamente individuate dal PRG per strade pubbliche esistenti, linea ferroviaria e parcheggi d'interscambio pubblici (F9). In concomitanza con l'attuazione del parcheggio pubblico di interscambio è consentita la realizzazione di attività commerciali connesse con la struttura funzionalmente e architettonicamente, nella misura massima del 10% della superficie lorda dei parcheggi realizzati (non sono considerati nel parametro di riferimento i parcheggi pubblici realizzati a soddisfacimento delle nuove edificazioni ma solo quelli di interscambio extra standards).

All'interno di tale ambito la posizione e la dimensione delle aree da destinare a parcheggio d'interscambio lungo la Statale 16 è da intendersi prescrittiva.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

permesso di costruire subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, configurato come progetto planivolumetrico, comprendente tutto il comparto individuato dal P.R.G., in base alle indicazioni di un apposito "Piano d'area", ai sensi dell'art. 5bis delle presenti norme, esteso all'intera area urbana interessata dall'intervento;

Il "Piano d'area", da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, ha il fine di verificare i caratteri dell'intervento in rapporto alla risoluzione dei problemi relativi al contesto urbano ed in particolare del grado di accessibilità, alla realizzazione delle attività turistiche di servizio, all'eventuale riutilizzo dei manufatti esistenti, e deve pertanto indicare:

- *gli obiettivi da perseguire nella utilizzazione delle aree interessate;*
- *le destinazioni d'uso ed il dimensionamento dell'intervento, nonché la quantità delle aree A.U.S., nell'ambito delle soglie stabilite al paragrafo 3 precedente, congruenti con gli obiettivi prefissati;*
- *gli edifici da mantenere, da sottoporre ad interventi di recupero e ristrutturazione edilizia e quelli da demolire;*
- *le opere di urbanizzazione da realizzare o potenziare e la ripartizione degli oneri relativi;*
- *le modalità e le strumentazioni attuative idonee alla natura ed entità degli interventi;*
- *i limiti e la dimensione dei successivi piani attuativi che saranno oggetto di convenzione specifica;*

fino alla data di approvazione del Piano attuativo, sono consentiti sui manufatti esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento tecnologico in esecuzione di leggi statali o regionali in materia di tutela ambientale.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 4) al R.A. (rif.Variante al P.R.G. "misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica" , approvata con D.C.C. n.97 del 26/10/2016), sono le seguenti :

Mit.1, Mit. 2, Mit. 3, Mit. 4, Mit.6, Mit.13, Mit.14, Mit. 16..

Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso. In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato.

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all'art. 32/ter, le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l'edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, sono escluse dal computo delle SUL complessive. La misura della altezza massima interna per tali locali (autorimesse e pertinenze) è pari a m 2,40. Le altezze massime di zona, come definite dal punto 2) PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI e dalle eventuali PRESCRIZIONI PARTICOLARI, sono incrementate di m 2,70.

2. Il piano attuativo dovrà verificare i caratteri dell'intervento in rapporto al contesto ambientale e paesaggistico, con particolare riferimento al litorale marino, attraverso la Verifica di Compatibilità Paesistico-Ambientale degli interventi previsti, in base all'art. 63 bis del P.P.A.R. della Regione Marche.

3. la Superficie Utile minima degli alloggi residenziali è fissata nella misura di 52 m^2 . E' ammessa la realizzazione di alloggi di dimensioni inferiori, fino ad un minimo di 40 m^2 di S.U. , nella misura del 25% della Superficie utile complessiva destinata a residenza.

4. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie esistenti di superficie utile lorda non superiore a m^2 300 , è ammessa una superficie minima netta degli alloggi pari m^2 45 .

5. Il parametro relativo alla altezza massima (modificato con la variante 2015 "*Misure per "Misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica*") è attivabile solo ed esclusivamente in sede di formazione del piano attuativo. Per i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante PRG 2015 ma non ancora avviati, è prescritta la riformulazione planivolumetrica integrale con la finalità di ottimizzare il parametro stesso ai fini dell'inserimento paesaggistico con particolare riguardo al criterio della intervisibilità spiaggia/retrospiaggia. Per i piani attuativi in corso di attuazione la utilizzazione di tale parametro, nella misura introdotta dalla variante PRG 2015, non è consentita.

Art. 18 - Zone territoriali omogenee "D"

Parti del territorio (parzialmente edificate -completamento- o non ancora edificate -pianificazione attuativa-deputate alla localizzazione delle attrezzature per la produzione, per i servizi connessi alle attività produttive e per i servizi commerciali. Le stesse sono organizzate in due gruppi: Destinazioni prevalentemente produttive (D.P.) e Destinazioni prevalentemente di servizio (D.S.)

zona D.P.1 per attività produttive prevalentemente industriale-artigianale (ex Zona D1.1 e D1.2)

zona D.P.2 per attività produttive prevalentemente tecnico-distributive (ex Zona D2.1)

zona D.S.1 per attività portuali e attività connesse (ex D5)

zona D.S.2 per attività di servizio in genere (trasporti e comunicazioni, commercio, credito e assicurazioni, servizi per le imprese, servizi collettivi di interesse pubblico e della pubblica amministrazione). (ex Zona D2.2 [1, 2, 3]; D3; A1; A2)

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Nei casi in cui il lotto di riferimento, indifferentemente in zona D di completamento o di espansione, presenti una preesistenza a destinazione residenziale, la stessa è confermata nell'uso residenziale (pur collocata in zona D) con esclusione di qualsiasi incremento edilizio o mutamento d'uso (incrementale) e con la possibilità di intervento fino alla ristrutturazione edilizia. L'edificazione ai fini produttivi del lotto potrà confermare o meno tale preesistenza nella sua attuale consistenza.

2.In base alle caratteristiche specifiche sono state individuate le zone di seguito elencate.

Art. 18/a -Zona DP1.1 di completamento

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Produzione e trasformazione di livello industriale e/o artigianale, nonché attività di servizio connesse.

2. Commercio all'ingrosso e attività connesse classificabili nel settore terziario e direzionale, purché vengano rispettati gli standards per parcheggi così come definiti nel Nuovo Regolamento Edilizio Comunale (N.R.E.C.).

3. Commercio al dettaglio fino a un massimo del 30% della SUL realizzabile a condizione che siano soddisfatte le seguenti condizioni esecutive:

   a. dotazione di parcheggi: nella misura minima prevista dal R.E. e, ove previsto, il rispetto delle dotazioni di cui all'allegato D della Legge Regionale 4 ottobre 1999, n. 26 "Norme ed indirizzi per il settore del commercio".
   b. requisiti soggettivi del titolare del permesso: persona giuridica collegata al titolare dell'attività produttiva insediata sul medesimo lotto.
   c. requisiti oggettivi dell'attività commerciale: attività prevalente nel settore merceologico affine o complementare a quello della produzione.

4. **Per il comparto localizzato al Cesano** (compreso tra il fiume Cesano, la S.S.16, la S.P. della Cesano Bruciata):

   sono ammessi insediamenti di aziende produttive, di trasformazione, di servizio, industriali e/o artigianali, nonché impianti e le attività di servizio connesse; sono altresì ammesse attività ricreative e di servizio alla zona, mostre e commercio all'ingrosso e attività classificabili nel settore terziario e direzionale, purché vengano rispettati gli standards per parcheggi così come definiti nel N.R.E.C.
   Sono ammesse anche attività commerciali al dettaglio inerenti o meno le attività artigianali insediate con un massimo del 5% della SUL di progetto riferito all'area di proprietà e purché vengano

rispettati gli standards per parcheggi così come definiti nel N.R.E.C. e ove necessario, le previsioni di cui all'allegato D della Legge Regionale 4 ottobre 1999, n. 26 "Norme ed indirizzi per il settore del commercio". Il suddetto indice di commercio al dettaglio concesso non può essere trasferito tra proprietà diverse.
La SUL di progetto riferita a ciascun lotto di proprietà deve comunque prevedere un minimo del 70%, con destinazione artigianale e/o industriale.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

SUL = superficie utile lorda non superiore alla superficie complessiva del lotto edificabile al netto dell'eventuale area ceduta per urbanizzazione secondaria.

SC = superficie coperta totale non superiore alla metà dell'area complessiva del lotto edificabile

DC = m 5

DF = m 10

H = m 9,50 (per particolari e comprovate esigenze sono consentite altezze maggiori)

DS = m 7,50 con l'esclusione delle strade per le quali è indicata in planimetria di P.R.G. una fascia di rispetto

P = 2

A.U.S. = 10% della superficie complessiva del lotto edificabile, di norma monetizzabile con gli stessi criteri e procedure di cui al N.R.E.C. in aggiunta alla A.U.S. da cedere per le altre destinazioni d'uso eventualmente previste.

Per il comparto previsto al Cesano si adottano i seguenti parametri urbanistici:

SUL/ST = 0,79

UF = 1 m^2/m^2

SC = 50% del lotto

DC = DS = 10 m

DF = 20 m

H = 9,50 (non si ammettono eccezioni)

P = 2

AUS = 15% della superficie territoriale da cedere in aggiunta alla AUS da cedere per le altre destinazioni d'uso eventualmente previste.

Per l'area "Nuova Comes" al Cesano *(compresa tra via Bruciata e l'A14),* ***si adottano i seguenti parametri urbanistici, con scheda di progetto P_3_3_"Nuova Comes in via Bruciata"***

UF = 0,26 m^2/m^2

SC = 50% del lotto

DC = 5 m

DF = 10 m

DS = come da scheda di progetto

H = 12,00 m

P = 1

A.U.S. = In cessione, come da scheda di progetto

3) MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 3) al R.A. (rif.Variante al P.R.G. "riqualificazione offerta turistica alberghiera e sostenibilità ambientale…", approvata con D.C.C. n.35 del 20/05/2015) e, per l'area "Nuova Comes" dall'allegato 4) al R.A. *(rif.Variante al P.R.G. "misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica", approvata con D.C.C. n.97 del 26/10/2016)* sono le seguenti e si applicano a tutti comparti:

Mit.1; Mit.3; Mit. 4; Mit.7; Mit. 8; Mit.10; Mit.13.

Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso. In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Il comparto previsto a Cesano si attua attraverso strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto.

Lo strumento urbanistico attuativo potrà essere subordinato all'approvazione di un Piano d'Area, sottoscritto da almeno il 75% delle proprietà (è possibile escludere dalla sottoscrizione le proprietà della Provincia, ENEL, Società Autostrade); nel qual caso la percentuale delle destinazioni d'uso da destinare al commercio al dettaglio, prevista nel 5%, potrà essere incrementata di un ulteriore 5% massimo.

Il Piano Attuativo, oltre i requisiti della legge regionale n. 34/92 dovrà comprendere:

un progetto planivolumetrico in scala adeguata, esteso all'intero comparto e con l'individuazione volumetrica degli interventi;

la distribuzione delle destinazioni d'uso;

l'individuazione delle A.U.S. da cedere che andranno prevalentemente localizzate lungo il fiume Cesano per contribuire alla formazione del Parco Fluviale;

lo schema della viabilità interna e di collegamento con la viabilità comunale;

lo schema delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste;

la convenzione sottoscritta da almeno il 75% delle proprietà comprese nel comparto (è possibile escludere dalla sottoscrizione le proprietà della Provincia, ENEL, Società Autostrade). La convenzione deve definire i tempi e le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed il programma degli interventi edilizi con relative destinazioni d'uso. Una volta approvato dal Consiglio Comunale il «Piano d'Area», il Piano di attuazione e lo schema di convenzione, l'attuazione potrà avvenire in fasi diverse solo nel caso in cui vengano soddisfatti (ovvero realizzati) gli standards per parcheggi e l'A.U.S. e secondo il programma dei lavori definiti in convenzione.

Il Consiglio Comunale in sede di approvazione del Piano Attuativo e della relativa convenzione, fermo

restando le destinazioni d'uso di almeno il 70% della SUL insediabile ad attività produttive artigianali e/o industriali e di un massimo del 5% (ovvero del 10% nel caso di incremento con Piano d'Area preventivo) della SUL insediabile con destinazione a commercio al dettaglio, può prevedere una localizzazione delle varie destinazioni d'uso ammesse anche prescindendo dalle singole diverse proprietà purché le stesse abbiano sottoscritto la convenzione allegata al Piano Attuativo. Il Consiglio Comunale nella stessa sede può ridurre la percentuale destinata al commercio al dettaglio.

Pertanto gli indici e le percentuali delle destinazioni d'uso vanno riferite alla SUL insediabile e non di progetto.

Il Consiglio Comunale in sede di approvazione del Piano d'Attuativo e della relativa convenzione che deve fissare, tra l'altro, anche i programmi degli interventi edilizi e le relative destinazioni d'uso, nel caso decida di localizzare le varie destinazioni d'uso ammesse prescindendo dalle singole proprietà che hanno sottoscritto la convenzione, può applicare la percentuale di commercio al dettaglio stabilita nel 5% max (ovvero del 10% nel caso di incremento con Piano d'Area preventivo) sulla SUL insediabile e quella con destinazione artigianale e/o industriale (minimo 70%) sulla SUL insediabile o di progetto che comunque non potrà essere inferiore all'indice massimo di copertura stabilito dalle norme.

In attesa della approvazione da parte del Consiglio Comunale del "Piano Attuativo" sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia senza aumento volumetrico.

2. L'area in ampliamento prevista per la ditta Goldengas, viene vincolata al solo utilizzo quale parcheggio privato, mentre l'edificabilità (da calcolarsi sull'intero lotto) deve essere concentrata sull'area rimanente.

3. Per quanto riguarda l'area in località Cesanella, contraddistinta con la simbologia DP1.1.6, si applicano le seguenti prescrizioni integrative:

Destinazione d'uso: sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui al punto 1, comma 1, del presente articolo.

Superficie massima coperta = 0,70 m^2/m^2

Distacco dal confine stradale di via Mattei (ndr.nella configurazione dicembre 2007) = 8,00 m

4. Per quanto riguarda l'area in località via della Marina, contraddistinta con la simbologia DP1.1.7, si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi:

UF = 0,50 m^2/ m^2

SC = 0,50 m^2/m^2

DC = m 5

DF = m 10

H = m 9,50 (per particolari e comprovate esigenze sono consentite altezze maggiori)

DS = m 7,50 con l'esclusione delle strade per le quali è indicata in planimetria di P.R.G. una fascia di rispetto

P = 2

A.U.S. = 10% della superficie complessiva del lotto edificabile, di norma monetizzabile con gli stessi criteri e procedure di cui al N.R.E.C. in aggiunta alla A.U.S. da cedere per le altre destinazioni d'uso eventualmente previste.

5. Per quanto riguarda l'area in località via della Marina, contraddistinta con la simbologia DP1.1.8, si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi:

UF = 0,25 m^2/m^2

SC = 0,50 m^2/m^2

DC = m 5

DF = m 10

H = m 9,50 (per particolari e comprovate esigenze sono consentite altezze maggiori)

DS = m 7,50 con l'esclusione delle strade per le quali è indicata in planimetria di P.R.G. una fascia di rispetto

P = 2

A.U.S.= 10% della superficie complessiva del lotto edificabile, di norma monetizzabile con gli stessi criteri e procedure di cui al N.R.E.C. in aggiunta alla A.U.S. da cedere per le altre destinazioni d'uso eventualmente previste.

6. Per la zona DP1.1.9 "ex Ragno" in Via della Marina di Scapezzano si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi:

SUL = superficie utile lorda non superiore alla superficie utile lorda esistente

SC = superficie coperta totale non superiore alla metà dell'area complessiva del lotto edificabile

DC = m 5

DF = m 10

H = m 9,50 (per particolari e comprovate esigenze sono consentite altezze maggiori)

Ds = m 7,50 con l'esclusione delle strade per le quali è indicata in planimetria del PRG una fascia di rispetto

P = 2

A.U.S = 10% della superficie complessiva del lotto edificabile, di norma monetizzabile con gli stessi criteri e procedure di cui al N.R.E.C

7. Per le aree pubbliche e private interposte tra le edificazioni artigianali/produttive del comparto ex Vismara (stabilimenti produttivi di via Carracci) e la cortina edilizia che si sviluppa lungo la via R. Sanzio, si prescrive che la fascia tra l' allineamento dei nuovi edifici artigianali e gli edifici residenziali sia organizzata a zona a verde compatto finalizzato alla mitigazione dell'interazione tra le attività artigianali e le attività residenziali contigue tra loro.

Art. 18/b - Zona DP1.2 di espansione

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Produzione e trasformazione di livello industriale e/o artigianale, nonché attività di servizio connesse.

2. Commercio all'ingrosso e attività connesse classificabili nel settore terziario e direzionale, purché vengano rispettati gli standards per parcheggi così come definiti nel Nuovo Regolamento Edilizio Comunale (N.R.E.C.).

3. Commercio al dettaglio fino a un massimo del 30% della SUL realizzabile a condizione che siano soddisfatte le seguenti condizioni esecutive:

a. dotazione di parcheggi: nella misura minima prevista dal R.E. e, ove previsto, il rispetto delle dotazioni di cui all'allegato D della Legge Regionale 4 ottobre 1999, n. 26 "Norme ed indirizzi per il settore del commercio".

b. requisiti soggettivi del titolare del permesso: persona giuridica collegata al titolare dell'attività produttiva insediata sul medesimo lotto.

c. requisiti oggettivi dell'attività commerciale: attività prevalente nel settore merceologico affine o complementare a quello della produzione.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UT = 7.875 m^2/ha

SUL = superficie utile lorda non superiore alla superficie complessiva del lotto edificabile.

SC = superficie coperta totale non superiore alla metà dell'area complessiva del lotto edificabile

DC = m. 5

DF = m. 10

DS = m. 7,50 con esclusione delle strade per le quali è indicata in planimetria di P.R.G. una fascia di rispetto

A.U.S. = pari al 15% della superficie territoriale del comprensorio da cedere in aggiunta alle A.U.S. da cedere per altre destinazioni di uso eventualmente previste

H = m 9,50 (per particolari e comprovate esigenze sono consentite altezze maggiori)

P = 2

3) MODALITA' DI ATTUAZIONE

il P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi estesi a tutta l'area individuata negli elaborati di P.R.G.

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 3) al R.A. (rif.Variante al P.R.G. "riqualificazione offerta turistica alberghiera e sostenibilità ambientale…", approvata con D.C.C. n.35 del 20/05/2015), sono le seguenti e si applicano a tutti comparti:

Mit.1; Mit.3; Mit. 4; Mit.7; Mit. 8; Mit.10; Mit.13.

Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso. In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. non sono consentite opere di sostegno di altezza superiore a ml. 3.00.

Art. 18/c - Zona DP2 di completamento

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Sono ammessi insediamenti di aziende per il trasporto e/o deposito di merci, di edifici per mostre, fiere ed attività congressuali e ricreative, di uffici pubblici e privati, di laboratori tecnico-scientifici, di insediamenti per attività terziarie e direzionali e di servizio indotte.

2. Sono altresì ammessi insediamenti per la grande distribuzione e per attività commerciali all'ingrosso.

3. Sono ammessi insediamenti per attività commerciali al dettaglio connesse o meno a centri commerciali integrati e servizi di somministrazione di bevande e alimenti, nonché attività ricettive.

4. Le superfici destinate ad attività commerciali al dettaglio, escluse quelle del Centro Commerciale Integrato, e quelle ad esso connesse e le superfici del grande dettaglio superiori a 1.500 m^2, non possono superare il 30% della SUL insediabile compresa l'eventuale superficie per attività ricettive.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

SUL = superficie utile lorda non superiore all'area complessiva del lotto edificabile

SC = superficie coperta totale non superiore alla metà della superficie complessiva del lotto edificabile

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 10

A.U.S. = 20% della superficie complessiva del lotto edificabile, da cedere o monetizzare con gli stessi criteri e procedure di cui al N.R.E.C. in aggiunta alla A.U.S. da cedere o monetizzare per le altre destinazioni d'uso eventualmente previste**.**

P = 2

H = m 9,50 (per particolari e comprovate esigenze sono consentite altezze maggiori).

3) MODALITA' DI ATTUAZIONE

intervento edilizio diretto

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Per l'insediamento in via G. Bruno (ex concessionaria automobili "Luzi Senigallia") è prescritta quale misura integrativa di tutela ambientale, un distacco minimo dalle limitrofe attrezzature per l'istruzione secondaria, pari a 25 m.

Art. 18/d -zona DS1

1) DESTINAZIONI D'USO

Sono ammessi insediamenti di attività ed aziende con destinazione inerenti la zona portuale, quali: servizi pubblici e privati (dogana, parcheggi, associazioni, ecc.); residenze ed attività ricettive (bar, ristoranti, alberghi, ecc.) e ricreative; attività artigianali ed industriali (cantieri navali); attività terziarie pubbliche e private (uffici commerciali, espositivi, assicurativi, ecc.).

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Come da Piano Particolareggiato del Porto.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Tutti gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo esteso a tutta l'area individuata negli elaborati di P.R.G.

Art. 18/e-zona DS2.1

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Sono ammessi insediamenti di aziende per il trasporto e/o deposito di merci, di edifici per mostre, fiere, attività congressuali e ricreative, attività didattiche di tipo universitario e di ricerca, di laboratori tecnico-scientifici (polo tecnologico), di uffici pubblici e privati, di insediamenti per attività terziarie e direzionali e di servizio indotte.

2. Sono altresì ammessi insediamenti per la grande distribuzione e per attività commerciali all'ingrosso.

3. Sono ammessi insediamenti per attività commerciali al dettaglio connesse o meno a centri commerciali integrati e servizi di somministrazione di bevande e alimenti, nonché attività ricettive e per l' artigianato di servizio.

4. Le superfici destinate ad attività commerciali al dettaglio, escluse quelle del Centro Commerciale Integrato, e quelle ad esso connesse e le superfici del grande dettaglio superiori a 1.500 m^2, non possono superare il 50% della SUL insediabile compresa l'eventuale superficie per attività ricettive.

