Città di SANT'ELPIDIO A MARE

PROVINCIA DI FERMO

Area 1 – SERVIZI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO

PIANO REGOLATORE GENERALE

Adeguato al P.P.A.R.

(approvato con Delibera della C.P. n. 109 del 09/11/1999 e successive varianti)

ELAB.: **D12**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aggiornamento Settembre 2026

Le presenti norme, aggiornate e coordinate con il testo originario e le varianti apportate, non hanno carattere di ufficialità e sono state redatte al solo scopo di facilitarne la loro lettura. In caso di incongruenze o inesattezze, fanno fede gli atti ufficiali e gli elaborati depositati, relativi a ciascuna variante.

Geom. Leandro Olivieri – RESPONSABILE AREA 1

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I – GENERALITÀ

art. 1 Elementi costitutivi del P.R.G.
art. 2 Campo di applicazione del P.R.G.
art. 3 Validità ed efficacia del P.R.G.
art. 4 Trasformazione urbanistica ed edilizia

Capo II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

art. 5 Parametri urbanistici
art. 6 Parametri edilizi
art. 7 Distanze ed altezze

Capo III - USI DEL TERRITORIO

art. 8 Criteri generali relativi agli Usi del territorio
art. 9 Usi del territorio
art. 10 Usi assimilabili per analogia
art. 11 Variazione della destinazione d'uso

Capo IV - MODALITÀ E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

art. 12 Interventi sull'esistente
art. 13 Interventi di nuova costruzione
art. 14 Interventi sull'ambiente

Capo V - NORME GENERALI E SPECIALI

art. 15 Aree di pertinenza degli edifici esistenti
art. 16 Adeguamento degli edifici preesistenti
art. 17 Inquinamenti

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Capo I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

art. 18 Modalità di attuazione del P.R.G
art. 19 Intervento urbanistico preventivo
art. 20 Intervento edilizio diretto

art. 21 Convenzioni per l'edilizia abitativa
art. 22 Utilizzazione degli indici

TITOLO III – PREVISIONI DEL PIANO

Capo I - DIVISIONE IN ZONE

art. 23 Zone pubbliche e di interesse generale
art. 24 Tessuti esistenti e di completamento
art. 25 Aree Progetto
art. 26 Piani attuativi vigenti
art. 27 Zone territoriali omogenee

Capo II - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

art. 28 Zone per servizi di quartiere
art. 29 Zone per servizi urbani **(G)**
art. 30 Zone per servizi e attrezzature privati di uso pubblico **(ZSP)**
art. 31 Zone per la viabilità **(VI)**

Capo III - TESSUTI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

art. 32 Tessuto storico **(ZTS)**
art. 33 Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità **(ZTR1)**
art. 34 Tessuto prevalentemente residenziale a media densità **(ZTR2)**
art. 35 Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità **(ZTR3)**
art. 36 Tessuto prevalentemente residenziale rado - **ex B5 (ZTR4)**
art. 37 Tessuto prevalentemente artigianale - industriale **(ZTI)**
art. 38 Tessuto prevalentemente commerciale, terziario e direzionale **(ZTC)**
art. 39 Tessuto prevalentemente turistico - ricettivo **(ZTT)**

Capo IV - AREE PROGETTO

art. 40 Criteri generali per le Aree Progetto
art. 40 bis Attuazione Aree progetto
art. 41 Aree Progetto relative a spazi pubblici, servizi e attrezzature **(APS)**
art. 42 Aree Progetto prevalentemente residenziali **(APR)**
art. 43 Aree Progetto prevalentemente artigianali e industriali **(API)**
art. 44 Aree Progetto prevalentemente commerciali, terziarie e direzionali **(APC)**
art. 45 Aree Progetto prevalentemente turistico - ricettive **(APT)**
art. 45 b Area Progetto di Riqualificazione Urbana **(APRU)**

Capo VI - TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE

art. 46 Criteri generali di tutela paesistico-ambientale
art. 46 b Ambiti di tutela integrale del centro storico
art. 46 c Ambiti di tutela orientata del centro storico
art. 47 Ambito di tutela del litorale marino
art. 48 Ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua

art. 49 Ambiti di tutela dei crinali
art. 50 Ambiti di tutela dei versanti
art. 51 Edifici di interesse storico e tipologico
art. 52 Articolo soppresso
art. 51 b Interventi di rilevante trasformazione del territorio
art. 51 c Esenzioni

