



# COMUNE DI SENIGALLIA

Provincia di Ancona

## REVISIONE PRG VIGENTE

### Azioni per la riqualificazione dell'offerta turistica-alberghiera e per la sostenibilità ambientale attraverso la riduzione e riclassamento dei carichi urbanistici

Il Sindaco  
Maurizio Mangialardi

L'Assessore all'Urbanistica  
Simone Ceresoni

Coordinamento generale  
Dirigente Area Tecnica Territorio Ambiente  
Ing. Gianni Roccato

Progetto urbanistico/ambientale  
Arch. Roberto Serenelli

collaboratore  
Arch. Luca Mariani



*Roberto Serenelli*

Documento redatto in conformità alle regole tecniche (ISO 19:005-1)  
sottoscritto con firma digitale ai sensi D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82

**Documento esplicativo per l'adeguamento del PRG  
adottato in via definitiva ai rilievi di cui al Decreto  
Presidente Provincia Ancona n. 72/2015**

## Sommario

Premesse	1
Illustrazione adeguamenti ai rilievi/verifiche/raccomandazioni	1
a)-Prescrizioni di adeguamento	1
SCHEDA 7 (previsioni “pensione Regina”)	1
SCHEDA 8 (adeguamento al P.P.A.R. Zona BT10(U))	2
SCHEDA 10 (adeguamento formale NTA.1)	2
SCHEDA 11 (adeguamento formale NTA.2)	3
SCHEDA 12 (conformità piano di classificazione acustica)	4
SCHEDA 13 (norme per l’edilizia sostenibile)	4
b)-Richieste di verifiche tecniche in ordine ai contenuti del piano	5
SCHEDA 4 (verifica standard)	5
SCHEDA 5 (verifica caratteristiche zone B)	6
SCHEDA 6 (ambiti parcheggi destinatari delle monetizzazioni-alberghi)	6
c)-Raccomandazioni metodologiche in ordine alle procedure e aspetti redazionali	7
SCHEDA 1 (rapporti con la VAS)	7
SCHEDA 2 (obblighi di pubblicazione)	8
SCHEDA 3 (coordinamento SCA)	8
SCHEDA 9 (zone territoriali omogenee)	9
Conclusioni	9
Allegati	
“Dimensionamento PRG: abitanti teorici e verifica standard” (allegato n.1)	
“Caratteristiche zone “B” di completamento residenziale” (allegato n.2)	
“Dotazioni Parcheggi pubblici e privati relativi alle attrezzature ricettive” (allegato 3)	
“NTA coordinate con i rilievi provinciali” (allegato 4)	

Relazione illustrativa

## Premesse

Il Comune di Senigallia ha adottato in via definitiva, con atto del Consiglio comunale n. 3 del 14 febbraio 2014, la variante al PRG denominata *“Revisione PRG vigente: azioni per la riqualificazione dell’offerta turistico-alberghiera e per la sostenibilità ambientale attraverso la riduzione e il riclassamento dei carichi urbanistici”*, sottoposta al parere provinciale ex art. 26, comma 4 L.R. 34. Con decreto del Presidente della Provincia n. 72 del 17 marzo 2015 il prescritto parere di conformità/compatibilità è stato rilasciato **con rilievi**, conformemente al parere n. 5/2015 del comitato provinciale per il territorio.

La presente relazione è finalizzata alla all’approvazione del PRG (variante 2013) **in adeguamento al parere della provincia, ex comma 6 lett. a), art. 26 L.R. 34/1992.**

Il parere con rilievi, o più semplicemente, i rilievi al dispositivo tecnico-amministrativo del PRG-*variante 2013*, sono formulati in **13 schede tecniche**, possono essere letti attraverso tre diversi livelli di incidenza con il corpo del PRG adottato, e precisamente:

a)-Prescrizioni di adeguamento (coordinamento normativo, scheda n.7, 10 e 11; sovrapposizione delle zone urbanistiche alla tutela integrale, scheda n. 8; integrazione del PRG con il Piano di classificazione acustica, scheda n.12; raccordo tra le opzioni ambientali rappresentate dal Rapporto ambientale e le NTA-PRG, scheda n. 13).

b)-Richieste di verifiche tecniche in ordine ai contenuti del piano (standard territoriali, scheda n. 4; caratteristiche zone “B”, scheda n. 5 parcheggi in struttura, scheda n. 6; ).

c)-Raccomandazioni metodologiche in ordine alle procedure (procedura VAS, scheda n. 1 e 3; procedura di pubblicazione/partecipazione, scheda n. 2) e in ordine ad aspetti redazionali (organizzazione zone omogenee, scheda n. 9).

Per ognuna delle schede di “rilievo” raggruppate secondo lo schema illustrato, è qui di seguito espressa una sintesi, un commento alle verifiche esperite e gli effetti dell’adeguamento. Gli adeguamenti ai rilievi implicano la modifica dei documenti del PRG adottato in via definitiva, tali modifiche sono documentate oltre che dagli elaborati cartografici, anche da specifici elaborati allegati alla presente quale documento di gestione del procedimento.

Il complesso dei documenti tecnici che formano il PRG, **conformati/adeguati ai rilievi**, sono invece allegati alla delibera di approvazione.

## Illustrazione adeguamenti ai rilievi/verifiche/raccomandazioni

### a)-Prescrizioni di adeguamento

#### **SCHEDA 7 (previsioni “pensione Regina”)**

##### **sintesi**

La Provincia, in considerazione del fatto che la struttura ricettiva “Pensione Regina” è sottoposta a vincolo monumentale, richiede implicitamente che la disciplina relativa (art. 16/bis NTA) sia conformata al principio secondo cui la ricostruzione, anche per singole parti (superfettazioni) sia ammissibile solo a fronte della esistenza di titoli abilitativi.

#### Verifiche

La disciplina richiamata (art. 16/bis NTA) accoglie all'interno delle NTA di PRG la disciplina già vigente introdotta dal Piano particolareggiato degli arenili, intendendo con tale azione coordinare/disciplinare con un unico corpo normativo l'intera gamma dell'offerta turistica ricettiva. Ciò non toglie che il principio generale richiamato integri di fatto qualsiasi dispositivo urbanistico/edilizio, pur senza un suo richiamo formale.

#### adeguamenti

Ai fini di una lettura maggiormente esaustiva del dispositivo relativo alla attrezzatura "Pensione Regina" si provvede all'adeguamento dell'articolato relativo escludendo dalla possibilità di ricostruzione le superfici edilizie (superfeticazioni) a cui non corrisponda un coerente titolo abilitativo. L'esito dell'adeguamento è costituito dalla variazione delle NTA, all'art. 16 punto 8 del paragrafo: 5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI, come rappresentato dal testo delle NTA di coordinamento con i rilievi provinciali (**allegato 4**).

#### **SCHEDA 8 (adeguamento al P.P.A.R. Zona BT10(U))**

##### sintesi

La Provincia, riaffermando alcuni dei criteri impressi dal PPAR alla pianificazione territoriale delle Marche (Ambiti di tutela quale elemento significativo per una visione complessa del paesaggio, che si articola nelle sue forme varie e piene di relazioni, tra le risorse naturali, l'ambiente urbano, gli insediamenti sparsi, i nuclei ed i borghi rurali. Ecc...) rileva che le previsioni, pur introdotte in sede di controdeduzioni, relative alla attrezzatura turistica-ricettiva "Finish Africae" risulta in contrasto, relativamente alla parte ricompresa nell'ambito definitivo di tutela derivato dal corso d'acqua "Fosso sant'Angelo", rileva inoltre che le azioni di riqualificazione poste in capo all'attività insediata (in funzione della attività edilizia ammessa dal PRG) potranno essere sviluppate anche per la zona agricola, oggi sottesa dalla tutela integrale del corso d'acqua. In termini più espliciti si invita il Comune a rivedere l'atto di pianificazione conservandone gli obiettivi di riqualificazione edilizia e ambientale ma caratterizzando urbanisticamente lo spazio della tutela ambientale alla zona "E" agricola.

#### Verifiche

La disciplina paesistica/ambientale richiamata dal CPT risulta esattamente integrata nel dispositivo urbanistico/ambientale introdotto con la variante. Infatti la lettura del territorio per Unità di paesaggio (DGR n. 1287/1997 e atti successivi) è la base del dispositivo urbanistico/ambientale adottato: lo spazio della riqualificazione, attraverso lo strumento del comparto unitario convenzionato, ricomprende lo spazio della tutela e della valorizzazione garantita attraverso precise linee guida normative (formazione del cordone verde che caratterizza i fossati, caratterizzazione all'uso pubblico di tali spazi, onere della manutenzione, idonee garanzie economiche, ecc.) non in contrapposizione con la zona dedicata alla ricettività ma, a ben vedere, ad integrazione della stessa. Non può essere sottaciuta la contraddizione della formula promossa dal CPT che vede un unico comparto di riqualificazione agire su due zone omogenee: la zona per insediamenti turistici e la zona agricola, a meno che non si intenda abbandonare la previsione della riqualificazione ambientale del corso d'acqua.

#### adeguamenti

Al fine di adeguare il PRG ai rilievi provinciali (evitando controdeduzioni) si procede alla revisione del dispositivo confermando per l'ambito di tutela integrale del Fosso sant'Angelo la zona urbanistica "E" agricola e confermando insieme alla previsione della zona BT10(U) -per la parte residua- gli impegni alla riqualificazione ambientale, come rappresentato nelle tavole grafiche adeguate ai rilievi provinciali.

#### **SCHEDA 10 (adeguamento formale NTA.1)**

## Relazione integrativa

### Adeguamento PRG (variante 2013) ai rilievi ex art. 26, comma 6 della Provincia di Ancona

#### sintesi

La Provincia richiede che l'elenco dei documenti di PRG (art. 2 NTA) sia integrato con la documentazione sviluppata con la procedura di VAS.

#### Verifiche

L'art. 2 delle NTA elenca tutti i documenti costitutivi del PRG suddivisi in tre classi:

- 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.
- b. Elaborati normativi, sono finalizzati alla gestione del P.R.G. (escluso il regolamento edilizio) e atti conseguenti per la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.
- 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.

La medesima procedura di VAS ha prodotto documenti che a loro volta possono essere ascritti separatamente alle classi già individuate come di seguito esposto.

Elaborati relativi alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica,[VAS] sono elaborati derivati dal quadro conoscitivo ambientale e restituiscono il "disegno ecologico del piano":

Documento VAS	Attribuzione alla classe a, b, c.	note
-Rapporto Ambientale	a)	Doc. strategico/conoscitivo
-Allegato 1 Quadro Conoscitivo	a)	Doc. analisi/conoscitivo
-APPENDICE Allegato 1	a)	Doc. analisi/conoscitivo
-Allegato 2a Sostenibilità ambiti trasformazione	a)	Doc. analisi/conoscitivo
-Allegato 2b Valutazione ambiti trasformazione	b)	Doc. progettuale/ambientale
-Allegato 3 Mitigazioni compensazioni	b)	Doc. progettuale/ambientale
-Rapporto Ambientale - Sintesi non Tecnica	c)	Doc. sintesi
-Dichiarazione di Sintesi;	b)	Doc. progettuale/ambientale

#### adeguamenti

Le NTA di PRG, per quanto illustrato, sono state adeguate attraverso l'integrazione dell'art. 2, come rappresentato dal testo delle NTA di coordinamento con i rilievi provinciali (**allegato 6**).

#### **SCHEDA 11 (adeguamento formale NTA.2)**

#### sintesi

La Provincia richiede che le NTA siano integrate, così come già l'apparato cartografico, in funzione delle varianti giunte ad approvazione nel periodo di formazione della presente variante adottata nel maggio 2013.

## Relazione integrativa

### Adeguamento PRG (variante 2013) ai rilievi ex art. 26, comma 6 della Provincia di Ancona

#### Verifiche

Le norme tecniche di attuazione, adottate nel maggio 2013, sono state redatte sulla base del PRG vigente e pertanto non risulta implementate con le varianti parziali al PRG che sono giunte in approvazione durante la fase di pubblicazione/VAS. I procedimenti che ad oggi fanno parte integrante del corpo normativo del PRG sono i seguenti:

ID	Titolo procedimento	Relazione con la variante in oggetto
1	VARIANTE PRG DI COORDINAMENTO STANDARD EDILIZI (SUPERFICIE UTILE MINIMA DEGLI ALLOGGI) CON LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI DELLE ZONE URBANISTICHE. APPROVAZIONE EX ART. 26 L.R. 34/1992 DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 97 Seduta del 28/11/2012	Non integrata nel procedimento di adozione definitiva (14 febbraio 2014)
2	VARIANTE RELATIVA AL CENTRO FRAZIONALE DI SCAPEZZANO. RIELABORAZIONE EX ART. 26, C.2, L.R. 34/1992-APPROVAZIONE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 5 Seduta del 16/01/2013	Non integrata nel procedimento di adozione definitiva (14 febbraio 2014)
3	VARIANTE AL PRG "TRASFORMAZIONI TERRITORIALI IN LOCALITA' BRUGNETTO. (AREA DI COMPENSAZIONE IDRAULICA)". APPROVAZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 26, L. R. n.34/92 DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 76 Seduta del 30/09/2013	Non integrata nel procedimento di adozione definitiva (14 febbraio 2014)

Inoltre il corpo normativo di PRG risente del mancato coordinamento relativamente ai termini di legge che nel tempo si sono modificati (permesso di costruire anziché concessione, ecc.) e dei rimandi all'interno del medesimo testo.

#### adeguamenti

Per quanto illustrato si è proceduto ad adeguare le NTA con le integrazioni derivanti dai procedimenti perfezionati con l'approvazione e con il coordinamento dei termini e dei riferimenti, come rappresentato dal testo delle NTA di coordinamento con i rilievi provinciali (**allegato 4**).

### ***SCHEDA 12 (conformità piano di classificazione acustica)***

#### sintesi

La Provincia, in considerazione della previsione ex L.R. 28/2001, del coordinamento tra la pianificazione urbanistica e il piano di classificazione acustica, richiede che siano svolte le verifiche relative

#### verifiche

La verifica di compatibilità delle previsioni della variante in oggetto con il vigente piano di classificazione acustica sono state svolte dall'incaricato Dott. P. Carotti già estensore del PCA. Nella relazione sono illustrate le compatibilità e le esigenze di adeguamento del PCA, in allegato la cartografia modificata.

#### adeguamenti

In base agli esiti della verifica di cui sopra il Piano di classificazione acustica comunale è stato adeguato in coerenza con il PRG in fase di approvazione. La documentazione tecnica è allegata alla delibera di approvazione del PRG (e del piano di classificazione).

### ***SCHEDA 13 (norme per l'edilizia sostenibile)***

#### sintesi

La Provincia, con riferimento alla L.R. 14/2008, invita l'Amministrazione ad incentivare "...un'edilizia sostenibile, nel rispetto della sopra citata LR 14/2008 (art. 5), con previsioni che contengano "[...] *norme ed indicazioni progettuali e tipologiche tali da garantire il miglior utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali* [...].

Inoltre si richiama il fatto che il Rapporto ambientale (VAS) include e sostituisce tutti gli strumenti di indagine territoriale e ambientale... analogamente nel Rapporto ambientale sono contenute le norme e indicazioni progettuali e tipologiche di cui all'art. 5 comma 3 della citata LR 14/2008.

#### verifiche

Alla luce della sollecitazione della Provincia si è proceduto a verificare i contenuti del Rapporto ambientale riscontrando come lo stesso, attraverso le specifiche sezioni (implementate tra gli elaborati di PRG di cui alla scheda 10) dia effettivamente pratica attuazione al disposto della citata L.R. 14 in particolare in riferimento alle emissioni climalteranti per le quali la procedura di VAS progetta una riduzione del 20% ulteriore rispetto al quadro normativo nazionale e regionale. Tali obiettivi ambientali sono implementati nella normativa esecutiva attraverso la sezione "Prescrizioni ambientali" fornita per ogni zona urbanistica. Garante degli esiti di tale procedimentazione è il piano di monitoraggio, parte integrante del PRG.

#### adeguamenti

In base agli esiti della verifica di cui sopra **non ricorrono** adeguamenti al piano.

### **b)-Richieste di verifiche tecniche in ordine ai contenuti del piano**

#### **SCHEDA 4 (verifica standard)**

##### sintesi

La Provincia richiede che sia ricalcolata la capacità insediativa teorica del PRG, in conformità alla normativa vigente e che siano verificate le dotazioni degli standard ai sensi del DM 1444.

L'ente, inoltre invita l'Amministrazione comunale a "*rivedere le capacità edificatorie complessive previste nella presente variante alla luce della riduzione delle superfici territoriali effettuata in sede di adozione della variante e che dovrà poi essere aggiornata in fase di approvazione, a seguito dell'adeguamento ai rilievi contenuti nel presente parere*".

Sembrerebbe che sia richiesta una verifica del dimensionamento e quindi degli standard relativi al PRG conformato ai rilievi provinciali.

##### Verifiche

Questa operazione di calcolo degli abitanti teorici è già contenuta nella relazione illustrativa (paragrafo "Verifica standard") in forma di calcolo parziale relativo alle sole aree modificate dalla variante, confrontato con il dimensionamento del PRG vigente. Ciononostante, anche per una operazione di miglioramento della lettura complessiva del piano e per tener conto, ovviamente, delle condizioni poste dai rilievi provinciali, si è proceduto al dimensionamento della capacità insediativa teorica globale sull'intero PRG (escluse aree e comparti differiti per effetto dei rilievi) e quindi della verifica delle dotazioni territoriali. Tali verifiche e conteggi sono stati eseguiti attraverso lo strumento informatico (Software ARCGIS di ESRI) di gestione del PRG informatizzato.

##### adeguamenti

L'esito del dimensionamento e delle verifiche delle dotazioni è rappresentato in forma di tabella dall'elaborato "**Dimensionamento PRG: abitanti teorici e verifica standard**" (**allegato n.1**) che sostituisce la relativa sezione della relazione illustrativa). Gli esiti sono positivi e pertanto non ricorre la necessità di adeguare le quantità insediate. I discostamenti dal calcolo esposto nella relazione illustrativa sono dovuti alla revisione del volume medio statistico del vano abitabile, infatti questo dato è presente nel censimento della popolazione e delle abitazioni 2011 in forma aggregata. In particolare questa verifica si raccorda con quanto richiesto alla successiva scheda n.6 (dotazioni di parcheggi in funzione delle attrezzature alberghiere che "monetizzano" le relative quote di parcheggi pubblici e privati)

#### **SCHEDA 5 (verifica caratteristiche zone B)**

##### **sintesi**

La Provincia richiede che siano accertati, per tutte le zone B di completamento (o come diversamente codificate dal PRG) i requisiti posti dalla normativa (DM 1444) per tale condizione operativa.

##### **Verifiche**

Pertanto si è proceduto, per ogni zona "B" o equipollente (intervento edilizio diretto) prevista dalla variante al PRG alla verifica dei requisiti minimi di cui all'art. 2 del DM 1444:

1-zone in cui la **superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5%** (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la **densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq**, purchè siano state realizzate le opere di urbanizzazione;

3- zone in cui la **superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5%** (un ottavo) della superficie fondiaria della zona, siano urbanizzate e la non rispondenza al decreto ministeriale derivi dall'applicazione di indici e parametri urbanistico-edilizi previsti da precedenti strumenti urbanistici generali comunali. (**densità territoriale inferiore a 1,5 mc/mq**)

La rispondenza alle condizioni di cui al punto 1 o al punto 2, determina la caratteristica di "zona di completamento".

Laddove tali requisiti non risultano verificati, ricorre la condizione di legge della pianificazione preventiva.