5. Il PRG individua le seguenti sottozone:

Comparto ex D3 via Abbagnano

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UT = 7.875 m^2/Ha

SUL = superficie utile lorda non superiore all'area complessiva del lotto edificabile

SC = superficie coperta totale non superiore alla metà della superficie complessiva del lotto edificabile

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 10 con esclusione delle strade per le quali è indicata in planimetria di P.R.G. una diversa fascia di rispetto

A.U.S. = pari al 50% della superficie lorda coperta, oltre a quella di cui all'art.18 della Legge n.765 del 6.8.67 e della Legge n. 122 del 24.3.89, ed alla A.U.S. per le altre destinazioni d'uso eventualmente previste, escluse le sedi viarie.

H = m 9,50 (per particolari e comprovate esigenze sono consentite altezze maggiori)

P = 2

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi estesi a tutta l'area individuata negli elaborati di P.R.G.

Comparto ex F3 via della Passera

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,69 m^2/m^2

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 10

H = m 9,50 (salvo il caso di impianti speciali o edifici facenti parte di un progetto complessivo planivolumetrico)

P = 5

A.U.S. = 30% della superficie complessiva del lotto edificabile, da monetizzare con gli stessi criteri e procedure di cui al N.R.E.C.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento edilizio diretto

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 4) al R.A. *(rif.Variante al P.R.G. "misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica" , approvata con D.C.C. n.97 del 26/10/2016)*, sono le seguenti:

Mit.1, Mit. 2, Mit. 3,Mit. 4, Mit.13, Mit. 16.

Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso. In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1.Le destinazioni d'uso ammesse per il comparto sono esclusivamente quelle del comma 1, punto 1) "Destinazioni d'Uso";

2. L'indice di utilizzazione fondiaria assegnato si applica all'area perimetrata soggetta a "progetto unitario";

3. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al parere preventivo dell'ARPAM relativamente alla compatibilità dell'insediamento con il potenziale inquinamento elettromagnetico della centrale di trasformazione;

4. L'urbanizzazione del comparto, a carico del soggetto attuatore, ricomprende, oltre agli allacciamenti ai servizi a rete, la realizzazione della intersezione stradale tra la S.P. "Arceviese" e la strada della Passera, secondo i tipi di PRG e le prescrizioni tecniche esecutive rilasciate dalla Provincia di Ancona quale ente proprietario della strada.

Comparto " Zona mista per la formazione del Polo direzionale e terziario e del parco fluviale" ex Art. 22 /A

1) AMBITO D'INTERVENTO

1. Il P.R.G. individua l'ambito d'intervento per la formazione del "Polo direzionale e terziario" e del "parco fluviale" , la cui attuazione è subordinata alla redazione di Piano Particolareggiato (P.P.).

2. All'interno di tale ambito, con apposita simbologia, sono indicati:

-la viabilità primaria che assume, in relazione alla sua importanza ai fini delle connessioni territoriali, valore di strada di P.R.G. (rientra tra le urbanizzazioni dell'area);

-la viabilità secondaria suscettibile di modificazione;

-le aree di nuovo impianto destinate all'insediamento delle attività direzionali e del terziario;

-le aree destinate alla formazione del parco fluviale, da cedere gratuitamente al Comune (fatte salve le aree di pertinenza degli edifici privati esistenti opportunamente indicate dal Piano Particolareggiato);

-le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature collettive, da cedere gratuitamente al Comune di Senigallia .

-le aree per le quali vengono confermate le zonizzazioni previste dal P.R.G. 1997;

-gli edifici da demolire e/o delocalizzare.

3. Tutte le aree ricomprese nell'ambito d'intervento, con esclusione di quelle per le quali si riconfermano le previsioni del PRG vigente, attraverso l'applicazione del meccanismo della perequazione, esprimono una capacità edificatoria, con indici differenziati; tale capacità edificatoria sarà concentrata nelle aree di nuovo impianto (indicate nell'elaborato *P3.2*) che saranno meglio definite dal Piano Particolareggiato.

4. Le misure planimetriche, la suddivisione e la sistemazione delle aree e la viabilità primaria riportate nei grafici di P.R.G. costituiscono il modello di riferimento per la redazione del Piano Particolareggiato. Il Piano Particolareggiato potrà elaborare soluzioni con impianti alternativi dimostrando opportunamente i vantaggi dell'assetto planimetrico proposto.

2) DESTINAZIONI D'USO

1. L'ambito d'intervento come sopra definito costituisce un insieme integrato di attività collettive, a gestione sia pubblica che privata, pertanto le destinazioni d'uso ammesse sono:

a) per le aree di nuovo impianto destinate a polo direzionale e terziario sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi pubblici e privati;
- attività didattiche di tipo universitario e di ricerca;
- attività direzionali, terziarie e commerciali, ivi compresi i servizi interni;
- ricettive, alberghiere, di accoglienza, ristorazione, svago, benessere e funzioni terziarie assimilabili;
- attrezzature commerciali al dettaglio, quali negozi, botteghe, pubblici esercizi con esclusione della grande distribuzione di largo consumo del settore alimentare (grandi e medie strutture di vendita);
- artigianato di servizio, purché compatibile con le altre destinazioni d'uso consentite;

b) per l'area destinata alla formazione del parco fluviale le destinazioni ammesse sono quelle previste dall'art. 20/e - "parchi urbani". Per gli edifici esistenti al suo interno sottoposti a recupero e riconversione edilizia sono ammesse le destinazioni d'uso di servizio, ricreative e culturali; è inoltre ammesso il mantenimento delle attività vivaistiche esistenti, poiché compatibili con gli usi del parco.

c) Per le aree destinate a verde attrezzato valgono le destinazioni d'uso di cui all'art. 21/c . zone G3.

d) Per le zone destinate ad attrezzature collettive civili valgono le destinazioni d'uso di cui all'art. 21/b zone G2.

e) per le aree per le quali vengono confermate le zonizzazioni previste dal P.R.G. 1997 valgono le destinazioni previste da ciascuna zona;

3) MODALITA' DI INTERVENTO

1. Intervento diretto subordinato all'approvazione di un Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica esteso all'intero ambito perimetrato.

2. Fino alla formazione del Piano Particolareggiato sono vietati interventi sugli edifici previsti in demolizione, fatti salvi i casi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

3. Sugli edifici esistenti compresi all'interno dell'ambito d'intervento di cui si prevede il mantenimento e su quelli ricadenti nelle aree per le quali sono riconfermate le previsioni del PRG 1997 sono ammessi interventi di:

a) manutenzione ordinaria

b) manutenzione straordinaria

c) restauro e risanamento conservativo relativamente agli edifici di interesse storico-culturale sottoposti a tutela, secondo le modalità descritte nell'art. 25 delle presenti NTA;

d) ristrutturazione edilizia

e) demolizione con ricostruzione

f) nuova costruzione e/o ampliamento

4. Per le aree ricadenti negli ambiti di tutela del P.A.I. valgono le limitazioni del P.A.I. stesso.

4) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ST - Superficie territoriale dell'ambito d'intervento = m^2 271.059

STP - Superficie territoriale in perequazione = m^2 222.733

(sono escluse dalla STP le aree con riconferma delle previsioni del P.R.G. 1997)

UTM - Utilizzazione Territoriale Media = 0,20 m^2/m^2

Le densità territoriale media deriva dall'applicazione dei seguenti indici di Utilizzazione Fondiaria (UF) applicati a ciascun area ricompresa nell'ambito d'intervento, differenziati a seconda della classificazione urbanistica di provenienza delle aree (zona agricola, zona di completamento ecc.) e della necessità di demolizione degli edifici esistenti.

UF zona E	= 0,05 m^2/m^2
UF zona E con attività vivaistica in essere	= 0,10 m^2/m^2
UF zona D2.1	= 1,50 m^2/m^2
UF zona D.1	= 1,50 m^2/m^2
UF zona F1	= 1,00 m^2/m^2
UF zona F3	= 0,05 m^2/m^2
UF zona F6	= 0,06 m^2/m^2
UF zona G2	= 0,80 m^2/m^2
UF zona G4	= 0,05 m^2/m^2
Zona per parchi privati	= 0,05 m^2/m^2

All'interno dell'area destinata a parco fluviale i suddetti indici saranno applicati esclusivamente alla aree effettivamente trasformate in parco fluviale. Nel caso di mantenimento degli edifici e delle attività esistenti l'UF è pari a zero.

I suddetti indici possono essere ridefiniti dal Piano Particolareggiato, purché non sia superato la SUL massima ammessa:

SUL max (UTM x STP) = m^2 44.546,60

H max = come da Piano Particolareggiato

DC DF DS = come da Piano Particolareggiato

Aree per attrezzature pubbliche, a servizi, a verde pubblico e a Parco fluviale del fiume Misa come da Piano Particolareggiato.

Parcheggi pubblici in funzione delle destinazioni definitive prescritte dal Piano Particolareggiato e comunque non inferiori a 0,99 m^2/m^2 di SUL, secondo quanto previsto dal D.M. 1444/1968, ovvero 80 $m^2/100m^2$ di SUL, di cui almeno 100% destinati a parcheggio, comprensivi del verde di arredo (sono escluse dalla base di calcolo le SUL destinate ad autorimesse e le loro pertinenze).

5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Il Piano Particolareggiato dovrà definire:

-La realizzazione del parco fluviale del Fiume Misa dovrà essere contestuale con l'attuazione della zona A1;

-La sistemazione definitiva dell'intero ambito d'intervento e il relativo assetto planivolumetrico con particolare attenzione all'equilibrio ecologico e al corretto inserimento paesaggistico;

-La distribuzione delle SUL e delle attrezzature nella zona di nuovo impianto;

-Le destinazioni d'uso ammesse;

-L'applicazione del meccanismo di perequazione urbanistica alle aree e agli edifici che nell'elaborato 16 sono individuati come interessati dalla meccanica perequativa.

-Le capacità edificatorie espresse da ciascuna area, sulla base delle indicazioni di cui al precedente punto 4) PARAMETRI URBANISTICI;

-Le altezze massime, le distanza dalle strade, dai confini e dagli edifici; gli allineamenti obbligatori, le tipologie edilizie e tutte le prescrizioni edilizie necessarie a configurare l'assetto planivolumetrico complessivo;

-Modalità specifiche di attuazione, tempi, competenze, indicatori urbanistici e valori economici di riferimento al fine di assicurarne l'attuazione;

-Il collegamento attraverso un percorso pedonale e ciclabile tra la frazione di borgo Bicchia ed il campus scolastico e la sua attuazione per le parti ricomprese nel piano;

2. Il Piano Particolareggiato dovrà inoltre prevedere per il Parco urbano del fiume Misa:

-Uno studio particolareggiato della situazione idrogeologica delle falde presenti al fine di non danneggiare e/o interferire con la captazione dei pozzi di approvvigionamento già individuati dal P.R.G. e tenere conto che l'area è soggetta ai vincoli di cui all'art. 28 delle NTA del P.R.G.,

-Il rispetto di eventuali percorsi storici e della maglia poderale e studiare particolari percorsi pedonali e ciclabili per consentire collegamenti razionali tra le aree attrezzate del Parco, le aree a parcheggio, le aree di nuovo impianto ed i quartieri limitrofi;

-L'eventuale recupero di edifici esistenti da valorizzare attraverso interventi di riconversione funzionale, attraverso il riuso e la riorganizzazione planovolumetrica degli stessi. Per tali interventi il Piano Particolareggiato può ammettere per l'introduzione di servizi tecnologici, di sicurezza, di abbattimento delle barriere architettoniche un incremento globale delle superfici utili lorde esistenti non superiore al 10% ferme restando tutte le limitazioni del P.A.I. e delle prescrizioni emergenti dalle successive indagini geologiche connesse con la formazione del Piano Particolareggiato;

-L'eventuale riconversione degli edifici previsti in demolizione negli elaborati grafici, solo se eslusivamente destinati ad attività compatibili con il parco fluviale e fermi restando tutti i parametri di zona;

-Le aree per il recupero ambientale, con particolare riferimento alla risistemazione dei terreni, alla messa a dimora di vegetazione propria dei luoghi, al recupero di manufatti di interesse storico-culturale, al ripristino e ristrutturazione dell'edilizia esistente e al ricorso a provvidenze atte alla riqualifica-

zione di aree degradate;

3. Il Piano Attuativo per la formazione del polo direzionale e terziario e del parco fluviale, dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni integrative:

a- in relazione all'ambito a rischio esondazione censito dal PAI con codice identificativo E-09-0004 a rischio R3 e pericolosità molto elevata P4 sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui agli artt. 7 e 9 delle NTA del PAI medesimo;

b- in relazione all'ambito PAI F-09-0049 a rischio frana R1 e pericolosità moderata P1, si prescrive quanto segue:

a) le aree ricomprese nell'ambito suddetto a rischio frana, partecipano alla formazione delle SUL di piano, ma sono escluse dalla localizzazione di nuovi edifici, partecipano invece alla realizzazione di area verde e/o parcheggi pubblici/privati, a tutela del rischio idrogeologico.

b) compete comunque al piano attuativo di:

-effettuare verifiche di stabilità del versante, indirizzate alla ricerca del fattore di sicurezza in condizioni dinamiche allo stato di progetto;

-prevedere tutte le necessarie opere di presidio, finalizzate alla tutela delle opere di trasformazione urbanistica da eventuali riattivazioni dei dissesti e/o evoluzioni retrogressive di versante;

-prevedere, per le strutture controterra, sistemi drenanti con adeguate pendenze atte alla raccolta ed allo smaltimento delle acque di origine meteorica;

-prevedere per le opere di urbanizzazione, interventi di regimazione delle acque superficiali e, se necessario, delle acque profonde, avendo cura di evitare dispersioni a valle.

c)-i lavori di movimentazione terra e di modifica dei profili del versante andranno realizzati secondo criteri metodologici che tengano conto delle pendenze, degli angoli di scarpa, delle altezze critiche dei fronti di scavo, dei piani di imposta della fondazione e dei carichi ammissibili, in rapporto ai requisiti fisici e meccanici dei terreni interessati, ed in generale dovranno essere precedute da opere di presidio.

Art. 18/f -zona DS2.2

DS2.2 [1]

1) DESTINAZIONI D'USO

Per il comparto interposto tra la via Cellini, la zona urbanistica CR2.b, l'autostrada ed il fossato della Giustizia l'attuazione è orientata alla realizzazione di un centro di servizi terziari pubblici e privati che sviluppi delle forti relazioni con i quartieri residenziali limitrofi.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Per l'attuazione sono stabiliti i seguenti parametri:

UT = 6.000 m^2/ha

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 10 con esclusione delle strade per le quali è indicata in planimetria di P.R.G. una diversa fascia di rispetto

Superficie impermeabile = 30% della ST

A.U.S. = pari al 50% della Superficie Utile Lorda da utilizzare per parcheggi pubblici (è ammesso, per il raggiungimento dello standard, l'uso di parcheggi in struttura)

H = come da planivolumetrico convenzionato

P = 4

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 3) al R.A. (rif.Variante al P.R.G. "riqualificazione offerta turistica alberghiera e sostenibilità ambientale…", approvata con D.C.C. n.35 del 20/05/2015), sono le seguenti e si applicano a tutti i comparti:

Mit.1; Mit.2; Mit.3; Mit 4; Mit.5; Mit 6; Mit.7; Mit. 8; Mit.10; Mit.11; Mit.12; Mit.13; Mit.15. Mit.16.

Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso. In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato.

3) MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi estesi a tutta l'area individuata negli elaborati di P.R.G. Laddove previsti, i livelli di tutela idrogeologica, ambientale o infrastrutturale, sono vincolanti e compete pertanto al P.Attuativo, fermo restando il calcolo delle SUL sull'intero comparto DS2.2, dare pratica attuazione alle diverse articolazioni funzionali .

DS2.2 [2]

1) DESTINAZIONI D'USO

Per il comparto interposto tra la via Cellini, la via Belardinelli, l'autostrada ed il fossato Della Giustizia, l'attuazione è finalizzata alla realizzazione di un centro di servizi terziari pubblici e privati che sviluppi delle forti relazioni con i quartieri residenziali limitrofi. Inoltre il medesimo P.A. si farà carico di:

- valorizzare la fascia di tutela del fosso di Fontenuovo (35 m) mediante il recupero dell'impianto vegetazionale tale da restituire il tracciato verde del fossato.

- definire quantitativamente e qualitativamente la partecipazione del programma costruttivo alla riqualificazione delle infrastrutture e dell'ambiente.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Per l'attuazione sono stabiliti i seguenti parametri:

UT =0,45 m^2/m^2

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 10 con esclusione delle strade per le quali è indicata in planimetria di P.R.G. una diversa fascia di rispetto

Superficie impermeabile = 30% della ST

A.U.S. = pari al 50% della Superficie Utile Lorda da utilizzare per parcheggi pubblici (è ammesso, per il raggiungimento dello standard, l'uso di parcheggi in struttura)

H = come da planivolumetrico convenzionato

P = 4

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 3) al R.A. (rif.Variante al P.R.G.

"riqualificazione offerta turistica alberghiera e sostenibilità ambientale…", approvata con D.C.C. n.35 del 20/05/2015), sono le seguenti e si applicano a tutti i comparti:

Mit.1; Mit.2; Mit.3; Mit 4; Mit.5; Mit 6; Mit.7; Mit. 8; Mit.10; Mit.11; Mit.12; Mit.13; Mit.15. Mit.16.

Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso. In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato.

3) MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi estesi a tutta l'area individuata negli elaborati di P.R.G. Laddove previsti, i livelli di tutela idrogeologica, ambientale o infrastrutturale, sono vincolanti e compete pertanto al P.Attuativo, fermo restando il calcolo delle SUL sull'intero comparto DS2.2, dare pratica attuazione alle diverse articolazioni funzionali .

DS2.2 [3]

1) DESTINAZIONI D'USO

Per il comparto interposto tra la via di Fontenuovo, l'autostrada e il fossato di fontenuovo, (identificato in planimetria con l'attuazione, è finalizzata alla realizzazione di un centro di servizi terziari pubblici e privati, il medesimo P.A. si farà carico:

-della definizione qualitativa e quantitativa della partecipazione del programma costruttivo alla riqualificazione delle infrastrutture e dell'ambiente;

- della valorizzazione paesaggistica del sito, attraverso il recupero del sistema vegetazionale del fosso fontenuovo (la prescrizione attuativa si sostanzia nel recupero per una profondità di 35 m minimi delle condizioni naturalistiche tali da restituire il tracciato verde del fossato) e della riqualificazione edilizia -qualora recuperati- dei manufatti esistenti.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Per l'attuazione sono stabiliti i seguenti parametri:

UT = 6.000 m^2/ha

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 10 con esclusione delle strade per le quali è indicata in planimetria di P.R.G. una diversa fascia di rispetto

Superficie impermeabile = 30% della ST

A.U.S. = pari al 50% della Superficie Utile Lorda da utilizzare per parcheggi pubblici (è ammesso, per il raggiungi mento dello standard, l'uso di parcheggi in struttura)

H = come da planivolumetrico convenzionato

P = 4

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 3) al R.A. (rif.Variante al P.R.G. "riqualificazione offerta turistica alberghiera e sostenibilità ambientale…", approvata con D.C.C. n.35

del 20/05/2015), sono le seguenti e si applicano a tutti i comparti:

Mit.1; Mit.2; Mit.3; Mit 4; Mit.5; Mit 6; Mit.7; Mit. 8; Mit.10; Mit.11; Mit.12; Mit.13; Mit.15. Mit.16.

Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso. In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato.

3) MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi estesi a tutta l'area individuata negli elaborati di P.R.G. Laddove previsti, i livelli di tutela idrogeologica, ambientale o infrastrutturale, sono vincolanti e compete pertanto al P.Attuativo, fermo restando il calcolo delle SUL sull'intero comparto DS2.2, dare pratica attuazione alle diverse articolazioni funzionali .

DS2.2 [4]

1) DESTINAZIONI D'USO

Il Parco tematico della "Miniera di San Gaudenzio" è concepito come un insieme integrato di attività, tali da configurare nel loro insieme un polo attrattivo, in connessione al tema specifico del parco, pertanto le destinazioni d'uso ammesse sono:

per gli edifici rurali esistenti (escluso l'edificio della ex fornace) che rivestono un interesse storico-culturale tutte le destinazioni d'uso compatibili con la tipologia degli edifici, compresa la residenza;

attrezzature per il tempo libero (ricreative, culturali, didattiche, museali, di spettacolo, ecc);

attività didattiche di tipo universitario e di ricerca;

attività ricettive, alberghiere, di accoglienza, ristorazione, svago, benessere e funzioni terziarie assimilabili;

attività direzionali e commerciali, ivi compresi i servizi interni;

artigianato artistico e di servizio.

Le proporzioni ammesse per tipo di destinazione d'uso saranno definite dal Piano Particolareggiato sulla base di una direttiva operativa rilasciata dalla Giunta municipale.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UT =La utilizzazione territoriale globale del comparto deriva dall'applicazione dei seguenti indici di Utilizzazione Fondiaria (UF) applicati a ciascun area ricompresa nell'ambito d'intervento, differenziati a seconda della classificazione urbanistica di provenienza (PRG vigente) e della necessità di demolizione degli edifici esistenti.

UF ex zona E e di recupero ambientale = 0,02 m^2/m^2

UF ex zona D1.1 = 0,50 m^2/m^2

UF ex zona D1.2 = 0,30 m^2/m^2

H max = come da Piano Particolareggiato

DC-DF- DS = come da Piano Particolareggiato

Aree per attrezzature pubbliche, a servizi, a verde pubblico =come da Piano Particolareggiato nel rispetto del D.M. 1444/1968

Parcheggi pubblici = calcolati in funzione delle destina-

zione definitive prescritte dal Piano Particolareggiato e comunque non inferiori a 1m^2 /1 m^2 di SUL comprensivo del verde di arredo (sono escluse dalla base di calcolo le SUL destinate ad autorimesse e le loro pertinenze).