Capo VII - SISTEMA AMBIENTALE

art. 52 Criteri generali per il sistema ambientale e regime giuridico delle aree
art. 53 Parchi fluviali (zone turistiche)
art. 54 Articolo soppresso
art. 55 Ambiti di tutela delle risorse idriche
art. 55 bis Ambito speciale della vasca di laminazione
art. 56 Articolo soppresso)
art. 57 Beni paesaggistici ed ambientali
art. 57 b Aree a rischio idraulico ed idrogeologico

Capo VIII - SISTEMA AGRICOLO

art. 58 Criteri generali per il sistema agricolo

Capo IX - ZONE A VINCOLO SPECIALE

art. 60 Ambiti di tutela archeologica
art. 61 Verde privato
art. 62 Parchi e ville privati

TITOLO IV – NORME FINALI E TRANSITORIE

Capo I - NORME FINALI

art. 63 Immobili condonati
art. 64 Facoltà di deroga

Capo II - NORME TRANSITORIE

art. 65 Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione della Variante

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - GENERALITÀ

ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PRG.

Sono elementi costitutivi del P.R.G. gli elaborati e le tavole di seguito indicati:

A. *Analisi specialistiche*

A1	Analisi geologica-geomorfologica (1a fase), novembre 1990; Relazione; Carta geologica (a - d) (scala 1:5.000); Sezioni geologiche (scala 1:5.000); Carta geomorfologica (a - d) (scala 1:5.000); Carta idrogeologica (a - d) (scala 1:5.000); Carta delle pericolosità geologiche (a - d) (scala 1:5.000);
A2	Analisi botanico - vegetazionale, novembre 1990; Relazione; Documentazione fotografica; Carta degli elementi botanico - vegetazionali del paesaggio agrario (a - d) (scala 1:5.000);
A3	Analisi storico - culturale, novembre 1990; Relazione; Carta del patrimonio storico - culturale (a - d) (scala 1:5.000); Schede di rilievo dei manufatti storici;
A4	Analisi geologica-geomorfologica (2a fase)
A4.1	Relazione e allegati
Tav. A4.2	Quadro d'unione - ubicazione Aree Progetto (scala 1:10.000)
Tav. A4.3	Carta litologico - tecnica (a - o) (scala 1:2.000)
Tav. A4.4	Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (a - o) (scala 1:2.000)
Tav. A4.5	Sezioni litostratigrafiche (scala 1:200 - 1:500)
Tav. A4.6	Carta delle vocazionalità (scala 1:2.000)

B. *Analisi Urbanistiche*

B1 (1-8)	Stato di fatto: indici urbanistici e destinazioni d'uso prevalenti per isolato (scala 1:2.000)

B2 (1-8) Stato di fatto: altezze medie per isolato (scala 1:2.000)

C. *Adeguamento del PRG al PPAR*

C1 (1-5) Previsioni PPAR (scala 1:5.000)
C2 (1-8) Previsioni PPAR zone urbane (scala 1:2.000)
C3 (1-5) Confronto previsioni PPAR e previsioni PRG (scala 1:5.000)

D. *Progetto*

D1 Relazione
D2 (1-5) Mobilità (scala 1:5.000)
D3 Classificazione della viabilità (scala 1:10.000)
D4 (1-3) Azzonamento generale (scala 1:5.000)
D5 (1-8) Azzonamento tessuti urbani (scala 1:2.000)
D6 (1-8) Album delle Aree Progetto (scala 1:2.000 / 1:5.000)
D7 (1-5) Rete fognaria (scala 1:5.000)
D8 (1-5) Rete idrica (scala 1:5.000)
D9 (1-5) Rete del gas (scala 1:5.000)
D10 (1-5) Rete illuminazione pubblica (scala 1:5.000)
D11 (1-3) Zone territoriali omogenee- DM 1444/68 (scala 1:5.000)
D12 Norme di Attuazione

ART. 2 - CAMPO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.