##### **adeguamenti**

L'esito delle verifiche suddette è rappresentato in forma di tabella dall'elaborato "**Caratteristiche zone "B" di completamento residenziale**" (**allegato n.2**). Le zone già classificate dalla variante come "zona B" o equipollente (zone residenziali soggette ad un intervento edilizio diretto) e che non rispettano i requisiti richiesti risultano individuate in 2 comparti che il piano già assoggettava a Permesso convenzionato: comparto BR1 di via Mattei (aree già appartenenti al Parco Cesanella) e comparto BR1/ERS di Via Mattei (aree già appartenenti al P.P. Insediamenti produttivi della Cesanella). Queste due aree mantengono la definizione urbanistica già impressa dalla variante ma sono integrate, a livello di NTA, con la seguente indicazione al paragrafo "Modalità attuative":

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

**In allegato** il riepilogo delle zone verificate e gli esiti relativi.

#### **SCHEDA 6 (ambiti parcheggi destinatari delle monetizzazioni-alberghi)**

##### **sintesi**

La Provincia richiede che sia definito *"..con maggiore precisione l'ambito di riferimento che interessa ogni struttura alberghiera individuata nel PRG modificato, allo scopo di restituire piena garanzia del rispetto delle dimensioni minime dei parcheggi e degli standard necessari da realizzare.."*

### Verifiche

La richiesta muove dalla considerazione che l'art. 16/bis NTA, al comma 3, prevede la partecipazione economica/finanziaria delle strutture alberghiere (soggette a ristrutturazione /rinnovo) alla realizzazione dei parcheggi polifunzionali contemplati dal PRG. Pertanto si è proceduto a suddividere l'ambito litoraneo (dove sono ubicate le attrezzature alberghiere) in **unità funzionali** caratterizzate dalla presenza/previsione di alberghi e strutture ricettive, dalle attrezzature denominate **parcheggi scambiatori/polifunzionali** (zona F9) e dai necessari collegamenti carrabili e pedonali.

Per le 5 unità funzionali così selezionate sono stati calcolati i volumi a destinazione ricettiva ammessi dal PRG e per gli stessi, attraverso un **coefficiente di raccordo** relativo alla quota ipotizzabile in ampliamento e/o ricostruzione, in luogo del semplice recupero funzionale dell'esistente, sono stati calcolati i relativi parcheggi pubblici e privati.

Rispetto a questo dato quantitativo sono state evidenziate le quantità di **parcheggi pubblici esistenti e di progetto** ricavati a livello del suolo (aree destinate a parcheggio pubblico) e le quantità di **parcheggi pubblici e privati conferite** alle strutture denominate parcheggi polifunzionali.

Tali dati sono confrontati con le quantità ammesse dal PRG per i medesimi parcheggi scambiatori/polifunzionali.

Le elaborazioni sono restituite come cartografia, relativamente alle unità funzionali e in forma di tabella, relativamente ai dati quantitativi e i necessari riscontri con gli standard di legge attraverso l'elaborato **"Verifica dotazioni Parcheggi pubblici e privati attrezzature ricettive" (allegato 3)**.

### adeguamenti

l'esito delle verifiche suddette non restituisce criticità in relazione alle dotazioni di parcheggi pubblici e privati.

## c)-Raccomandazioni metodologiche in ordine alle procedure e aspetti redazionali

### SCHEDA 1 (rapporti con la VAS)

#### sintesi

La provincia richiede **la verifica della conformità** delle innovazioni apportate al progetto di piano in sede di controdeduzioni con gli obiettivi (ambientali) per i quali sono state svolte le procedure di VAS, ciò in considerazione del fatto che *"...i provvedimenti amministrativi di approvazione adottati senza la previa valutazione ambientale strategica, ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge"*. La verifica della compatibilità delle introduzioni in sede di controdeduzioni con gli obiettivi ambientali è contemplata dalle Linee guida regionali all'interno della fase post pubblicazione del piano, da parte dell'Autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente<sup>1</sup> e da registrarsi verosimilmente con il parere motivato ex art. 15 D.Lgs 152. In questo caso la Provincia, evidentemente, ha inteso operare una ulteriore definizione ambientale nella fase conclusiva del parere "urbanistico".

---

<sup>1</sup> Nota 2. L'Autorità Competente in collaborazione con l'autorità procedente (ACPr + STC) deve valutare tutte le osservazioni pervenute, in considerazione del fatto che anche osservazioni di carattere prettamente urbanistico potrebbero avere, qualora accolte in sede di adozione definitiva da parte del Consiglio Comunale, ripercussioni ambientali. Si sottolinea che l'istruttoria finalizzata all'adozione definitiva del PRG o sua variante in Consiglio Comunale deve essere avviata simultaneamente a quella per la procedura di VAS al termine dei 60 gg previsti per la consultazione pubblica e non al termine dei 90 gg previsti per la consultazione del procedimento di VAS (parere motivato).

È richiesto inoltre che, in relazione al **piano di monitoraggio** e alla **dichiarazione di sintesi** sia maggiormente garantita l'attività di monitoraggio e di reporting, prevedendo la pubblicazione dei dati raccolti.

#### **Verifiche**

Le innovazioni introdotte al progetto di piano con l'accoglimento delle osservazioni sono state esaminate in fase di controdeduzione evidenziando in uno specifico documento l'incidenza della singola osservazione con il Rapporto ambientale (già adottato) e formulando per ciascuna un giudizio di "compatibilità" con gli obiettivi ambientali e con il quadro programmatico che, laddove negativo, ha indotto alla controdeduzione negativa da parte del Consiglio comunale, senza discostamento alcuno.

#### **adeguamenti**

Sulla scorta delle verifiche effettuate in fase di controdeduzione e della accurata istruttoria d'intesa con l'Autorità competente, si può attestare che non ricorrono adeguamenti alla procedura di VAS.

In relazione alla garanzia delle attività di monitoraggio e reporting si rinvia alla specifica procedimentazione d'intesa con gli enti territoriali interessati, come specificato nel dispositivo di approvazione.

### ***SCHEDA 2 (obblighi di pubblicazione)***

#### **sintesi**

La provincia, relativamente a quelle parti/innovazioni apportate al piano attraverso l'approvazione delle osservazioni (controdeduzioni), richiede **la verifica della osservanza delle disposizioni previste, dalla normativa nazionale e locale, per la fase di consultazione e pubblicazione del piano.**

#### **Verifiche**

La modifica del P.R.G. adottato in accoglimento delle osservazioni non comporta per il comune l'obbligo di ripubblicazione del progetto di P.R.G., così modificato, solo se tutte le modifiche introdotte derivano strettamente dal contenuto delle osservazioni (accolte) presentate dai privati e favorevolmente vagliate dall'amministrazione e incidenti sulla medesima relativa proprietà fondiaria. La modifica invece del dispositivo urbanistico che introduca ambiti di trasformazione urbanistica ex novo o incrementali, quale trasformazione della zona omogenea di appartenenza, modificazioni alle attrezzature pubbliche o infrastrutturali ovvero degli obiettivi generali del piano adottato, comporta il coinvolgimento di interessi più ampi, che trovano legittima rappresentatività nelle organizzazioni riconosciute e nei singoli cittadini, e che in assenza della fase partecipativa -che pone questi soggetti nella condizione di contraddire in ordine alle nuove scelte amministrative- determina la omissione dell'interesse partecipativo e quindi la possibilità di contro-dedurre compiutamente. Le innovazioni introdotte al progetto di piano con l'accoglimento delle osservazioni non sono rilevanti rispetto ai richiamati criteri giurisprudenziali.

#### **adeguamenti**

sulla scorta delle verifiche dei provvedimenti assunti in sede di controdeduzione, e dei criteri illustrati, non ricorrono adeguamenti al PRG adottato in via definitiva.

### ***SCHEDA 3 (coordinamento SCA)***

#### **sintesi**

La provincia rappresenta il fatto che gli enti con i quali condividere le scelte di pianificazione (Delibera G.R. n. 1287/1997) siano stati coinvolti in sede di rapporto preliminare ambientale e precisamente:

-Autorità di bacino regionale;

- ASUR zona territoriale di Senigallia;
- Autostrade per l'Italia SPA;
- Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici delle Marche;
- Provincia di Ancona Dipartimento II, Servizio gestione viabilità.

**Raccomanda** pertanto la verifica della conformità delle previsioni di PRG (variante 2013) rispetto ai pareri espressi dagli enti interessati (qualificati come SCA nel procedimento di VAS).

#### verifiche

Le verifiche relative ai pareri resi dagli SCA sono riportate e ampiamente illustrate nel Rapporto Ambientale (adottato con il PRG), nonché nella **Dichiarazione di sintesi**, Contenuti, Indicazioni e Informazione sulla decisione (D.Lgs. 152/2006 art.17, approvata con la delibera di adozione definitiva.

#### adeguamenti

la verifica della coerenza tra i pareri resi dagli SCA e le previsioni di PRG è già contenuta e ampiamente documentata nella **Dichiarazione di sintesi resa ai sensi dell'art. 17 D.Lgs 152**.

### **SCHEDA 9 (zone territoriali omogenee)**

#### sintesi

La Provincia rileva il fatto che la variante, nell'ambito del suo obiettivo programmatico di trasformazione di aree produttive (in previsione) sottoutilizzate o dismesse ad insediamenti residenziali, prevede quali zone appunto per l'insediamento residenziale, dei singoli lotti collocati in contesti prevalentemente produttivi. Emergono le aree individuate con la sigla "F" (ex aree D1.1 in via della Marina) e N5 (ex aree produttive, in via della marina, destinate a residenza a bassa densità. Con riferimento alla delibera G.R. n. 1287/1997 si sottopone a critica l'esito progettuale in quanto *"limitato a risolvere questioni puntuali e circoscritte che mal si addicono a contesti ormai consolidati e caratterizzati da precise vocazionalità"*. La Provincia invita pertanto il Comune a svolgere tali verifiche e le relative valutazioni in occasione di future varianti al PRG...

#### Verifiche

Il richiamo della Provincia alle "buone pratiche" di pianificazione, pur muovendo dal procedimento in oggetto si rivolge all'attività pianificatoria prossima del Comune di Senigallia.

#### adeguamenti

Dato il tenore del rilievo non si rilevano adeguamenti al procedimento in oggetto.

## Conclusioni

Il presente documento, come esposto in premessa, esplicita il tenore e la portata degli adeguamenti ai rilievi espressi dalla Provincia con il provvedimento citato (*rilievi in ordine alla conformità del PRG con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale*) in funzione della approvazione *".. in adeguamento al parere della Giunta provinciale"* .

Relativamente alle schede (CPT n. 5/2015) n. 4, 5, 6, 7, 10 e 11 sono qui allegati i relativi elaborati grafici/testuali di verifica e di adeguamento; relativamente alla scheda n. 1, 2, 3 e 9 si da atto delle verifiche compiute senza che le stesse costituiscano modifica agli elaborati di PRG; relativamente alla scheda 12 (Piano classificazione

## Relazione integrativa

### Adeguamento PRG (variante 2013) ai rilievi ex art. 26, comma 6 della Provincia di Ancona

acustica) si rinvia allo specifico documento allegato alla delibera di approvazione e per quanto riguarda i rilievi della scheda 13 si da atto delle verifiche insite nella elaborazione della VAS, come già accertato attraverso il parere motivato rilasciato dalla medesima Provincia.

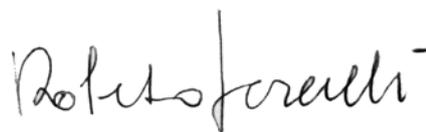
Costituiscono parte integrante del documento i seguenti allegati:

***“Dimensionamento PRG: abitanti teorici e verifica standard” (allegato n.1)***

***“Caratteristiche zone “B” di completamento residenziale” (allegato n.2)***

***“Dotazioni Parcheggi pubblici e privati relativi alle attrezzature ricettive” (allegato 3)***

***“NTA coordinate con i rilievi provinciali” (allegato 4)***



**“Dimensionamento PRG: abitanti teorici e verifica standard”**

**allegato n.1**

**ALLEGATO 1**

Comune di Senigallia "Revisione PRG per la riqualificazione dell'offerta turistica ....."

Esposizione delle zone urbanistiche calcolo abitanti teorici e STANDARD minimi

reperimento dati	zona urbanistica	superficie	volumi f.t.	coeff. vano statistico	coeff. Abitanti	abitanti teorici	residenti alla data di adozione
<b>zone della conservazione</b>	zone prevalentemente <b>residenziali</b> esistenti per le quali il piano prevede il mantenimento dello stato di fatto (comma 3 art. 18 L.R. 34/92)						
	<i>zone urbanistiche [art. 15-centri storici; art. 16/a - BR1 comma 1 e 3, edifici soggetti a tutela architettonica; art. 16/a – BR1 completamento residenziale; art. 16/aa– BR1 completamento zero; art. 16/d - BR4; art. 16/e - BR5; art. 16/f - BR7; art. 16/j - BF3 completamento delle frazioni; art. 16/r - edifici di interesse storico architettonico della fascia costiera; art. 16/s - tessuti urbani di interesse tipologico della fascia costiera: art.19 – zone “E” agricole]</i>						
<b>volumi da gis</b>	A	451.376	1.727.155	0,0040	0,75	5.181	2.460
	BR1 (comma 1 e 3)	81.185	206.012	0,0040	0,75	618	634
	BR1	1.300.861	3.511.137	0,0040	0,75	10.533	14.494
	BR1 soggetto a piano di recupero	51.382	126.930	0,0040	0,75	381	281
	BR1 completamento zero	17.698	14.477	0,0040	0,75	43	52
	BR4	7.025	28.661	0,0050	0,75	107	155
	BR5	17.249	75.166	0,0050	0,75	282	300
	BR7	22.430	37.458	0,0067	0,75	187	262
	B1	210.287	420.274	0,0067	0,75	2.101	1.460
	B2	139.094	228.759	0,0067	0,75	1.144	834
	B3	246.026	447.281	0,0067	0,75	2.236	899
	BF3	32.019	32.566	0,0067	0,75	163	116
	<b>indice di PRG</b>	BF da cartaceo (nuclei frazionali non ir	765.527	484.909	0,0067	0,75	2.425
art. 16r edifici di interesse storico della		43.640	94.165	0,0067	0,75	471	183
art. 16s tessuti urbani di interesse tipol		119.358	235.406	0,0067	0,75	1.177	562
zona E (compreso art.39)		99.468.236	2.345.985	0,0040	0,75	7.038	5.905
			<b>10.016.341</b>			<b>34.089</b>	31.556
fabbisogno standard (9m <sup>2</sup> /ab)						<b>306.797</b>	
<b>zone del completamento residenziale</b>	zone prevalentemente <b>residenziali</b> già edificate in cui è prevista la ristrutturazione fino alla ricostruzione secondo gli indici di piano						
	<i>zone urbanistiche [art. 16/b - BR2; art. 16/c - BR3; art. 16/ee - BR6 di riqualificazione urbana; art. 16/j - BF1 e BF2 completamento delle frazioni; art. 16/q – B5; art.16ter – B6]</i>						
<b>indice di PRG</b>	BR2	17.734	26.601		1/120	222	
	BR3	404.273	83.685		1/120	697	
	BR6	18.910	22.692		1/120	189	
		1.511	453		1/120	4	
	BF1	200.550	225.619		1/120	1.880	
	BF2	67.705	76.168		1/120	635	
	B5	50.290	49.787		1/120	415	
	B6	5.300	12.930		1/120	108	
			<b>485.005</b>			<b>4.149</b>	

	fabbisogno standard (21m <sup>2</sup> /ab)						87.139
<b>Zone del completamento turistico-ricettivo</b>	zone prevalentemente <b>turistiche</b> già edificate in cui è prevista la ristrutturazione fino alla ricostruzione secondo gli indici di piano						
	zone urbanistiche [ art. 16/o – B4: art.16bis – strutture ricettive alberghiere; art.16g- BT9; art.16h – BT10]						
reperimento dati	zona urbanistica	superficie	volumi f.t.		coeff. Abitanti	abitanti teorici	
<b>indice di PRG</b>	B4	100.007	150.011		1/80	938	
	art. 16 bis	93.902	974.420		1/80	6.090	
<b>volumi gis</b>	BT9	10.777	42.779		1/80	267	
	art. 16h	111.664	83.095		1/80	519	
			<b>1.250.305</b>			<b>7.814</b>	
	fabbisogno standard (21m <sup>2</sup> /ab)						164.102
<b>Zone di espansione residenziale</b>	zone prevalentemente <b>residenziali</b> in cui è prevista la nuova costruzione secondo gli indici di piano						
	zone urbanistiche [art. 16/j - BF completamento delle frazioni; art. 17/a - CR1; art. 17/b - CR2; art.17/b1 – CR3; art. 17/e – CDR]						
reperimento dati	zona urbanistica	superficie	volumi f.t.		coeff. Abitanti	abitanti teorici	
<b>indice di PRG</b>	BF (da cartaceo)		177.658		1/120	1.480	
	CR1	954.879	1.807.396		1/120	15.062	
	CR2	567.553	533.470		1/120	4.446	
	CR3	118.512	85.033		1/120	709	
	CDR	24.774	63.191		1/120	527	
			<b>2.666.748</b>			<b>22.223</b>	
	fabbisogno standard (21m <sup>2</sup> /ab)						466.681
<b>Zone di espansione turistiche-</b>	zone prevalentemente <b>turistiche</b> in cui è prevista la nuova costruzione secondo gli indici di piano						
	zone urbanistiche [art. 17/c - CT3; art. 17/d - CT4; art. 17/f - CPT]						
reperimento dati	zona urbanistica	superficie	volumi f.t.		coeff. Abitanti	abitanti teorici	
<b>indice di PRG</b>	CT3	10.114	31.000		1/80	388	
	CT4	259.347	89.475		1/80	1.118	
	CPT 1	46.927	74.614		1/80	933	
	CPT 2	31.519	31.204		1/80	390	
			<b>226.292</b>			<b>2.829</b>	

Comune di Senigallia "Revisione PRG per la riqualificazione dell'offerta turistica ecc."			Dimensionamento aree a STANDARD da PRG		
Dotazioni di quartiere	da PRG dirette	da Pianificazioni Attuativa (BR2, BR3, BR6, BT9, CR1, CR2, CR3, CT3, CT4, CPT, NUOVE CENTRALITA') pre-identificate	da Pianificazioni Attuativa pre-identificate da cartaceo (piani delle frazioni)	da pianificazione attuativa (calcolato)	TOTALI
Attrezzature per l'istruzione	G1				
		54.866,50	50.215,74	9.728,00	114.810
Attrezzature collettive	F1, F2, G2				
		216.913,23	16.597,87	13.329,00	246.840
Attrezzature verdi e sportive	G3, G5				
		406.862,11	561.526,20	107.491,00	1.075.879
Parcheggi	G4				
		59.555,84	165.462,51	14.660,00	239.678
Aree pubbliche da piani attuativi ( <i>aree utilizzate dagli strumenti attuativi in funzione delle carenze degli standard generali</i> )				21.584,97	21.585
Aree ERP da piani attuativi				64.004,47	64.004
					1.762.797
<b>Dotazioni territoriali</b>	<b>da PRG dirette</b>	<b>da Pianificazioni Attuativa (BR2, BR3, BR6, BT9, CR1, CR2, CR3, CT3, CT4, CPT, NUOVE CENTRALITA') pre-identificate</b>	<b>da Pianificazioni Attuativa pre-identificate da cartaceo (piani delle frazioni)</b>	<b>da pianificazione attuativa (calcolato)</b>	<b>TOTALI</b>
Attrezzature per l'istruzione superiore	F1-IS				
		100.130,10			100.130
Attrezzature Sanitarie, ospedaliere e trattamento e smantimento rifiuti	F1-AS-F3				
		206.451,14			206.451
Parchi urbani e territoriali	F5, F6, F8	PARCO FLUVIALE, PARCO S. GAUDENZIO, F7			
		393999,2	527.072,79		921.072
Parcheggi *	F9				
		102.065,06	6.651,85		108.717
					1.336.370