Area sistemata a verde pubblico e privato = non inferiore al 60% della ST

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Il P.R.G. individua l'ambito per la formazione del Parco tematico "Miniera di San Gaudenzio" subordinato all'approvazione di un Piano Particolareggiato.

2. All'interno di tale ambito, con apposita simbologia, sono indicati nel Documento P.3 di PRG:

la viabilità primaria carrabile e ciclabile che ha carattere indicativo ed il cui tracciato dovrà essere meglio definito dal Piano Particolareggiato;

gli edifici da tutelare (complesso ex fornace), da sottoporre a riuso conservativo;

l'area agricola non interessata dagli scavi dell'ex miniera;

le aree dell'oasi faunistica da sottoporre a speciale disciplina d'uso.

3. limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. L'intervento di recupero funzionale ed ambientale dovrà essere finalizzato a ricostruire condizioni di equilibrio naturale e paesistico, con particolare riferimento alla sistemazione dei terreni, alla messa a dimora di vegetazione propria dei luoghi nonché al recupero e riutilizzo dell'edificio industriale esistente.

Il Piano Particolareggiato previsto dovrà prevedere:

La cessione in proprietà all'Amministrazione comunale dell'area definita coma oasi faunistica dalla Provincia di Ancona, così come altre aree che il P.P. definirà come pubbliche, da destinare a parco naturale e centro di educazione ambientale; le quantità edificatorie relative alla suddetta area sono trasferite secondo l'assetto planivolumetrico definito dal redigendo P.P.;

Il recupero della ex fornace per la produzione di clinker ;

La tutela dei manufatti storici appartenenti al sistema di adduzione dell'acquedotto storico di San Gaudenzio;

La valorizzazione delle aree scoperte di valore ambientale;

La sistemazione delle aree attrezzate a funzioni specifiche legate al tempo libero, al turismo e dalle attività collettive;

nell'ambito PAI F-09-0045 a rischio frana con pericolosità elevata P3/R1 sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 12, punto 3 delle NTA del PAI medesimo;

negli ambiti PAI F-09-0076 F-09-0043 e F-09-0040 a rischi frana moderati P1/R1 e F-09-0072 a rischio medio P1/R2 sono ammessi gli interventi nel rispetto del D.M LL.PP. 11/03/88

Art. 19 - Zone territoriali omogenee "E"

1. Sono zone agricole le parti del territorio comunale individuate ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e precisamente quelle:

- destinate all'esercizio delle attività agricole

- recuperabili alla produzione agricola

- destinate ad attività direttamente connesse con le produzioni agricole

2. In tutte le zone agricole il P.R.G. opera nel rispetto delle scelte programmatiche contenute nel Piano Zonale Agricolo ai sensi della L.R. 6.2.1978 n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni. Inoltre, per quanto non espressamente riportato, il P.R.G. opera nel rispetto delle leggi vigenti ed in particolar modo della L.R. 8.3.1990 n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Le zone agricole sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo**.**

4. Sono inoltre ammesse le attività connesse con lo sfruttamento delle risorse del sottosuolo nelle zone esterne a quelle relative al successivo CAPO IV – "Zone a vincolo speciale" , ai successivi CAPO II e CAPO IV del TITOLO QUARTO e nel rispetto degli Elementi diffusi del paesaggio agrario di cui al successivo art. 36 e delle leggi nazionali e regionali in materia.

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso delle zone agricole sono le attività pertinenti all'uso agricolo e gli interventi di trasformazione del territorio ad esse corrispondenti. Pertanto nelle zone agricole sono ammesse:

a1) nuove abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;

a2) ampliamento e ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;

b) recupero del patrimonio edilizio esistente;

c) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;

d1) edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale;

d2) lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica;

e) serre;

f) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;

g) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole;

h) edifici agricoli censiti;

i) manufatti e accessori agricoli condonati presenti in zona agricola.

2. Nessuna altra nuova costruzione può insediarsi nelle zone agricole fatta eccezione per quelle espressamente consentite dalla legislazione vigente.

3. Per gli allevamenti zootecnici di tipo industriale, come per gli insediamenti di industrie nocive, l'Amministrazione Comunale individuerà apposite zone attraverso varianti allo strumento urbanistico

generale. Tali Zone dovranno comunque essere esterne alle zone relative al successivo CAPO IV - Zone a vincolo speciale, ai successivi CAPO II e CAPO IV del TITOLO QUARTO e nel rispetto degli Elementi diffusi del paesaggio di cui al successivo art. 36.Sono fatti salvi gli ampliamenti degli allevamenti comunque esistenti.

a1) Nuove abitazioni

2) PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

SUL = 310 m^2 max (nel rispetto comunque del volume massimo consentito 0,03 m^3/m^2)

SM = (Superficie minima) documentata dalla perizia giurata del tecnico progettista e/o dalla fatturazione della annata agraria precedente e/o dai contratti con ditte acquirenti dei prodotti e/o dall'impianto colturale esistente, attestato attraverso apposita documentazione fotografica, non inferiore a:

- da Ha 1,00 a Ha 3,00 per colture specializzate in serre fisse, orti irrigui e vivai
- Ha 3,00 per vigneti e frutteti in coltura specializzata
- Ha 4,00 per oliveto in coltura specializzata o seminativo irriguo
- Ha 5,00 per colture seminative, seminativi arborati, prati, prati irrigui
- per aziende ad indirizzo colturale combinato, la somma dei rapporti tra le superfici a diverso indirizzo colturale e le rispettive superfici minime deve essere uguale o superiore ad uno.

H = m 6,50.

Per le costruzioni ubicate in aree acclive:

- pareti a monte del fabbricato: H max = m 6,50
- pareti a valle: H max = m 7,50

DC = m 20 (per ampliamenti di edifici esistenti si possono mantenere gli allineamenti esistenti)

DF = stessa azienda m 10

DF = altra azienda m 40

DS = in base al D.M 1/04/68 n. 1444, e al Nuovo Codice Stradale salvo quanto previsto dalla L.R. 34/75 e comunque da diverse indicazioni riportate negli elaborati di P.R.G.

DS = m 10 dalle strade di importanza minore di quelle comunali.

P = 8

S.U.A.La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (*SUA - art. 13 lett. v - R.E.)* non può essere inferiore a 52 m^2. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie di superficie utile lorda (SUL) non superiore a 300 m^2, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m^2 . Negli interventi di straordinaria manutenzione o risanamento conservativo, finalizzati al frazionamento delle Unità immobiliari residenziali -per le quali sia stata accertata l'ultimazione alla data di adozione della "Variante di coordinamento standard edilizi....."-, limitatamente ai soli casi in cui la suddivisione non consenta la realizzazione di due unità immobiliari aventi superficie minima di 52 m^2, è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m^2 di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti. Sono esclusi dal presente dispositivo (S.U.A. minima) i procedimenti avviati anteriormente al 27 luglio 2011, data di adozione della Variante di coordinamento standard edilizi.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento edilizio diretto

Valgono le norme di cui ai punti 1, 2, 3 e 5 dell'art. 4 della L.R. 13/90.

Sono considerati conviventi i famigliari legati da vincoli di parentela fino al 3° grado.

Nella progettazione architettonica dovranno osservarsi le tipologie e l'uso dei materiali, allegati a titolo esemplificativo alle presenti norme, in armonia con gli insediamenti del paesaggio rurale (APPENDICE n. 1 e 2 NTA).

La piantumazione dovrà essere in armonia con i contenuti di cui al successivo art. 36 "Elementi diffusi del paesaggio agrario", con scelta delle essenze fra quelle riportate in appendice alle presenti N.T.A (allegato n. 5 dell'analisi botanico vegetazionale di corredo del piano).

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all'art. 32/ter, le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l'edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, sono escluse dal computo delle SUL complessive. La misura della altezza massima interna per tali locali (autorimesse e pertinenze) è pari a m 2,40. Le altezze massime di zona, come definite dal punto 2) PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI e dalle eventuali PRESCRIZIONI PARTICOLARI, sono incrementate di m 2,70.

2. La rispondenza alla realtà delle Superfici Minime esistenti e dichiarate è attestata con certificazione del Tecnico progettista (perizia firmata nelle norme di legge). L'Ufficio competente si riserva di procedere a Controlli Campionari.

3. Vincoli di inedificabilità: la individuazione del fondo di pertinenza da vincolare ad inedificabilità può tenere conto di appezzamenti anche non contigui purché costituenti un unico complesso aziendale (vedi APPENDICE n. 1 NTA**,** allegato 3).

4. Atto Unilaterale d'Obbligo (vedi APPENDICE n. 1 NTA**,** allegato 2).

5. Gli Elaborati grafici debbono essere corredati da una adeguata documentazione fotografica al fine di valutare le alterazioni del paesaggio agrario e dell'assetto del suolo. Vanno prodotte fotografie panoramiche per scorci ampi e significativi.

a2) Ampliamento e ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo

2) PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

SUL = 310 m^2 max (nel rispetto comunque del volume massimo consentito 0,03 m^3/m^2)

SM = (Superficie minima) documentata dalla perizia giurata del tecnico progettista e/o dalla fatturazione della annata agraria precedente e/o dai contratti con ditte acquirenti dei prodotti e/o dall'impianto colturale esistente, attestato attraverso apposita documentazione fotografica, non inferiore a:

da Ha 1,00 a Ha 3,00 per colture specializzate in serre fisse, orti irrigui e vivai

Ha 3,00 per vigneti e frutteti in coltura specializzata

Ha 4,00 per oliveto in coltura specializzata o seminativo irriguo

Ha 5,00 per colture seminative, seminativi arborati, prati, prati irrigui

per aziende ad indirizzo colturale combinato, la somma dei rapporti tra le superfici a diverso indirizzo colturale e le rispettive superfici minime deve essere uguale o superiore ad uno.

H = m 6,50.

Per le costruzioni ubicate in aree acclive:

pareti a monte del fabbricato: H max = m 6,50

pareti a valle: H max = m 7,50

DC = m 20 (per ampliamenti di edifici esistenti si possono mantenere gli allineamenti esistenti)

DF = stessa azienda m 10

DF = altra azienda m 40

DS = in base al D.M 1/04/68 n. 1444, e al Nuovo Codice Stradale salvo quanto previsto dalla L.R. 34/75 e comunque da diverse indicazioni riportate negli elaborati di P.R.G.

DS = m 10 dalle strade di importanza minore di quelle comunali.

P = 8

S.U.A.La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (*SUA - art. 13 lett. v - R.E.)* non può essere inferiore a 52 m^2. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie di superficie utile lorda (SUL) non superiore a 300 m^2, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m^2 . Negli interventi di straordinaria manutenzione o risanamento conservativo, finalizzati al frazionamento delle Unità immobiliari residenziali -per le quali sia stata accertata l'ultimazione alla data di adozione della "Variante di coordinamento standard edilizi....."-, limitatamente ai soli casi in cui la suddivisione non consenta la realizzazione di due unità immobiliari aventi superficie minima di 52 m^2, è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m^2 di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti. Sono esclusi dal presente dispositivo (S.U.A. minima) i procedimenti avviati anteriormente al 27 luglio 2011, data di adozione della Variante di coordinamento standard edilizi.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Valgono le norme di cui all'art. 5 della L.R. 13/90.

In caso di fatiscenza, la ricostruzione, previa demolizione come indicato nel comma 1 dell'art. 5 della L.R. 13/90, può essere effettuata purché l'intervento non riguardi edifici classificati di valore storico monumentale ed architettonico ambientale di cui al successivo art. 39 oppure purché l'intervento sia contemplato dall'art. 4 dell'APPENDICE N. 1 NTA

Nella progettazione architettonica dovranno osservarsi la disciplina degli interventi e le tipologie e l'uso dei materiali, allegati a titolo esemplificativo alle presenti norme, in armonia con gli insediamenti del paesaggio rurale (APPENDICE N. 2 NTA).

La piantumazione dovrà essere in armonia con i contenuti di cui al successivo art. 36 "Elementi diffusi del paesaggio agrario", con scelta delle essenze fra quelle riportate in appendice alle presenti N.T.A. (allegato n. 5 dell'analisi botanico vegetazionale di corredo al piano).

limitazione tipologica*: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.*

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all'art. 32/ter, le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l'edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, sono escluse dal computo delle SUL complessive. La misura della altezza massima interna per tali locali (autorimesse e pertinenze) è pari a m 2,40. Le altezze massime di zona, come definite dal punto 2) PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI e dalle eventuali PRESCRIZIONI PARTICOLARI, sono incrementate di m 2,70.

2. La rispondenza alla realtà delle Superfici Minime esistenti e dichiarate è attestata con certificazione del Tecnico progettista (perizia firmata nelle norme di legge). L'Ufficio competente si riserva di procedere a Controlli Campionari.

3. Vincoli di inedificabilità: la individuazione del fondo di pertinenza da vincolare ad inedificabilità può tenere conto di appezzamenti anche non contigui purché costituenti un unico complesso aziendale (vedi APPENDICE n. 1 NTA**,** allegato 3).

4. Atto Unilaterale d'Obbligo (vedi APPENDICE n. 1 NTA**,** allegato 2).

5. Gli Elaborati grafici debbono essere corredati da una adeguata documentazione fotografica al fine di valutare le alterazioni del paesaggio agrario e dell'assetto del suolo. Vanno prodotte fotografie panoramiche per scorci ampi e significativi.

b) Recupero del patrimonio edilizio esistente

2) PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

S.U.A. La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (*SUA - art. 13 lett. v - R.E.)* non può essere inferiore a 52 m². Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie di superficie utile lorda (SUL) non superiore a 300 m², è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m² . Negli interventi di straordinaria manutenzione o risanamento conservativo, finalizzati al frazionamento delle Unità immobiliari residenziali -per le quali sia stata accertata l'ultimazione alla data di adozione della "Variante di coordinamento standard edilizi....."-, limitatamente ai soli casi in cui la suddivisione non consenta la realizzazione di due unità immobiliari aventi superficie minima di 52 m², è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m² di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti. Sono esclusi dal presente dispositivo (S.U.A. minima) i procedimenti avviati anteriormente al 27 luglio 2011, data di adozione della Variante di coordinamento standard edilizi.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Valgono le norme di cui all'art. 6 della L.R. 13/90.

In caso di fatiscenza, la ricostruzione, previa demolizione come indicato nel comma 1 dell'art. 5 della L.R. 13/90, può essere effettuata purché l'intervento non riguardi edifici classificati di valore storico monumentale ed architettonico ambientale di cui al successivo art. 39 oppure purché l'intervento sia contemplato dall'art. 4 dell'APPENDICE N. 1 NTA

Nella progettazione architettonica dovranno osservarsi la disciplina degli interventi e le tipologie e l'uso dei materiali, allegati a titolo esemplificativo alle presenti norme, in armonia con gli insediamenti del paesaggio rurale (APPENDICE N. 2 NTA).

La piantumazione dovrà essere in armonia con i contenuti di cui al successivo art. 36 "Elementi diffusi del paesaggio agrario", con scelta delle essenze fra quelle riportate in appendice alle presenti N.T.A. (allegato n. 5 dell'analisi botanico vegetazionale di corredo al piano).

limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a

prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Gli elaborati grafici devono essere corredati da una adeguata documentazione fotografica al fine di valutare le alterazioni del paesaggio agrario e dell'assetto del suolo. Vanno prodotte fotografie panoramiche per scorci ampi e significativi.

c) Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola

2) PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

UF = 0,012 m^2/m^2 comunque come limite massimo complessivo e nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 m^3/ m^2

DC = m 20

DC = per accessori di aziende diverse m 40

DS = in base al D.M 1.4.1968 n. 1444 e al Nuovo Codice Stradale e/o diverse stabilite dagli elaborati di P.R.G..

DS = m 10 dalle strade di importanza minore di quelle comunali.

P = è fatto obbligo di mettere a dimora una consistente quantità di verde di specie locali a schermo di nuovi edifici (secondo criteri o parere della C.E.), con scelta delle essenze fra quelle riportate all'allegato n. 5 dell'analisi botanico vegetazionale di corredo al piano.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Per le attrezzature di cui all'art. 8 della L.R. 13/90 valgono le norme del medesimo art. 8 così integrato e modificato:

Le attrezzature e le infrastrutture necessarie al diretto svolgimento delle attività dovranno avere:

a) una superficie coperta proporzionata alle esigenze dell'impresa e comunque non superiore a 200 m^2 per ogni manufatto edilizio, salvo maggiori esigenze documentate nel Piano o nel programma aziendale di cui alla lettera c), art. 8, comma 1 della L.R. 13/90.

b) essere poste a distanza dal fabbricato adibito ad abitazione di almeno m 10, elevata a m 20 per ricovero animali di allevamento aziendale o interaziendale rispetto alle case di abitazione dell'azienda.

c) svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di m 4,50 (per i terreni in declivio misurata a valle) con esclusione dei camini, silos ed altre strutture le cui maggiori altezze rispondano a particolari esigenze tecniche.

d) avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 m^3/m^2 nel caso in cui siano separate dalle abitazioni, e rientrare nella cubatura massima ammessa per l'edificio adibito ad abitazione, nel caso in cui vengano realizzate in aderenza o nell'ambito di quest'ultimo.

e) essere realizzate con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso che non consentano la trasformazione delle stesse destinazioni d'uso, con eccezione di quelle ammesse dalla normativa vigente.

E' ammessa la ristrutturazione, l'ampliamento, la demolizione con ricostruzione, la nuova costruzione.

d1) edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Valgono le norme di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'art. 9 della L.R. 13/90 così integrato:

- La distanza dai fabbricati residenziali non rientranti nel complesso aziendale è elevabile su specifico parere della USL competente;

- Per le nuove costruzioni di cui al comma 1 dell'art. 9 della L.R. 13/90 si fa riferimento all'allegato 1, APPENDICE n. 1 NTA "Allegato alle norme tecniche di attuazione"

d2) Lagoni di accumulo

2) PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

DF = m 200 dai nuclei e centri abitati.

DF = m 100 dalle case sparse.

DC = m 20

DS = m 40

Le distanze si misurano a partire dal piede esterno dell'argine del lagone di accumulo.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Valgono le norme di cui al comma 3 dell'art. 9 della L.R. 13/90 così integrate:

I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono avere le caratteristiche di seguito elencate:

- apporto semestrale di mc 4,5 di liquami;

- capienza utile corrispondente alla quantità di liquame che viene prodotto semestralmente dall'allevamento, prevedendo uno svuotamento ogni 6 mesi fino alla dimensione massima ammissibile in base ad un massimo di fertirrigazione consentita corrispondente ai capi animali equivalenti per ettaro (vedi APPENDICE n. 2 NTA).

La costruzione di lagoni di accumulo può essere concessa solo fino alla concorrenza della capienza suddetta, fermo restando che per la parte di liquame che non può essere sparsa sul terreno occorrerà prevedere l'adozione di opportune tecniche di depurazione e di scarico da autorizzarsi in sede di applicazione della Legge n. 319/1976 e successive modificazioni.

e) Serre

2) PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

In generale per le serre e i vivai esistenti alla data di adozione delle presenti norme e localizzati nella zona di tutela del fondovalle del Misa di cui al successivo art. 33 lettera a), sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento con i seguenti indici e parametri:

SUL massima = 50% della SUL esistente

UF = 0,23 m^2/m^2 o se più conveniente aumento di SUL fino ad un massimo non superiore al 50% della SUL esistente;

H max = m 3,00 in gronda e m 6,00 al culmine;

DS = m 10

Realizzazione di tali strutture preferibilmente con materiale translucido e comunque tenendo conto del valore ambientale dell'area in cui sono inseriti.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Valgono le norme di cui all'art. 10 della L.R. 13/90 così integrato.

- La realizzazione delle serre di cui ai commi 3 e 4 di cui all'art. 10 della L.R. 13/90 può avvenire in qualsiasi area agricola salvo diverse prescrizioni del P.R.G..

f) Costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli

2) PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

DF = m 40 da fabbricati produttivi di altre aziende.

DS = m 20 fatte salve le distanze superiori stabilite dal D.M1.4.1968 n.1444 e del Nuovo Codice Stradale e/o dagli elaborati di P.R.G.

Possono essere imposte distanze maggiori in casi particolari dovuti a motivi igienico-sanitari e di sicurezza.

A.U.S. = 10% della sup. complessiva del lotto edificabile di norma monetizzabile con gli stessi criteri e procedure di cui al N.R.E.C..

Deve essere inoltre presentato uno studio che attesti:

a. compatibilità dell'intervento con la struttura idrogeologica dell'area
b. ecniche di smaltimento dei liquami e di depurazione utilizzate
c. parere dell'U.S.L. competente

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Valgono le norme di cui all'art. 11 della L.R. 13/90 così integrato.