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

Essa sostituisce pertanto il precedente PRG approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 109 del 09/11/1999, pubblicata sul B.U.R. n. 129 del 30/12/1999.

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

ART. 3 - VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL P.R.G.

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

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

I piani attuativi di iniziativa comunale (di cui al successivo art.19) hanno validità di 18 anni a partire dalla data della loro definitiva approvazione, secondo quanto previsto dalla legge 167/62, modificata dall'art. 51 della legge 457/78.

I piani attuativi di iniziativa privata (di cui al successivo art.19) hanno validità decennale a partire dalla data di stipula della relativa convenzione.

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate in data antecedente l'adozione del P.R.G. rimangono valide fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente.

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile rilasciare nuove concessioni o autorizzazioni nel rispetto della precedente normativa se la stessa risulta in contrasto con il P.R.G.

Nei casi in cui si riscontri una non corrispondenza tra i vari elaborati di P.R.G., le prescrizioni delle presenti Norme prevalgono sugli elaborati grafici.

ART. 4 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

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

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

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

Capo II - Parametri urbanistici ed edilizi

ART. 5 - PARAMETRI URBANISTICI

Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana è regolato dai parametri urbanistici: Superficie territoriale (St), Superficie fondiaria (Sf), Indice di utilizzazione territoriale (Ut), Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) così come vengono definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.

Vengono inoltre specificati i seguenti parametri aggiuntivi:

- S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria
  Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere:
  a) strade e piazze a servizio degli insediamenti
  b) strade pedonali
  c) spazi di sosta e parcheggio pubblico
  d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, comprese le cabine secondarie di trasformazione, del gas, del telefono
  e) pubblica illuminazione
  f) spazi di verde attrezzato

- S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria
  Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere:
  a) asili nido
  b) scuole materne
  c) scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori)
  d) attrezzature collettive civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, ecc.)
  e) attrezzature collettive religiose
  f) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale
  g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi

- Ufe = Indice di utilizzazione fondiaria esistente

Questo parametro esprime l'Indice di utilizzazione fondiaria Uf esistente rispetto ad un lotto edificato e quindi la superficie utile lorda esistente Sue su ogni metro quadro di Superficie fondiaria Sf.

ART. 6 - PARAMETRI EDILIZI

Il processo di recupero e di riqualificazione degli edifici nonché degli interventi di ricostruzione e di nuova costruzione è regolato dai parametri edilizi:

- superficie utile lorda (Su);
- superficie coperta (Sc),
- indice di copertura (Ic),
- altezza massima degli edifici (H max),
- volume del fabbricato (V)

così come vengono definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 7 - DISTANZE E ALTEZZE

La definizione generale delle distanze e delle altezze fa riferimento a quella contenuta nel Regolamento Edilizio Comunale.

Capo III - Usi del Territorio

ART. 8 - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI DEL TERRITORIO

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

Negli articoli delle presenti Norme relativi alle previsioni nei singoli "Tessuti esistenti e di completamento" urbani ed extraurbani, sono indicate eventuali quantità percentuali minime e massime di specifici usi da rispettare nel caso di intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

Nel caso di intervento urbanistico preventivo non indicato specificatamente dalle presenti Norme o dagli elaborati grafici di PR.G. dovranno essere comunque rispettate tali quantità percentuali minime e massime.

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

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

I parcheggi ed il verde di tipo P1 e V1, di uso comune o privato, sono pertinenti gli abitanti o gli utenti degli organismi edilizi: tali dotazioni non sono quindi computate negli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 e all'art. 21 della L.R.34/92. Possono invece essere comprese nelle opere di urbanizzazione primaria nel caso in cui la dotazione prevista sia effettivamente di uso pubblico.

Le dotazioni P1 non sono da considerare aggiuntive rispetto alle dotazioni minime di parcheggi da reperire ai sensi delle L. 122/89 e L.R. 26/99.