\* I parcheggi, quali DOTAZIONI TERRITORIALI, attengono alla dinamica del settore turistico in termini di ricettività e di flussi stagionali/giornalieri. Le quantità rilevate (102.065,06 + 6.651,85) sono al NETTO delle quantità di parcheggi necessari a soddisfare lo standard PRIVATO (45.715 m<sup>2</sup> - 1/10 volume)

Comune di Senigallia "Revisione PRG per la riqualificazione dell'offerta turistica ecc."				CONFRONTO STANDARDS MINIMI/STANDARDS DI PRG					
		standard abitanti teorici				standard destinazioni terziarie		standard dest. Produttiva	standard ERP
DOTAZIONI DI QUARTIERE	abitanti teorici equivalenti	attr. Collettive 2 mq/ab	parcheggi 2,5 mq/ab	verde ricreat_sport 12 mq/ab	attr. Istruzione 4,5 mq/ab	verde pubblico	parcheggi pubblici		
<b>DOTAZIONI MINIME</b>	73.296	146.592	183.240	879.554	329.833	46.064		218.305	28.445
<b>PREVISIONI P.R.G.</b>	73.296	246.840	239.678	1.075.879	136.395	48.591		218.305	28.445
<b>VERIFICA mq/ab.</b>		3,37	3,27	14,68	1,86	(40m <sup>2</sup> /100 SUL)	(40m <sup>2</sup> /100 SUL)	(10 % ST)	0,87
verifica globale	m <sup>2</sup> /ab	23							
DOTAZIONI TERRITORIALI	abitanti teorici equivalenti	Attrezzature Sanitarie 1 mq/ab	parcheggi INTERSCAMBIO	Parchi urbani Terr.li 15 mq/ab	Attrezzature Istruzione Superiore 1,5 mq/ab.	Parcheggi pertinenziali attrezzature ricettive alberghiere			
<b>DOTAZIONI MINIME</b>	73.296	73.296		1.099.443	109.944	45715			
<b>PREVISIONI P.R.G.</b>	73.296	206.451	108.717	921.072	100.130	45715			
<b>VERIFICA mq/ab.</b>		2,82	1,48	12,57	1,37	0,62			
verifica globale	m <sup>2</sup> /ab	18							

**“Caratteristiche zone “B” di completamento residenziale”**

**allegato n.2**

ALLEGATO 2

Verifica classificazione "Zone B residenziali di completamento" introdotte in fase di controdeduzione (ex scheda 5 rilievi CPT)

ID	Individuazione cartografica dell'ambito considerato (perimetrazione in rosso)	zona di completamento, o altrimenti denominata, introdotta dalla variante	zona urbanistica NTA variante	superficie territoriale	volumi esistenti al 22/05/2013 (m <sup>3</sup> )	superficie fondiaria di appartenenza (in rosso il perimetro considerato) (m <sup>2</sup> )	superficie coperta al 22/05/2013 (m <sup>2</sup> )	verifica indice copertura (superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona )	verifica densità territoriale (purchè siano state realizzate le opere di urbanizzazione )	verifica densità territoriale (derivante da indici di zona previgenti e ci si trovi in presenza di opere di urbanizzazione )	Ricorre adeguamento normativo (assoggettamento a strumento attuativo preventivo)
1		ex area verde attrezzato PIP Cesanella	BR1/ERP	8.584,00	4.596,00	8.584,00	1.012,45	11,79%	1,73		SI
2		area ex D1.1 di via della Marina (rif.oss.n.60)	BR1	3.345,00	2.390,00	3.345,00	456,00	13,63%		0,71	NO
3		area ex BR4V* di Vallone	BF1	4.686,00	9.284,00	4.686,00	1.458,00	31,11%		1,98	NO
4		area ex art.39 loc.Mandriola	BR1	7.697,00	6.785,00	7.697,00	1.374,00	17,85%		0,88	NO
5		area ex D1.1 di via Cimabue (ex PIP via della Marina)	BR6	7.295,00	3.484,00	7.295,00	740,00	10,14%	1,73		SI

6		area BR7 di via Montello	BR7	43.853,00	121.009,00	2.711,00	991,00	36,55%		2,76	NO
7		area ex BR3 parco Cesanella	BR1	9.104,00	13.241,00	9.104,00	2.345,00	25,76%		1,45	NO
8		area ex D1.1.7 via della Marina	BR6	9.881,00	3.342,00	9.881,00	615,00	6,22%		1,73	SI

**Note:**

- a L'Indice Territoriale, può essere definito come il parametro della densità della zona omogenea considerata, rispetto alla quale l'art.7 del D.M. 1444 detta appunto densità massime. (G.C. Mengoli "Manuale di diritto urbanistico" Giuffrè, Milano 2004)
- b L'Indice fondiario, riflette finalità più specificatamente di tipo architettonico, in quanto disciplina la densità di edificazione, quindi le dimensioni esterne dei fabbricati **nelle sole aree residenziali**, senza tener conto delle aree destinate a fini di viabilità, di verde e di altro genere a fini pubblici (G.C. Mengoli "Manuale di diritto urbanistico" Giuffrè, Milano 2004)
- c La verifica dell'indice territoriale, per tutte le aree non provenienti da una zonizzazione precedentemente residenziale, è stata svolta sulla base dell'indice esistente per la zona omogenea B (1,73m)

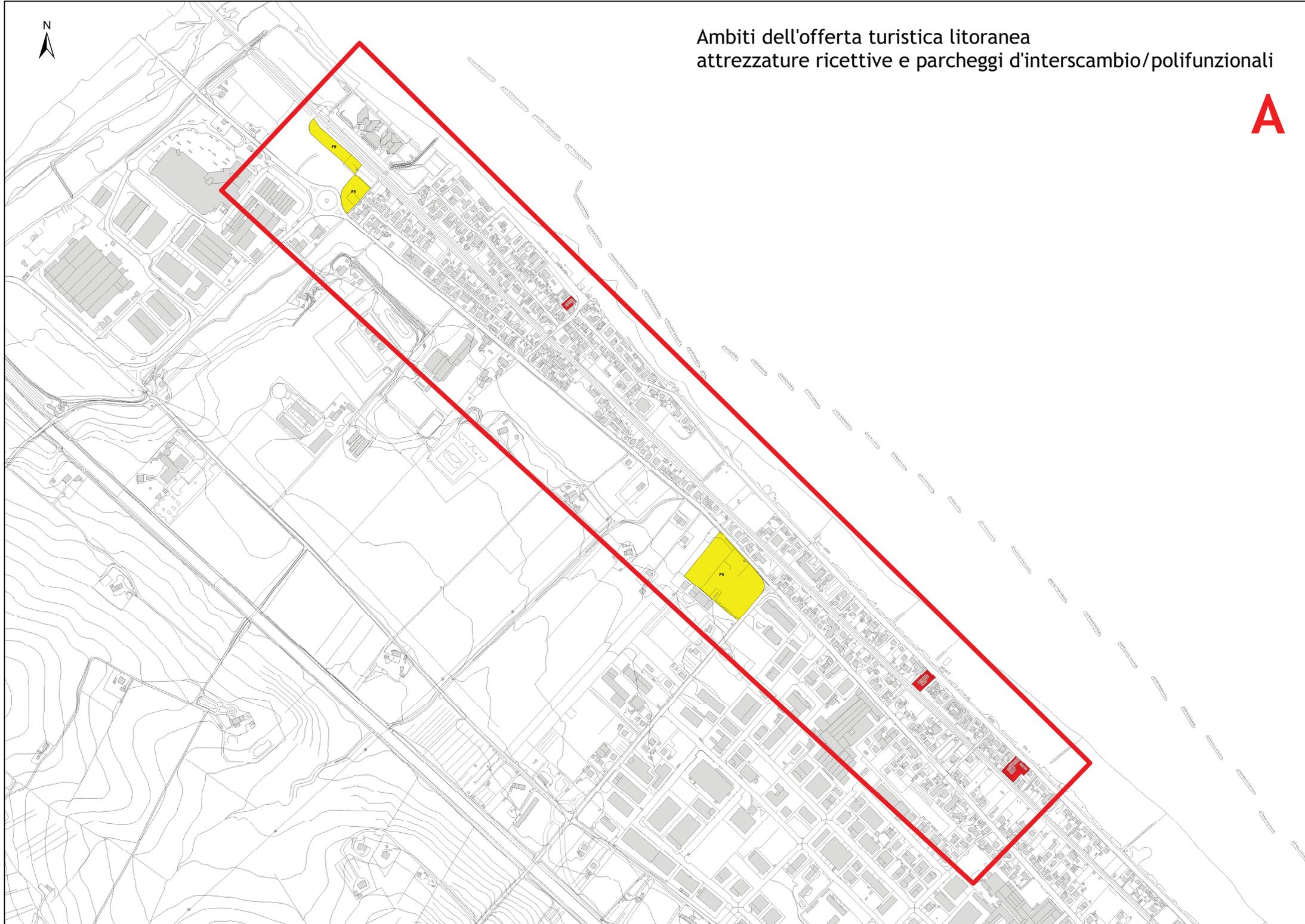
**“Dotazioni Parcheggi pubblici e privati relativi alle attrezzature ricettive”**

**allegato 3**



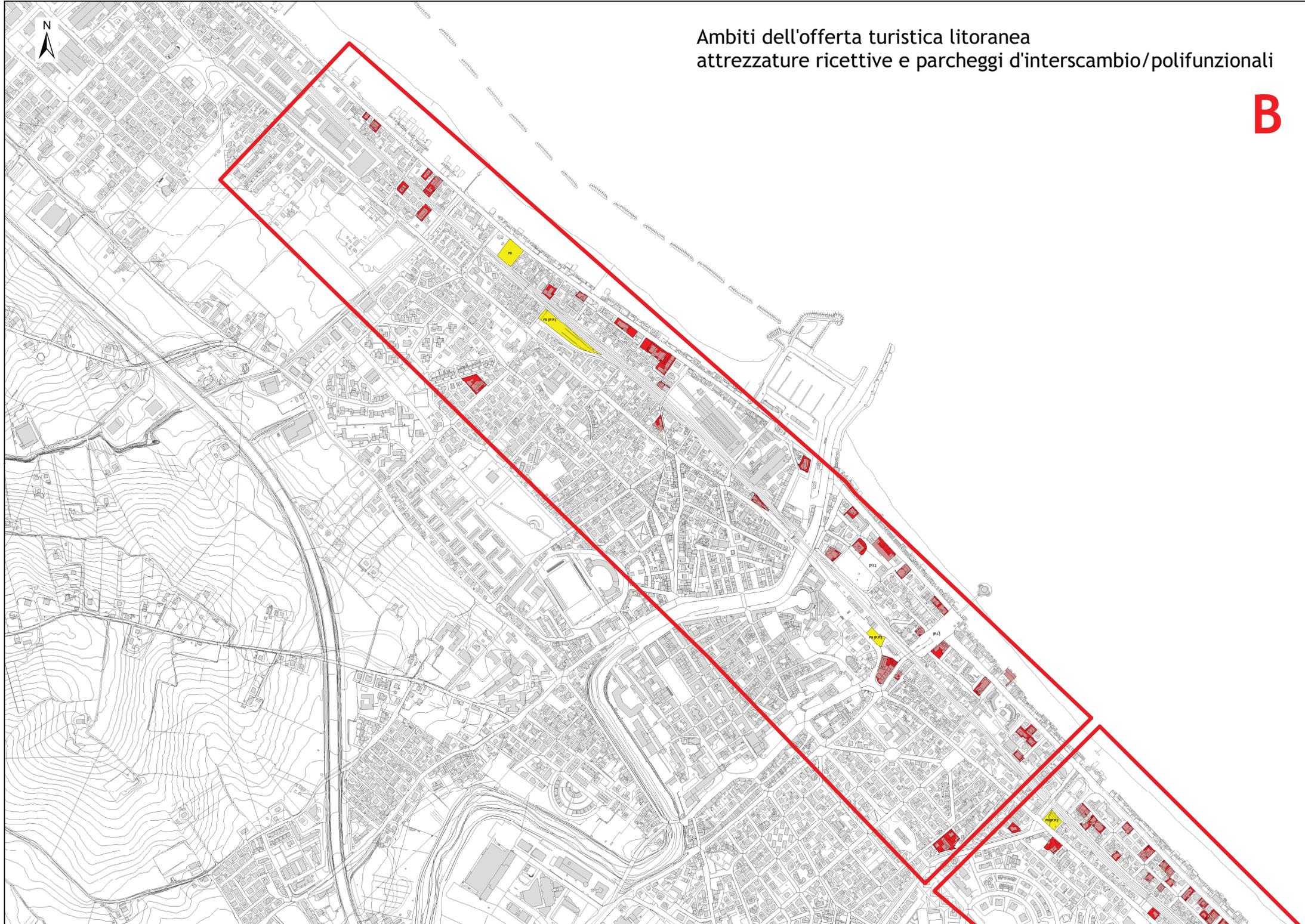
Ambiti dell'offerta turistica litoranea  
attrezzature ricettive e parcheggi d'interscambio/polifunzionali

A



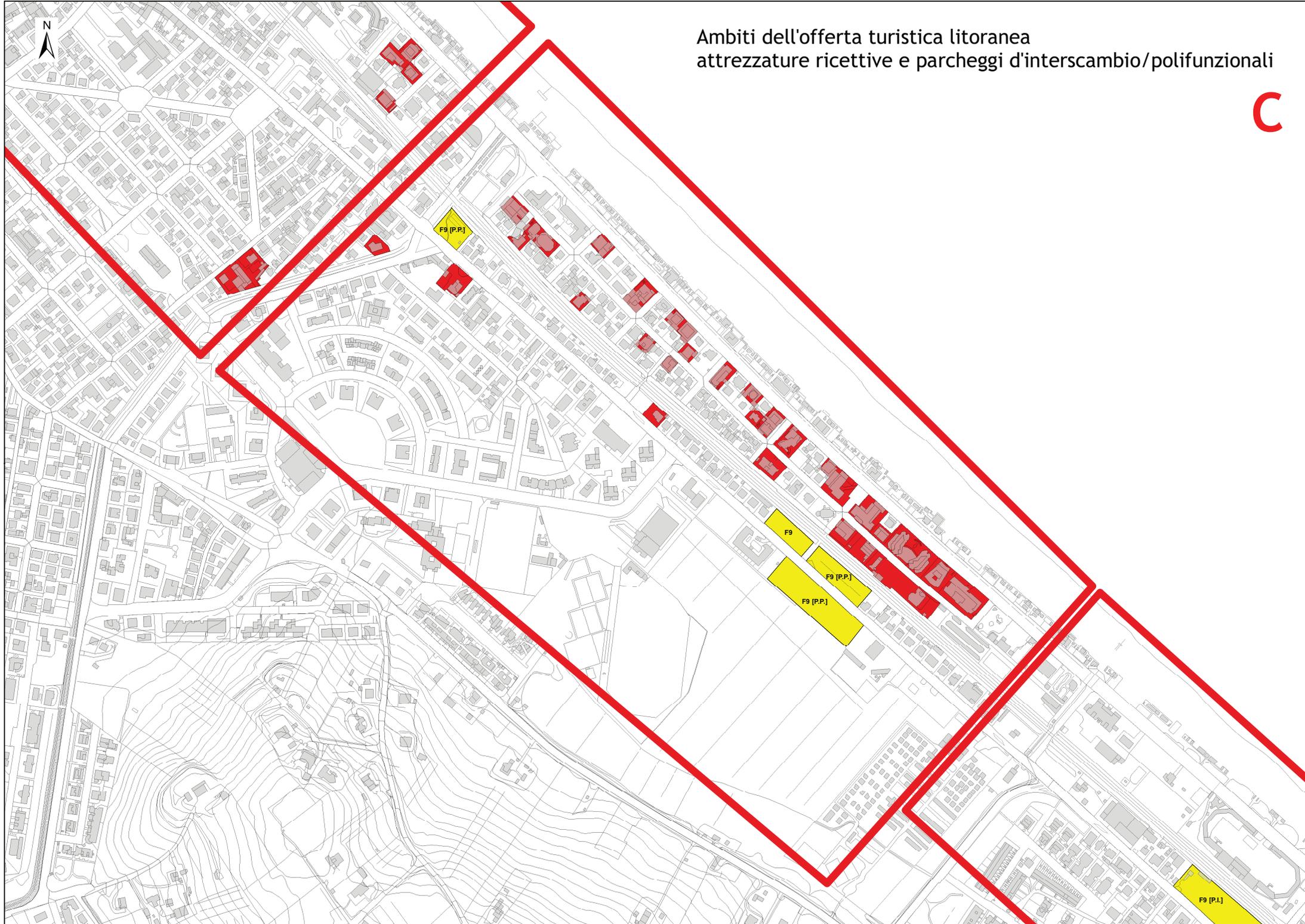
Ambiti dell'offerta turistica litoranea  
attrezzature ricettive e parcheggi d'interscambio/polifunzionali

**B**



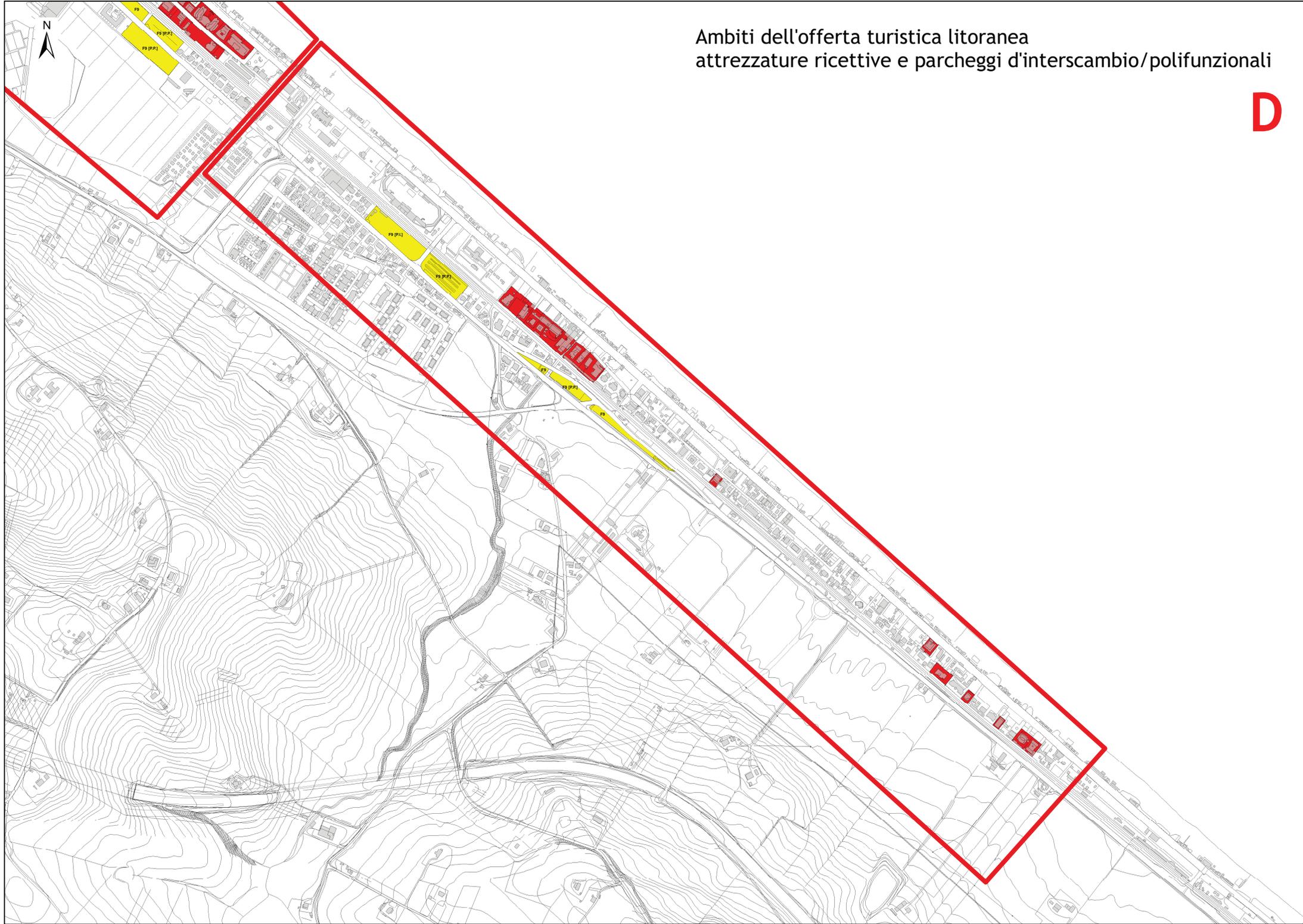
Ambiti dell'offerta turistica litoranea  
attrezzature ricettive e parcheggi d'interscambio/polifunzionali