Per i fabbricati esistenti, destinati alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli localizzati nella zona di tutela del fondovalle del Misa di cui al successivo art. 33 lettera a), sono previsti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento funzionale, sino ad un massimo di SUL non superiore al 50% di quella esistente e nel rispetto degli altri parametri edilizi ed urbanistici previsti al precedente punto 2).

g) Opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Valgono le normative specifiche di settore o del N.R.E.C.

h) Edifici agricoli censiti

h1) Edifici agricoli individuati sulla base della cartografia IGM (1892 - 1895)

Questi edifici sono stati individuati con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Per tali edifici l'Amministrazione Comunale ha effettuato un censimento finalizzato alla individuazione degli edifici considerati di valore architettonico-ambientale, nonché la loro permanenza e destinazione d'uso; la normativa di intervento e relativa cartografia vengono allegate alla presente Variante Generale al P.R.G., di cui ne sono parte integrante con valore prescrittivo, come APPENDICE n. 1 e 2 alle NTA.

h2) Altri edifici non censiti e non rientranti fra quelli individuati al punto h1) precedente e al successivo art. 39.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Per tali edifici, in attesa del completamento del censimento, così come prescritto dalla L.R. 13/90, (cfr. Art. 15, L.R. 13/90 – Censimento dei fabbricati rurali Edifici di valore storico e architettonico : Comma

1 - ciascun comune, entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge (lr 13/90 *NDR*), effettua un censimento dei fabbricati rurali esistenti indicando la loro superficie ed i dati catastali dei terreni costituenti l'azienda agricola asservita – comma 2, 3, 4 e 5 – omissis) sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo di tipo "A"e "B" così come definito nella normativa per gli edifici di cui al precedente punto h1).

i) Manufatti e accessori agricoli condonati presenti in zona agricola

1) DESTINAZIONE D'USO

Tali manufatti e accessori mantengono l'uso condonato; possono assumere esclusivamente l'uso di servizio alla residenza o alla attività agricola.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Tali manufatti e accessori possono essere assoggettati ad interventi di ristrutturazione, di consolidamento e di adeguamento alle norme igienico - sanitarie senza aumento di SUL.

Tali interventi dovranno essere finalizzati ad un miglior inserimento nel paesaggio dei manufatti condonati mediante un corretto uso dei materiali e delle piantumazioni autoctone con scelta delle essenze fra quelle riportate all'allegato n. 5 dell'analisi botanico vegetazionale di corredo al piano.

Art. 19/bis - Zone di protezione degli insediamenti

Il P.R.G. individua le zone di protezione degli insediamenti al fine di conservare inalterato l'esistente equilibrio tra spazi aperti di carattere rurale e spazi edificati.

1) DESTINAZIONE D'USO

In tali zone sono ammesse le attività pertinenti all'uso agricolo con esclusione delle nuove costruzioni a destinazione abitativa (fatto salvo quanto specificato al seguente punto 3); non sono ammesse operazioni di fertirrigazione; eventuali trasformazioni degli assetti colturali sono consentiti purché orientati alla valorizzazione degli aspetti ambientali e paesaggistici dei luoghi.

Nelle zone di protezione degli insediamenti sono ammesse:

Nuove costruzioni di annessi agricoli, necessari per il diretto svolgimento dell'attività agricola come depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, nel rispetto delle norme di cui al precedente art. 19, con l'esclusione di edifici per allevamenti zootecnici.

2) PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

valgono i parametri definiti dall'art. 19 per le singole categorie di intervento, inoltre:

La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (*SUA - art. 13 lett. v - R.E.)* non può essere inferiore a 52 m^2. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie di superficie utile lorda (SUL) non superiore a 300 m^2, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m^2 . Negli interventi di straordinaria manutenzione o risanamento conservativo, finalizzati al frazionamento delle Unità immobiliari residenziali -per le quali sia stata accertata l'ultimazione alla data di adozione della "Variante di coordinamento standard edilizi....."-, limitatamente ai soli casi in cui la suddivisione non consenta la realizzazione di due unità immobiliari aventi superficie minima di 52 m^2, è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m^2 di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

In queste zone il P.R.G. si attua con intervento diretto.

Sugli edifici esistenti ricadenti in tali zone sono ammessi interventi di:

manutenzione ordinaria

manutenzione straordinaria

ristrutturazione edilizia

ampliamento delle abitazioni esistenti nel rispetto delle norme di cui al precedente art. 19

inserimento delle autorimesse (nella quantità prevista dalla legge 122/89) nel rispetto dell'impianto arboreo esistente

Per eventuali aspetti non regolati dal presente articolo si applicano le disposizioni previste per le zone "E" (art. 19 delle NTA del P.R.G.).

Art. 19/ter - Zona agricola di compensazione idraulica

Il P.R.G. individua le zone destinate alla esondazione controllata del fiume Misa (aree di compensazio- ne) in conformità al Piano di Assetto Idrogeologico.

1) DESTINAZIONE D'USO

1. In tali zone sono ammesse le attività agricole con esclusione di ogni edificazione di cui alle lettere a1);a2); b);c);d1);d2);f);g);h);i) dell'art.19, mentre sono consentite le attività di cui alla lett. e) limitatamente alle serre stagionali come definite dall'art. 10 della L.R. 13/90, comma 2 lett.a). All'interno della zona agricola di compensazione idraulica, con riferimento alla deliberazione regionale n. 13 del 30 settembre 2010, non sono ammessi impianti fotovoltaici a terra. Per la stessa zona sono consentite tutte le opere necessarie alla funzionalità dell'area di compensazione idraulica (argini di contenimento, opere di presa, carrabilità di servizio).

2. Gli edifici esistenti all'interno della zona di compensazione idraulica, alla data di adozione della "Variante al PRG. Trasformazioni territoriali in località Brugnetto. (Area di compensazione idraulica e modifiche alla S.P. Corinaldese)", sono destinati esclusivamente a depositi merci e rimessaggi tempora- nei, con esclusione di qualsiasi attività residenziale, produttiva, commerciale e assimilabili.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Per gli edifici suddetti sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di:

manutenzione ordinaria

manutenzione straordinaria

risanamento conservativo

demolizione senza ricostruzione

Art. 19/Quater - Edifici di civile abitazione localizzati in zona agricola

Il PRG raccoglie una esigenza diffusa che riguarda gli edifici sorti prevalentemente negli anni antece- denti la disciplina urbanistica ex L. 765/67 con la qualifica di "civile abitazione" ma ricompresi in zona "E" agricola. L'esigenza è quella di riconoscere anche dal punto di vista urbanistico, lo statuto di "edi- ficio di civile abitazione" contribuendo in tal modo ad una coerenza tra gli aspetti fiscali, urbanistici e di usi effettivi, senza che questo determini ricadute negative rispetto alla gestione delle aree agricole.

1) DESTINAZIONE D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e le attività compatibili con la residenza; fra

le attività compatibili con la residenza non sono ammesse, come nuove previsioni, le seguenti destina- zioni:
-depositi e magazzini di merci all'ingrosso,
-industrie ,
-laboratori per l'artigianato che siano fonte di inquinamento**,** rumori od odori molesti,
-ogni altra destinazione che, a giudizio del Sindaco, sulla base del parere dell'U.S.L. competente o dei VV. FF., risultino in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

2. Il cambio di destinazione d'uso da residenza ad attività compatibile con la residenza è soggetto a permesso di costruire oneroso e può avvenire solo se viene salvaguardato il rispetto dello standard di parcheggio di cui al precedente art.12.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

SUL = SUL esistente

H = Hmax esistente

DC = m 5

DF = m 10

DS = in base al D.M 1/04/68 n. 1444 e al Nuovo Codice Stradale, salvo quanto previsto dalla L.R. 34/75 e comunque da diverse indicazioni riportate negli elaborati di P.R.G.

S.U.A. La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (*SUA - art. 13 lett. v - R.E.)* non può essere inferiore a 52 m^2. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie di superficie utile lorda (SUL) non superiore a 300 m^2, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m^2 . Negli interventi di straordinaria ma- nutenzione o risanamento conservativo, finalizzati al frazionamento delle Unità immobiliari residenzia- li -per le quali sia stata accertata l'ultimazione alla data di adozione della "Variante di coordinamento standard edilizi....."-, limitatamente ai soli casi in cui la suddivisione non consenta la realizzazione di due unità immobiliari aventi superficie minima di 52 m^2, è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m^2 di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard ur- banistici ed edilizi cogenti. Sono esclusi dal presente dispositivo (S.U.A. minima) i procedimenti avviati anteriormente al 27 luglio 2011, data di adozione della Variante di coordinamento standard edilizi.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento: edilizio diretto

livello intervento:

manutenzione

straordinaria

restauro e risanamento conservativo

ristrutturazione edilizia

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Agli interventi di cui al punto 3), si applica l'art. Art.87/bis "Cambi di destinazione d'uso e frazionamenti dei fabbricati in zona agricola" del vigente Regolamento Edilizio.

Art. 20 - Zone territoriali omogenee "F"

Parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse generale, comprendenti:

a. Zona F1 per servizi pubblici e amministrativi di livello comunale e sovracomunale
b. Zona F2 per attrezzature di carattere religioso
c. Zona F3 per servizi tecnologici
d. Zona F4 per servizi cimiteriali
e. Zona F5 per parchi pubblici urbani
f. Zona F6 per attrezzature e servizi sportivi e ricreativi pubblici e privati.
g. Zona F7 per parchi pubblici e attività terziarie
h. Zona F8 per i parchi litoranei e fluviali
i. Zona F9 per i parcheggi d'interscambio

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Nelle zone F per le aree destinate a parcheggio, oltre alle normative riportate negli specifici articoli del N.R.E.C. , si dovranno rispettare eventuali normative più restrittive relative alle specifiche destinazioni d'uso.

Art. 20/a – Zone F1 – per i servizi pubblici amministrativi di livello comunale e sovracomunale

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le zone F1 sono destinate alle attrezzature civiche e amministrative, culturali, sociali, ricreative, di pubblica assistenza e di servizio; stazioni e caserme per Polizia e Carabinieri con relative residenze; alle attrezzature scolastiche di grado superiore alla scuola dell'obbligo; alle attrezzature socio-sanitarie e cioè ospedali, cliniche e unità sanitarie locali e territoriali attuabili da operatori pubblici e privati.

2. Le zone F1/S sono destinate esclusivamente alle attrezzature sociosanitarie e cioè ospedali, cliniche e unità sanitarie locali e territoriali attuabili da operatori pubblici e privati

3. La zona F1/P è destinata ai servizi tecnici e amministrativi della POLIZIA DI STATO di livello comunale e sovracomunale.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

a) zona F1

UF = 1,15 m^2/m^2

UF = 0,69 m^2/m^2 per le attrezzature scolastiche e socio-sanitarie

DC = m 5 (riducibili a 3 nei casi di interventi corredati di planovolumetrico preventivo)

DF = m 10

DS = m 5 (riducibili a 3 nei casi di interventi corredati di planovolumetrico preventivo)

H = m 9 (salvo il caso di impianti speciali o edifici facenti parte di un progetto complessivo pla nivolumetrico)

P = 5

A.U.S. = parcheggi 1 m^2 ogni 6 m^2 di SUL

parcheggi 1m² ogni 2 m² di SUL per le attrezzature socio-sanitarie

b) zona F1/S

UF = 1,00 m²/m²

1,50m²/m² esclusivamente per strutture ospedaliere

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5

H = m 9 (salvo il caso di impianti speciali o edifici facenti parte di un progetto complessivo planivolumetrico)

m 25,50 esclusivamente per le opere di completamento di programmi già avviati e finanziati alla data di adozione della variante.

P = 5

A.U.S. = parcheggi 1 m² ogni 2 m² di SUL

c) Zone F1/P

UF = 1,15 m²/m²
DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5

H = m 9 (salvo il caso di impianti speciali o edifici facenti parte di un progetto complessivo planivolumetrico)

P = 5

A.U.S. = parcheggi 1m² ogni 3m² di SUL;

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento edilizio diretto

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nella zona F1 è consentita ai privati purché non in contrasto con i programmi dell'Amministrazione Comunale e comunque all'interno di centri di servizi di iniziativa pubblica e/o privata, l'edificazione di impianti ed attrezzature di uso pubblico, di cui all'art. 3 del D.L. 2.4.1968 n. 1444, completata da esercizi per attività commerciali e/o ricreative - ristorative , nonché da eventuali attività artigianali di servizio, purché quest'ultime non superino il 30% della SUL complessiva ed i relativi atti di autorizzazione sono subordinati alla approvazione di uno schema progettuale per la sistemazione di massima di un'area corrispondente almeno alla proprietà interessata, che rispetti comunque gli indici sopraindicati.

2. Nella Zona F1 denominata "ex OPAFS" in Viale IV novembre si applica l'indice UF = 1,15 anche per la realizzazione di attrezzature scolastiche.

3. Nella zona F1/S, per attrezzature socio-sanitarie, sono consentiti tutti gli interventi programmati dalle competenti amministrazioni operanti in base alla programmazione di settore pubblica; la dotazione di spazi destinati al verde è fissata dai relativi progetti esecutivi; la dotazione di parcheggi, dato il carattere delle attrezzature connesse al servizio d'interesse pubblico - fissato dal precedente punto 2) lett.b) in 1 m² ogni 2 m² di SUL- è calcolata tenendo conto sia dei parcheggi realizzati contestualmente agli interventi, all'interno dell'area di esclusivo uso dell'attrezzatura socio-sanitaria, sia dei parcheggi

realizzati contestualmente agli interventi e/o previsti dal PRG o strumenti equiparati posti nelle immediate vicinanze dell'attrezzatura ed a questa razionalmente collegati con opportuni percorsi pedonali; nei casi in cui, per la realizzazione dei suddetti parcheggi si ricorra al coinvolgimento di aree esterne all'azzonamento F1/S, queste dovranno essere comunque urbanisticamente compatibili con la formazione dei parcheggi stessi e dei relativi collegamenti pedonali.

4. Nella zona F1/P, per attrezzature tecniche e amministrative della POLIZIA DI STATO, sono consentiti tutti gli interventi programmati dalle competenti amministrazioni operanti in base alla programmazione di settore. La dotazione di spazi destinati al verde è fissata dai relativi progetti esecutivi; la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita dalle presenti N.T.A. e la relativa ubicazione prescritta dalle tavole di piano. In tale zona sono ammesse inoltre le specifiche destinazioni connesse con l'attrezzatura di riferimento come servizi interni di bar e tavola calda, residenze pertinenziali, autofficine, autorimesse, ecc., Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla approvazione di un progetto planovolumetrico unitario esteso alla perimetrazione di PRG comprensivo delle relative opere di urbanizzazione connesse con l'intervento programmato, degli accessi principali, ecc. nonché di apposito atto d'obbligo relativo alla realizzazione delle di urbanizzazione primaria del comparto unitario.

5. Nella zona F1 situata lungo la via Raffaello Sanzio, destinata al "Centro recuperi" della Polizia di Stato, l'U.F. è da calcolare sull'intera Superficie Territoriale entro il perimetro del comparto, a meno dell'area ferroviaria, ma da concentrare a monte della ferrovia.

6. E' consentita l'edificazione di un alloggio destinato al personale di custodia con un massimo di 100 m^2 di SUL.

Art. 20/b - Zone F2 - per attrezzature di carattere religioso

1) DESTINAZIONI D'USO

Le zone F2 sono destinate ad ospitare le collettività religiose e i servizi privati gestiti da religiosi.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,57 m^2/m^2

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5

H = m 9 (salvo il caso di impianti speciali o edifici facenti parte di un progetto complessivo planivolumetrico)

P = 5

A.U.S. = parcheggi 1m^2 ogni 3m^2 di SUL; se esterni ai fabbricati devono essere opportunamente alberati.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento edilizio diretto

4) PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

A seguito della realizzazione del parcheggio su via Cellini è consentita la destinazione commerciale pari al 5% della SUL ancora da realizzare.

Il titolo abilitativo per le attività commerciali sarà rilasciato alle seguenti condizioni:

le attività commerciali siano correlate all'attività religiosa e/o sanitaria.

gli interventi siano direttamente connessi alla realizzazione di servizi religiosi e/o di accoglienza sanitaria.

le singole attività siano organizzate con una superficie unitaria non superiore a 75 m².

Ai fini del computo delle AUS sono da considerare aree di urbanizzazione secondaria quelle relative alla viabilità sovra locale (cosiddetta complanare) e quelle relative al percorso pedonale di collegamento con l'ospedale.

Art. 20/c - Zone F3 - per servizi tecnologici

1) DESTINAZIONI D'USO

Le zone F3 sono destinate ad ospitare le attrezzature tecnologiche ENEL, SIP, SNAM, servizi comunali gas, acquedotto, pubblica illuminazione, nettezza urbana impianti di trattamento rifiuti, impianti di depurazione, impianti necessari alle comunicazioni radiotelevisive pubbliche e private

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,69 m²/m²

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5

H = m 9 (salvo il caso di impianti speciali o edifici facenti parte di un progetto complessivo planivolumetrico)

P = 5

A.U.S. = parcheggi 1 m² ogni 3 m² di SUL; se esterni ai fabbricati devono essere opportunamente alberati

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento edilizio diretto

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. E' consentita l'edificazione di un alloggio destinato al personale di custodia con un massimo di 100 m² di SUL.

2. La zona F3/G3 del centro frazionale di Bettolelle sarà sottoposta ai vincoli dell'art. 28 delle NTA del P.R.G. Inoltre in fase di variante al P.P. si dovrà procedere alla perimetrazione delle zone F3 eventualmente esistenti e alla previsione, nella rimanente area G3 non ancora edificata, di verde attrezzato, parchi pubblici ed attrezzature di quartiere, pubbliche e private esclusivamente a raso, escluso spogliatoi e w.c. che dovranno essere ad un solo piano fuori terra (h max m 3,30) opportunamente piantumati perimetralmente con essenze ad alto fusto di cui all'elaborato 12, allegato 5.

Art. 20/d - Zone F4 - per servizi cimiteriali

1) DESTINAZIONI D'USO

Le zone F4 sono destinate alle attrezzature cimiteriali e servizi connessi.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = secondo necessità nei limiti della zona individuata negli elaborati di P.R.G., previo benesta re degli organi competenti

DC=DF=DS=H = come da progetto esecutivo

P = 5

A.U.S. = parcheggi 1 m^2 ogni 6 m^2 di SUL; se esterni ai fabbricati devono essere opportunamente alberati

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento edilizio diretto

Art.20/e – Zone F5 – per parchi pubblici urbani

1) DESTINAZIONI D'USO

Le zone F5 sono destinate a parchi naturali urbani e collinari, attrezzati per il gioco dei bambini e dei ragazzi, per lo svago ed il riposo degli adulti e ad impianti sportivi coperti e scoperti con almeno il 50% della ST destinata a verde compatto.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,57 m^2/m^2 per attrezzature ed impianti di cui solamente il 10% può essere coperto

DC,DS,H = come da progetto esecutivo

P = 5

A.U.S. = parcheggi 1m^2/10 m^2 di SF; se esterni ai fabbricati devono essere alberati.

DF = 10 m

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

-permesso di costruire subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Per tutte le zone F5 ricomprese nelle BR3 :

la superficie per la zona F5 non potrà essere inferiore all'85% della ST dell'intero azzonamento;

la superficie per le aree da edificare SF non potrà essere superiore al 15% della ST dell'intero azzonamento; per tale zona l'indice fondiario non deve essere superiore allo UF = 0,63 m^2/m^2

H = 6,70 per le zone dei Parchi urbani (Cesanella, Saline)

LOTTO max = m^2 1.600

2. Le zone F5 saranno cedute a prezzi agricoli secondo le tabelle provinciali vigenti al momento dell'intervento pubblico per la superficie accorpata ed indicata nelle planimetrie di P.R.G.. o negli strumenti urbanistici attuativi.

3. Nel comparto con destinazione F5 compreso fra Via Capanna, la nuova bretella di collegamento con lo svincolo autostradale e l'Autostrada stessa, è a carico delle strutture che si insedieranno nella zona, in quota proporzionale alla potenzialità edificatoria fissata dal P.R.G., il tratto di viabilità che da Via Capanna (incrocio compreso) arriva fino al lotto delle case popolari di Via Di Vittorio

4. Per il Parco del Cesano ed il Parco delle Saline valgono le norme riportate al precedente art. 16 relativo alle Zone BR3 al paragrafo "Prescrizioni particolari".

5. Per l'attuazione delle zone F5 ricomprese nell'ambito del Parco fluviale del fiume Misa valgono le modalità attuative dell'articolo *18/e-zona DS2.1* (ex 22/A) Zona mista per la formazione del Polo direzionale e terziario e del parco fluviale.

6. Nelle aree ricomprese negli ambiti di tutela del P.A.I. è ammessa la sola ristrutturazione edilizia.

Art. 20/f - Zone F6 - per attrezzature e servizi sportivi e ricreativi pubblici e privati

1) DESTINAZIONI D'USO

Le zone F6 sono destinate agli impianti sportivi e ricreativi di iniziativa pubblica e privata con almeno il 50% della ST destinata ad aree verdi densamente piantumate con essenze idonee al sito.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

SF = ST al netto delle aree destinate a verde densamente piantumato (50% o altro di cui alle prescrizioni particolareggiate).

UF1 = 0,30 m^2/m^2 per attrezzature ed impianti a cielo aperto;

UF2 = 0,06 m^2/m^2 per Superfici Utili Lorde determinate dalle attrezzature ed impianti insediati;

H = m 8,00

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 10

A.U.S. = Superfici destinate a verde pubblico nella misura del 50% della ST ovvero della misura individuata dalla progettazione dettagliata (laddove presente); oltre a:

Parcheggi ad uso pubblico nella misura di 1 m^2 ogni 10 m^2 della SF da reperire all'interno della stessa (se esterni ai fabbricati devono essere opportunamente alberati).

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

-intervento edilizio diretto;

-intervento edilizio diretto subordinato all'impegno per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie relativamente all'impianto "Fossa del diavolo".

- la zona localizzata a San Silvestro (integrazione aree parrocchiali) è assoggettata ad intervento edilizio diretto subordinato alla formazione di un assetto unitario e alla acquisizione della compatibilità geomorfologica ex art. 89 T.U. 380.

-la zona F6 localizzata in via Cupetta/via del Rosciolo con scheda di progettazione dettagliata "*Impianto per il gioco del Rugby in Via Cupetta/Via del Rosciolo*" di cui al Documento P.3.3 è assoggettata alle seguenti PRESCRIZIONI AMBIENTALI:
Sulla ba*se della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 4) al R.A. (rif.Variante al P.R.G. "misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica" , approvata con D.C.C. n.97 del 26/10/2016):*
Mit. 5, Mit.6, Mit. 14,Mit. 15,Mit. 16.