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

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

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

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

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

ART. 9 - USI DEL TERRITORIO

Di seguito si presenta la classificazione dei singoli usi del territorio:

U1 Uso Residenziale

U1/1 Abitazioni

U2 Uso Primario

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

U3 Uso Secondario

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

U4 Uso Terziario

U4/1 Commercio al dettaglio
U4/2 Medie strutture di vendita
U4/3 Grandi strutture di vendita
U4/4 Commercio all'ingrosso
U4/5 Pubblici esercizi
U4/6 Uffici e studi professionali
U4/7 Complessi terziario direzionali
U4/8 Magazzini
U4/9 Artigianato di servizio

U5 Uso Servizi

U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
U5/2 Esposizioni
U5/3 Sedi istituzionali e amministrative
U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose
U5/5 Scuole dell'obbligo
U5/5/5.1 Scuole per l'istruzione superiore e universitaria
U5/6 Attrezzature per il verde
U5/7 Attrezzature per lo sport
U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali

U5/10 Attrezzature cimiteriali

U6 Uso Mobilità

U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata

U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

U6/3 Stazioni di servizio e distributori di carburanti

U6/4 Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

U7 Uso Turistico Alberghiero

U7/1 Attrezzature ricettive

U7/2 Attrezzature per il campeggio

U7/3 Attrezzature per l'agriturismo

U1 Uso Residenziale

U1/1 Abitazioni

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

P1 A = 30 mq/100 di Su

B = 15 mq/100 di Su

V1 A = 50 mq/100 mq di Su (solo per lotti con Sf superiore a 1.000 mq)

U2 Uso Primario

U2/1 Abitazioni agricole

Sono abitazioni agricole gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative e di coltivazione del conduttore e alla razionale conduzione aziendale.

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

U2/2 Fabbricati di servizio

Si intendono con questa voce gli usi connessi alle:

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

Si tratta prevalentemente di:

a) depositi di prodotti aziendali;
b) depositi di materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), anche in strutture verticali (silos o distributori di miscele e tettoie);
c) ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo;
d) locali per la conservazione e prima trasformazione di prodotti aziendali di autoconsumo;
e) locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature agricole.

U2/3 Allevamenti aziendali (carni, uova e pelliccia)

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

Sono considerati allevamenti industriali quelli allevamenti che, per numero di capi, esulano dalla normale pratica agricola aziendale, in particolare gli allevamenti che superano i seguenti limiti:

- volatili: 200 capi
- conigli e animali da pelliccia: 100 capi
- suini: 7 capi di peso superiore a 150 kg ciascuno
- bovini: numero di capi uguale a 4 volte il numero di ettari di SAU (Superficie Aziendale Utile) o in regolare contratto di affitto

U2/4 Colture aziendali in serra

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

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

U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali

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

U2/6 Rimesse

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

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

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

U3 Uso Secondario

U3/1 Artigianato produttivo e industria

L'artigianato produttivo e l'industria comprendono tutti i tipi di attività artigianali e industriali per la produzione di beni che risultano, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano.

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

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

materiali, ecc.).

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

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

E' ammessa la presenza di abitazioni ("U1/1 – Abitazioni") destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di 120 mq di Su per ogni attività che presenti una superficie destinata all'attività produttiva non inferiore a 300 mq.

P1 A = 10 mq/100 di Su

B = 5 mq/100 di Su

V1 A = 20 mq/100 mq di Su

U3/2 Depositi a cielo aperto

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

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

P1 A = 3 posti auto ogni 500 mq di Sf

V1 A = deve essere sistemata una fascia alberata continua (su una striscia di terreno permeabile di almeno ml.5 di profondità) lungo tutti i confini del lotto.

Le alberature devono avere altezza minima di ml.3 ed essere previste a distanza tale da determinare visivamente una barriera continua di verde.

U4 Uso Terziario

U4/1 Commercio al dettaglio

Esercizi con superfici destinate alla vendita non superiori a mq 250.

P1 A = 40 mq/100 di Su

B = 10 mq/100 di Su

U4/2 Medie strutture di vendita

Esercizi con superfici destinate alla vendita comprese tra 251 e 2.500 mq.

Debbono essere reperiti parcheggi ai sensi di quanto disposto dalla L.R. 26/99.

Comunque si prescrive il rispetto delle dotazioni minime di parcheggi previste dal D.M. 1444/68 e dalla L. 122/89.

U4/3 Grandi strutture di vendita

Esercizi con superfici destinate alla vendita superiori a 2.501 mq

V1 A = 10 mq/100 di Sv

Debbono essere reperiti parcheggi ai sensi di quanto disposto dalla L.R. 26/99.