C



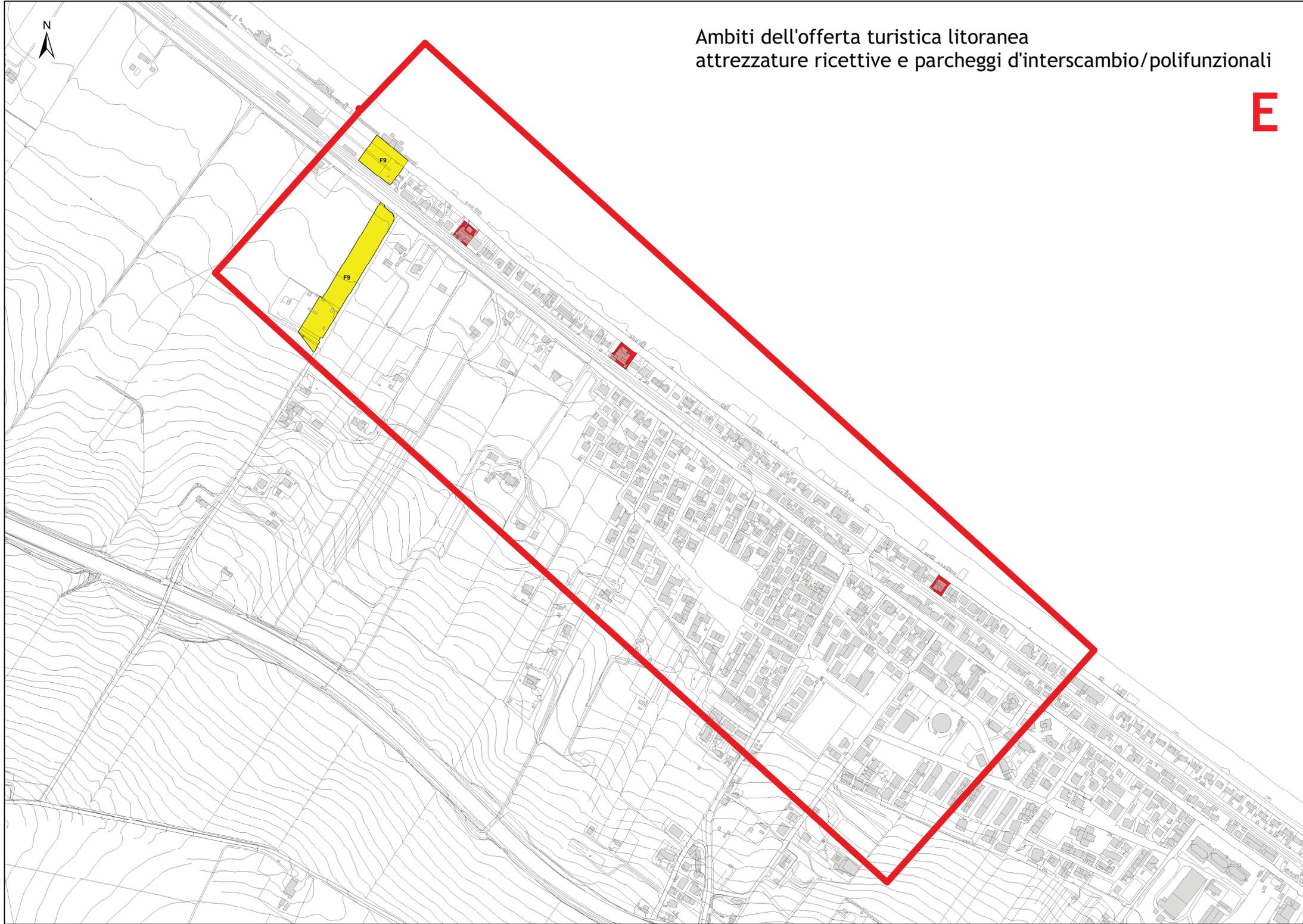
Ambiti dell'offerta turistica litoranea  
attrezzature ricettive e parcheggi d'interscambio/polifunzionali

D



Ambiti dell'offerta turistica litoranea  
attrezzature ricettive e parcheggi d'interscambio/polifunzionali

E



ALLEGATO 3

Dimensionamento delle trasformazioni delle attrezzature ricettive alberghiere in funzione delle caratteristiche costruttive, degli edifici esistenti e dei vincoli operativi

Dati urbanistici/edilizi ADOZIONE DEFINITIVA								Volume incrementale	Valore %	Esclusi da APPROVAZIONE (Ripubblicazione)	Propensione alla RICOSTRUZIONE Volume	Propensione all'AMPLIAMENTO/SOPRAELEVAZIONE Volume	Adeguamento volume fattibile condizioni operative (sismica, affacci, ecc.)-coeff. = 0,75	Propensione al RIUSO FUNZIONALE	Volume ATTESI dalla variante (RECUPERO ESISTENTE + EX NOVO) per ambito funzionale
ID	Denominazione (maggio 2013) struttura ricettiva alberghiera	Volume ATTUALE (maggio 2013)	H max (m)	Piani	Superficie coperta (m2)	S.U.L. (m²)	VOLUME (m³)				VOLUME (m³)	VOLUME (m³)	VOLUME (m³)	VOLUME (m³)	
1	HOTEL CARAIBI	3066	20	6	207,13	1.242,78	4.142,60	1.076,60	0,35			1.077	807		
2	HOTEL ANCORE	4841	20	6	711,44	4.268,64	14.228,80	9.387,80	1,94		14.229				Ambito A
3	HOTEL DEI GALLI	9114	20	6	679,05	4.074,30	13.581,00	4.467,00	0,49			4.467	3.350		
											14.229		4.158	0	18.387
4	HOTEL RITA	1745	8	2	64,51	129,02	516,08	-1.228,92	-0,70					1.745	
5	HOTEL PRIMAVERA	2950	14	4	231,52	926,08	3.241,28	291,28	0,10		3.241				
6	HOTEL SAYONARA	2177	23	7	306,93	2.148,51	7.059,39	4.882,39	2,24					2.177	
7	HOTEL TROCADERO	3283	18	5	354,74	1.891,95	6.385,32	3.102,32	0,94					3.283	
8	HOTEL FARO	7799	17	5	557,35	2.786,75	9.474,95	1.675,95	0,21			1.676	1.257		
9	HOTEL ELENA	5257	21	6	624,27	3.953,71	13.109,67	7.852,67	1,49			7.853	5.890		
10	HOTEL CORALLO	5751	22	7	575,24	3.834,93	12.655,28	6.904,28	1,20			6.904	5.178		
11	HOTEL BOLOGNA	5171	23	7	409,79	2.868,53	9.425,17	4.254,17	0,82					5.171	
12	HOTEL MAREBLU	5412	20	6	1.002,91	6.017,46	20.058,20	14.646,20	2,71			14.646	10.985		
13	HOTEL UNIVERSAL	6093	24,8	8	602,70	4.580,52	14.946,96	8.853,96	1,45			8.854	6.640		
14	HOTEL INTERNATIONAL	6521	24,7	8	814,28	6.161,39	20.112,72	13.591,72	2,08			13.592	10.194		
15	HOTEL DELFINO	6820	20	6	905,35	5.432,10	18.107,00	11.287,00	1,65		18.107				
16	HOTEL LE QUERCE	6553	23	7	1.561,97	10.933,79	35.925,31	29.372,31	4,48			29.372	22.029		
18	HOTEL MIETTA	2419	11	3	46,52	139,56	511,72	-1.907,28	-0,79					2.419	
19	HOTEL MORETTI	3889	10	3	543,90	1.450,40	5.439,00	1.550,00	0,40		5.439				
20	HOTEL PATRIZIA	4406	16	5	648,66	3.027,08	10.378,56	5.972,56	1,36		10.379				
21	HOTEL LA VELA	7508	26	8	753,40	6.027,20	19.588,40	12.080,40	1,61		19.588				
22	HOTEL MARCHE	14501	20	6	1.758,68	10.552,08	35.173,60	20.672,60	1,43		35.174				
23	HOTEL ELEONORA	4388	20	6	201,77	1.210,62	4.035,40	-352,60	-0,08					4.388	
24	HOTEL DUCHI DELLA ROVERE	7969	23	7	850,88	5.956,16	19.570,24	11.601,24	1,46			11.601	8.701		
25	HOTEL MASSI	4812	17	5	977,50	4.887,50	16.617,50	11.805,50	2,45			11.806	8.854		
26	HOTEL BEAURIVAGE	7032	20	6	202,50	1.215,00	4.050,00	-2.982,00	-0,42					7.032	
27	HOTEL DE LA VILLE	3626	16	5	286,04	1.334,85	4.576,64	950,64	0,26		4.577				
28	HOTEL TERRAZZA MARCONI	0	18	5	272,76	1.454,72	4.909,68	4.909,68	0,00			4.910	3.682		
29	HOTEL PALACE	7831	26	8	328,25	2.626,00	8.534,50	703,50	0,09					7.831	
30	HOTEL CRISTALLO	9997	23	7	1.128,06	7.896,42	25.945,38	15.948,38	1,60						



79	HOTEL STELLA	2412	26	8	265,51	2.124,08	6.903,26	4.491,26	1,86		6.903				
80	HOTEL LUCIA	1570	14	4	163,16	652,64	2.284,24	714,24	0,45		2.284				
81	HOTEL GABBIANO	7999	23	7	556,13	3.892,91	12.790,99	4.791,99	0,60		12.791				
82	HOTEL AMBASCIATORI	3611	23	7	400,85	2.805,95	9.219,55	5.608,55	1,55				3.611		
											48.254		20.823	31.840	100.917
83	HOTEL ATLANTIC	4457	26	8	228,85	1.830,80	5.950,10	1.493,10	0,34						
84	HOTEL LORI	5226	17	5	695,85	3.479,25	11.829,45	6.603,45	1,26		6.603	4.953			
85	HOTEL REX	4137	20	6	196,76	1.180,56	3.935,20	-201,80	-0,05				4.137		
86	RESIDENCE AMERICA	0	23	7	197,76	1.384,32	4.548,48	4.548,48	0,00						
											0		4.953	4.137	9.090
	TOTALE					294.096	974.420				266.341		190.805	130.526	587.672

Ambito E

**Dimensionamento dei parcheggi PUBBLICI e PRIVATI per tipologia di intervento e ambito funzionale**

	QUALIFICAZIONE VOLUMI ATTREZZATURE ALBERGHIERE	VOLUME F.T.	Parcheggi pubblici (1 ab./80 mc; 2,5 mq/ab)	Parcheggi privati (1 mq/10 mc)	SALDO PREVISIONI / STANDARD
<b>Ambito A</b>	Interventi di RICOSTRUZIONE	14.229	445	1.423	
	Interventi di AMPLIAMENTO/SOPRAELEVAZIONE	4.158	130	416	
	Interventi di RIUSO FUNZIONALE/RISTRUTTURAZIONE	0	0	0	
	<b>sommano</b>	<b>18.387</b>	<b>575</b>	<b>1.839</b>	
	Reperiti dal PRG	<b>27.461,34</b>	<b>575</b>	<b>1.839</b>	<b>25.047,34</b>
<b>Ambito B</b>	Interventi di RICOSTRUZIONE	110.429	3.451	11.043	
	Interventi di AMPLIAMENTO/SOPRAELEVAZIONE	91.091	2.847	9.109	
	Interventi di RIUSO FUNZIONALE/RISTRUTTURAZIONE	45.405	0	0	
	<b>sommano</b>	<b>246.924</b>	<b>6.297</b>	<b>20.152</b>	
	Reperiti dal PRG	<b>28.356,16</b>	<b>6.297</b>	<b>20.152</b>	<b>1.906,73</b>
<b>Ambito C</b>	Interventi di RICOSTRUZIONE	93.429	2.920	9.343	
	Interventi di AMPLIAMENTO/SOPRAELEVAZIONE	69.782	2.181	6.978	
	Interventi di RIUSO FUNZIONALE/RISTRUTTURAZIONE	49.144	0	0	
	<b>sommano</b>	<b>212.355</b>	<b>5.100</b>	<b>16.321</b>	
	Reperiti dal PRG	<b>38.103,80</b>	<b>5.100</b>	<b>16.321</b>	<b>16.682,39</b>
<b>Ambito D</b>	Interventi di RICOSTRUZIONE	48.254	1.508	4.825	
	Interventi di AMPLIAMENTO/SOPRAELEVAZIONE	20.823	651	2.082	
	Interventi di RIUSO FUNZIONALE/RISTRUTTURAZIONE	31.840	0	0	
	<b>sommano</b>	<b>100.917</b>	<b>2.159</b>	<b>6.908</b>	
	Reperiti dal PRG	<b>22.522,01</b>	<b>2.159</b>	<b>6.908</b>	<b>13.455,70</b>
<b>Ambito E</b>	Interventi di RICOSTRUZIONE	0	0	0	
	Interventi di AMPLIAMENTO/SOPRAELEVAZIONE	4.953	155	495	
	Interventi di RIUSO FUNZIONALE/RISTRUTTURAZIONE	4.137	0	0	
	<b>sommano</b>	<b>9.090</b>	<b>155</b>	<b>495</b>	
	Reperiti dal PRG	<b>12.907,71</b>	<b>155</b>	<b>495</b>	<b>12.257,68</b>
<b>Totale parcheggi connessi con le attrezzature alberghiere (SOLO F9)</b>			<b>14.286</b>	<b>45.715</b>	<b>69.350</b>

Le quantità di parcheggi **PRIVATI** (m<sup>2</sup> **45.715**) connessi con le **ricostruzioni/ampliamenti/sopraelevazioni** delle attrezzature alberghiere NON sono calcolati tra gli standard di PRG (Dotazioni territoriali) in quanto previsioni di attrezzature di natura privata soggette a convenzione con il Comune (**Parcheggi pertinenziali degli alberghi**)

**“NTA coordinate con i procedimenti conclusi e i rilievi provinciali”**

**allegato 4**

## 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.	5
Art. 4 - Attuazione del P.R.G.	5
Art. 5 - Programma pluriennale di attuazione	5
Art. 5 bis - Piani d'area	5
Art. 6 - Strumenti di attuazione del P.R.G.	5
Art. 7 - Sistema Informativo Urbanistico	9
TITOLO TERZO - ZONIZZAZIONE DEL P.R.G.	9
CAPO I - DEFINIZIONI E GENERALITÀ	9
Art. 8 - Divisione del territorio in zone urbanistiche	9
omissis	9
Art. 9 - Definizione dei termini	9
Art. 10 - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi	9
omissis	9
Art. 11 - Alberature ed opere di sistemazione esterne	9
omissis	9
Art. 11bis - Impianti per la telefonia mobile	9
Art. 12 - Parcheggi	9
CAPO II - ZONE INTERESSATE DA LINEE DI COMUNICAZIONE	9
Art. 13 - Zone destinate alla viabilità	9
Art. 14 - Zone destinate a linee ferroviarie	11
CAPO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	11
Art. 15 - Zone territoriali omogenee "A"	11
Art. 16 - Zone territoriali omogenee "B"	11
Art. 16/a - Zona BR1 di completamento	12
Art. 16/aa - Zona BR1 di completamento a incremento "zero"	16
omissis	16
Art. 16/b - Zona BR2 di completamento con cessione di area per attrezzature a verde e/o parcheggi	16
Art. 16/c - Zona BR3 di completamento per la formazione dei parchi urbani	18
Art. 16/d - Zona BR4 per la salvaguardia dei caratteri ambientali	19
omissis	19
Art. 16/e - Zona BR5 per la salvaguardia delle cortine edilizie situate all'esterno della zona omogenea "A"	19
omissis	19
Art. 16/ee - Zona BR6 di riqualificazione urbana	19
Art. 16/f - Zona BR7 di ristrutturazione urbanistica	22
omissis	22
Art. 16/g - Zona BT9 di completamento con P.P. in corso di attuazione	22
omissis	22
Art. 16/h - Zona BT10 di completamento per insediamenti turistico - ricettivi - ricreativi extraurbani.	22
Art. 16/i - Zona BT11 per complessi turistici all'aria aperta	26
Art. 16/j - Zona BF di completamento delle frazioni	26
Art. 16/l - Zona B1 - zone polifunzionali della fascia costiera	28
Art. 16/m - Zona B2- zone residenziali della fascia costiera	28
Art. 16/n - Zona B3 - zone residenziali /turistiche della fascia costiera	29
Art. 16/o - Zona B4 - zone costiere prevalentemente turistiche	30

Art. 16/p – Aree scoperte di pertinenza delle Zone B4 turistiche	32
Art. 16/q - Zona B5 – Zona della fascia costiera con cessione di aree verde e servizi	32
Art. 16/r - Edifici d’interesse storico architettonico in zona costiera	33
Art. 16/s - Zona B con tessuti urbani d’interesse tipologico e morfologico	33
Art. 16 bis- Strutture ricettive alberghiere	33
Art. 16 ter – Zona B6 Ambiti di riqualificazione urbana	39
omissis	39
Art. 17 - Zone territoriali omogenee “C”	39
Art. 17/a - Zona CR1 di espansione prevalentemente residenziale con P.P. approvati, in corso di approvazione, in corso di attuazione	39
Art. 17/b - Zona CR2 di espansione prevalentemente residenziale	40
Art. 17/b1 - Zona CR3 di espansione residenziale con schede di dettaglio	44
Art. 17/c - Zona CT3 di completamento turistico con P.P. convenzionato	46
Art. 17/d - Zona CT4 di espansione turistica	46
omissis	46
Art. 17/e - Zona CDR di espansione direzionale e residenziale	46
Art. 17/f - Zona CPT Polo turistico	47
Art. 18 - Zone territoriali omogenee “D”	47
Art. 18/a -Zona D1.1 di completamento	47
Art. 18/b - Zona D1.2 di espansione	51
Art. 18/c - Zona D2.1 di completamento	51
omissis	51
Art. 18/d - Zona D2.2 di espansione	51
Art. 18/e - Zona D3 di espansione	53
omissis	53
Art. 18/f - Zona D4 di completamento	53
omissis	53
Art. 18/g - Zona D5 destinata ad attività portuali e attività connesse	53
Art. 19 - Zone territoriali omogenee “E”	53
Art. 19/bis - Zone di protezione degli insediamenti	59
Art. 19/ter - Zona agricola di compensazione idraulica	60
Art. 20 - Zone territoriali omogenee “F”	61
omissis	61
Art. 20/a – Zona F1 – per i servizi pubblici amministrativi di livello comunale e sovracomunale	61
omissis	61
Art. 20/b - Zona F2 - per attrezzature di carattere religioso	61
Art. 20/c - Zona F3 - per servizi tecnologici	61
omissis	61
Art. 20/d - Zona F4 - per servizi cimiteriali	61
Art.20/e – Zona F5 – per parchi pubblici urbani	61
Art. 20/f - Zona F6 - per attrezzature e servizi sportivi e ricreativi pubblici e privati	61
Art. 20/g -Zona F7 - per parchi pubblici ed attività terziarie	61
Art. 20/h - Zona F8 - parchi litoranei	61
omissis	61
Art. 20/i – Zona F 9- Parcheggi di interscambio	61
omissis	61
Art. 21 - Zone territoriali omogenee “G”	61
Art. 21/a - Zona G1 per l’istruzione dell’obbligo, asili nido, scuole materne	61
Art. 21/b- Zona G2 per attrezzature collettive, civili e religiose	62
omissis	62
Art. 21/c - Zona G3 per verde attrezzato	62
Art. 21/d - Zona G4 per parcheggi pubblici	63
Art. 21/e - Zona G5 per verde sportivo di quartiere	64
omissis	64