-*la zona F6 localizzata* a Sant'Angelo , S.P. Senigallia/Ostra, nota come "Fossa del diavolo" *è assoggettata alle seguenti PRESCRIZIONI AMBIENTALI:*
Sulla ba*se della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 4) al R.A. (rif.Variante al P.R.G. "misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica" , approvata con D.C.C. n.97 del 26/10/2016):*
Mit. 5, Mit.6, Mit. 14,Mit. 15,Mit. 16.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Per i comparti localizzati entro i 300 m dalla battigia sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alla lettera c) dell'art. 35 delle N.T.A. – P.R.G.

2. Per la zona F6 localizzata al Cesano tra la S.S. 16 e la ferrovia, sono ammessi esclusivamente interventi di riqualificazione urbanistica quali impianti sportivi, impianti per attività ricreative all'aria aperta, parchi, parcheggi, e simili nei limiti fissati al punto 2) precedente ma con la limitazione dell'UF2 a 0,01 m^2/m^2 e della altezza massima a m 3,50. Sono esclusi dal computo della SUL le attrezzature di servizio quali spogliatoi, servizi igienici, guardiole per custodi, centrali tecnologiche.

3. Per la zona F6 localizzata al Cesano - ex comparto CT3 "Le Piramidi"- sono ammessi esclusivamente gli interventi di riqualificazione urbanistica (impianti sportivi, impianti per attività ricreative all'aria aperta, parchi, parcheggi) dettagliati dalla relativa scheda-progetto di cui all'elaborato P3.1. I Parametri urbanistici e edilizi sono individuati dalla medesima scheda-progetto essi sono integrativo/modificativi di quanto specificato ai punti 1), 2) e 3). Sono esclusi dal computo della SUL le attrezzature di servizio quali spogliatoi, servizi igienici, guardiole per custodi, centrali tecnologiche. Compete al soggetto attuatore la predisposizione della progettazione definitiva e la realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione compreso l'allestimento dei parcheggi, la formazione del verde, dei percorsi pedonali e ciclabili e gli eventuali adeguamenti agli standard di sicurezza degli impianti esistenti.

4. Per le zone F6 localizzate in Via della Passera, sono ammessi solo impianti sportivi scoperti. Sono esclusi dal computo della SUL le attrezzature di servizio quali spogliatoi, servizi igienici, guardiole per custodi, centrali tecnologiche.

5. Per la zona F6 localizzata in via Cupetta/via del Rosciolo sono ammessi esclusivamente gli interventi di riqualificazione e ampliamento delle attrezzatute esistenti nei limiti e secondo le modalità insediative fissate dalla relativa scheda di progettazione dettagliata "*Impianto per il gioco del Rugby in Via Cupetta/Via del Rosciolo*" di cui al Documento P.3.3 che integra/modifica i parametri di cui al punto 2).

6. Per la zona F6 localizzata a Sant'Angelo , S.P. Senigallia/Ostra, nota come "Fossa del diavolo" sono ammessi esclusivamente gli interventi di riqualificazione dell'impianto sportivo per attività di motocross per la categoria "*Piste di allenamento*"; sono comprese le attrezzature a stretto servizio dell'attività sportiva derivabili dai regolamenti relativi sportivi, gli impianti tecnologici, le attrezzature eventualmente richieste per la mitigazione dell'inquinamento acustico.

7. Per la zona F6 localizzata a San Silvestro (compendio parrocchiale), sono ammessi esclusivamente interventi di riqualificazione urbanistica quali impianti sportivi, impianti per attività ricreative all'aria aperta, parchi, parcheggi, e simili nei limiti fissati al punto 2) precedente ma con la limitazione dell'UF2 a 0,01 m2/m2 e della altezza massima a m 3,50. Sono esclusi dal computo della SUL le attrezzature di servizio quali spogliatoi, servizi igienici, guardiole per custodi, centrali tecnologiche.

Art. 20/g -Zone F7 - per parchi pubblici ed attività terziarie

1) DESTINAZIONI D'USO

Le zone F7 sono destinate:

per almeno il 50% della ST a verde compatto

per il rimanente 50% della ST ad attività terziarie, sportive, parcheggi e verde di arredo

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,23 m^2/m^2

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5

H = m 7

P = 5

Parcheggi = 50 m^2 /100 m^2 di SUL per le attività terziarie e comunque nel rispetto di quanto stabilito nel N.R.E.C.; se esterni ai fabbricati devono essere opportunamente alberati

A.U.S. = cessione del 50% della ST da destinare a verde compatto oltre ai parcheggi minimi richiesti di cui al punto precedente; se esterni ai fabbricati devono essere opportunamente alberati.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

permesso di costruire subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 3) al R.A. (rif.Variante al P.R.G. "riqualificazione offerta turistica alberghiera e sostenibilità ambientale…", approvata con D.C.C. n.35 del 20/05/2015), sono le seguenti e si applicano a tutti i comparti:

Mit.1; Mit.2; Mit. 4; Mit.13; Mit.16.

Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso. In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nelle zone F7 la quota parte di area da destinare a verde compatto (50% della ST) sarà attrezzata e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale all'attuazione dell'intervento.

2. Gli accessi carrabili e pedonali della zona "F7" per parchi pubblici ed attività terziarie" ubicata tra la Zona CR2 e la medesima Zona F7 dovranno essere previsti esclusivamente sulla via Copernico.

3. Le destinazioni d'uso, di cui al punto1), trovano applicazione diretta anche con Piano attuativo già convenzionato, pertanto non sono richiesti aggiornamenti o adeguamenti delle convenzioni già stipulate alla data di adozione della presente variante (cfr. Variante al PRG 2012 "AZIONI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA-ALBERGHIERA E PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ATTRAVERSO LA RIDUZIONE E RICLASSAMENTO DEI CARICHI URBANISTICI"), in quanto già correttamente dimensionate.

4. Ove i piani interrati o seminterrati prevedano locali utilizzati esclusivamente per attività integrative o pertinenziali connesse con l'attività principale presente ai piani fuori terra, ed in quanto compatibili con i requisiti igienico/sanitari, le relative superfici non concorrono al computo delle Superfici Utili Lorde complessive.

Art. 20/h - Zone F8 - parchi litoranei e fluviali

Le zone destinate ai parchi litoranei e fluviali, in relazione ai diversi livelli di tutela prescritti dal Piano Paesistico Ambientale Regionale si distinguono in:

F8/a - parco litoraneo attrezzato

F8/n - parco litoraneo naturalistico

F8/f - parco fluviale

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le zone F8/a "Parco litoraneo attrezzato" sono aree comprese tra la ferrovia e il litorale marino, a sud dell'abitato di Senigallia e alla foce del fosso del Trocco, tra la ferrovia e la Strada statale in prossimità della foce del f. Cesano, in zona litoranea non urbanizzata, assoggettate a tutela integrale come prescritto nel successivo art. 35. Tali aree sono destinate alla formazione di un parco pubblico attrezzato, nel quale possono essere inserite attrezzature scoperte per il tempo libero e lo sport, per attività ricreative e culturali e parcheggi alberati. (In tali ambiti non viene considerata SUL, la superficie dei servizi destinati alle attrezzature quali spogliatoi, servizi igienici, guardiole per custodi, centrali tecnologiche, ecc.), comunque nei limiti ammessi dall'art. 33 e 35 del PRG vigente adeguato al PPAR.

2. Le zone F8/n "Parco litoraneo naturalistico" ricadono tra la linea ferroviaria ed il litorale marino, a nord dell'abitato di Marzocca, e nella zona alla Foce del Cesano, e sono sottoposte a "tutela integrale del paesaggio agricolo litoraneo", come prescritto dal successivo art. 37. L'organizzazione complessiva delle zone F8/n é finalizzata prioritariamente alla riqualificazione ambientale dell'intera fascia litoranea interessata ,attraverso la dotazione di aree verdi fruibili di dimensioni significative e si attua attraverso interventi mirati alla tutela e al ripristino dei caratteri ambientali e paesaggistici. All'interno di tali zone possono essere realizzati percorsi non comportanti impermeabilizzazioni e strutture di servizio o per esercizi pubblici a carattere stagionale e di ridotte dimensioni comunque nei limiti ammessi dall'art. 33 e 35 del PRG vigente adeguato al PPAR.

3. Le zone F8/f "Parco fluviale" ricadono nelle aree pertinenziali del F. Misa, sono sottoposte a "tutela integrale dei corsi d'acqua", come prescritto dal successivo art. 33. L'organizzazione complessiva delle zone F8/f é finalizzata prioritariamente alla riqualificazione ambientale dell'intero ambito fluviale interessato, attraverso la dotazione di aree verdi fruibili di dimensioni significative e si attua attraverso interventi mirati alla tutela e al ripristino dei caratteri ambientali e paesaggistici. All'interno di tali zone possono essere realizzati percorsi non comportanti impermeabilizzazioni e strutture a carattere precario per attività connnesse con la tutela e la promozione dell'ambiente (associazioni ambientaliste, aule verdi, ecc...) comunque nei limiti ammessi dall'art. 33 del PRG vigente adeguato al PPAR.

4. Nelle zone suddette e' fatto comunque divieto di realizzare nuovi tracciati viari con manti asfaltati; tracciati viari ricadenti in queste zone vanno riprogettati come tracciati prevalentemente pedonali e ciclabili, con possibilità di transito veicolare solo per mezzi di servizio.

5. Le zone F8/f "Parco fluviale" ricadono nelle aree pertinenziali del F. Misa, sono sottoposte a "tutela integrale dei corsi d'acqua", come prescritto dal successivo art. 33. L'organizzazione complessiva delle zone F8/f é finalizzata prioritariamente alla riqualificazione ambientale dell'intero ambito fluviale interessato, attraverso la dotazione di aree verdi fruibili di dimensioni significative e si attua attraverso interventi mirati alla tutela e al ripristino dei caratteri ambientali e paesaggistici. All'interno di tali zone possono essere realizzati percorsi non comportanti impermeabilizzazioni e strutture a carattere precario per attività connnesse con la tutela e la promozione dell'ambiente (associazioni ambientaliste, aule verdi, ecc...) comunque nei limiti ammessi dall'art. 33 del PRG vigente adeguato al PPAR. Per edifici e attrezzature esistenti sono ammessi gli interventi, anche incrementali, determinati da norme speciali o di settore, fermo restando che la ristrutturazione/ampliamento dello stesso edificio/attrezzatura, derivi dalla sola applicazione delle norme speciali operanti per l'area (PPAR, Piano di assetto idrogeologico, piano casa regionale ex LR 22/2009 e LR 19/2010).

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto sulla base di progetti unitari estesi all'ambito indicato nella planimetrie di piano, sia di iniziativa pubblica che privata. In tal caso il permesso di costruire è subordinato alla stipula di una

convenzione con il Comune che definisca le modalità di utilizzo, di gestione ed eventuali tariffe.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. E' consentito il mantenimento dei campeggi ricadenti nelle zone F8, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per i quali sono prescritti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti. In relazione ai valori ambientali e paesistici individuati dal PPAR e recepiti dal presente Piano non è ammessa la realizzazione di bungalow, o qualsiasi altro manufatto. Alla dismissione dei campeggi l'area dovrà essere utilizzata in conformità con le presenti norme. Le prescrizioni di cui al presente comma prevalgono su quelle del Piano Particolareggiato approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 131 del 26/04/1995

2. Per gli edifici esistenti è consentita la funzione residenziale limitatamente agli edifici residenziali esistenti alla data di adozione delle presenti norme. Per gli altri edifici sono ammessi interventi di mutamento d'uso senza incrementi volumetrici finalizzati ad una utilizzazione compatibile con quelle del parco (centro ambiente, aule verdi, attività di promozione della tutela ambientale, ecc.), ad esclusione della residenza.

3. Per gli edifici esistenti ricadenti nell'ambito del parco litoraneo, nei quali viene esercitata attività di somministrazione di cibi e bevande, quali bar, ristoranti, chioschi etc. e vendita di giornali, tabacchi e simili, in quanto compatibili con le funzioni del parco, sono ammessi interventi di ristrutturazione senza ampliamento, limitatamente agli edifici, o parti di essi, per i quali è stato rilasciato il permesso di costruire, con esclusione pertanto di quegli edifici, o parti di edifici, a carattere precario o temporaneo a qualsiasi titolo realizzate.

4. Per il parco litoraneo individuato alla foce del Cesano valgono le seguenti prescrizioni, integrative di quelle di cui al presente articolo:

Nella zona tra la linea ferroviaria e la spiaggia sono ammesse, le seguenti destinazioni d'uso:

-area rimessaggio imbarcazioni di superficie massima pari a 0,5 Ha;

-verde pubblico previo intervento di recupero ambientale, finalizzato alla ricostituzione di condizioni di equilibrio naturale e paesistico, con particolare riferimento alla risistemazione del terreno, alla messa a dimora di vegetazione propria dei luoghi

-attrezzature di servizio al parco e all'area rimessaggio all'interno dell'edificio esistente, in avanzato stato di degrado, per il quale è ammesso l'intervento di ristrutturazione con vincolo di conservazione dei prospetti, della copertura e dei materiali originari.

Nella zona tra la linea ferroviaria e la strada statale sono ammesse tutte le destinazioni elencate nel presente articolo, con particolare attenzione alle relazioni fisiche con la nuova zona d'interscambio prevista dal PRG (stazione ferroviaria e parcheggio) e all'esistente zona artigianale e commerciale esistente.

5. Per l'assetto funzionale del parco litoraneo del Cesano si rimanda al Documento P.3.1, contenente una planimetria di esempio di sistemazione del parco, a titolo meramente indicativo .

Art. 20/i – Zona F 9- Parcheggi di interscambio

1) DESTINAZIONI D'USO

1. La zona F9 è destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico di interscambio che rientrano nel calcolo degli standard.;

2. Le zone destinate ai parcheggi di interscambio posti lungo la Statale 16, dimensionalmente significative nei contesti territoriali nei quali sono collocate, assumono, oltre allo specifico ruolo funzionale del parcheggio, prevalente nel periodo estivo, anche il ruolo di aree verdi permanenti, da progettarsi

con criteri differenziati a seconda che rientrino in aree di "tutela del paesaggio agrario", dalle quali dovranno mutuare tipi e assetti vegetazionali, valorizzando i caratteri che hanno determinato il vincolo del PPAR, o che ricadano in aree urbane, all'interno delle quali potranno assumere un ruolo morfologico significativo.

3. Per i parcheggi di interscambio individuati con la simbologia [P.I.], sono ammessi parcheggi in struttura pluripiano, interrati, seminterrati e/o fuori terra.

4. Per i parcheggi di interscambio individuati con la simbologia: P.P. [parcheggi polifunzionali], sono previste strutture caratterizzate da un mix funzionale e per le quali il parcheggio, quale funzione preminente, ne costituisce parte integrante e qualificante non separabile e indifferibile dall'intervento spesso. Gli usi che integrano la struttura di parcheggio sono relativi, esclusivamente, ad attività commerciali, ricreative, dei servizi connessi al turismo di tipo pubblico e privato.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Relativamente alle strutture di cui al precedente punto 1.4 [P.P. parcheggi polifunzionali], si applicano i seguenti parametri urbanistici e edilizi:

localizzazione	superfice fondiaria m^2	superficie coperta max m^2	SUL complessiva max m^2	quota SUL minima per parcheggio di uso pubblico minima	DS (m)	DC (m)	DF (m)	n° livelli fuori terra
scalo merci FFSS - SS Adriatica nord	5.102	2.890	11.560	70%	1,50	5,00	10,00	4
viale Bonopera	1.236	658	3.290	70%	1,50	1,50	10,00	5
Ponterosso	1.665	1.016	6.097	70%	1,50	5,00	10,00	4
via Podesti lato mare	2.896	1.760	10.560	70%	3,00	5,00	10,00	5
via Podesti lato monte	6.000	1.760	10.560	70%	3,00	1,50	10,00	5
via Galilei - colonie	5.267	2.560	10.240	70%	3,00	5,00	10,00	4
via Galilei - ciarnin	2.060	1.280	7.680	70%	3,00	3,00	10,00	5

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Intervento diretto su progetto unitario esteso a tutto l'ambito cartografato così come individuato negli elaborati di piano.

2. Intervento edilizio diretto subordinato alla formazione di Piano attuativo nei casi di parcheggio inserito in ambito e/o comparto edilizi in zona B , C e D.

3. Intervento diretto soggetto a convenzione preventiva con il Comune, relativamente ai Parcheggi di interscambio in struttura [P.I.] di cui al precedente punto 1.3. La convenzione stabilirà le modalità esecutive, i tempi e le garanzie sulla base di specifico piano economico e finanziario.

4. Tali costruzioni possono elevarsi fuori terra nella misura massima di m 9,00, gli stessi sono tenuti al rispetto dei distacchi minimi dagli edifici (m 10,00), dai confini (m 5,00), mentre è consentita la co- struzione a confine con la proprietà stradale pubblica.

5. Il progetto é subordinato a verifica preventiva relativamente all'impatto con il regime idraulico, nel caso di parcheggi interrati o seminterrati, e in tutti i casi, a verifica dell'impatto degli accessi nei riguardi della rete viaria e della morfologia dei luoghi.

6. Intervento diretto soggetto a convenzione preventiva con il Comune, relativamente ai Parcheggi Polifunzionali [P.P.] di cui al precedente punto 1.4. La convenzione stabilirà le quote funzionali, anche con variazioni marginali rispetto alle quote individuate se giustificate dal progetto definitivo, le modalità esecutive, i tempi e le garanzie sulla base di specifico piano economico e finanziario. Il progetto é subordinato a verifica preventiva relativamente all'impatto con il regime idraulico, nel caso di parcheggi interrati o seminterrati, e in tutti i casi, a verifica di assoggettabilità a VIA, autorizzazione paesaggistica preventiva all'interno degli ambiti tutelati ex art. 142, verifica dell'impatto degli accessi nei riguardi della rete viaria e della morfologia dei luoghi.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 3) al R.A. (rif.Variante riqualificazione offerta turistica alberghiera e sostenibilità ambientale approvata con D.C.C. n.35 del 20/05/2015), sono le seguenti e si applicano a tutti i comparti:

Mit.1; Mit.3; Mit. 4; Mit.9; Mit.13; Mit.14.

Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso. In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Per i parcheggi di interscambio individuati con la simbologia [P.I.], sono parcheggi in struttura pluripiano, interrati, seminterrati e/o fuori terra; Tali costruzioni possono elevarsi fuori terra nella misura massima di m 9,00, gli stessi sono tenuti al rispetto dei distacchi minimi dagli edifici (m 10,00), dai confini (m 5,00), mentre è consentita la costruzione a confine con la proprietà stradale pubblica.

Il progetto é subordinato a verifica preventiva relativamente all'impatto con il regime idraulico, nel caso di parcheggi interrati o seminterrati, e in tutti i casi, a verifica dell'impatto degli accessi nei riguardi della rete viaria e della morfologia dei luoghi.

2. I parcheggi di p.za Morandi dovranno essere inseriti in un progetto unitario che preveda la connessione pedonale tra il centro storico (Rocca Roveresca/Foro Annonario), la stazione e il lungomare (Hotel Marche).

3. Nella zona F9 adiacente al nuovo casello autostradale sono ammesse costruzioni destinate ad attività strettamente a servizio del parcheggio e dei suoi utenti (come piccole attività commerciali, autofficine, lavaggio auto, gommista, sportelli informativi, noleggio auto, cicli e simili), per una SUL complessiva massima pari al 10% della ST.

4. I piani particolareggiati all'interno dei quali sono previste zone per parcheggi di interscambio dovranno rispettarne il dimensionamento, specificato nelle norme relative ai singoli piani particolareggiati, e, in linea di massima, l'ubicazione individuata nelle tavole di piano.

5. Nei suddetti piani particolareggiati, secondo quanto disposto dal precedente art. 13, comma 16, la superficie dei parcheggi pubblici o di uso pubblico realizzati in autorimesse seminterrate o fuori terra non viene conteggiata come SUL.

Art. 21 - Zone territoriali omogenee "G"

Parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di quartiere ai sensi e nel rispetto del D.M 2.4.1968 n. 1444, comprendenti:

a) zona G1 per l'istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne

b) zona G2 per attrezzature collettive, civili e religiose

c) zona G3 per verde attrezzato

d) zona G4 per parcheggi pubblici.

e) zona G5 per verde sportivo di quartiere.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Per le aree destinate a parcheggio, oltre alle normative riportate negli specifici articoli del N.R.E.C., si dovranno rispettare eventuali normative più restrittive relative alle specifiche destinazioni d'uso

Art. 21/a - Zona G1 per l'istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne

1) DESTINAZIONI D'USO

Le zone G1 sono destinate alle scuole d'infanzia (asili nido e scuole materne) e alle scuole dell'obbligo (scuole elementari e medie inferiori) sia pubbliche che private.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,69 m^2/m^2 per le zone G1

H = m 9,00 (salvo il caso di impianti speciali o attrezzature tecnologiche)

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 10

P = 3

A.U.S. = parcheggi 1m^2 ogni 20 m^2 di SF (se esterni ai fabbricati devono essere opportunamente alberati)

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento: edilizio diretto

livello intervento: nuova costruzione

Art. 21/b- Zona G2 per attrezzature collettive, civili e religiose

1) DESTINAZIONI D'USO

Le zone G2 sono destinate ad attrezzature civiche ed amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali (esclusivamente per la distribuzione) ed altre, nonché ad attrezzature religiose.