Comunque si prescrive il rispetto delle dotazioni minime di parcheggi previste dal D.M. 1444/68 e dalla L. 122/89.

U4/4 Commercio all'ingrosso

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

E' ammessa la presenza di abitazioni ("U1/1 – Abitazioni") destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di 120 mq di Su per ogni attività.

P1 A = 10 mq/100 di Su

B = 5 mq/100 di Su

V1 A = 10 mq/100 mq di Su (solo per lotti con Sf superiore a 1.000 mq)

Comunque si prescrive il rispetto delle dotazioni minime di parcheggi previste dal D.M. 1444/68 e dalla L. 122/89.

U4/5 Pubblici esercizi

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

P1 A = 20 mq/100 di Su

B = 10 mq/100 di Su

U4/6 Uffici e studi professionali

Si intendono comprendere, oltre agli uffici, agli studi professionali e agli ambulatori

medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, di carattere eminentemente privato, che non provochino grande concorso di pubblico.

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

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

P1 A = 20 mq/100 di Su
B = 10 mq/100 di Su

U4/7 Complessi terziari e direzionali

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

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

P1 A = 40 mq/100 di Su
B = 20 mq/100 di Su

V1 A = 20 mq/100 di Su

Comunque si prescrive il rispetto delle dotazioni minime di parcheggi previste dal D.M. 1444/68 e dalla L. 122/89.

U4/8 Magazzini

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

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

P1 A = 20 mq/100 di Su

B = 5 mq/100 di Su

U4/9 Artigianato di servizio

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

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

Sono assimilate all'artigianato di servizio anche quelle attività di piccola produzione tradizionalmente localizzate in aree residenziali per i rapporti che hanno con l'utenza residenziale.

P1 A = 20 mq/100 di Su

B = 10 mq/100 di Su

U5 Uso Servizi

U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura

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

P1 A = 40 mq/100 di Su

B = 20 mq/100 di Su

V1 A = 30 mq/100 di Su

U5/2 Esposizioni

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

P1 A = 40 mq/100 di Su

B = 30 mq/100 di Su

U5/3 Sedi istituzionali e amministrative

Le sedi istituzionali e amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari, giudiziari di rappresentanza istituzionale.

Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici.

E' prevista inoltre la presenza di servizi come bar, ristoranti, sedi associative, sale riunioni.

P1 A = 40 mq/100 di Su

B = 20 mq/100 di Su

V1 A = 40 mq/100 di Su

U5/4 Attrezzature di interesse comune civili e religiose

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

P1 A = 40 mq/100 di Su

B = 20 mq/100 di Su

U5/5 Scuole dell'obbligo

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

P1 A = 30 mq/100 di Su

B = 10 mq/100 di Su

V1 A = 30 mq/100 di Su

U5/5/5.1 Scuole per l'istruzione superiore e universitaria

Le scuole per l'istruzione superiore e universitaria, comprendono gli istituti secondari di secondo grado ed universitari e le relative aree sono comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport.

U5/6 Attrezzature per il verde

Comprendono aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto ecc.) adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate.

Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco (non recintati), elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebi, chioschi, servizi igienici, parterre ecc.).

P1 A = da definire in funzione della dimensione e dell'ubicazione di

ogni

specifica zona.

U5/7 Attrezzature per lo sport

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

Esse comprendono attrezzature coperte quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte e attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche, alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto.

Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo ecc.) e gli spazi tecnici.

P1 A = 20 mq/100mq Sf

U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

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

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

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

U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali

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

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

P1 A = 30 mq/100 di Su

B = 15 mq/100 di Su

U5/10 Attrezzature cimiteriali

Le attrezzature cimiteriali comprendono gli impianti e le strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono altresì comprese le attrezzature

religiose, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature ed i servizi per il pubblico.

P1 A = 10 mq/100 di Sf

V1 A = 10 mq/100 di Sf

U6 Uso Mobilità

U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata

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

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

U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

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

U6/3 Stazioni di servizio e distributori di carburanti

Sono compresi in questo uso le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione carburante.