CAPO IV - ZONE MISTE PER LA FORMAZIONE DI NUOVE CENTRALITA'	64
Art. 22 /A - Zona mista per la formazione del Polo direzionale e terziario e del parco fluviale	64
omissis	64
ART. 22/B - Zona mista per la formazione del Parco tematico "Miniera di San Gaudenzio"	64
omissis	64
CAPO V - ZONE A VINCOLO SPECIALE	64
Art. 23 - Zona per cave e miniere	64
omissis	64
Art. 24 - Zona di recupero ambientale	64
omissis	64
Art. 25 - Edifici da tutelare	64
omissis	64
Art. 26 - Zona di rispetto cimiteriale	64
omissis	64
Art. 27 - Zona di rispetto del metanodotto	64
omissis	64
Art. 28 - Zona di rispetto delle risorse idriche	64
omissis	64
Art. 29 - Servitù militari	64
TITOLO QUARTO - TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE	64
CAPO I - QUADRO DI RIFERIMENTO	64
Art. 30 - Disposizioni generali	65
omissis	65
Art. 31 - Livelli di tutela	65
CAPO II - CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA	65
Art. 32 - Norme Geologiche	65
Art. 32 bis      Vincoli e prescrizioni del piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (P.A.I.)	65
omissis	65
Art. 33 - Corsi d'acqua	65
Art. 34 - Crinali	65
Art. 35 - Litorali marini	65
CAPO III - CATEGORIE DELLA STRUTTURA BOTANICO-VEGETAZIONALE	65
Art. 36 - Elementi diffusi del paesaggio agrario	65
omissis	65
CAPO IV - CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE	65
Art. 37 - Tutela del paesaggio agrario	65
omissis	65
Art.38 - Centri e nuclei storici	65
Art. 39 - Edifici e manufatti storici	66
omissis	66
Art. 40 - Zone archeologiche	66
omissis	66
Art. 41 - Punti e strade panoramiche	66
TITOLO QUINTO - NORME FINALI TRANSITORIE	66

## TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

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

*omissis*

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

*1. Gli elaborati costitutivi del PRG ricomprendono le elaborazioni proprie del progetto urbanistico (definiti dalla L.R. 34/1992) e gli elaborati relativi alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica,[VAS] che restituiscono il “disegno ecologico del piano”. Gli elaborati o documenti di piano, sono classificati in tre gruppi: elaborati di analisi, normativi e di sintesi.<sup>1</sup>*

Per ognuno sono individuate le finalità, i contenuti e il livello gestionale.

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 obiettivi:

-Carta tecnica del territorio comunale, redatta sulla base di rilievo aerofotogrammetrico (volo anno 2000), 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; 4. Carta opere di urbanizzazione secondaria; 5. Calcolo dimensionamento art. 18 L.R. 34; Elaborato A/20 “edifici storici extraurbani”. Sono allegati al PRG approvato dal Consiglio provinciale con l'atto n° 123 del luglio 1997 e successive varianti, conservate agli atti del Comune e della Provincia. [Rappresentazione cartacea]

-Pericolosità geologica, è documentata dallo studio geologico e idrogeologico, dalle tavole 5a,5b,5c allegata 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 (variante n. 9), così come conservato agli atti del Comune e della provincia. [Rappresentazione informatizzata e cartacea];

*-Analisi SWOT relativa all'offerta turistico-ricettiva alberghiera [Rappresentazione informatizzata e cartacea].*

*-Rapporto Ambientale (ex procedimento VAS) [Rappresentazione informatizzata e cartacea];*

*-Allegato 1 - Quadro Conoscitivo (ex procedimento VAS) [Rappresentazione informatizzata e cartacea];*

*-APPENDICE Allegato 1 (ex procedimento VAS) [Rappresentazione informatizzata e cartacea];*

*-Allegato 2a - Sostenibilità ambiti trasformazione (ex procedimento VAS) [Rappresentazione informatizzata e cartacea].<sup>2</sup>*

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

**Documento P.1** Relazione illustrativa (Quadro programmatico, Ambito della variante-stato di fatto, Obiettivi della variante, La governance, Le soluzioni urbanistiche nel dettaglio, Verifiche analitiche degli standards, Relazione della variante con il PPAR, PIT e PTC). **Allegato n. 1**-Elaborazione modello planivolumetrico (Alberghi) e simulazioni

1 Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 10

2 Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 10

operative. **Allegato n. 2**-Trasposizione su base catastale delle aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio.)

[ 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 P.R.G.; [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

cartace]

**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	Marzocca	rappresentazione informatizzata e cartacea 1:2000
quadro P. 4.30	Bettollelle	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	Sintesi struttura-simbologia di PRG	[ rappresentazione informatizzata e cartacea]

*Rapporto ambientale-Allegato 2b Valutazione ambiti trasformazione (ex procedimento VAS) [ Rappresentazione informatizzata e cartacea]*

*Rapporto ambientale-Allegato 3 Mitigazioni compensazioni (ex procedimento VAS) [ Rappresentazione informatizzata e cartacea]*

*Rapporto ambientale - Dichiarazione di Sintesi (ex procedimento VAS) [ Rappresentazione informatizzata e cartacea]<sup>3</sup>*

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 Standards urbanistici, previsione del verde e piste ciclabili ex D.M. 1444/68, scala 1:5.000 [rappresentazione cartacea] (Documento ex tavola n. 13 atto C.P. n° 123 del 29 luglio 1997 e successive varianti)

Tavola S.3 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.4 Coordinamento Piano Inquadramento Territoriale, è documentato dall'elaborato n. 16 della variante- n. 9 - di tutela e valorizzazione della fascia litoranea "Coordinamento con gli elementi paesaggistici e ambientali territoriali -facciata litoranea.

*Rapporto Ambientale - Sintesi non Tecnica (ex procedimento VAS) [ Rappresentazione informatizzata e cartacea]<sup>4</sup>*

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

3 Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 10

4 Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 10

elenco in appendice 3 alle NTA (ndr. Allegato 5 dell'analisi botanico-vegetazionale).

### **Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia**

*omissis*

## **TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

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

*omissis*

### **Art. 5 - Programma pluriennale di attuazione**

*omissis*

### **Art. 5 bis - Piani d'area**

*omissis*

### **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:

- a) dichiarazione di inizio attività
- b) permesso di costruire
- c) 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.

4. **Eventuali varianti riguardanti, per intero o per parti significative, i centri frazionali, anche comprendenti modifiche al perimetro e/o alla disciplina particolareggiata della zona 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 LR 34/92.<sup>5</sup>**

5. La Variante Generale al P.R.G. (Variante 1977, ndr) ha inoltre assunto per i centri frazionali i P.P. vigenti individuati con apposita perimetrazione e simbologia negli elaborati di P.R.G..

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

<sup>5</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 (Variante PRG Ambito Scapezzano- Delibera Consiglio comunale n. 5 del 16/01/2013)

7. Per eventuali varianti che invece intervengono con modifiche (se non già previste dalla Variante Generale) che riguardino il perimetro, il dimensionamento, gli standard, vengono approvate in Variante al P.R.G., ai sensi della L.R. 34792 e successive modifiche ed integrazioni.
8. Relativamente ai piani frazionali di Roncitelli, B.go Bicchia, Montignano e Vallone, solamente mediante apposite varianti ai P.P. vigenti, sarà possibile mettere in attuazione le zone BR1, BR2 e D 1.1 previste dalla Variante Generale al P.R.G. , previo loro inserimento all'interno dei Piani Particolareggiati stessi. (Vedasi relative prescrizioni particolareggiate di zona).
9. 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 <17>, 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".
10. 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°.
11. E' altresì consentita l'attuazione mediante progetti singoli nelle zone F1 ed F3 per impianti ed attrezzature di interesse generale, fermo restando che l'impostazione della viabilità primaria deve essere comunque salvaguardata ed attuata anche per stralci.
12. All'interno di tutte le zone omogenee sono stati individuati con apposita simbologia negli elaborati di P.R.G., tutti gli alberghi esistenti alla data di adozione della Variante Generale. Per tali strutture la disciplina d'uso e d'intervento è definita dal "Piano Particolareggiato per le attrezzature turistico ricettive", approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 131 del 26.4.1995, adeguato alle previsioni del presente Piano.
13. Il P.R.G., al momento della sua approvazione condizionata - delibera C.P. n° 195 del 1° ottobre 1996-, 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 P.R.G.:

A) PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

Numero d'ordine	Denominazione	Provvedimento di definitiva approvazione	Scadenza
1	P.P. Zona Tecnico-Distributiva - D3 in Via G. Bruno	Decreto Presidente Giunta Regionale n°7289 del 13 ottobre 1989	13 ottobre 1999
3	P.P. Area portuale	Decreto Ministero Ambiente n° 2.260 del 28 ottobre 1995	28 ottobre 2005
4	P.P. Arenili (piani di spiaggia)	Delibera Consiglio Provinciale n° 310 del 12 dicembre 1995	12 dicembre 2005
5	Piani Particolareggiati delle Frazioni e nuclei abitati		
5.1	P.P.F. Castellaro	Delibera Consiglio Comunale n° 941 del 29 dicembre 1986	29 dicembre 1996
5.2	P.P.F.- Borgo Catena	Delibera Consiglio Comunale n° 246 del 27 marzo 1987	27 marzo 1997
5.3	P.P.F. S.Angelo - 1° stralcio	Delibera Consiglio Comunale n° 832 del 9 dicembre 1987	9 dicembre 1997
5.5	P.P.F. Brugnetto	Delibera Consiglio Comunale n° 570 del 2 ottobre 1989	2 ottobre 1999
5.6	P.P.F. S.Angelo - 2° stralcio	Delibera Consiglio Comunale n° 299 del 21 marzo 1991	21 marzo 2001
6	Piani per l'Edilizia Economica e Popolare ex Legge n° 167/62		
6.1	P.E.E.P. comparto Immobiliare '90 - Via Cupetta	Delibera Consiglio Comunale n°134 del 15 febbraio 1985	15 febbraio 2003

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - APPROVAZIONE**

Testo adeguato al parere ex art. 26 L.R. 34/92 della Provincia (*Decreto Presidente Provincia n. 72 del 17 marzo 2015*)

**ARTICOLATO CONFRONTATO E ANNOTATO**

6.2	P.E.E.P. comparto Via Mercantini	Delibera Consiglio Comunale n° 33 del 21 gennaio 1986	21 gennaio 2004
6.3	P.E.E.P. comparto Montesi &Principi Viale dei Pini	Delibera Consiglio Comunale n° 33 del 21 gennaio 1986	21 gennaio 2004
6.4	P.E.E.P. comparto "ZAMPA"- Marzocca	Delibera Consiglio Comunale n° 33 del 21 gennaio 1986	21 gennaio 2004
6.5	P.E.E.P. frazione - S.SILVESTRO	Delibera Consiglio Comunale n°304 del 4 luglio 1986	4 luglio 2004
6.6	P.E.E.P. frazione VALLONE	Delibera Consiglio Comunale n°320 del 14 luglio 1986	14 luglio 2004
6.7	P.E.E.P. comparto Ronchini Via Cappanna	Delibera Consiglio Comunale n° 534 del 11 maggio 1988	11 maggio 2006
6.8	P.E.E.P. comparto Coopedit - Via Saline	Delibera Consiglio Comunale n°762 del 7 giugno 1988	7 giugno 2006
6.9	P.E.E.P. "Stradone MISA"	D.P.G.R.M. n° 7554 del 29 ottobre 1989	29 ottobre 2007
6.10	P.E.E.P. comparto Immobiliare Vittoria - Viale dei Pini	Delibera Consiglio Comunale n°337 del 10 dicembre 1992	10 dicembre 2010
6.11	P.E.E.P. frazione Borgo Bicchia	D.P.G.R.M. n° 2712 del 14 marzo 1993	14 marzo 2011
6.12	P.E.E.P. "Via PIAVE"	Delibera Consiglio Provinciale n°277 del 8 novembre 1995	8 novembre 2013
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 gennaio 1991	31 gennaio 2009
7.2	Comparto di Borgo Ribeca -Coop. SIULP	Convenzione R. Cozza n° 28.170 del 30 luglio 1993	30 luglio 2011
7.3	Comparto di Montignano -Impr. CMS	Convenzione D.Sgolacchia n° 115.206 del 18 maggio 1991	18 maggio 2009
8	Piani per Insediamenti Produttivi ex art. 27 Legge n° 865/71		
8.1	P.I.P. Marzocca	Delibera Consiglio Comunale n° 1085 del 21 novembre 1988	21 novembre 1998

**B) PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI**

Numero d'ordine	Denominazione	Convenzione	Scadenza
1	Piano Recupero di Via Piave Immobiliare '90 S.r.L.-	Atto notaio R. Cozza n° 26.782 del 27 gennaio 1993	27 gennaio 1998 Art. 10 convenzione
2	P.L. "Immobiliare Vittoria S.r.L." Viale dei Pini	Atto notaio D. Sgolacchia n° 120.967 del 30 gennaio 1992	30 gennaio 1998 Art. 11 convenzione
3	Piano Recupero di Via R. Sanzio Alessandroni Remo	Atto notaio G. Mazzetti n° 50.471 del 28 aprile 1993	28 aprile 1998 Art. 10 convenzione
4	P.L. "Palazzetti S.p.A." Via Saline	Atto notaio D.Sgolacchia n° 93.820 di rep. del 29 luglio 1988	29 luglio 1998 Art. 11 convenzione

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - APPROVAZIONE**

**Testo adeguato al parere ex art. 26 L.R. 34/92 della Provincia (Decreto Presidente Provincia n. 72 del 17 marzo 2015)**

**ARTICOLATO CONFRONTATO E ANNOTATO**

5	P.L. "Edra costruzioni" via Podesti	Atto notaio D.Sgolacchia n° 141.914 di rep. del 28 febbraio 1995	28 febbraio 2000 Art. 11 convenzione
6	P.L. "Il Parco"-Ceccarelli F.Maria Via saline	Atto notaio D.Sgolacchia n° 141.912 di rep. del 28 febbraio 1995	28 febbraio 2000 Art. 12 convenzione
7	P.L. "Immobiliare Duca della Rovere" viale G. Mameli	Atto notaio D.Sgolacchia n° 118.444 di rep. del 29 ottobre 1991	29 ottobre 2001 Art. 11 convenzione
8	P.L. "Palazzetti S.p.A." Via Saline comparto ex IRAB	Atto notaio D.Sgolacchia n° 121.042 di rep. del 4 febbraio 1992	4 febbraio 2002 Art. 11 convenzione
9	P.L. "Montesi&Principi" Viale dei Pini	Atto notaio D.Sgolacchia n° 88.613 di rep. del 11 dicembre 1987 n° 154.543 del 9 dicembre 1997	9 dicembre 2002 Art. 11 convenzione
10	P.L. Le Querce "Tarsi,Casagrande costruzioni S.r.L." Via Verdi	Atto notaio D.Sgolacchia n° 137555 di rep. del 28 aprile 1994	28 aprile 2004 Art. 11 convenzione
11	P.L. Le Querce "Gianbartolomei,RonchiniPierantoni" Via Verdi	Atto notaio D.Sgolacchia n° 141.668 di rep. del 10 febbraio 1995	10 febbraio 2005 Art. 4 convenzione
12	P.L. "Area ex Montesi" ConsorzioCesanoS.r.L.-Cesano	Atto notaio D.Sgolacchia n° 148.292 di rep. del 2 agosto 1996	2 agosto 2006 Art. 11 convenzione

**Art. 7 - Sistema Informativo Urbanistico**

omissis

**TITOLO TERZO - ZONIZZAZIONE DEL P.R.G.****CAPO I - DEFINIZIONI E GENERALITÀ****Art. 8 - Divisione del territorio in zone urbanistiche**

omissis

**Art. 9 - Definizione dei termini**

omissis

**Art. 10 - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi**

omissis

**Art. 11 - Alberature ed opere di sistemazione esterne**

omissis

**Art. 11bis - Impianti per la telefonia mobile**

omissis

**Art. 12 - Parcheggi**

omissis

**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.<sup>6</sup>**
4. Lungo le zone destinate alla viabilità è possibile insediare le stazioni di servizio per riferimento di carburante ai sensi delle normative regionali vigenti (L.R. 15/02 e relativo regolamento regionale di attuazione n. 7/03);
5. Le stazioni di servizio per rifornimento di carburanti, gli autolavaggi e similari, esistenti alla data di
6. adozione della presente variante (9 settembre 2003) a prescindere dall'azzonamento previsto negli
7. 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.

<sup>6</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 (Variante PRG Ambito Scapezzano - Delibera Consiglio comunale n. 5 del 16/01/2013)

8. 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.
9. 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.
10. 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:  
a- autostrade: m 30, fatte salve eventuali maggiori distanze definite dalle planimetrie di PRG;  
b- 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.
11. 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 ai punti a) e b), prevalgono sulle medesime disposizioni.
12. 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).
13. 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.
14. 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.
15. 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 (mezzzeria) di m 5.
16. La cessione e sistemazione delle aree, così acquisite al demanio stradale, sarà a carico della proprietà a titolo di onere di urbanizzazione primaria.
17. 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.
18. 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.
19. Le zone destinate a parcheggio orizzontale previste all'interno di progetti stradali dovranno osservare i seguenti parametri:  
1) Parcheggi per autoveicoli leggeri :30 m<sup>2</sup> di verde alberato ogni 100 m<sup>2</sup> di parcheggio effettivo;  
2) Parcheggi per autoveicoli pesanti 50 m<sup>2</sup> di verde alberato ogni 100 m<sup>2</sup> di parcheggio effettivo.
20. 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.

**Art. 14 - Zone destinate a linee ferroviarie**

*omissis*

**CAPO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE****Art. 15 - Zone territoriali omogenee "A"**

*omissis*

**Art. 16 - Zone territoriali omogenee "B"**

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate distinte in:

1. 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 - per la salvaguardia dei caratteri ambientali

BR5 - per la salvaguardia delle cortine edilizie storiche

BR6 - di riqualificazione urbana

BR7 - di ristrutturazione urbanistica

2. 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

3. Zone BF di completamento dei centri frazionali, distinte in:

BF1 - a tessuto semintensivo

BF2 - a tessuto estensivo

BF3 - di conservazione

4. 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 - 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 sopraelevazione degli edifici esistenti comunque autorizzati con atto precedente alla data di approvazione del presente piano, purché la sopraelevazione 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 sia superata la larghezza dell'edificio contermini e fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi.
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. Nelle zone BR1, B1, B2, B3 e B4, la Superficie Utile minima degli alloggi residenziali è fissata nella misura di 52 m<sup>2</sup>. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su unità edilizie di superficie utile lorda non superiore a 300 m<sup>2</sup>, è ammessa una superficie minima netta degli alloggi pari a 45 m<sup>2</sup>.<sup>7</sup>
7. In presenza di più prescrizioni incidenti sullo stesso intervento, prevalgono le prescrizioni più restrittive.
8. 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.
9. 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.