E' facoltà del Consiglio Comunale concedere in diritto di superficie, le aree per le attrezzature, a cooperative, enti, privati singoli o associati che, costruendo le attrezzature a proprie spese ne assumano la gestione, convenzionandola con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle finalità di interesse pubblico.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,80 m^2/m^2

H = m 9,00 (salvo il caso di impianti speciali o attrezzature tecnologiche)

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 10

P = 3

A.U.S. = parcheggi 1m^2 ogni 3m^2 di SF (se esterni ai fabbricati devono essere opportunamente alberati)

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento: edilizio diretto

livello intervento: nuova costruzione

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Le aree comprese tra la SS16, Via Dalmazia, Lung.re Alighieri, Via La Spezia, classificate come zona G2/G3, sono assoggettate ad una progettazione unitaria di iniziativa pubblica che dovrà definire l'assetto urbanistico ed architettonico, nonché le specifiche funzioni da insediare.

2. L'area destinata a "Zona G2 per attrezzature collettive, civili e religiose", in località Cesano, Strada Prima, deve essere destinata a spazio pedonale pubblico, mentre la destinazione "G2" dell'edificio esistente all'interno del lotto stesso, deve essere limitata esclusivamente ad usi pubblici e sottoposto ad intervento di ristrutturazione senza ampliamento né sopraelevazione".

3. Per gli interventi di ampliamento e/o riqualificazione delle attrezzature pubbliche di Via Mantegna (bocciodromo comunale) è prescritta la formazione di un progetto unitario esteso all'area comunale. I parcheggi, in alternativa allo standard di cui al precedente punto 2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI, sono computati sulla S.U.L. complessiva nella misura di 40 m^2/100 m^2

Art. 21/c - Zona G3 per verde attrezzato

1) DESTINAZIONI D'USO

Le zone G3 sono destinate a verde attrezzato, parchi pubblici e attrezzature sportive di quartiere, pubbliche o private (in queste ultime è possibile insediare attività ricreative quali ristorante, bar, tavola calda, ecc., con almeno il 50% della SM destinata a verde compatto).

Le Zone G3 identificate in planimetria con G3/P, partecipano alla dotazione degli standard minimi e sono destinate esclusivamente all'intervento pubblico per la formazione di parchi urbani. In tali zone sono esclusi interventi edificatori a qualsiasi titolo.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,57 m^2/m^2 per le attrezzature sportive (con un massimo di 0,10 m^2/m^2 per le attrezzature coperte in modo permanente)

H = m 9,00 (salvo il caso di impianti speciali o attrezzature tecnologiche)

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 10

P = 3

A.U.S. = parcheggi 1 m^2 ogni 20 m^2 di SF (se esterni ai fabbricati devono essere opportunamente alberati)

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento: edilizio diretto

livello intervento: nuova costruzione

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nelle zone G3 situate sul lungomare deve essere destinata a parcheggio alberato una superficie non inferiore al 30% della SM In tale superficie è ricompresa la quantità di AUS dovuta. In tali zone, in caso di iniziativa privata, deve essere destinata a verde compatto una superficie pari al 30%.

2. Per le aree comunali localizzate tra la via Rieti e la via Grosseto i parametri urbanistici ed edilizi, differentemente da quanto stabilito al punto 2), sono quelli determinati dal progetto di sistemazione dell'area approvato ai sensi della L. n.1/1978 con deliberazione C.C. n. 146 del 22 novembre 1999.

3. Le Zone G3 individuate nei centri e nuclei Frazionali di Castellaro, Filetto, Montignano potranno essere interessate da attrezzature realizzate esclusivamente a raso ed opportunamente alberate con le essenze di cui all'elenco in appendice alle presenti N.T.A. (allegato n. 5 dell'Analisi botanico-vegetazionale di corredo del P.R.G.),

4. La zona F3/G3 del centro frazionale di Bettolelle sarà sottoposta ai vincoli dell'art. 28 delle NTA del P.R.G. Inoltre in fase di variante al P.P. si dovrà procedere alla perimetrazione delle zone F3 eventualmente esistenti e alla previsione, nella rimanente area G3 non ancora edificata, di verde attrezzato, parchi pubblici ed attrezzature di quartiere, pubbliche e private esclusivamente a raso escluso spogliatoi e w.c. che dovranno essere ad un solo piano fuori terra (h max m 3,30) opportunamente piantumati perimetralmente con essenze ad alto fusto di cui all'elenco in appendice alle presenti N.T.A. (allegato n. 5 dell'Analisi botanico-vegetazionale di corredo del P.R.G.),

5. Nella zona G3 del centro frazionale della Gabriella per l'attuazione di verde attrezzato, parchi pubblici ed attrezzature di quartiere, pubbliche e private, sono consentite attrezzature esclusivamente a raso escluso spogliatoi e w.c. che dovranno essere ad un solo piano fuori terra (h. Max m 3,30) opportunamente piantumati perimetralmente con essenze ad alto fusto di cui all'elenco in appendice alle presenti N.T.A. (allegato n. 5 dell'Analisi botanico-vegetazionale di corredo del P.R.G.).

6. Nella zona G3 del centro frazionale di Scapezzano, ricadente nell'ambito di tutela integrale di cui all'art.38, sono consentite aree di verde pubblico e attrezzature sportive di quartiere esclusivamente a raso, non pavimentate, realizzate con movimenti di terra che seguano la morfologia del luogo, dotate di adeguati interventi di regimazione idraulica, e raccordate all'area agricola adiacente con fasce di alberi e arbusti scelti tra le essenze autoctone (v. allegato 5 dell'analisi botanico-vegetazionale del PRG).

Art. 21/d - Zona G4 per parcheggi pubblici

1) DESTINAZIONI D'USO

Le zone G4 sono destinate a parcheggi pubblici, sia quelli individuati negli elaborati di P.R.G., sia quelli che verranno reperiti in base alle prescrizioni di Piano nelle nuove edificazioni. Tra i parcheggi pubblici il PRG individua con l'etichetta "G4/C" le aree deputate a soddisfare le esigenze del turismo itinerante con destinazione funzionale: AREE SOSTA ATTREZZATE CAMPER E AUTOCARAVAN di cui all'art. 35 L.R. n. 9/2006.

E' facoltà del Consiglio Comunale concedere in diritto di superficie, le aree per parcheggi, a cooperative, enti, privati singoli o associati che, costruendo le attrezzature a proprie spese ne assumano la gestione, convenzionandola con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle finalità di interesse pubblico.

In caso di realizzazione di parcheggi privati a fruizione pubblica la politica tariffaria sarà stabilita dall'Amministrazione Comunale all'atto del convenzionamento con i privati, contemperando da un lato le esigenze di remunerazione del capitale investito e dall'altro quelle della tutela dell'interesse pubblico.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento: edilizio diretto

livello intervento: nuova costruzione

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 3) al R.A. (rif.Variante al P.R.G. "riqualificazione offerta turistica alberghiera e sostenibilità ambientale…", approvata con D.C.C. n.35 del 20/05/2015), sono le seguenti e si applicano a tutti i comparti G4/C:
Mit.2; Mit.5; Mit 6; Mit.13.
Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso.
In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure di mitigazione avendo esperito tutte le pratiche disponibili e sostenibili presenti sul mercato.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Le Zone G4 individuate nei centri e nuclei Frazionali di Montignano potranno essere interessate da attrezzature realizzate esclusivamente a raso ed opportunamente alberate con le essenze di cui. all'elenco in appendice alle presenti N.T.A. (allegato n. 5 dell'Analisi botanico-vegetazionale di corredo del P.R.G.).

2. Le Zone G4/C sono funzionali all'insediamento di aree per la sosta di Camper e Autocaravan così come normate dalla L.R. n. 9/2006 e relativi provvedimenti attuativi

3. Il Parcheggio localizzato su via Cellini (zona Seminario), potrà essere realizzato anche in struttura, con le seguenti prescrizioni particolareggiate:

Al fine di salvaguardare le caratteristiche paesaggistiche della zona e per mitigare l'impatto della costruzione il parcheggio potrà prevedere un massimo di tre piani e la sua conformazione volumetrica dovrà seguire quanto più possibile il profilo naturale del terreno;

la parte di parcheggio che verrà realizzata su più livelli dovrà essere interrata o dovrà comunque garantire, ad esempio attraverso il progetto del verde orizzontale e verticale, la miglior soluzione possibile per mitigare la struttura e salvaguardare il paesaggio collinare di via Cellini;

la parte di parcheggio che verrà realizzata a raso dovrà mantenere quanto più possibile la permeabilità del suolo.

gli elementi fuori terra della struttura dovranno rispettare una distanza minima di 7,50 m da via Cellini;

il progetto dovrà garantire il miglior inserimento paesaggistico-ambientale, con particolare riferimento allo studio del muro di contenimento su via Cellini e alla tutela del viale alberato di accesso al Seminario Vescovile;

l'intervento dovrà prevedere un adeguato percorso pedonale di accesso all'area dell'ospedale e dovrà lasciare una congrua fascia di rispetto che consenta in futuro l'eventuale realizzazione della rotatoria di intersezione con via Monteverdi.

4. Le zone G4 del centro frazionale di Scapezzano, ricadenti nell'ambito di tutela integrale di cui all'art. 38, vanno interessate da parcheggi a raso, non impermeabilizzati, che seguano l'assetto morfologico del terreno e vengano opportunamente alberati con alberi e arbusti scelti tra le essenze autoctone (v. allegato 5 dell'analisi botanico-vegetazionale del PRG).

Art. 21/e - Zona G5 per verde sportivo di quartiere

1) DESTINAZIONI D'USO

Le zone G5 sono quelle aree reperite attraverso la formazione di strumenti attuativi e destinate a verde sportivo di quartiere; sono qualificate come attrezzature pubbliche.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,80 m^2/m^2 per le attrezzature sportive all'aria aperta, con un massimo del 50% destinato ad attrezzature coperte.

H = m 9,00 (salvo il caso di impianti speciali o attrezzature tecnologiche)

DC = secondo l'assetto planivolumetrico del Piano attuativo

DF = secondo l'assetto planivolumetrico del Piano attuativo

DS = secondo l'assetto planivolumetrico del Piano attuativo

P = 3 essenze di prima grandezza /$m^2$100 SF

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento: edilizio diretto

livello intervento: nuova costruzione

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per gli impianti sportivi di quartiere esistenti alla data di adozione della presente normativa sono ammesse forme di utilizzazione diverse dall'assetto pubblico (affitti, uso convenzionato, ecc.)

CAPO IV - ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 23 - Zona per cave e miniere

1. L'apertura o lo sfruttamento di cave e miniere è consentito unicamente nelle zone previste dal Piano Estrattivo Comunale vigente che ne fissa le modalità di gestione e recupero ambientale nonché l'individuazione cartografica nelle tavole di P.R.G.

2. Tali interventi sono disciplinati dalla legislazione regionale e sovra-regionale in materia**.**

Art. 24 - Zona di recupero ambientale

1. Il P.R.G. individua cartograficamente la pista di motocross "Pista del Diavolo" a S. Angelo, l'area adiacente alla discarica controllata, e del terrazzo marino nella stessa frazione; per tali zone l'Amministrazione Comunale promuoverà, in accordo con gli Enti ed i privati interessati, la costituzione di progetti di recupero ambientale.

2. Per progetto di recupero ambientale si intende una azione programmata al fine di (ri)costituire condizioni di equilibrio naturale e paesistico, con particolare riferimento alla risistemazione dei terreni, alla messa a dimora di vegetazione propria dei luoghi, al recupero di manufatti di interesse storico-culturale al ripristino e ristrutturazione dell'edilizia esistente e al ricorso a provvidenze atte alla riqualificazione di aree degradate.

Art. 25 - Edifici da tutelare

Il P.R.G. individua nelle tavole di Piano con apposita simbologia gli edifici del Consorzio Agrario, della ex fornace S. Gaudenzio e della ex Montesi; tali edifici sono sottoposti a tutela in quanto beni di interesse storico culturale.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

La categoria di intervento prevista per tali edifici, per i quali sono previste tutte le destinazioni d'uso compatibili con tali strutture, è il restauro conservativo che si attua mediante:

a) il restauro degli aspetti architettonici ed il ripristino delle parti alterate, e cioè:

il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; il restauro o il ripristino degli ambienti interni. In assenza di elementi di cultura materiale o figurativa di documentata rilevanza è consentita la ridistribuzione interna

la conservazione ed il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, con soluzioni atte a consentire gli adeguamenti o la eventuale realizzazione degli impianti igienico-sanitari e tecnologici nonché degli ambienti accessori

la conservazione ed il ripristino degli spazi liberi (corti, slarghi, piazzali, orti, giardini, chiostri, ecc.).

b) il consolidamento degli elementi strutturali esistenti, e cioè:

delle murature portanti sia interne che esterne

dei solai e delle volte

delle scale

del tetto con ripristino del manto di copertura.

E' consentita la sostituzione degli elementi strutturali di cui sia accertata la non recuperabilità sempre che non ne vengano modificate la posizione e la quota.

Eventuali soluzioni particolari comunque progettate nel rispetto della lettura tipologica del manufatto saranno valutate dalla commissione competente.

c) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti dell'edificio incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici con esso.

Art. 26 - Zona di rispetto cimiteriale

Il P.R.G. individua con apposita simbologia le zone di rispetto cimiteriale.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. In tali zone è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo quelle inerenti i servizi cimiteriali; per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, nonché ampliamenti per un volume massimo pari al 10% del volume esistente da realizzare sul lato non prospiciente il cimitero.

2. Le porzioni di zone residenziali, produttive o per servizi incluse nella zona di rispetto possono essere computabili ai fini del calcolo dei volumi e superfici utili edificabili.

Art. 27 - Zona di rispetto del metanodotto

Il P.R.G. stabilisce una fascia di inedificabilità assoluta per una profondità di m 30 per lato dall'asse del metanodotto. Eventuali edifici esistenti compresi in tale fascia potranno subire interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.

Art. 28 - Zona di rispetto delle risorse idriche

1. Il P.R.G. individua cartograficamente le zone di rispetto delle risorse idriche definite dal D.P.R. n. 236 del 24.5.88; in tali zone sono vietate le seguenti attività e destinazioni:

a. dispersione, ovvero immissione, in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
b. accumulo di concimi organici;
c. dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
d. spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
e. aperture di cave e pozzi;
f. discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
g. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
h. impianti di trattamento di rifiuti;
i. pascolo e stazzo di bestiame;
j. previsione di fognature a pozzo perdente

Art. 29 - Servitù militari

1. Il P.R.G. individua cartograficamente zone soggette a servitù militare.

2. In tali zone gli interventi, sono soggetti, se e in quanto previsto, alla preventiva autorizzazione delle autorità militari competenti (Genio Militare per la Marina di Ancona) secondo le modalità e prescrizioni della Legge n. 898 del 24/12/1976 e successive modificazioni come riportato in Appendice alle presenti N.T.A..

TITOLO QUARTO - TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE

CAPO I – QUADRO DI RIFERIMENTO

Art. 30 - Disposizioni generali

1. Il P.R.G. provvede alla tutela paesistico-ambientale del territorio comunale secondo le indicazioni del P.P.A.R. approvato dal Consiglio Regionale il 3.11.1989 con delibera 197, sia assumendo i parametri della tutela ambientale nel complesso delle prescrizioni del P.R.G., sia articolando la specifica disciplina di cui al presente Titolo in riferimento alle categorie costitutive del paesaggio indicate dal P.P.A.R. stesso:

categoria della struttura geomorfologica

categoria del patrimonio botanico-vegetazionale

categoria del patrimonio storico-culturale

2. In coerenza a quanto disposto dal sesto comma dell'art. 82 del D.P.R. 24.7.77 n. 616, nel testo di cui alla Legge 8.8.1985 n. 431, e tenuto conto della legge regionale 05/08/1992 n. 34, le prescrizioni di cui alle N.T.A. del P.P.A.R., fissando la data di riferimento all'approvazione dello stesso (3 novembre 1989) e della specifica disciplina di cui al presente TITOLO IV, non si applicano per:

a. le aree urbanizzate, così come definite al quinto comma dell'articolo 27 delle norme del P.P.A.R. salvo quanto disposto dal settimo comma del medesimo articolo e con esclusione delle aree costiere demaniali;
b. le aree regolamentate dagli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica adottati o approvati prima dell'entrata in vigore del P.P.A.R.; le aree regolamentate dagli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, adottati o approvati prima dell'entrata in vigore del P.P.A.R., purché la relativa convenzione venga stipulata entro due anni decorrenti dalla stessa data; le aree di cui all'art. 51 della Legge 865/71, purché localizzate entro la stessa data di entrata in vigore del P.P.A.R. stesso.
c. Per gli strumenti urbanistici attuativi vigenti relativi alle zone omogenee "A", resta salvo quanto disposto al nono e decimo comma dell'art. 39 del P.P.A.R., relativo alle prescrizioni di base permanenti;
d. i progetti di ampliamento funzionale degli edifici industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi (alberghi, pensioni, campeggi) ed agricolo-produttivi esistenti, purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti fino ad un massimo di superficie utile non superiore al 50% di quella esistente;
e. gli strumenti urbanistici del consorzio per la industrializzazione delle valli del Tronto, Aso e Tesino, di cui alla L.R. 7/84, approvati dal Consiglio Regionale prima dell'entrata in vigore della Legge 431/85, per la parte relativa alle aree destinate agli insediamenti produttivi, ai servizi, alle infrastrutture interne ed esterne di cui ai programmi annuali e triennali, deliberati dalla Giunta Regionale alla data del 15 ottobre 1987, ai sensi della Legge 64/86, previa verifica di compatibilità ambientale, degli interventi di rilevante trasformazione secondo i contenuti e le procedure di cui agli articoli 63 bis e ter del P.P.A.R.;
f. 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;
g. le seguenti opere pubbliche, oltre a quelle già comprese nei precedenti punti del presente articolo:

le opere pubbliche appaltate od in corso di esecuzione alla data del 15 ottobre 1987;

le opere pubbliche già autorizzate, ai fini paesistici, dallo Stato o dalla Regione, alla data del 15 ottobre 1987;

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 P.P.A.R..

h. Sono comprese nel regime delle esenzioni anche le eventuali varianti urbanistiche adottate dai comuni ai sensi dell'art. 1 della Legge 1/78 e dell'art. 3 della Legge 291/71, necessarie per la localizzazione delle predette opere pubbliche;
i. gli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, centrali e container telefonici, cabine di decompressione del gas e simili;
j. i monumenti commemorativi civili e religiosi, di modesta entità, nonché le opere ricadenti nelle zone cimiteriali;
k. opere ed interventi a carattere temporaneo connessi all'attività di ricerca ed esplorazione di idrocarburi e di risorse geotermiche;
l. gli impianti a fune, le antenne, i ripetitori, previa verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi con le modalità di cui agli articoli 63 bis e ter del P.P.A.R.;
m. le opere necessarie all'adeguamento degli impianti esistenti di smaltimento dei rifiuti alle disposizioni del D.P.R. 915/82.
n. Sono incluse nel regime delle esenzioni le varianti urbanistiche conseguenti le procedure di cui all'art. 3 bis della Legge 441/87. Le relative opere sono soggette alla verifica di compatibilità ambientale di cui agli articoli 63 bis e ter del P.P.A.R. ;
o. gli interventi previsti dagli articoli 31 e 32 della Legge 47/85;
p. 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;
q. gli impianti zootecnici ed opere connesse, gli impianti agricoli destinati alla produzione, lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti per i quali è stato concesso un finanziamento pubblico alla data di entrata in vigore del P.P.A.R. ;
r. gli impianti zootecnici approvati ai sensi del regolamento CEE 797/85, previa verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi con le modalità di cui agli articoli 63 bis e ter del P.P.A.R. ;
s. le opere finanziate alla data di entrata in vigore del P.P.A.R. alle comunità montane ed alla Regione Marche ai sensi dei regolamenti CEE 1760/78 e 269/79, previa verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi con le modalità degli articoli 63 bis e ter del P.P.A.R. ;
t. gli ampliamenti delle abitazioni rurali conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, di medesima caratteristica tipologica, fino ad un massimo del 20% della volumetria dell'edificio esistente;
u. l'estrazione di travertino e della pietra da taglio nonché le estrazioni di aggregati argillosi e sabbiosi necessari per la produzione di laterizi pregiati previa dichiarazione sulla destinazione d'uso dei materiali e verifica di compatibilità ambientale di cui agli articoli 63 bis e ter del P.P.A.R. tale esenzione non si applica negli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 1ª e 2ª classe di cui all'art. 33 delle presenti norme ed in quelli delle zone archeologiche di cui all' art. 40 delle presenti norme.

Art. 31 - Livelli di tutela

1. Il P.R.G. articola la normativa di tutela in due livelli:

Tutela Orientata che riconosce l'ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesistici e ambientali del contesto. La tutela orientata può interessare anche ambiti già deputati all'insediamento urbano per i quali si prevedono speciali misure in funzione della compatibilità ambientale che prevalgono sulla definizione strettamente urbanistica.

Tutela Integrale che consente esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni ambientali protette, e ammette quelle di trasformazione volti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico culturale o della risorsa paesistica ambientale considerata, esaltandone le potenzialità e le peculiarità presenti.

2. Ai fini della definizione delle prescrizioni normative il P.R.G. applica tali livelli di tutela in rapporto al tipo e ai caratteri delle categorie costitutive del paesaggio e indica specifici contenuti normativi dei suddetti livelli di tutela negli articoli che seguono.

3. In generale nelle zone extraurbane assoggettate a tutela integrale o orientata di cui al presente Titolo, è ammesso realizzare autorimesse interrate al servizio delle costruzioni esistenti fatte salve le aree di cui al successivo art. 32/ter. Per tali realizzazioni è prescritto che:

- la SUL sia quella minima prescritta dalla Legge 122/89

- siano completamente interrate

- le rampe di accesso siano limitate alla minima dimensione funzionale

- venga allegato al progetto un profilo del terreno prima e dopo l'intervento che dimostri il ripristino dei luoghi.