Sono comprese inoltre le attrezzature di assistenza automobilistica e di lavaggio, nonché le piccole attività commerciali limitate all'utenza automobilistica.

Gli usi di cui al presente articolo sono regolati dalle rispettive norme di legge e dal piano comunale per i distributori di carburanti.

U6/4 Parcheggi a raso e attrezzati

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

V1 10 mq/100 di Sf

U7 Uso Turistico - Alberghiero

U7/1 Attrezzature ricettive

Le attrezzature ricettive comprendono: alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze,

miniappartamenti, ecc;), sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione e di ritrovo, ecc.).
Comunque si prescrive il rispetto delle L.R. n. 31/94 e L.R. 42/94.

U7/2 Attrezzature per il campeggio

Per attrezzature per il campeggio si intende il complesso attrezzato per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo (caravan, autocaravan, ecc.).
Tale uso comprende gli spazi di servizio e di supporto, sia commerciali che ricreativi.
Comunque si prescrive il rispetto delle L.R. n. 31/94 e L.R. 42/94.

U7/3 Attrezzature per l'agriturismo

Per attrezzature per l'agriturismo si intendono gli spazi con ricettività turistica, integrati alle aziende agricole in attività o ad esse collegate, così come definite dalla L.R.15/80.
Tale uso comprende gli spazi di servizio e di supporto, sia commerciali che ricreativi.
Comunque si prescrive il rispetto delle L.R. n. 31/94 e L.R. 42/94.

ART. 10 - USI ASSIMILABILI PER ANALOGIA

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

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

Le possibilità di ricorrere agli usi assimilabili per analogia vale per tutti i "Tessuti esistenti e di completamento".

ART. 11 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

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

Quando la variazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie, comporta adeguamento in

aumento degli standard urbanistici, tale variazione è soggetta a concessione edilizia.

Comunque prevalgono le disposizioni della L.R.14/86.

In ogni caso è richiesta concessione edilizia per i cambi di destinazioni d'uso tra le seguenti diverse classi di usi:

U1 Uso Residenziale

U2 Uso primario

U3 Uso secondario

U4 Uso terziario

U7 Uso turistico-alberghiero

Capo IV – Modalità e prescrizioni di intervento

ART. 12 – INTERVENTI SULL'ESISTENTE

Gli interventi così definiti si applicano al patrimonio edilizio esistente e si articolano nelle categorie normative M1 (manutenzione ordinaria), M2 (manutenzione straordinaria), M3 (restauro), M4 (risanamento conservativo), M5 (ristrutturazione edilizia) le cui caratteristiche specifiche sono definite dagli Artt. 8,9,10,11 del "Regolamento Edilizio Comunale".

Inoltre si aggiunge la seguente categoria normativa:

M6 - Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi riguardano edifici specificamente individuati la cui negazione risulta indispensabile per un corretto assetto insediativo.

Per demolizione senza ricostruzione si intende l'abbattimento totale di un edificio senza alcuna ricostruzione o modificazione edilizia. Detti interventi sono soggetti ad autorizzazione gratuita ai sensi dell'art.7 della legge 25 marzo 1982 n. 94.

ART. 13 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

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

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

Per nuove costruzioni si intendono le opere edilizie volte a realizzare nuovi manufatti e nuovi edifici, sia fuori che entro terra, sono da considerarsi interventi di nuova edificazione anche gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti.

Sono inoltre da considerarsi interventi di nuova costruzione gli interventi di demolizione con ricostruzione e quelli conseguenti ad interventi di "Ristrutturazione urbanistica" così come definiti dall'art.12 del "Regolamento Edilizio Comunale".

I suddetti interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione edilizia.

ART. 14 - INTERVENTI SULL'AMBIENTE

1. Tutela e sviluppo del verde urbano

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

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

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

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

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

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

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

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

L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature

esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico competente (dottore in agronomia o perito agronomo).

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

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

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

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

2. Criteri generali per l'assetto ambientale ed ecologico

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

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

a) Criteri indicativi
   - Rimboschimento e rinaturalizzazione
     Tale criterio indica il rimboschimento, attraverso idonee tecniche forestali, degli ambiti del "Sistema ambientale", di cui al successivo Capo VII, Titolo III, tutelando tali ambiti e potenziandoli sotto il profilo vegetale.