### 2) MODALITA' DI INTERVENTO

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento
- e) demolizione con ricostruzione
- f) nuova costruzione

### 3) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

[Parametro comune a tutti i comparti, compresi i punti 10 e 11 del paragrafo 5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI]

**S.U.A. La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (SUA -art. 13 lett. v - R.E.) non può essere inferiore a 52 m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m<sup>2</sup>. Negli interventi di straordinaria manutenzione o risanamento conservativo,**

<sup>7</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 ( "Variante di coordinamento standard edilizi-Superficie utile minima degli alloggi- Delibera Consiglio comunale n. 97 del 28/11/2012)

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<sup>2</sup>, è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m<sup>2</sup> di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti.<sup>8</sup>

**3.1. Parametri urbanistici ed edilizi generali, fatte salve le misure di cui ai punti 3.2, 3.3 e 3.4 e punti 10 e 11 delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI<sup>9</sup>**

UF = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

UF = 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP-ERS)

H<sub>1</sub> = m 9,70

H<sub>2</sub> = 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.

H<sub>3</sub> = m. 12,70 per interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale (ERP-ERS), fatte salve specifiche prescrizioni di cui ai successivi punti 3.2, 3.3, 3.4

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 di stanza maggiore nel rispetto del N.R.E.C).

RS = 1

RF = 2/3

RC = 1/3

P = 2

A.U.S.<sub>1</sub> = mq 9/30 mq di SUL in cessione o da monetizzare

A.U.S.<sub>2</sub> = Non dovuta per interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP), fatte salve specifiche prescrizioni di cui ai successivi punti 3.2, 3.3, 3.4

#### 4) MODALITA' DI ATTUAZIONE

a - intervento edilizio diretto

**3.2. Gli edifici esistenti alla data di adozione della variante "Ambito Arcevese e adeguamenti normativi"**

Gli edifici ad un solo piano possono realizzare la sopraelevazione di un secondo piano, entro il perimetro dell'edificio esistente, fino al raggiungimento massimo dell'UT di 0,70 mq/mq e di un'altezza max di 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.

**3.3. Parametri urbanistici ed edilizi relativi alla zona BR1/ERS con scheda di dettaglio (Via Corvi)**

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<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 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

<sup>8</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 ( "Variante di coordinamento standard edilizi-Superficie utile minima degli alloggi- Delibera Consiglio comunale n. 97 del 28/11/2012)

<sup>9</sup> Coordinamento di aiuto alla lettura del testo

pertinenziali all'organismo edilizio di riferimento

H = m 9,70

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

P = 2

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

#### 4) MODALITA' DI ATTUAZIONE<sup>10</sup>

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 unitario.

3.4 Parametri urbanistici ed edilizi relativi alle zone BR1 soggette a progetto unitario (individuazione cartografica)

UF = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

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

##### **Prescrizione particolareggiata:**

1. L'intervento soggetto a progetto unitario partecipa al sistema delle urbanizzazioni tramite la cessione delle aree occorrenti e all'impegno alla realizzazione delle opere ricomprese nel perimetro di piano unitario.

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

#### 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., 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) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Negli isolati lungo la via Capri e la via Ischia a Marzocca soggetti a salvaguardia di carattere ambientale sono previsti i soli interventi di cui ai punti a), b), c) e d) del precedente paragrafo 1), 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.

2. Nelle località Gabriella, Mandriola e Borgo Passera:

<sup>10</sup> Adeguamento a seguito delle verifiche (caratteristiche zone B) di cui ai rilievi parere provinciale (Scheda n. 5 CPT)

- H = m 6,70 Tipologia = edifici mono o bifamiliari
3. 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 cui ai punti a), b), c), d) ed f) del precedente paragrafo 1), 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) :
    - H = m. 9,70
    - tipologia = edifici mono-bifamiliari
    - IC = uguale o inferiore a 0,50
4. Nell’ambito della zona descritta al precedente punto 3 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.
- 5. Nel centro frazionale di Scapezzano per gli edifici contrassegnati con asterisco negli elaborati di P.R.G. sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui ai punti a), b), c) del precedente paragrafo 2). All’interno del medesimo centro frazionale la zona BR1 ricadente nell’ambito di tutela integrale non è portatrice di edificabilità né è edificabile.<sup>11</sup>**
6. Sono fatti salvi i “Piani di recupero” di iniziativa privata di “Via Piave” e dell’area “Tesei” in corso di attuazione da parte dell’Amministrazione Comunale; per essi valgono gli indici ed i parametri previsti nelle relative normative di attuazione.
7. Per quanto riguarda le località e centri frazionali di: Roncitelli, Borgo Bicchia Montignano, il permesso di costruire è subordinato all’inserimento delle Zone BR1 all’interno del Piano Particolareggiato mediante apposita variante.
8. Per i fabbricati elencati nell’elab. 6 e nella Tav. 3 dell’analisi urbanistica, valgono le norme di cui al successivo art. 39.
9. L’attuazione del comparto BR1 intercluso tra la zona F1 per la caserma dei Carabinieri, case popolari, edificazioni di via Cimarosa e Via Mascagni (coincidente con il nuovo azionamento BR1 che modifica parzialmente la zona F1 del PRG vigente), 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 ml.; 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 in 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.
10. Il comparto BR1 interessato dalla previsione di nuova viabilità connessa con le aree di cui al punto 9, (cfr. *perimetrazione in colore azzurro nella tavola 4.1 della variante relativa*) utilizza i seguenti speciali parametri attuativi:

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

(singolo comparto)

UF = 0,86 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (calcolato sull’intera estensione dell’area perimetrata incluse superfici destinate alla viabilità)

<sup>11</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 (Variante PRG Ambito Scapezzano- Delibera Consiglio comunale n. 5 del 16/01/2013)

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.	= m <sup>2</sup> 9/30 m <sup>2</sup> di SUL in cessione o da monetizzare

11. Il comparto BR1 interessato dalla previsione del nuovo azzonamento F1/P, (cfr. perimetrazione in colore azzurro nella tavola 4.2 della variante) utilizza i seguenti speciali parametri attuativi:

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

(singolo comparto)

UF	= SUL max m <sup>2</sup> 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.	= m <sup>2</sup> 9/30 m <sup>2</sup> di SUL in cessione o da monetizzare

12. 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<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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

*omissis*

#### 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) MODALITA' DI INTERVENTO

a) - nuova costruzione

##### 3) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

UF = 3.390 m<sup>2</sup> di S.U.L. max per il comparto BR2 di via Capanna da realizzare sull'area individuata come BR2

negli elaborati di P.R.G.

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. = m<sup>2</sup> 12/30 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>, è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m<sup>2</sup> di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti.<sup>12</sup>**

#### 4) MODALITA' DI ATTUAZIONE

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

#### 5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. 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.

2. 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.

3. 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 ml, 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

<sup>12</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 ( "Variante di coordinamento standard edilizi-Superficie utile minima degli alloggi- Delibera Consiglio comunale n. 97 del 28/11/2012)

nelle planimetrie di P.R.G. .

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

### **1) DESTINAZIONI D'USO**

Come zona BR1

### **2) MODALITA' DI INTERVENTO**

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) ristrutturazione edilizia
- d) demolizione e ricostruzione
- e) nuova costruzione

### **3) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

UT residenziale = 690 m<sup>2</sup>/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<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> La superficie fondiaria dei lotti da edificare non potrà superare il 15 % della ST dell'unità di azionamento. Il rimanente 85% 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<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>, è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m<sup>2</sup> di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti.<sup>13</sup>**

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

### **4) MODALITA' DI ATTUAZIONE**

a - 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.

### **5) 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 3) non trova applicazione nei comparti per i quali risulta sottoscritta la relativa convenzione alla data di adozione della "Variante di coordinamento standard edilizi (Superficie utile minima

<sup>13</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 ( "Variante di coordinamento standard edilizi-Superficie utile minima degli alloggi- Delibera Consiglio comunale n. 97 del 28/11/2012)

degli alloggi) con le caratteristiche ambientali delle zone urbanistiche”.

#### a. Parco Cesanella

- Dovranno essere rispettati eventuali percorsi storici e la maglia podereale.
- 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 m<sup>2</sup> 1600.
- L'altezza massima dei fabbricati relativi alla Zona F5 dovrà essere di m 6,70.

#### b. Parco Saline

- Dovranno essere rispettati eventuali percorsi storici ed eventuali terrazzamenti marini rispettando nelle linee generali l'orditura della maglia podereale 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 m<sup>2</sup> 1600.
- 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.

#### c. Per la zona BR3 localizzata a Borgo Bicchia

Il permesso di costruire è subordinato all'inserimento della Zona BR3 nel Piano Particolareggiato della Frazione mediante apposita variante, inoltre valgono le prescrizioni particolareggiate di cui al successivo art. 20 – paragr. 5, punto 7.

#### d. 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 <sup>2</sup> 650
Tipologia:	edifici mono-bifamiliari

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

omissis

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

omissis

#### Art. 16/ee - Zona BR6 di riqualificazione urbana

Tali aree sono caratterizzate dalla presenza e/o previsione di complessi industriali-artigianali dismessi o in via di dismissione situati in ambiti residenziali consolidati, da aree interstiziali sottoutilizzate in ambito produttivo, che presentano un forte stato di degrado e che in ogni caso risultano incompatibili e non organiche con contesto urbano ed

ambientale e che pertanto necessitano di interventi di riqualificazione urbana.

[Comune a tutti i comparti]<sup>14</sup>

S.U.A. La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (SUA - art. 13 lett. v - R.E.) non può essere inferiore a 52 m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>, è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m<sup>2</sup> di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti.

A) Area ex fonderia VECO, località Cesanella

### 1) DESTINAZIONI D'USO

Residenza , attività terziarie.

### 2) MODALITA' DI INTERVENTO

- demolizione con ricostruzione

### 3) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

#### 3.1) DESTINAZIONI RESIDENZIALI

UT = 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

H = m 12,00

DC = DS = m 5 ovvero secondo le prescrizioni edilizie della scheda di progettazione particolareggiata di PRG

DF = m 10 ovvero secondo le prescrizioni edilizie della scheda di progettazione particolareggiata di PRG

P = 2

Aree per attrezzature Pubbliche = m<sup>2</sup> 16/30 m<sup>2</sup> di SUL di cui almeno 5 mq destinati a parcheggio e almeno 3 mq desti-

<sup>14</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 ( "Variante di coordinamento standard edilizi-Superficie utile minima degli alloggi- Delibera Consiglio comunale n. 97 del 28/11/2012)

nati a verde di vicinato.

### 3.2) DESTINAZIONI DIREZIONALI-COMMERCIALI

UT = 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

H = m 12,00

DC = DS = m 5 ovvero secondo le prescrizioni edilizie della scheda di progettazione particolareggiata di PRG

DF = m 10 ovvero secondo le prescrizioni edilizie della scheda di progettazione particolareggiata di PRG

P = 2

Aree per attrezzature Pubbliche = m<sup>2</sup> 80/100 m<sup>2</sup> di SUL di cui almeno 50% destinate a parcheggio.

#### B) Area tra la Via Cimabue e la Via Corvi (ex residenze rurali), località Cesanella

#### 1) DESTINAZIONI D'USO

Residenza , attività terziarie.

#### 2) MODALITA' DI INTERVENTO

- nuova costruzione

#### 3) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UT = 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

H = m 9.70

DC, DS, DF = Come da scheda-progetto "Area ex D1.1 di Via della Marina", elaborato P.3.3.

P = 2

Aree per attrezzature Pubbliche = 40% della ST organizzate secondo le destinazioni funzionali della scheda relativa. Tali aree, ferma restando la quantità prestabilita e la collocazione, potranno essere funzionalmente organizzate anche diversamente dalla risoluzione della scheda-progetto di riferimento (parcheggi, verde), al fine di perseguire il miglior risultato possibile rispetto alla dotazione di servizi alla zona. Le aree per attrezzature pubbliche saranno attrezzate secondo gli standard qualitativi adottati dal Comune e cedute allo stesso a cura e spese del soggetto attuatore.

#### C) Area ex PIP Via della Marina

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

2) MODALITA' DI INTERVENTO: - nuova costruzione

#### 3) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

H = m 7,50

DC = m 5,00

DS = m 5,00

DF = m 10,00

P = 4

Aree per attrezzature Pubbliche = 18 m<sup>2</sup>/24 m<sup>2</sup> di SUL da monetizzare

#### 4) MODALITA' DI ATTUAZIONE

##### 4.1 Per il comparto lett. A) e-B)

Intervento edilizio previo progetto planovolumetrico e di urbanizzazione dell'intero ambito d'intervento nel rispetto dell'assetto urbanistico definito con la progettazione particolareggiata di cui al Documento P.3.1 e P.3.3.<sup>15</sup> di P.R.G. Il permesso è subordinato alla stipula di convenzione per la cessione delle aree destinate a parcheggio, a verde attrezzato di quartiere e la realizzazione e cessione delle infrastrutture primarie e delle opere di urbanizzazione secondaria.

Eventuali variazioni all'assetto planimetrico indicato nella scheda di progettazione particolareggiata, adeguatamente

15 Adeguamento a seguito delle verifiche (caratteristiche zone B) di cui ai rilievi parere provinciale (Scheda n. 5 CPT)

motivate, possono essere valutate dai servizi comunali ed approvate dalla Giunta Municipale se ed in quanto ritenute migliorative sia dal punto di vista funzionale che urbanistico.

#### 4.2 Per il comparto lett. B) e C)<sup>16</sup>

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 P.3.3, 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. **ricomprese nel perimetro di piano attuativo.**

#### 4.2 Per il Comparto lett. C) Area ex PIP Via della Marina

Intervento edilizio previo progetto unitario esteso agli ambiti individuati in planimetria che definisca l'organizzazione planivolumetrica, fermi restando i parametri di zona, e le urbanizzazioni necessarie con particolare riferimento al fronte sulla via della Marina. Il permesso è subordinato alla stipula di atto d'obbligo per la realizzazione delle infrastrutture primarie e delle opere di urbanizzazione secondaria, laddove previste.<sup>17</sup>

### 5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. 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 tensione 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. per il comparto "C) Area ex PIP Via della Marina" non sono date prescrizioni planivolumetriche dettagliate (elab. 3.3) ma la preventiva definizione tramite progetto unitario.

#### 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., sono le seguenti e si applicano al comparto B) e C):

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.

### Art. 16/f - Zona BR7 di ristrutturazione urbanistica

omissis

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

omissis

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

#### 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

<sup>16</sup> Adeguamento a seguito delle verifiche (caratteristiche zone B) di cui ai rilievi parere provinciale (Scheda n. 5 CPT)

<sup>17</sup> Eliminazione a seguito delle verifiche (caratteristiche zone B) di cui ai rilievi parere provinciale (Scheda n. 5 CPT)

urbanisticamente ammissibile, se non nell'ambito dell'art.3 sopracitato.

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.

4. 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) MODALITA' DI INTERVENTO

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) risanamento conservativo
- d) ristrutturazione con o senza ampliamento
- e) nuova costruzione con o senza allineamenti obbligatori.

## 3) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

3.1- Zone della ricettività extraurbana di tradizione (identificate in planimetria con BT10 [A-T])

UF	= 0,29 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
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. = m<sup>2</sup> 18/25 m<sup>2</sup> di SUL da monetizzare

3.2 - Zone della ricettività extraurbana recente (identificate in planimetria con BT10 (U))

UF	= Incremento max del 10 % delle superfici utili lorde esistenti ivi comprese le strutture autorizzate a carattere precario/temporaneo.
H	= m 10,00
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. = m<sup>2</sup> 18/25 m<sup>2</sup> di SUL da monetizzare.

## 4) MODALITA' DI ATTUAZIONE

- a - intervento edilizio diretto
- b- Piano attuativo preventivo per la zona BT10 (U)

## 5) 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 3). L'indice di utilizzazione fondiaria va applicato alle SF individuate negli azionamenti 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<sup>2</sup> 33.809,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n° 123/1997: m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 4.313,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n° 123/1997: m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 5.500,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n° 123/1997: m<sup>2</sup> 1.621,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Risanamento conservativo dell'ex convento dei Cappuccini individuato nella scheda progettuale.

“D” EX SNOOPY MUSIC HALL

Superficie Fondiaria di riferimento:

come da azzonamenti di PRG e comunque non superiore a m<sup>2</sup> 5.929,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n° 123/1997: m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 1.250,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n° 123/1997: m<sup>2</sup> 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

“H” EX RISTORANTE IL PIRATA

Superficie Fondiaria di riferimento:

come da azzonamenti di PRG e comunque non superiore a m<sup>2</sup> 2.437,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n° 123/1997: m<sup>2</sup> 255,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Incremento del 50% calcolato sulla superficie esistente e comunque entro l'UF 0,29 (art. 30 N.T.A.) mediante inter-

venti di ampliamento da prevedere sul fronte opposto a quello stradale. Prescrizioni di realizzare sistemazioni esterne alberate.

“L” EX RISTORANTE MOTOCROSS

Superficie Fondiaria di riferimento:

come da azzonamenti di PRG e comunque non superiore a m<sup>2</sup> 3.714,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n° 123/1997: m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 5.000,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n° 123/1997: m<sup>2</sup> 1.103,00

“N” EX CLAKSON DANCING

Superficie Fondiaria di riferimento:

come da azzonamenti di PRG e comunque non superiore a m<sup>2</sup> 11.313,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n° 123/1997: m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 2.035,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n° 123/1997: m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 15.000,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n° 123/1997: m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 3.934,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n° 123/1997: m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 3.560,00

Superficie Edificata alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n° 123/1997: m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 540,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

## 2. In generale per questi insediamenti:

- a) È posto un vincolo di non alterazione dei complessi alberati esistenti.
- b) È consentita la realizzazione di manufatti coperti, non tamponati separati o accorpati dai fabbricati esistenti sempre nel rispetto della UF max consentita.
- c) Devono essere rispettati gli standards relativi alla dotazione di parcheggi e aree scoperte ai sensi del D.M. n. 1444 del 2.4.1968.

3. 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.

4. 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

*omissis*

## 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

Come zona BR1

## 2) MODALITA' DI INTERVENTO

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo.
- d) ristrutturazione edilizia
- e) demolizione con ricostruzione
- f) nuova costruzione

## PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Parametri		BF1	BF2	BF3
UF	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50	0,30	esistente
H	m	7,50	6,50	esistente
DC	m	5 (o a confine con autorizzazione del confinante)		esistente
DF	m	10	10	esistente
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.).		esistente
RS		1	1	
RF		2/3	2/3	
RC		1/3	1/3	
P		2	2	
A.U.S.	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di SUL	9/30	9/30	

**S.U.A. (ad esclusione delle zone BF3): La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (SUA -art. 13 lett. v - R.E.) non può essere inferiore a 52 m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>, è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m<sup>2</sup> di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti.<sup>18</sup>**

## 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,

<sup>18</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 ( "Variante di coordinamento standard edilizi-Superficie utile minima degli alloggi- Delibera Consiglio comunale n. 97 del 28/11/2012)

rappresentate dall'allegato 3) al R.A., sono le seguenti e si applicano al comparto identificato come "area ex CAI": Mit.7. 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) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. All'interno di tali ambiti valgono le prescrizioni di carattere generale della zona territoriale omogenea "B".
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. Arcevese-Strada della Passera attraverso un'intersezione a rotatoria.
6. 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.
7. Per gli azzonamenti ricompresi in ambito P.A.I. è ammessa la sola ristrutturazione edilizia.

## **Art. 16/1 - Zona B1 - zone polifunzionali della fascia costiera**

### 1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le zone B1 sono porzioni di tessuto urbano caratterizzate dalla compresenza di funzioni diversificate, in prevalenza adiacenti alla statale Adriatica.
2. 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 LR 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) MODALITA' DI INTERVENTO

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento
- e) demolizione con ricostruzione
- f) nuova costruzione

## 3) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF max = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

H max = m 9,70

DC, DE, DS, RS, RE, RC, P come le zone BR1.