CAPO II - CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA

Art. 32 - Norme Geologiche

Il P.R.G. individua con apposita cartografia nelle tav. n 5a, 5b, 5c in scala 1:5000 lo stato di pericolosità geologica, a prescindere dalle condizioni di pericolosità sismica per le quali valgono le procedure di cui alla legislazione vigente in materia.

1) Banca dati geologici

Il P.R.G. riconosce l'importanza della creazione di una banca dati geologici da realizzarsi presso gli Uffici dell'Amministrazione Comunale in cui sono contenute tutte le conoscenze di carattere geologico, geognostico, idrogeologico, geotecnico, geofisico e sismologico derivanti da indagini condotte sul territorio comunale continuamente aggiornate sulla base dei dati provenienti da indagini successive.

2) Interventi sul territorio

2.1. Il processo di recupero e riqualificazione di aree nel centro storico e nei centri frazionali, nonché interventi di trasformazione su vaste aree, devono essere corredati da indagini volte alla valutazione della " PERICOLOSITÀ GEOLOGICA ". La pericolosità geologica va individuata sulla base di indagini geologiche e geomorfologiche a scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:5000. L'identificazione degli elementi di pericolosità deve essere valutata mediante la realizzazione dei seguenti elaborati:

a) Carta geologica su base litostratigrafica a scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:5000. In tale carta devono essere cartografati tutti i litotipi del substrato presenti, i depositi continentali superficiali e gli elementi strutturali.

b) Carta geomorfologica a scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:5000. In tale carta devono essere cartografati tutti i processi e le forme che caratterizzano un'area e ne condizionano l'evoluzione. In particolare devono essere cartografati forme e processi di origine strutturale, forme e processi dovuti all'azione della gravità, forme e processi dovuti alla azione delle acque correnti superficiali, all'azione del mare ed all'azione antropica. Deve essere inoltre valutata la tendenza evolutiva dei processi morfogenetici.

c) Carta idrogeologica a scala adeguata. In tale carta devono essere sintetizzati i caratteri idrogeologici

macroscopici dei litotipi presenti, deve essere segnalata la presenza di falde idriche sotterranee anche se a carattere stagionale, devono essere cartografate sorgenti e punti d'acqua e valutata la qualità delle acque.

2.2. Nelle aree di nuovo insediamento, in quelle interessate dalle nuove infrastrutture a rete, nelle aree di completamento, previste dal P.R.G. gli studi geologici dovranno comprendere le seguenti indagini:

a) Indagine geologica su base litostratigrafica a scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:2000 sull'area oggetto di trasformazione e su quelle limitrofe per un intorno geologicamente e geomorfologicamente significativo.

Sull'elaborato cartografico relativo saranno cartografati tutti i litotipi del substrato e dei depositi continentali e gli elementi strutturali.

b) Indagine geomorfologica a scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:2000 sull'area oggetto di trasformazione e su quelle limitrofe per un intorno geologicamente e geomorfologicamente significativo. Devono essere cartografati tutte le forme e processi morfogenetici.

Sull'elaborato cartografico relativo dovranno essere riportati i probabili spessori delle coltri eluvio-colluviali presenti e valutate le tendenze evolutive dei processi e delle forme riconosciute. Dovranno essere inoltre riportati gli effetti superficiali di deformazione riscontrabili sugli edifici e manufatti presenti (lesioni, cedimenti, traslazioni, ecc.).

c) Indagini geognostiche e geofisiche per la caratterizzazione dei terreni, dello spessore delle coltri, per la valutazione della risposta sismica locale.

d) Prove geotecniche di laboratorio condotte su campioni rappresentativi dei litotipi presenti.

e) Verifiche di stabilità dei versanti in relazione agli interventi previsti.

f) Nei versanti caratterizzati da particolari condizioni geomorfologiche (presenza di movimenti gravitativi antichi inattivi, di coltri eluvio-colluviali di considerevole spessore) dovranno essere verificati sperimentalmente attraverso interventi di monitoraggio superficiale e/o sotterraneo, la presenza di deformazioni e movimenti non desumibili dalle indagini geologico-geomorfologiche di superficie. Tali indagini dovranno essere condotte per periodi di tempo significativi.

g) Nelle aree interessate da acquiferi di subalveo, dovranno essere condotte indagini idrogeologiche specifiche finalizzate alla acquisizione degli elementi conoscitivi necessari per la valutazione delle condizioni di vulnerabilità dell'acquifero nonché le eventuali zone di protezione degli impianti di captazione ad uso idropotabile qualora esistenti.

h) Per quanto riguarda i litorali marini sono vietati:

- per le spiagge ogni insediamento edilizio, infrastrutturale o a rete, salvo quelli previsti dal Piano degli Arenili vigente, che tenda ad alterare l'attuale assetto geomorfologico;

- l'immissione nelle acque marine e nella spiaggia di rifiuti liquidi e solidi, se non preventivamente depurati;

Eventuali interventi a mare, quali opere di difesa, moli, ecc., dovranno essere attentamente valutati e preceduti da dettagliati studi sulla dinamica della spiaggia emersa e sottomarina, nonché sulla dinamica dei sedimenti.

Tutte le indagini sopraelencate dovranno essere corredate da elaborati cartografici in scala e numero sufficienti a definire lo studio e da una esauriente relazione tecnica, in osservanza alle vigenti norme di legge (D.M 11/3/88). Le eventuali prove sperimentali saranno accompagnate da certificati in cui siano chiaramente specificate le modalità esecutive, gli eventuali grafici ed i risultati conseguiti.

2.2. Nelle aree di nuovo insediamento e/o di trasformazione introdotte con la variante al PRG 2015 "MISURE PER L'ACCOGLIENZA, L'INCLUSIONE SOCIALE E LA SICUREZZA IDROGEOLOGICA" le indagini geologiche preventive eseguite dal Dott. M. Mosca restituiscono delle INDICAZIONI PROGETTUALI (vedasi Tavole sinottiche) che costituiscono prescrizioni attuative integrative delle specifiche di ciascuna zona urbanistica.

2.4. Le infrastrutture a rete devono essere corredate dalle indagini di cui ai punti precedenti e previste dalle vigenti norme di legge (D.M 11/3/88). Tali indagini dovranno essere estese per un intorno geologicamente e geomorfologicamente significativo.

Qualora in tali aree siano presenti movimenti gravitativi si dovrà procedere ad opere di bonifica e sistemazione dell'area ed eventualmente procedere all'installazione di idonei sistemi di monitoraggio dei movimenti che consentano adeguate misure di protezione civile.

3) Aree interessate da movimenti gravitativi in atto

Nelle aree che, sulla base delle indagini di cui ai punti precedenti, risultino ad elevata pericolosità da frana, è vietata l'edificabilità.

Nelle aree già insediate ed interessate da movimenti gravitativi dovranno essere condotte le indagini di cui ai punti precedenti per la precisa valutazione delle condizioni di rischio. Sulla base dei risultati ottenuti dovranno essere realizzati gli interventi di bonifica e sistemazione, corredati, quando necessario, da idonei sistemi di monitoraggio per il controllo dei movimenti che consentano adeguate misure di protezione civile.

Nelle aree a rischio da frana interessate da infrastrutture a rete già esistenti, ed in particolare da quelle viarie dovranno essere condotte indagini specifiche per una precisa valutazione del rischio geologico da frana per una esatta definizione degli interventi di bonifica e sistemazione.

Art. 32/bis Vincoli e prescrizioni del piano stralcio di bacino (P.A.I.)

Il P.A.I., (approvato con D.C.R. n. 116 del 21/01/2004, pubblicato nel supplemento n. 5 al al BUR Marche n. 15 del 13/02/2004 ed aggiornato con Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 68 del 08/08/2016 e DGR n.928 del 08/08/2016 di approvazione delle misure di salvaguardia), individua le aree di pericolosità idraulica (fascia di territorio inondabile) e di pericolosità da frana (aree di versante in condizioni di dissesto) e le aree con elementi esposti a rischio idrogeologico, quali agglomerati urbani, edifici residenziali, insediamenti produttivi, infrastrutture, cartografate nel tavole di Piano da RI 1 a RI 79.

Gli interventi di trasformazione del territorio nelle zone individuate dal P.A.I. come aree inondabili e come aree di versante in dissesto sono disciplinati dalle Norme di Attuazione del Piano stesso, che sono da intendersi prevalenti sulle norme del P.R.G.

Al fine di non incrementare i deflussi superficiali e conseguentemente cercare di ridurre i rischi di esondazione, tutte le previste trasformazioni urbanistiche dovranno preservare, per quanto possibile, la permeabilità dei suoli, adottando modalità ed opere compensative delle perdite della capacità di infiltrazione indotte dall'incremento delle superfici impermeabilizzate (esempi in tal senso possono essere mutuati da "Criteri e accorgimenti tecnici per la realizzazione delle misure per l'invarianza idraulica - art. 9 del PAI delle Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli - Direttiva inerente le verifiche idrauliche e gli accorgimenti tecnici da adottare per conseguire gli obiettivi di sicurezza idraulica definiti dal Piano stralcio per il rischio idrogeologico, ai sensi degli artt. 2ter, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 del Piano)".

Art. 32/ter Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico

1. Sulla base della considerazione che non è possibile garantire una sicurezza completa ("rischio nullo"), sempre e comunque, e per tutti gli elementi vulnerabili, con il presente articolo si introduce nella pianificazione territoriale locale il concetto di "rischio sostenibile". Pertanto, in affiancamento alle misure del PAI, (art. 32/bis) è stabilita una limitazione tipologica (relativamente alle ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione) che inibisce la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella dei suoli di riferimento. Tale limitazione tiplogica è estesa a tutte le attività edilizie che insistono all'interno dell'areale, derivato dalle analisi geomorfoligiche a corredo del PRG vigente, (Rainone 1989) identificato alla lett. a): Alluvioni recenti e attuali limoso/sabbiose e/o sabbioso/ghiaiose e alla lett. c): Depositi di spiaggia sabbiosi e sabbioso/ghiaiosi.

La finalità della suddetta limitazione tipologica è quella di evitare costruzioni interrate in tutte quelle aree che, per le condizioni geomorfologiche date, presentano una probabilità di interazione, e quindi una vulnerabilità, delle opere edilizie nel sottosuolo con potenziali fenomeni esondazione, allagamento, impaludamento e comunque di deterioramento dell'equilibrio idrogeologico del medesimo sottosuolo.

2. Questa misura determina una alterazione dei rapporti consolidati tra indici di edificabilità, altezze massime, standard edilizi (autorimesse, pertinenze) e tipologie costruttive la cui risoluzione è demandata alle Norme Tecniche di Attuazione relative a ciascuna zona urbanistica interessata, le medesime NTA selezionano le zone urbanistiche destinatarie della misura di tutela considerando i piani attuativi completati o in corso di completamento, le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, i programmi in corso, ecc. come esentabili dall'applicazione della misura stessa, conseguentemente tutti i piani attuativi pubblici approvati alla data di adozione della revisione PRG 2015 "MISURE PER L'ACCOGLIENZA, L'INCLUSIONE SOCIALE E LA SICUREZZA IDROGEOLOGICA", i piani attuativi ad iniziativa privata o equivalenti, convenzionati alla stessa suddetta data, i comparti dotati di pianificazione urbanistica dettagliata ex art. 15 LR 34 e infine la zona urbanistica art. 16/Bis e Ter, destinatarie di prescrizioni edilizie particolareggiate, sono esclusi dalla applicazione delle disposizioni di cui al comma 1).

3. La previsione di "limitazione tipologica" (di cui al comma 1), oltre a quanto già stabilito dal precedente comma 2, non si applica agli interventi pubblici o di interesse pubblico, ovvero per i quali l'Amministrazione comunale attesti il preminente interesse pubblico. Questi interventi, non assoggettati alla misura cautelativa diretta di cui al comma 1) dell'art. 32/Ter, saranno corredati da indagini idrogeologiche integrative -rispetto alle dotazioni procedurali- finalizzate ad indagare le condizioni ambientali relative (con riferimento agli obiettivi della variante) e a individuare le eventuali misure di mitigazione. Le misure di mitigazione eventualmente individuate costituiscono elementi prescrittivi/integrativi del progetto di trasformazione urbanistica/edilizia.

Art. 33 - Corsi d'acqua

1. Il P.R.G. individua cartograficamente nel Documento P4, gli ambiti di tutela dei corsi d'acqua, coincidenti con la pianura alluvionale, all'interno dei quali si applica la tutela integrale come segue:

a) Negli ambiti di tutela individuati negli elaborati di P.R.G. e coincidenti con la pianura alluvionale, sono previsti i seguenti tipi di intervento:

- ristrutturazione con ampliamento (quest'ultimo esclusivamente da parte dell'imprenditore agricolo e fermo restante quanto precisato alla lettera h) del precedente art. 19) delle abitazioni rurali fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente così come prescritto alla lett. t, punto 2) dell'art.30 precedente.

- recupero del patrimonio edilizio esistente fermo restando quanto precisato alla lettera h) del precedente art. 19) mediante:

a. manutenzione ordinaria
b. manutenzione straordinaria
c. restauro e risanamento conservativo
d. ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria con le seguenti prescrizioni:

altezza massima di m 7,50;

ricomposizione volumetrica delle superfetazioni con la possibilità di conglobarle in un disegno unitario con l'edificio principale.

- ampliamento funzionale degli insediamenti agricolo produttivo, delle serre e dei vivai (di cui all'art. 19 precedente) esistenti alla data di adozione delle presenti norme, fino ad un massimo di SUL non superiore al 50% di quella esistente, esclusivamente per quelli situati nell'ambito di tutela del fondovalle del Misa;

- interventi di disinquinamento.

In tali ambiti è vietata qualsiasi nuova edificazione; tale divieto viene esteso anche alle zone di rispetto dei corsi d'acqua (non cartografate), che vengono stabilite in rapporto alla loro classe riportata negli elaborati di P.R.G., individuate dal piede esterno dell'argine, come segue:

- classe 1, m 100 per lato

- classe 2, m 50 per lato

- classe 3, m 35 per lato

Inoltre all'interno degli ulteriori ambiti individuati in rapporto alla loro classe (m 100, m 50, m 35) sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale, di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR, nonché l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2ª e 3ª classe.

b) Negli ambiti di cui al punto a) precedente, individuati cartograficamente dal P.R.G., sono inoltre vietati:

- l' intubazione dei corsi d'acqua esistenti, salvo casi particolari, comunque per tratti limitati e di volta in volta valutati dopo aver acquisito, con specifiche indagini, i dati relativi alle portate ed alle condizioni idrauliche, idrologiche e geomorfologiche dei corsi di acqua in questione;

- l'immissione negli elementi del reticolo idrografico di qualsiasi portata, letto e natura dell'alveo e del sub-alveo, di acque di qualsiasi origine, a meno che non siano opportunamente e preventivamente depurate;

- lo scolo ed il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere a meno di preventiva depurazione, salvo immissione in rete fognaria apposita;

- la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere con la sola eccezione agronomica di letame e delle sostanze ad uso agronomico consentite dalle attuali disposizioni di legge;

- il lagunaggio di liquami prodotti da allevamenti zootecnici se non impermeabilizzati;

- l'escavazione di pozzi, se non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti;

- la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza ad esclusione delle discariche per lo smaltimento di inerti e materiali di risulta (laterizi,ecc.);

- l'aratura profonda all'intorno di una fascia di m 5 a partire dal margine della vegetazione riparia esistente (per margine si intende la proiezione della chioma).

- l'inizio delle nuove attività estrattive.

- la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli.

- il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatte eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti alle attività agro-silvo-pastorali;

- l'allestimento di impianti, di percorsi, di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;

- la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee al servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

c) Per i corpi idrici (costituiti dall'intera fascia di 10 metri per lato dalle sponde o dal piede esterno dell'argine) ricompresi in zone urbanizzate è vietata qualsiasi trasformazione, arature profonde, manomissione, immissione dei reflui non depurati; è vietata inoltre la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee al servizio delle attività agro - silvo - pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la

protezione da specie faunistiche particolari.

Sono fatti salvi 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.

2. La realizzazione di opere di difesa dall'erosione fluviale e dalle esondazioni , deve rispettare criteri di sicurezza idrogeologica in base ad indagini appropriate; debbono comunque essere adottate, salvo motivata impossibilità, difese che non alterino la morfologia dei corsi d'acqua, ricorrendo ad argini in terra o altro materiale naturale, alla piantumazione degli argini, ecc. La vegetazione riparia va mantenuta ed adeguatamente estesa e allargata, anche in base a specifici provvedimenti assunti dall'Amministrazione Comunale in accordo con i privati interessati.

3. In particolare per quanto riguarda il fondovalle del Misa l'Amministrazione Comunale promuoverà iniziative volte alla riqualificazione dell'area attraverso la progettazione e l'istituzione di un parco fluviale.

Art. 34 - Crinali

1. Il P.R.G. individua cartograficamente nelle tavv. n 4a, 4b, 4c e nella tav. n 8, i crinali collinari e li classifica, in rapporto all'importanza dei relativi bacini idrografici, in 3 distinte classi. Per ogni classe è stabilito, nei tratti esterni alle aree urbanizzate, un ambito di tutela definito come segue:

- classe 1, m 7 di dislivello per lato dalla linea sommitale di crinale

- classe 2, m 5 di dislivello per lato dalla linea sommitale di crinale

- classe 3, m 2 di dislivello per lato dalla linea sommitale di crinale.

2. All'interno degli ambiti così definiti, si applica la tutela integrale come segue:

a) è vietata qualunque nuova edificazione, anche di carattere agricolo, salvo i seguenti interventi:

- ristrutturazione con ampliamento (quest'ultimo esclusivamente da parte dell'imprenditore agricolo e fermo restando quanto precisato alla lettera h) del precedente art. 19)) delle abitazioni rurali fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente così come prescritto alla lett. t, punto 2) dell'art.30 precedente.

- recupero del patrimonio edilizio esistente fermo restando quanto precisato alla lettera h) del precedente art. 19 mediante:

  a - manutenzione ordinaria

  b - manutenzione straordinaria

  c - restauro e risanamento conservativo

  d - ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria con le seguenti prescrizioni:

  - altezza massima di m 7,50;

  - ricomposizione volumetrica delle superfetazioni con la possibilità di conglobare in un disegno unitario con l'edificio principale.

b) sono vietate le attività estrattive, le discariche, i depositi e stoccaggi di ogni tipo;

c) sono ammessi gli interventi di ripristino ambientale, in particolare quelli relativi al nuovo impianto di vegetazione, nonché la normale coltivazione agricola.

d) nella richiesta di permesso di costruire per interventi su tali ambiti di tutela devono essere allegate due sezioni trasversali del crinale in prossimità dell'intervento medesimo, in scala adeguata, a dimostrazione che le opere non ricadano all'interno degli ambiti di tutela previsti.

Art. 35 - Litorali marini

Il P.R.G. individua cartograficamente la spiaggia, la zona urbanizzata costiera, la zona litoranea non urbanizzata, il versante costiero e ne disciplina l'uso come segue:

a) spiaggia: l'area interessata, da intendersi soggetta a tutela integrale, è dotata di un Piano degli Arenili (DGM n.253 del 4/10/2016), che ne stabilisce la tutela e le modalità di utilizzo stagionale;

b) zona urbanizzata costiera: il P.R.G. precisa uno specifico assetto dell'area interessata, rivolto alla sua riqualificazione e consolidamento, senza previsioni di ulteriori espansioni;

c) zona litoranea non urbanizzata: nell' ambito dei 300 m dalla linea di battigia, da intendersi assoggettata a tutela integrale, il P.R.G. prevede il divieto di nuovi insediamenti di espansione residenziale, ricettivi e produttivi e ammette solo interventi di riqualificazione urbanistica mediante la realizzazione di attrezzature scoperte da destinare a servizi pubblici, attività ricreative, impianti sportivi, nonché parchi e parcheggi alberati (in tali ambiti non viene considerata SUL, la superficie dei servizi destinati alle attrezzature quali spogliatoi, servizi igienici, guardiole per custodi, centrali tecnologiche, ecc.).E' fatto comunque divieto di realizzare nuovi tracciati viari con manti asfaltati, di attrezzature turistico ricreative (piscine e simili) e sportive in ambiente costiero litoraneo, e cioè dalla linea di battigia al limite superiore della spiaggia (retrospiaggia): ciò vale in particolare modo per le aree adiacenti alla foce del Fosso Trocco come individuate nell'elaborato P.4 di P.R.G., nelle quali è possibile prevedere servizi pubblici, parchi e parcheggi. E' fatto inoltre divieto in ambiente ripario della foce dei fiumi dell'impiego di gabbionato non ricoperto di riporti naturali, per sbarramenti e sostegni ad opere fluviali e stradali**.**

d) il versante costiero è delimitato dalla linea del crinale costiero; all'interno di tale ambito il P.R.G. individua cartograficamente le zone CT4 di cui all'art. 17 precedente destinate al recupero ed alla valorizzazione paesistica mediante interventi turistico-ricettivi a bassa densità, e individua con apposito simbolo grafico le aree del paesaggio agrario storico assoggettate a tutela orientata, nonché le aree del paesaggio agrario litoraneo assoggettate a tutela integrale di cui all'art. 37 successivo.

e) all'interno degli ambiti di cui alle lettere precedenti è vietato:

- l'inizio delle nuove attività estrattive.

- la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli.