AUS.1 = m<sup>2</sup> 9/30 m<sup>2</sup> di SUL esclusivamente residenziale

AUS.2 = m<sup>2</sup> 12/25 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m<sup>2</sup>.<sup>19</sup>**

## 4) MODALITA' DI ATTUAZIONE

- intervento edilizio diretto;

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

### 1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le zone B2 sono porzioni di tessuto urbano caratterizzate dalla presenza prevalente della residenza permanente.
2. 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) MODALITA' DI INTERVENTO

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento
- e) demolizione con ricostruzione
- f) nuova costruzione

### 3) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Uf max = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

H max = m 9,70

DC, DE, DS, RS, RE, RC, P come le zone BR1.

AUS.1 = m<sup>2</sup> 9/30 m<sup>2</sup> di SUL esclusivamente residenziale;

AUS.2 = m<sup>2</sup> 12/25 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>. Per**

<sup>19</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 ( "Variante di coordinamento standard edilizi-Superficie utile minima degli alloggi- Delibera Consiglio comunale n. 97 del 28/11/2012)

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<sup>2</sup>, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m<sup>2</sup>.<sup>20</sup>

#### 4) MODALITA' DI ATTUAZIONE

- intervento edilizio diretto;

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

#### 1) DESTINAZIONI D'USO

1. 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.

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

#### 2) MODALITA' DI INTERVENTO

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento
- e) demolizione con ricostruzione
- f) nuova costruzione

#### 3) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Uf max = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 = 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per le nuove costruzioni di strutture ricettive alberghiere.

H.1 max = m 9,70;

H.2 max = m 15,70 per le strutture ricettive alberghiere;

DC, DF, DS, RS, RF, RC, P come le zone BR1.

AUS.1 = m<sup>2</sup> 9/30 m<sup>2</sup> di SUL esclusivamente residenziale;

AUS.2 = m<sup>2</sup> 12/30 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m<sup>2</sup>.<sup>21</sup>**

#### 4) MODALITA' DI ATTUAZIONE

- intervento edilizio diretto;

#### 5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. l'utilizzo dell'indice di piano Uf per edifici residenziali é consentito solo nel lotto di pertinenza esistente alla data di adozione delle presenti norme, senza la possibilità di aggregazione con i lotti contermini, edificati e/o liberi, anche se appartenenti alla medesima proprietà.

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

#### 1) DESTINAZIONI D'USO

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

<sup>20</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 ( "Variante di coordinamento standard edilizi-Superficie utile minima degli alloggi- Delibera Consiglio comunale n. 97 del 28/11/2012)

<sup>21</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 ( "Variante di coordinamento standard edilizi-Superficie utile minima degli alloggi- Delibera Consiglio comunale n. 97 del 28/11/2012)

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono: le strutture ricettive alberghiere di cui agli artt. 3 e 4 della LR 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) MODALITA' DI INTERVENTO

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento
- e) demolizione con ricostruzione
- f) nuova costruzione

## 3) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF.1 max = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

UF.2 max = 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per le nuove costruzioni di strutture ricettive alberghiere;

H.1 max = m 9,70

H.2 max = 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 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

AUS.1 = m<sup>2</sup> 9/30 m<sup>2</sup> di SUL esclusivamente residenziale

AUS.2 = m<sup>2</sup> 12/30 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m<sup>2</sup>.<sup>22</sup>**

## 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., 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) MODALITA' DI ATTUAZIONE

- intervento edilizio diretto;

## 5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a. Per gli edifici destinati totalmente a residenza alla data di adozione delle presenti norme è consentito il solo intervento di cui alla lett. a. b. c. d. del precedente punto 2) "MODALITÀ DI INTERVENTO" fino alla concorrenza dell'indice fondiario di 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ed alla condizione prescrittiva che gli alloggi derivati rispettino le dimensioni minime stabilite

<sup>22</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 ( "Variante di coordinamento standard edilizi-Superficie utile minima degli alloggi- Delibera Consiglio comunale n. 97 del 28/11/2012)

all'art. 16, punto 4 delle "PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE".

b. 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 cui alla lett. a. b. c. del precedente punto 2) "MODALITÀ DI INTERVENTO" oltre all'intervento di ristrutturazione senza ampliamento con possibilità di modificare la destinazione d'uso nell'ambito degli usi già presenti. ~~Eventuali unità abitative derivate dai medesimi suddetti interventi dovranno comunque soddisfare la condizione prescrittiva delle dimensioni minime stabilite all'art. 16, punto 4 delle "PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE".~~<sup>23</sup>

c. 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

*omissis.*

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

### 1) DESTINAZIONI D'USO

1. 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) MODALITÀ DI INTERVENTO

a) - nuova costruzione

### 3) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UT = 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 24/30 m<sup>2</sup> di SUL.

b) per i comparti privi di progettazione dettagliata, monetizzazione nella misura di m<sup>2</sup> 24/30 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m<sup>2</sup>.<sup>24</sup>**

#### 4) MODALITA' 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'intervento 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 infrastrutture 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.

#### 5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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**

*omissis*

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

*omissis*

#### **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 presente variante "AZIONI PER LA RIQUALIFICAZIONE 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
2	HOTEL ANCORE
3	HOTEL DEI GALLI
4	HOTEL RITA
5	HOTEL PRIMAVERA
6	HOTEL SAYONARA
7	HOTEL TROCADERO
8	HOTEL FARO
9	HOTEL ELENA
10	HOTEL CORALLO
11	HOTEL BOLOGNA
12	HOTEL MAREBLU
13	HOTEL UNIVERSAL
14	HOTEL INTERNATIONAL
15	HOTEL DELFINO
16	HOTEL LE QUERCE
17	HOTEL MIETTA
18	HOTEL MORETTI
19	HOTEL PATRIZIA
20	HOTEL LA VELA
21	HOTEL MARCHE
22	HOTEL ELEONORA
23	HOTEL DUCHI DELLA ROVERE

<sup>24</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 ( "Variante di coordinamento standard edilizi-Superficie utile minima degli alloggi- Delibera Consiglio comunale n. 97 del 28/11/2012)

24	HOTEL MASSI
25	HOTEL BEAURIVAGE
26	HOTEL DE LA VILLE
27	HOTEL TERRAZZA MARCONI
28	HOTEL PALACE
29	HOTEL CRISTALLO
30	SENBHOTEL
31	HOTEL MIGNON
32	HOTEL REGINA
33	HOTEL CITY
34	HOTEL PARADISO
35	HOTEL SENIGALLIA
36	HOTEL SABRA
37	HOTEL FIORELLA
38	HOTEL VILLA DEL MARE
39	HOTEL AZZURRA
40	HOTEL FERRETTI
41	HOTEL VILLA PINA
42	HOTEL TRIESTE
43	HOTEL CRISTINA
44	HOTEL TURISTICA
45	HOTEL HOLLYWOOD
46	HOTEL TERESA
47	HOTEL SIRENA
48	HOTEL ARGENTINA
49	HOTEL GIULIETTA
50	HOTEL HANNOVER
51	HOTEL VENEZIA
52	HOTEL VIENNA
53	HOTEL BALTIC
54	HOTEL ADRIATICO
55	HOTEL ITALIA
56	HOTEL SIMONA
57	HOTEL EUROPA
58	HOTEL HAMBURG
59	HOTEL DEL SOLE
60	HOTEL MAJESTIC
61	HOTEL AMBRA
62	HOTEL CONTINENTAL
63	HOTEL BAMBY
64	HOTEL CONCHIGLIA
65	HOTEL RITZ
66	HOTEL ROYAL
67	HOTEL EXCELSIOR
68	HOTEL METROPOL
69	HOTEL NETTUNO
70	HOTEL TRITONE
71	HOTEL ROMA
72	HOTEL SOUVENIR
73	HOTEL PERLA
74	HOTEL LICIA
75	HOTEL DIANA
76	HOTEL OLIMPIA
77	HOTEL STELLA
78	HOTEL LUCIA
79	HOTEL GABBIANO
80	HOTEL AMBASCIATORI
81	HOTEL ATLANTIC
82	HOTEL LORI

83	HOTEL REX
84	RESIDENCE AMERICA

**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 LR 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) MODALITA' DI INTERVENTO**

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) recupero conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) demolizione e ricostruzione
- f) nuova costruzione

**3) 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. 7			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	

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - APPROVAZIONE**

Testo adeguato al parere ex art. 26 L.R. 34/92 della Provincia (*Decreto Presidente Provincia n. 72 del 17 marzo 2015*)

**ARTICOLATO CONFRONTATO E ANNOTATO**

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 MIGNON	1,5	1,5	10,00	10,00	
32	<b>HOTEL REGINA *</b>	<b>Vedi Prescrizione Particolare n. 8</b>				
33	HOTEL CITY	1,5	1,5	10,00	26,00	
34	HOTEL PARADISO	1,5	1,5	10,00	26,00	
35	HOTEL SENIGALLIA	1,5	1,5	10,00	23,00	
36	HOTEL SABRA	1,5	1,5	10,00	23,00	
37	HOTEL FIORELLA	1,5	1,5	10,00	26,00	
38	HOTEL VILLA DEL MARE	1,5	1,5	10,00	14,00	
39	HOTEL AZZURRA	1,5	1,5	10,00	20,00	
40	HOTEL FERRETTI	1,5	1,5	10,00	13,00	
41	HOTEL VILLA PINA *	1,5	1,5	10,00	20,00	
42	HOTEL TRIESTE	1,5	1,5	10,00	11,80	
43	HOTEL CRISTINA	1,5	1,5	10,00	26,00	
44	HOTEL TURISTICA	1,5	1,5	10,00	26,00	
45	HOTEL HOLLYWOOD	1,5	1,5	10,00	23,00	
46	HOTEL TERESA	1,5	1,5	10,00	13,00	
47	HOTEL SIRENA	1,5	1,5	10,00	23,00	
48	HOTEL ARGENTINA	1,5	1,5	10,00	23,00	
49	HOTEL GIULIETTA	1,5	1,5	10,00	20,00	
50	HOTEL HANNOVER	1,5	1,5	10,00	13,00	
51	HOTEL VENEZIA	1,5	1,5	10,00	11,00	
52	HOTEL VIENNA	1,5	1,5	10,00	17,00	
53	HOTEL BALTIC	1,5	1,5	10,00	26,00	
54	HOTEL ADRIATICO	1,5	1,5	10,00	20,00	
55	HOTEL ITALIA	1,5	1,5	10,00	14,00	
56	HOTEL SIMONA	1,5	1,5	10,00	14,00	
57	HOTEL EUROPA	1,5	1,5	10,00	23,00	
58	HOTEL HAMBURG	1,5	1,5	10,00	17,00	
59	HOTEL DEL SOLE	1,5	1,5	10,00	17,00	
60	HOTEL MAJESTIC	1,5	1,5	10,00	23,00	
61	HOTEL AMBRA	1,5	1,5	10,00	26,00	
62	HOTEL CONTINENTAL	1,5	1,5	10,00	22,00	
63	HOTEL BAMBY	1,5	1,5	10,00	14,00	
64	HOTEL CONCHIGLIA	1,5	1,5	10,00	22,00	
65	HOTEL RITZ	1,5	1,5	10,00	23,00	
66	HOTEL ROYAL	1,5	1,5	10,00	23,00	
67	HOTEL EXCELSIOR	1,5	1,5	10,00	23,00	
68	HOTEL METROPOL	1,5	1,5	10,00	20,00	
69	HOTEL NETTUNO	1,5	1,5	10,00	20,00	

70	HOTEL TRITONE	1,5	1,5	10,00	20,00	
71	HOTEL ROMA	1,5	1,5	10,00	26,00	
72	HOTEL SOUVENIR	1,5	1,5	10,00	20,00	
73	HOTEL PERLA	1,5	1,5	10,00	16,00	
74	HOTEL LICIA	1,5	1,5	10,00	14,00	
75	HOTEL DIANA	1,5	1,5	10,00	20,00	
76	HOTEL OLIMPIA *	1,5	1,5	10,00	22,00	
77	HOTEL STELLA	1,5	1,5	10,00	26,00	
78	HOTEL LUCIA	1,5	1,5	10,00	14,00	
79	HOTEL GABBIANO	1,5	1,5	10,00	23,00	
80	HOTEL AMBASCIATORI	1,5	1,5	10,00	23,00	
81	HOTEL ATLANTIC	1,5	1,5	10,00	26,00	
82	HOTEL LORI	1,5	1,5	10,00	17,00	
83	HOTEL REX	1,5	1,5	10,00	20,00	
84	RESIDENCE AMERICA	1,5	1,5	10,00	23,00	
	*	L'intervento è soggetto a prescrizioni esecutive				

2. Relativamente al punto 2) MODALITA' DI INTERVENTO, 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.

### 3. 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.

### 4. Aree per standard

A.U.S. = m<sup>2</sup> 24/30 m<sup>2</sup> di SUL da monetizzare

### 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., 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) MODALITA' DI ATTUAZIONE

- Intervento edilizio diretto esteso all'intero lotto individuato dal PRG.
- Stipula convenzione nei casi di reperimento dei parcheggi extra lotto.
- Verifica assoggettabilità a VIA
- Autorizzazione paesaggistica preventiva all'interno degli ambiti tutelati ex art. 142

### 5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. 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.

2. 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 è fissato pari a 2,5.

3. 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

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

5. 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);

6. 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;

7. 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 incremental:

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<sup>2</sup>

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, frangente il lungomare G. Marconi, dovrà essere fruibile dal pubblico.

Aree per attrezzature Pubbliche = 1,50 m<sup>2</sup> 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.

8. Per la "Pensione Regina" (ID 32), che insiste direttamente sull'arenile il PRG assume le NTA del Piano degli Arenili vigente (2010), 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.<sup>25</sup>***

9. Per l'Hotel VILLA PINA (ID 41) 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.

10. Per l' "Hotel Olimpia" (ID 78), 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**

*omissis*

## **Art. 17 - Zone territoriali omogenee "C"**

*omissis*

## **Art. 17/a - Zona CR1 di espansione prevalentemente residenziale con P.P. approvati, in corso di approvazione, 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) MODALITA' DI INTERVENTO**

- a) - nuova costruzione

### **3) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

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

### **4) MODALITA' DI ATTUAZIONE**

- permesso di costruire in conformità con lo strumento urbanistico attuativo approvato

### **5) 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 del presente 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<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>, è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m<sup>2</sup> di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti.<sup>26</sup>

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 integrativo: La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (SUA - art. 13 lett. v - R.E.) non può essere inferiore a 52 m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>, è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m<sup>2</sup> di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti.<sup>27</sup>

## 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

<sup>26</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 ( "Variante di coordinamento standard edilizi-Superficie utile minima degli alloggi- Delibera Consiglio comunale n. 97 del 28/11/2012)

<sup>27</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 ( "Variante di coordinamento standard edilizi-Superficie utile minima degli alloggi- Delibera Consiglio comunale n. 97 del 28/11/2012)

la residenza, per lo studio-residenza e per studi professionali

## 2) MODALITA' DI INTERVENTO

a) - nuova costruzione

## 3) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UT = 1.500 m<sup>2</sup>/Ha nei comparti q, r oltre alle S.U.L. relative alle zone A.U.S.

E.R.P. = 0 %

UT = 2.300 m<sup>2</sup>/Ha nei comparti m, o

E.R.P. = 0 %

UT = 2.500 m<sup>2</sup>/Ha nel comparto l oltre alle S.U.L. relative alle zone A.U.S.

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

UT = 3.800 m<sup>2</sup>/Ha nel comparto p oltre alle S.U.L. relative alle zone A.U.S.

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

UT = 3.450 m<sup>2</sup>/Ha nei comparti c, e, f, g, h, i.

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

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

UT = 3.200 m<sup>2</sup>/Ha nel comparto b

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

UT = 5.175 m<sup>2</sup>/Ha nel comparto a

E.R.P. = 0 %

H<sub>1</sub> = m 15,70 nel comparto b;

H<sub>2</sub> = m. 9,70 nei comparti a, c, e, f, l;

-per quanto riguarda i comparti h ed i limitatamente alla zona a valle della strada di progetto compresa nei comparti (cfr. Tav. 8.7 allegata alla Del. C.C. n° 60/90).

-per quanto riguarda i comparti l e p è ammessa un'altezza massima di ml 12,70 limitatamente al 20% delle superfici coperte definite in sede di piano attuativo.

H<sub>3</sub> = m. 6,70 nei comparti g, m, o, q, r;

-per quanto riguarda i comparti h ed i limitatamente alla zona a monte della strada di progetto compresa nei comparti (cfr. Tav. 8.7 allegata alla Del. C.C. n° 60/90).

-per quanto riguarda i comparti q, r è ammessa un'altezza massima di ml 9,70 limitatamente al 20% delle superfici coperte definite in sede di piano attuativo

DC = m 5

DF = m 10

DS = m. 5 e comunque nel rispetto di eventuali maggiori distacchi cartografati dal PRG.

RS = 1

RC = 1/2

IC = 0,30 nel comparto "o"

P = 4

A.U.S.1 = m<sup>2</sup> 24/30 m<sup>2</sup> di SUL da cedere. Nei comparti: l, p, q, r; le aree per attrezzature pubbliche (A.U.S.) sono preindividuate dalle tavole di PRG, con specifica destinazione (V, P, C, R, nonché le zone di recupero ambientale di cui all'art. 24 NTA).

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 ap-

profondimenti e valutazioni rappresentate in sede di piano attuativo con particolare attenzione al mantenimento della riconoscibilità dell'assetto geo-morfologico 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<sup>2</sup>. Per la restante quota di SUL la superficie utile abitabile delle unità residenziali non può essere inferiore a 45 m<sup>2</sup>.<sup>28</sup>**

#### 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., 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) MODALITA' DI ATTUAZIONE

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

b - 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 fondiari 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.

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

d -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) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. 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 obiettivi 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

<sup>28</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 ( "Variante di coordinamento standard edilizi-Superficie utile minima degli alloggi- Delibera Consiglio comunale n. 97 del 28/11/2012)

quota d'imposta, privilegiando per la quota superiore a 14 m s.l.m. l'altezza massima degli edifici non superiore a 10 m.

2. L'utilizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e per il recupero ambientale destinate ad essere acquisite dal comune attraverso l'attuazione dei comparti edificatori: 17 l, p, q, r, 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. Nei relativi piani attuativi la zona V compresa tra la strada di collegamento e il comparto 17r sarà piantumata con alberi autoctoni di alto fusto.

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.

3. 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 mq 650.

4. Il P.P. riguardante il comparto "i" a Marzocca dovrà ricomprendere attraverso un unico atto convenzionale tutte le aree identificate con CR2.i, organizzando la viabilità, le attrezzature pubbliche, le nuove costruzioni esclusivamente all'interno dell'areale di maggiori dimensioni.

5. Per quanto riguarda i comparti "m", "o", situati nei centri frazionali, l'Amministrazione Comunale promuoverà l'elaborazione di varianti specifiche ai P.P. vigenti delle frazioni, inserendo nella perimetrazione i suddetti comparti, con lo scopo di integrare e coordinare le nuove previsioni con l'edificato esistente.

6. 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.

7. Nel comparto "m" di Roncitelli dovranno essere salvaguardate le essenze arboree esistenti e il verde pubblico dovrà essere localizzato nelle zone in cui è esistente piantumazione aggruppata. Le tipologie edilizie dovranno essere del tipo isolato su lotto con un massimo di quattro alloggi, con esclusione di tipologie in linea, a schiera o tipologie assimilabili.

8. 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.

9. Lo strumento urbanistico attuativo relativo al Comparto "17i" dovrà prevedere opportune soluzioni per garantire i parcheggi necessari allo svolgimento dell'attività dell'esercizio relativo alla Zona BT10<S> di completamento per insediamenti turistico-ricettivi-ricreativi extraurbani. Inoltre dovranno essere previste opportune soluzioni per creare un ottimale rapporto tra la Zona BT10 e la zona residenziale.