- il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatte eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti alle attività agro-silvo-pastorali;

- l'allestimento di impianti, di percorsi, di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;

- la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee al servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

f) Le specie vegetali presenti nel litorale marino dovranno essere particolarmente salvaguardate ed eventuali potenziamenti dovranno far riferimento agli Elementi diffusi del paesaggio agrario di cui al successivo art. 36, con le essenze di cui all'elenco in appendice alle presenti N.T.A. (allegato n. 5 dell'Analisi botanico-vegetazionale di corredo del P.R.G.).

CAPO III - CATEGORIE DELLA STRUTTURA BOTANICO-VEGETAZIONALE

Art. 36 - Elementi diffusi del paesaggio agrario

Il P.R.G. individua con apposita cartografia nelle tav. n. P5.1 e P5.2, gli elementi vegetazionali diffusi del paesaggio agrario:

- individui isolati
- individui in gruppo
- filari
- alberature stradali
- alberature poderali
- siepi
- macchie
- boschi
- vegetazione ripariale
- parchi e giardini e relative pertinenze.

I suddetti elementi, individuati dal P.R.G., anche se non sottoposti alla vigente legislazione in materia, sono da intendersi comunque protetti ai sensi delle norme del presente articolo. E' pertanto vietato il loro abbattimento o la loro manomissione, salvo specifica autorizzazione in base alla legislazione vigente o salvo autorizzazione comunale nei casi di elementi individuati dal P.R.G. e non tutelati dalla legislazione in materia: l'autorizzazione potrà essere concessa in caso di moria, di pericolosità e per imprescindibili motivi di pubblico interesse, e dovrà comunque prevedere l'adeguato reimpianto.

La tutela degli elementi vegetazionali di cui al precedente comma 2, è estesa a tutti gli elementi vegetazionali definiti ai sensi delle L.R. 7/85 e 8/87 indipendentemente dalla loro individuazione cartografica.

I suddetti elementi devono essere sottoposti ad opportuni interventi di manutenzione volti alla loro conservazione.

Il P.R.G. prevede l'estensione della vegetazione diffusa, mediante interventi promossi o autorizzati dall'Amministrazione Comunale, anche in accordo con i privati interessati.

La cartografia di cui al precedente punto individua la vegetazione diffusa urbana. Il potenziamento e/o modifica dovranno far riferimento ai suggerimenti ed alle specie vegetali di cui all'elaborato in appendice alle presenti N.T.A. (Appendice 3 alle NTA: allegato 5 dell'analisi botanico vegetazionale di corredo del P.R.G.), e dovranno essere finalizzati a garantire un miglioramento del paesaggio tipico dell'area, senza favorire radicali stravolgimenti.

Il P.R.G. suggerisce le specie vegetali da utilizzare in rapporto ai vari tipi di intervento nonché quelle da evitare, come indicato in appendice alle presenti N.T.A. (allegato 5 dell'analisi botanico vegetazionale di corredo del P.R.G.).

Il bosco della Selva di Montedoro sarà oggetto di descrizione più accurata e a scala più dettagliata per evidenziare ulteriori specie floristiche esistenti.

CAPO IV - CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE

Art. 37 - Tutela del paesaggio agrario

Il P.R.G. contempla la tutela degli elementi paesistici del territorio agricolo, mediante l'individuazione con apposito simbolo grafico di ambiti particolari sottoposti a specifica normativa, integrativa dell'art. 19 precedente, come segue:

- paesaggio agrario storico

- paesaggio agrario litoraneo assoggettato a tutela integrale.

a) Paesaggio agrario storico, che riguarda le aree caratterizzate dalla presenza degli elementi fondamentali della forma storica del territorio, quali la maglia poderale, l'insediamento edilizio rurale, la vegetazione diffusa; tali aree comprendono anche zone agricole del versante costiero sottoposte a particolare tutela paesistica.

Nelle aree così individuate con apposito simbolo grafico valgono, a integrazione di quanto stabilito dalle norme delle zone territoriali omogenee "E" di cui all'art. 19, le seguenti norme di tutela orientata:

non sono ammessi:

- gli interventi di cui ai punti d1), d2), e) - per quanto riguarda le serre con coperture stabili di cui alla lettera b) punto 2. Art. 10 L.R. 13/90 – ed f) del precedente art. 19.

- l'inizio delle nuove attività estrattive.

- la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli.

- il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatte eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti alle attività agro-silvo-pastorali;

- l'allestimento di impianti, di percorsi, di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;

- la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee al servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

- l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricolo produttive e storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale;

- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ad interventi di recupero ambientale, nonché per quelle relative al regime idraulico ed alle derivazioni e captazioni d'acqua;

sono ammessi :

-gli interventi di cui :

punto a1), a2) con la seguente prescrizione:- ristrutturazione con ampliamento (quest'ultimo esclusivamente da parte dell'imprenditore agricolo e fermo restando quanto precisato alla lettera h) del precedente art. 19), delle abitazioni rurali fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente così come prescritto alla lett. t, punto 2) dell'art. 30 precedente.

punto b) - recupero del patrimonio edilizio esistente fermo restando quanto precisato alla lettera h) del precedente art. 19 mediante:

a - manutenzione ordinaria

b - manutenzione straordinaria

c - restauro e risanamento conservativo

d - ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria con le seguenti prescrizioni:

- altezza massima di m 7,50;

- ricomposizione volumetrica delle superfetazioni con la possibilità di conglobare in un disegno unitario con l'edificio principale.

punto c) – art. 19

All'interno del versante costiero possono essere installate le serre stagionali di cui al precedente art. 19 punto e), fino a coprire una superficie pari al 10% della superficie totale dell'azienda e con altezza massima di m 1,90.

In tali aree sarà riconosciuta la priorità di contributi, anche regionali, a sostegno del mantenimento e il potenziamento dei caratteri storico-paesistici.

b) Paesaggio agrario litoraneo assoggettato a tutela integrale, che riguarda le aree indicate dal P.P.A.R. approvato il 3.11.1989, come aree del versante costiero da assoggettare a tutela integrale, nonché altre aree esterne ai centri storici. Nelle aree così individuate oltre alle norme stabilite al precedente punto a), non sono ammessi gli interventi di cui ai punti a1) e c) dell'art. 19 precedente.

Nell''ambito territoriale intercluso tra il tracciato autostradale e la statale Adriatica, tra via della Torre e la zona CT4, come individuato nelle tavole di piano, rientrante tra le aree qualificate come "paesaggio agrario litoraneo", possono essere previste attività agrituristiche e turistiche non invasive (campeggi di sole tende), non comportanti nuove costruzioni ma solo il riuso di edifici esistenti (attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza aumenti volumetrici), con la contestuale realizzazione di piantumazioni di alberi, arbusti e siepi secondo i tracciati della maglia agricola e di percorsi pedonali lungo le strade poderali.

Gli interventi devono essere preceduti da un Piano d'Area di cui all'art.5 bis delle presenti Norme attraverso il quale vengano definiti i raccordi della rete pedonale con la fascia litoranea, l'organizzazione generale dell'area e gli interventi di carattere ambientale, secondo i criteri della lett. a) del presente articolo e del precedente art.36 ("elementi diffusi del paesaggio agrario").

Art.38 - Centri e nuclei storici

1. Il P.R.G. individua cartograficamente i centri e nuclei storici a provvede alla loro tutela mediante la normativa di cui alle zone territoriali omogenee "A", art. 15 precedente, come disposto dall'art.6.

2. Il P.R.G. inoltre individua con apposito simbolo grafico gli ambiti territoriali esterni e complementari ai centri e nuclei storici con finalità di tutela paesistica, assoggettati a tutela integrale.

In tali ambiti si applicano le stesse norme di cui al punto b) del precedente art.37.

3. Per quanto riguarda l'area posta sul versante nord di Scapezzano, essa è destinata al reimpianto di verde compatto secondo uno specifico progetto Comunale. Con il medesimo progetto va definito un percorso pedonale di attraversamento dell'area boscata raccordato all'abitato di Scapezzano (in linea di massima in corrispondenza alla via S. Caterina, al torrione di nord-est/Cassero, all'area di verde attrezzato su via Berardinelli). La tipologia degli interventi e l'uso pubblico del percorso pedonale saranno oggetto di convenzione con l'Amministrazione comunale.

4. Per quanto riguarda l'area posta sul versante sud di Scapezzano, il percorso pedonale individuato nelle tavole del PRG dovrà anch'esso essere oggetto di specifico progetto Comunale e dovrà essere realizzato, nelle parti di nuovo impianto, come tracciato inserito nella morfologia dei luoghi (anche con modifiche migliorative del tracciato previsto) e corredato di alberature e siepi scelte fra le essenze autoctone (v. allegato 5 dell'analisi botanico-vegetazionale del PRG).

Art. 39 – Edifici e manufatti storici

1. Il P.R.G. individua cartograficamente gli edifici e manufatti storici urbani ed extraurbani, nonché gli ambiti territoriali esterni e complementari agli stessi, assoggettati a tutela integrale.

2. Gli edifici e manufatti storici devono essere conservati e assoggettati esclusivamente ad opere di restauro e risanamento conservativo e ad opere che ne salvaguardino le forme storiche come indicato al successivo paragrafo, modalità di intervento.

3. Gli ambiti esterni di tutela, individuati in modo puntuale o in modo geometrico, vanno conservati, mantenendo le forme storiche e/o provvedendo alla loro qualificazione; in tali ambiti:

-si applicano le stesse norme di cui al punto b) del precedente art. 37;

-la vegetazione esistente è sottoposta alle norme di cui al precedente art. 36.

4. Per l'ambito di tutela coincidente con la zona di rispetto cimiteriale delle Grazie sono fatte salve le prescrizioni del precedente art. 26 – zona di rispetto cimiteriale.

a) edifici di valore storico-monumentale

Tali edifici sono individuati con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G. (con numero arabo le ville e i palazzi, con lettera maiuscola i manufatti storici specialistici) ed hanno ambiti di tutela come descritto nel presente articolo.

Ville e palazzi

1) Villa	*Ceccarelli*	*Via Saline*
2) Villa	*Morpurgo*	*Via Del Cavallo 77*
3) Villa	*Sinigaglia*	*Via Del Cavallo*
4) Villa	*Morpurgo*	*Via Del Cavallo 91*
5) soppresso		
6) Villa	*Calef*	*Strada della Mandriola*
7) Villa	*Sgolacchia*	*Strada della Mandriola*
8) Villa	*La Marca*	*Viale dei Pini*
9) Villa	*Turchi*	*Str. Crocefisso d.Valle*
10) Villa	*Bonvini*	*Str. Crocefisso d.Valle*
11) Villa	*Rosati*	*Via Del Cavallo*
12) Villa	*Bruscolini*	*Via Del Ferriero*
13) Villa	*Marzi*	*Via Marzi (S.Angelo)*
14) Villa	*Pirani*	*Via Giardino*
15) Soppresso		
16) Palazzo Fedrighini		*Via San Gaudenzio*
17) Villa Baviera		*Via Giardino*
18) Villa Sbriscia ora Garden		*Via Capanna Alta*
19) Villa Giannini		*Via Po*
20) Villa Jonni		*Via Camposanto Vecchio*
21) Villa	*Monti*	*Via Cellini*
22) Villa	*Elisa*	*Via Cellini*
23) Villa	*Roncarati ora Padovano*	*Via Bramante*
24) Villa	*Fausta*	*Via Cellini*
25) Villa	*Bianchi*	*Via Berardinelli*
26) Villa	*Kerbedz*	*Via Camposanto Vecchio*

27) Villa Cinì	*Via Dei Casini*
28) Villa Minardi	*Via Dei Casini*
29) Villa Montiguarnieri	*Via Dei Casini*
30) Villa Galimberti	*Via Dei Casini*
31) Villa Bucci	*Via Montebianco*
32) Villa Mastai Ferretti	*Via Grazie*
33) S.Maria delle Grazie	*Via Grazie*
34) Conv.dei Capuccini ora Belsit	*Scapezzano*
35) S.Giovanni Battista	*Scapezzano*
36) Villa Jonni	*Via Berardinelli*
37) Villa Girolimini	*Strada San Michele*
38) Villa Marazzana	*Via Corinaldese*
39) S.Maria Assunta	*Vallone*
40) S.Maria del Filetto	*Filetto*
41) Villa Petrolati ora Boschetto	*Via Intercomunale Filetto*
42) Torre Albani	*Strada della Torre*
43) S.Giovanni Battista	*Montignano*
44) Stazione della Posta	*SS.Adriatica (Marzocca)*
45) Chiesa di San Silvestro Papa	*San Silvestro*
45/U) Lascito Bettino Padovano	*Via Cupetta*
46) Villa Elena	*Via Strada provinciale di S. Angelo n. 88*
46/U) Lascito Bettino Padovano	*Via Cellini*

Manufatti storici specialistici

CH Chiese e cappelle

ES Edicole sacre

F Fontane

M Mulini

MODALITÀ DI INTERVENTO

negli edifici di valore storico – monumentale:

a) manutenzione ordinaria

b) manutenzione straordinaria

c) restauro e risanamento conservativo; tale intervento prevede:

-la conservazione dei caratteri architettonici e tipologici:

-il restauro dei fronti qualora questi siano privi di unitarietà compositiva e non sia possibile il ripristino di quanto non documentabile, sono consentiti interventi volti a riqualificare i fronti anche mediante nuove aperture (esempio: allineamento orizzontale e verticale delle forature);

-il restauro degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza (pavimenti, affreschi, volte, soffitti, camini, ecc.);

-sono consentiti interventi di modifica dell'impianto distributivo interno rispetto alla posizione dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi. Tali variazioni sono consentite purché nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

-è consentita la formazione nuovi collegamenti verticali interni agli alloggi, in modo da non modificare l'impianto distributivo generale che deriva dall'impianto della scala principale e tali da non dare altra funzione che di semplice servizio.

d) Il consolidamento degli elementi strutturali e cioè:

-delle murature portanti sia interne che esterne;

-dei solai e delle volte;

-delle scale;

-del tetto di copertura.

E' consentita la sostituzione degli elementi strutturali di cui sia accertata la non recuperabilità sempre che non vengano modificati la posizione e la quota.

e) L'eliminazione delle superfetazioni come parti dell'edificio incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici con esso.

5. Nel rispetto degli ambiti di tutela degli edifici in oggetto, è possibile realizzare autorimesse (con superficie massima derivante dall'applicazione della Legge 122/89), di altezza inferiore a m 2,50 o maggiore se interrate; tali manufatti, se fuori terra, dovranno essere correttamente inseriti nel contesto ambientale in cui vengono a trovarsi, utilizzando materiali di costruzione di tipo tradizionale e coerenti con l'edificio principale vincolato.

6. L'inizio dei lavori è subordinato al parere preventivo da parte della competente Soprintendenza per gli edifici o manufatti vincolati con specifico Decreto.

7. In ogni caso la sostituzione, la traslazione di parti strutturali (ad es: volte e solai) degli edifici nonché la modifica dei vani scala potranno essere consentiti esclusivamente mediante documentazioni dimostranti l'inesistenza di particolari opere architettoniche e/o pittoriche da salvaguardare o comunque di valore storico documentario.

MODALITÀ D'INTERVENTO

per gli eventuali edifici presenti nell'ambito di tutela degli edifici storici extraurbani:

a – manutenzione ordinaria

b – manutenzione straordinaria

c – restauro e risanamento conservativo

d – ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria con le seguenti prescrizioni:

- altezza massima di m 7,50;

- ricomposizione volumetrica delle superfici con la possibilità di conglobare in un disegno unitario con l'edificio principale.

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Edifici di valore storico – monumentale

(ville palazzi interni alle zone urbane o identificati con il suffisso "U" [n./U]

1. La modifica parziale o totale di destinazione d'uso, (accompagnata da uno o da alcuni degli interventi sopra citati) può comprendere la previsione di:

- residenza stabile o periodica;

- servizi di pertinenza della residenza;

- servizi pubblici di assistenza sociale e sanitaria anche stagionali;

- servizi per l'istruzione;

- servizi per lo spettacolo, ricreativi e sportivi;

- servizi per il culto e le collettività religiose;

- attività e commercio al minuto con forme di conduzione di tipo familiare**,** nonché trattorie, ristoranti e simili.

*2. Per tutti gli altri Edifici di valore storico – monumentale (Ville e Palazzi**)*** oltre alle attuali destinazio- ni d'uso (con le norme particolari per le zone BT 10) sono consentite:

- residenza stabile o periodica;

- servizi di pertinenza della residenza;

- attività agrituristiche.

Art. 40 – Zone archeologiche

1. Il P.R.G. identifica con apposito simbolo grafico gli ambiti delle aree archeologiche di particolare interesse, segnalate dalla Soprintendenza Archeologica.

2. All'interno di tali ambiti che sono assoggettati a tutela orientata (fatti salvi gli azzonamenti previsti dal P.R.G. per i quali valgono le norme specifiche di zona), valgono le seguenti norme:

non sono ammessi movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo per le opere relative ad interventi di recupero ambientale;

è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, salvo che ogni scavo e aratura dei terreni stessi con profondità maggiore di 50 cm Deve essere autorizzato dalla Soprintendenza Archeologica.

3. Per tutti gli azzonamenti comunque l'inizio di eventuali lavori va segnalato alla Soprintendenza Archeologica.

4. In particolare per la zona di Montedoro, assoggettata a tutela integrale, valgono inoltre le seguenti norme:

- non è ammessa alcuna nuova edificazione salvo quella pertinente le operazioni di scavo archeologico e la valorizzazione dei reperti, mentre sono ammessi interventi di:

- ristrutturazione con ampliamento (quest'ultimo esclusivamente da parte dell'imprenditore agricolo e fermo restando quanto precisato alla lettera h) del precedente art. 19), delle abitazioni rurali fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente così come prescritto alla lett. t, punto 2) dell'art. 30 precedente.

- recupero del patrimonio edilizio esistente fermo restando quanto precisato alla lettera h) del precedente art. 19 mediante:

a – manutenzione ordinaria

b – manutenzione straordinaria

c – restauro e risanamento conservativo

d – ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria con le seguenti prescrizioni:

- altezza massima di m 7,50;

- ricomposizione volumetrica delle superfetazioni con la possibilità di conglobare in un disegno unitario con l'edificio principale.

Inoltre non sono ammessi:

- l'inizio delle nuove attività estrattive.

- la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli.

- il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatte eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti alle attività agro-silvo-pastorali;

- l'allestimento di impianti, di percorsi, di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;

- la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee al servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

L'Amministrazione Comunale promuoverà, in accordo con la Soprintendenza e con i privati interessati, la costituzione di un "parco archeologico" inteso come area attrezzata destinata alla fruizione culturale e ricreativa del luogo e alla sua valorizzazione paesistica; tale "parco archeologico" troverà attuazione attraverso la predisposizione di un P.P., di iniziativa pubblica e/o privata, esteso a tutta l'area individuata con apposita perimetrazione negli elaborati di P.R.G. che sarà approvato dal Consiglio Comunale sentita la Soprintendenza Archeologica.

Art. 41 - Punti e strade panoramiche

1. Il P.R.G. individua con apposito simbolo grafico i punti e le strade panoramiche e ne stabilisce i relativi ambiti di tutela paesistica.

2. Lungo le strade così individuate è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni, ai sensi della Circolare Ministeriale n.400/79.

3. In corrispondenza dei punti panoramici l'Amministrazione Comunale, in accordo con i privati interessati, potrà predisporre la realizzazione di piccole attrezzature (per la sosta, panchine, ecc.) destinate alla funzione specifica del luogo. Negli ambiti di tutela delle strade panoramiche (rappresentati dal raddoppio della fascia di rispetto stradale), con un minimo di m 20 assoggettati a tutela integrale, valgono le norme di cui al punto b) del precedente art. 37.

4. E' vietato alterare la sezione delle strade panoramiche ai fini di una maggiore tutela delle alberature e siepi esistenti e del loro corretto mantenimento in rapporto ai valori paesaggistici che hanno portato alla loro identificazione.

TITOLO QUINTO - NORME FINALI TRANSITORIE

1. Sono esentati, dall'assoggettamento alla "Variante di coordinamento standard edilizi (Superficie utile minima degli alloggi) con le caratteristiche ambientali delle zone urbanistiche (Atto C.C. n. 75 del 27/07/2011 NDR)" i procedimenti di rilascio del Permesso di costruire, i procedimenti di Denuncia di inizio attività e i procedimenti di rilascio del permesso di costruire previa convenzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione -esclusi i procedimenti relativi alla formazione di piani

attuativi-, presentati anteriormente alla data di adozione della variante stessa.

2. L'art. 32/Ter, del precedente Titolo Quarto, entra in vigore e trova applicazione alla data di approvazione della revisione PRG 2015 "MISURE PER L'ACCOGLIENZA, L'INCLUSIONE SOCIALE E LA SICUREZZA IDROGEOLOGICA" *(D.C.C. n.97 del 26/10/2016)* in modo tale da rendere coerenti ed efficaci le misure adottate.

3. I documenti di appendice alle presenti NTA (Appendice n. 1 "Integrazioni art. 19 e 19.2 N.T.A-Zone Territoriali Omogenee "E"-Allegati complementari per istruttoria procedimento"; Appendice n. 2 "Integrazioni art. 19 N.T.A. - Zone Territoriali Omogenee "E"- Normativa di intervento per gli Edifici I.G.M. 1892/95"; Appendice n. 3 "Integrazioni art. 19 e 19.2 N.T.A.- Zone Territoriali Omogenee "E" - Elaborato n. 5 dell'analisi Botanico Vegetazionale"), sono confermati così come allegati alla Delibera di approvazione della variante parziale al PRG n. 20 del 28 febbraio 2012 "VARIANTE AL PRG PER LA TRASPARENZA E LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO (CARATTERIZZAZIONE ALL'USO INFORMATIZZATO E CONTESTUALI ECONOMIE E RAZIONALITÀ OPERATIVE NELL'USO DEI SUOLI). APPROVAZIONE EX ART. 26 L.R. 34/1992).