10. Nei comparti p, q, r, risultano individuati con apposita simbologia (cfr. Tav. 8.1) 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 fondiari 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 ml. 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'impermeabilizzazioni 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 3) non trova applicazione nei comparti per i quali risulta 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".<sup>29</sup>**

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

### **1) DESTINAZIONI D'USO**

Come CR2.

### **2) MODALITA' DI INTERVENTO**

a) - nuova costruzione.

### **3) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

**3.1- Come da Scheda normativa di cui al Documento P.3.2. e P.3.3**

**3.2- Per i comparti B, L, ed il comparto E, quest'ultimo relativamente all'area esondabile censita dal PAI con codice E-09-0006**

In sede di formazione del comparto 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.); lo studio restituirà inoltre gli interventi di mitigazione del rischio idraulico relativamente alle cose e/o alle persone. In questi comparti, solo per i casi in cui l'eventuale mitigazione assuma la misura del divieto di manufatti interrati, le superfici fuori terra aggregate o meno con l'edificio residenziale di riferimento e destinate esclusivamente ad autorimessa, sono escluse dal computo delle S.U.L. subordinatamente all'istituzione di vincolo pertinenziale (trascritto presso la conservatoria dei RR.II.) tra le superfici per autorimessa e le superfici residenziali di riferimento.

**3.3 - 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.

**3.4- 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<sup>2</sup>. Per la restante quota di SUL la**

<sup>29</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 ( "Variante di coordinamento standard edilizi-Superficie utile minima degli alloggi- Delibera Consiglio comunale n. 97 del 28/11/2012)

**superficie utile abitabile delle unità residenziali non può essere inferiore a 45 m<sup>2</sup>.**<sup>30</sup>

## 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., sono le seguenti e si applicano al comparto 3.3 "Area ex F1 di Via Cimarosa" :

Mit.1; Mit.3; Mit. 4; Mit. 6; Mit.7; Mit 8; 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) MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto subordinato alla redazione di progetto planivolumetrico unitario dell'intero ambito d'intervento e stipula di convenzione per la cessione delle aree destinate a uso pubblico e la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste, secondo le indicazioni degli elaborati P4.xx e le prescrizioni specifiche relative ai comparti indicate nelle schede di dettaglio, di cui al Documento P3.2 e P3.3 parte integrante delle presenti norme, che assumono e producono gli effetti della pianificazione particolareggiata secondo quanto previsto dall'art. 15, 4° comma, della LR 34/92. La convenzione 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.

I comparti "C" e "N" 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 (Elab. 15). 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.

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;

## 5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. 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

2. 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.

3. 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

<sup>30</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 ( "Variante di coordinamento standard edilizi-Superficie utile minima degli alloggi- Delibera Consiglio comunale n. 97 del 28/11/2012)

dal punto di vista funzionale che urbanistico, previa acquisizione di parere consultivo non vincolante della competente commissione consiliare.

4. Qualora le aree A.U.S. da cedere previste dalle schede normative di cui al Documento P.3.2 e P.3.3 risultassero di dimensioni inferiori a 24/30 mq/mq di SUL edificabile, la restante parte di A.U.S. dovrà essere monetizzata.

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

6. 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.

7. 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;

8. 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;

9. 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.

10. 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

11. 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 3.3) 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".<sup>31</sup>**

### **Art. 17/c - Zona CT3 di completamento turistico con P.P. convenzionato**

*omissis*

### **Art. 17/d - Zona CT4 di espansione turistica**

*omissis*

### **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

<sup>31</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 ( "Variante di coordinamento standard edilizi-Superficie utile minima degli alloggi- Delibera Consiglio comunale n. 97 del 28/11/2012)

zona.

## 2) MODALITA' DI INTERVENTO

a) - nuova costruzione previa demolizione di manufatti esistenti

## 3) 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 = m<sup>2</sup> 10.350; la quota direzionale (che potrà comprendere attività terziarie, commerciali e artigianali di servizio) non potrà superare i 4.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Per la restante quota di SUL la superficie utile abitabile delle unità residenziali non può essere inferiore a 45 m<sup>2</sup>.<sup>32</sup>**

## 4) MODALITA' DI ATTUAZIONE

a - 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

b - permesso di costruire subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo per il comparto 20.2

## 5) 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 3) non trova applicazione nei comparti per i quali risulta 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".<sup>33</sup>**

## Art. 17/f - Zona CPT Polo turistico

*omissis*

## Art. 18 - Zone territoriali omogenee "D"

*omissis*

## Art. 18/a - Zona D1.1 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

<sup>32</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 ( "Variante di coordinamento standard edilizi-Superficie utile minima degli alloggi- Delibera Consiglio comunale n. 97 del 28/11/2012)

<sup>33</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 ( "Variante di coordinamento standard edilizi-Superficie utile minima degli alloggi- Delibera Consiglio comunale n. 97 del 28/11/2012)

**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) MODALITA' DI INTERVENTO**

- a) - manutenzione ordinaria
- b) - manutenzione straordinaria
- c) - ristrutturazione edilizia
- d) - demolizione con ricostruzione
- e) - nuove costruzioni e/o ampliamenti.

**3) 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 ed individuato nella tav. 8.1 di P.R.G. con la simbologia si adottano i seguenti pa-

rametri urbanistici:

SUL/ST = 0,79

UF = 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

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.

#### 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., 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) MODALITA' DI ATTUAZIONE

a - Intervento edilizio diretto

#### 5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 - Per il comparto previsto a Cesano ed individuati nella Tav. 8.1 con la simbologia il P.R.G. 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:

- a) un progetto planivolumetrico in scala adeguata, esteso all'intero comparto e con l'individuazione volumetrica degli interventi;
- b) la distribuzione delle destinazioni d'uso;
- c) l'individuazione delle A.U.S. da cedere che andranno prevalentemente localizzate lungo il fiume Cesano per contribuire alla formazione del Parco Fluviale;
- d) lo schema della viabilità interna e di collegamento con la viabilità comunale;
- e) lo schema delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste;
- f) 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 la zona D1.1 a Vallone senza fabbricati, il permesso di costruire è subordinato all'inserimento della zona medesima all'interno del Piano Particolareggiato mediante apposita variante.

4. Per quanto riguarda l'area in località Cesanella, contraddistinta con la simbologia D1.1.6, 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 =  $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- Distacco dal confine stradale di via Mattei (ndr.nella configurazione dicembre 2007) = 8,00 m

5. Per quanto riguarda l'area in località via della Marina, contraddistinta con la simbologia D1.1.7, si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi:

UF =  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

SC =  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

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 quanto riguarda l'area in località via della Marina, contraddistinta con la simbologia D1.1.8, si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi:

UF =  $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$

SC =  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

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.

7. Per la zona D1.1 "ex Ragno" in Via della Marina di Scapezzano si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi:<sup>34</sup>

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

### **Art. 18/b - Zona D1.2 di espansione**

*omissis*

### **Art. 18/c - Zona D2.1 di completamento**

*omissis*

### **Art. 18/d - Zona D2.2 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 standard 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) MODALITA' DI INTERVENTO**

- a) - nuova costruzione

#### **3) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

- 3.1 Parametri urbanistici ed edilizi generali, fatte salve le misure di cui ai punti successivi.

UT = 7.875 m<sup>2</sup>/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

<sup>34</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 (Variante PRG Ambito Scapezzano- Delibera Consiglio comunale n. 5 del 16/01/2013)

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

3.2 Per il comparto interposto tra la via Cellini, la zona urbanistica CR2.b, l'autostrada ed il fossato Della Giustizia, (identificato in planimetria con D2.2 [1])

**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.**

Per l'attuazione sono stabiliti i seguenti parametri:

UT = 6.000 m<sup>2</sup>/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

3.3 Per il comparto interposto tra la via Cellini, la via Belardinelli, l'autostrada ed il fossato Della Giustizia, (identificato in planimetria con D2.2 [2]) 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.

Per l'attuazione sono stabiliti i seguenti parametri:

UT = 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 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

3.4 Per il comparto interposto tra la via di Fontenuovo, l'autostrada e il fossato di fontenuovo, (identificato in planimetria con D2.2 [3]) 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.

Per l'attuazione sono stabiliti i seguenti parametri:

UT = 6.000 m<sup>2</sup>/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., 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.

#### 4) 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 D2.2, dare pratica attuazione alle diverse articolazioni funzionali.

#### **Art. 18/e - Zona D3 di espansione**

omissis

#### **Art. 18/f - Zona D4 di completamento**

omissis

#### **Art. 18/g - Zona D5 destinata ad attività portuali e attività connesse**

omissis

#### **Art. 19 - Zone territoriali omogenee "E"**

##### 1) OGGETTO DELLA ZONA

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.

## 2) 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.

4. Le istanze di autorizzazioni/concessioni relative agli interventi sopra specificati, debbono essere corredate inoltre dallo stralcio della tav. 6a, b, c, di P.R.G..

## 3) MODALITA' DI INTERVENTO

### a1) Nuove abitazioni

Valgono le norme di cui ai punti 1, 2, 3 e 5 dell'art. 4 della L.R. 13/90.

Inoltre:

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 (elab.12).

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).

#### 4) PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

SUL = 310 m<sup>2</sup> max (nel rispetto comunque del volume massimo consentito 0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

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 seminate, 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. 1.4.68 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<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>, è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m<sup>2</sup> di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti.<sup>35</sup>**

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

a) intervento edilizio diretto

#### DOCUMENTAZIONE

1) 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.

2) 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 elab. 12, allegato 3).

3) Atto Unilaterale d'Obbligo (vedi elab. 12, allegato 2).

4) 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

<sup>35</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 ( "Variante di coordinamento standard edilizi-Superficie utile minima degli alloggi- Delibera Consiglio comunale n. 97 del 28/11/2012)

significativi.

#### **a2) Ampliamento e ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo:**

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'elab. 11

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 (elab. 12).

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).

**S.U.A. La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (SUA - art. 13 lett. v - R.E.) non può essere inferiore a 52 m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>, è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m<sup>2</sup> di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti.<sup>36</sup>**

#### **PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI**

Quelli previsti al precedente punto **a1**

#### **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Quella prevista al precedente punto **a1**

#### **DOCUMENTAZIONE**

Quella prevista al precedente punto **a1**

#### **b) Recupero del patrimonio edilizio esistente**

Valgono le norme di cui all'art. 6 della L.R. 13/90.

Per gli edifici classificati di valore storico monumentale ed architettonico ambientale valgono le norme di cui al successivo art. 39.

Valgono inoltre le Norme Specifiche per gli edifici in Zona "E" di cui agli elab n. 11 "Norme specifiche per gli edifici in zona "E" ed elab. n. 12." "Allegato alle norme tecniche di attuazione".

Negli interventi su tutti gli altri edifici residenziali la progettazione architettonica dovrà far riferimento alla disciplina degli interventi e alle tipologie e uso dei materiali, allegati a titolo esemplificativo alle presenti norme, in armonia con gli insediamenti del paesaggio rurale (elab. 12).

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).

**S.U.A. La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (SUA - art. 13 lett. v - R.E.) non può essere inferiore a 52 m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>, è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m<sup>2</sup> di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard**

<sup>36</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 ( "Variante di coordinamento standard edilizi-Superficie utile minima degli alloggi- Delibera Consiglio comunale n. 97 del 28/11/2012)

urbanistici ed edilizi cogenti.<sup>37</sup>

#### MODALITA' D'ATTUAZIONE:

a) intervento edilizio diretto

#### DOCUMENTAZIONE

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

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<sup>2</sup> 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 ml. 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 ml. 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<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 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.

#### ULTERIORI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

UF = 0,012m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> comunque come limite massimo complessivo e nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

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.

#### d1) edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale:

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, elab. 12 "Allegato

<sup>37</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 ( "Variante di coordinamento standard edilizi-Superficie utile minima degli alloggi- Delibera Consiglio comunale n. 97 del 28/11/2012)

alle norme tecniche di attuazione”

## **d2) Lagoni di accumulo**

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 m<sup>3</sup> 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 Elab. 12).

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.

### ULTERIORI 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.

## **e) Serre:**

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..

### ULTERIORI 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<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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.

## **f) Costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli:**

Valgono le norme di cui all'art. 11 della L.R. 13/90 così integrato.

### ULTERIORI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

DF = m 40 da fabbricati produttivi di altre aziende.

DS = m 20 fatte salve le distanze superiori stabilite dal D.M.1.4.1968 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:

- compatibilità dell'intervento con la struttura idrogeologica dell'area;
- tecniche di smaltimento dei liquami e di depurazione utilizzate;
- parere dell'U.S.L. competente.

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 1.

**g) Opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole**

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. 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 (vedi Elab. 11 e Tavv. 11a, 11b, 11c).

**h2) Altri edifici non censiti e non rientranti fra quelli individuati al punto h1) precedente e al successivo art. 39.**

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, 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. Tali manufatti e accessori mantengono l'uso condonato; possono assumere esclusivamente l'uso di servizio alla residenza o alla attività agricola.
2. Tali manufatti e accessori possono essere assoggettati ad interventi di ristrutturazione, di consolidamento e di adeguamento alle norme igienico - sanitarie senza aumento di SUL.
3. 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 .

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.

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

**S.U.A. La Superficie Utile Abitabile degli alloggi (SUA - art. 13 lett. v - R.E.) non può essere inferiore a 52 m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>, è ammessa una Superficie Utile Abitabile minima pari a 45 m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>, è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore a 52 m<sup>2</sup> di SUA e fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti.<sup>38</sup>**

In queste zone il P.R.G. si attua con intervento diretto.

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<sup>39</sup>**

1. Il P.R.G. individua le zone destinate alla esondazione controllata del fiume Misa (aree di compensazione) in conformità al Piano di Assetto Idrogeologico.

2. 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).

3. 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 temporanei, con esclusione di qualsiasi

<sup>38</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 ("Variante di coordinamento standard edilizi-Superficie utile minima degli alloggi- Delibera Consiglio comunale n. 97 del 28/11/2012)

<sup>39</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 (Variante PRG "Trasformazioni Territoriali In Località Brugnetto (Area Di Compensazione Idraulica)" Delibera Consiglio comunale n. 76 del 30/09/2013)

attività residenziale, produttiva, commerciale e assimilabili.

**4. Per gli edifici suddetti sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- risanamento conservativo
- demolizione senza ricostruzione

**Art. 20 - Zone territoriali omogenee "F"**

*omissis*

**Art. 20/a – Zone F1 – per i servizi pubblici amministrativi di livello comunale e sovracomunale**

*omissis*

**Art. 20/b - Zone F2 - per attrezzature di carattere religioso**

*omissis*

**Art. 20/c - Zone F3 - per servizi tecnologici**

*omissis*

**Art. 20/d - Zone F4 - per servizi cimiteriali**

*omissis*

**Art.20/e – Zone F5 – per parchi pubblici urbani**

*omissis*

**Art. 20/f - Zone F6 - per attrezzature e servizi sportivi e ricreativi pubblici e privati**

*omissis*

**Art. 20/g -Zone F7 - per parchi pubblici ed attività terziarie**

*omissis*

**Art. 20/h - Zone F8 - parchi litoranei**

*omissis*

**Art. 20/i – Zona F 9- Parcheggi di interscambio**

*omissis*

**Art. 21 - Zone territoriali omogenee "G"**

*omissis*

**Art. 21/a - Zona G1 per l'istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne**

*omissis*

**Art. 21/b- Zona G2 per attrezzature collettive, civili e religiose***omissis***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) MODALITA' DI INTERVENTO**

- a) - manutenzione ordinaria
- b) - manutenzione straordinaria
- c) - ristrutturazione edilizia
- d) - demolizione con ricostruzione
- e) - nuova costruzione e/o ampliamento.

**3) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

UF = 0,57 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per le attrezzature sportive (con un massimo di 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> ogni 20 m<sup>2</sup> di SF (se esterni ai fabbricati devono essere opportunamente alberati)

**4) MODALITA' DI ATTUAZIONE**

- a - intervento edilizio diretto

**5) 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%.

1.1. Per le aree comunali localizzate tra la via Rieti e la via Grosseto i parametri urbanistici ed edilizi, diversamente da quanto stabilito al punto 1, 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.

2- 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.),

3. La zona F3/G3 del centro frazionale di Bettollele 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 mt. 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.),

4. 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 mt. 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 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).<sup>40</sup>**

## **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.

### **2) MODALITA' DI INTERVENTO**

- a) - manutenzione ordinaria
- b) - manutenzione straordinaria
- c) - ristrutturazione edilizia
- d) - demolizione con ricostruzione
- e) - nuova costruzione e/o ampliamento.

### **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., 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) MODALITA' DI ATTUAZIONE**

- a - intervento edilizio diretto

### **5) 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. 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-vege-**

<sup>40</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 (Variante PRG Ambito Scapezzano- Delibera Consiglio comunale n. 5 del 16/01/2013)

tazionale del PRG).<sup>41</sup>

**Art. 21/e - Zona G5 per verde sportivo di quartiere**

*omissis*

**CAPO IV - ZONE MISTE PER LA FORMAZIONE DI NUOVE CENTRALITA'**

**Art. 22 /A - Zona mista per la formazione del Polo direzionale e terziario e del parco fluviale**

*omissis*

**ART. 22/B - Zona mista per la formazione del Parco tematico "Miniera di San Gaudenzio"**

*omissis*

**CAPO V - ZONE A VINCOLO SPECIALE**

**Art. 23 - Zona per cave e miniere**

*omissis*

**Art. 24 - Zona di recupero ambientale**

*omissis*

**Art. 25 - Edifici da tutelare**

*omissis*

**Art. 26 - Zona di rispetto cimiteriale**

*omissis*

**Art. 27 - Zona di rispetto del metanodotto**

*omissis*

**Art. 28 - Zona di rispetto delle risorse idriche**

*omissis*

**Art. 29 - Servitù militari**

*omissis*

**TITOLO QUARTO - TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE**

**CAPO I - QUADRO DI RIFERIMENTO**

**Art. 30 - Disposizioni generali**

<sup>41</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 (Variante PRG Ambito Scapezzano- Delibera Consiglio comunale n. 5 del 16/01/2013)

omissis

## Art. 31 - Livelli di tutela

omissis

### CAPO II - CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA

## Art. 32 - Norme Geologiche

omissis

## Art. 32 bis Vincoli e prescrizioni del piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (P.A.I.)

omissis

## Art. 33 - Corsi d'acqua

omissis

## Art. 34 - Crinali

omissis

## Art. 35 - Litorali marini

omissis

### CAPO III - CATEGORIE DELLA STRUTTURA BOTANICO-VEGETAZIONALE

## Art. 36 - Elementi diffusi del paesaggio agrario

omissis

### CAPO IV - CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE

## Art. 37 - Tutela del paesaggio agrario

omissis

## 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, **nonché mediante i Piani Urbanistici Preventivi vigenti: come disposto dall'art.6.**<sup>42</sup>

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. Ca-**

<sup>42</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 (Variante PRG Ambito Scapezzano- Delibera Consiglio comunale n. 5 del 16/01/2013)

terina, 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).<sup>43</sup>

#### **Art. 39 – Edifici e manufatti storici**

omissis

#### **Art. 40 – Zone archeologiche**

omissis

#### **Art. 41 - Punti e strade panoramiche**

omissis

### **TITOLO QUINTO - NORME FINALI TRANSITORIE**

1 Sono esentati, dall'assoggettamento alla presente "Variante di coordinamento standard edilizi (Superficie utile minima degli alloggi) con le caratteristiche ambientali delle zone urbanistiche" 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.<sup>44</sup>

<sup>43</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 (Variante PRG Ambito Scapezzano- Delibera Consiglio comunale n. 5 del 16/01/2013)

<sup>44</sup> Adeguamento ai rilievi parere provinciale, scheda CPT n. 11 ( "Variante di coordinamento standard edilizi-Superficie utile minima degli alloggi- Delibera Consiglio comunale n. 97 del 28/11/2012)