     Il rimboschimento dovrà essere effettuato con le seguenti specie:

     "Ambiti di recupero e riqualificazione delle cave": Quercus cerris, Quercus pubescens,

Quercus ilex, Celtis australis, Fraxinus ornus, Sorbus domestica, Laurus nobilis, Tilia plathyphyllos, Tilia cordata, Platanus orientalis, Acer platanoides, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Cedrus atlantica.

- Inarbustimento con prevalenza di essenze arbustive

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

- Formazione di alberature a gruppi

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

- Permeabilità dei suoli

  Nei lotti a prevalente destinazione residenziale le porzioni di terreno libere da edifici, siano essi fuori terra che interrati, debbono essere sistemate in maniera tale che almeno il 75% della superficie si mantenga permeabile alle acque meteoriche.

b) Criteri prescrittivi

- Sistema principale dei percorsi pedonali e ciclabili

  Tale criterio è relativo alla rete principale dei percorsi pedonali e ciclabili da realizzare secondo le modalità indicate al punto c) dell'art.31 Capo II, Titolo III.

  I percorsi pedonali dovranno essere lastricati con materiale antisdrucciolevole.

  I percorsi ciclabili dovranno avere le caratteristiche di cui al "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili" approvato con Decreto 30 novembre 1999 n. 557.

- Formazione di alberature a filari

  Tale criterio viene prescritto lungo alcuni assi urbani e strade di grande traffico. Tali alberature dovranno essere poste a dimora con distanza di ml.7,00 tra i fusti ed utilizzando prevalentemente le seguenti specie: Aescolus hippocastano, Fraxinus ornus, Prunus Avium.

3. <u>Raccomandazioni</u>

Nelle aree a rischio di erosione superficiale e dissesto idrogeologico individuate nelle specialistiche analisi geologiche-geomorfologiche e botanico-vegetazionali (A1, A2 e A4)

dovrà essere emessa un'apposita Ordinanza Sindacale che preveda l'applicazione del RDL 326/23 con l'obbligo di richiedere per ogni singola opera il relativo nulla-osta all'Ufficio competente, nel quale verranno prescritte le modalità di esecuzione dei lavori e di salvaguardia delle alberature protette eventualmente radicate (L.R. n° 7/85 e succ. mod. ed int.). I lavori non dovranno comunque dar luogo ad eccessivi sbancamenti, senza vistose alterazioni del profilo naturale del terreno, evitando eccessivi appesantimenti del suolo. L'Ordinanza Sindacale dovrà inoltre prevedere il censimento delle aree interessate da boschi, estendendo il concetto di formazioni boscate (oltre quelle individuate dal R.D.L. 3267/23 e 431/85 e P.P.A.R.) anche quelle formazioni di piante forestali arboree ed arbustive con area di insidenza, a maturità, maggiore o uguale al 50% della superficie occupata, non inferiore ai mq 5.000 così come normato dalle L.R. 7/85 e 8/87.

Le specie arboree protette dovranno quanto più possibile essere salvaguardate, ricercando soluzioni alternative al loro abbattimento in caso di edificazioni; in particolar modo le seguenti:

- in area APR 1, filare di Quercia roverella radicato lato Sud;
- in area APR 3, filare di Quercia roverella radicato lato Est;
- in area APR 4, siepe di Olmo campestre radicata lato Sud;
- in area APR 5, siepe di Olmo campestre radicata lato Nord;
- in area APR 6, n°1 Quercia roverella radicato lato Nord;
- in area APR 11, filare di Quercia roverella radicato lato Sud;
- in area APR 14, n°2 Querce roverella radicate lato Nord-Est;
- in area APR 16, siepe di Olmo campestre radicata lato Ovest;
- in area APR 19, n°1 Quercia roverella radicato limite Est;
- in area API 12, siepe di essenze miste radicata lato Nord-Ovest;
- in area APC 3, n°3 Querce roverella radicate lato Nord-Ovest;
- in area APC 7, siepe di essenze miste radicata lato Sud-Est;
- in area APT 2, filare di Quercia roverella radicato lato Ovest.

Le zone proclivi a franamenti, indicate nelle specialistiche analisi geologica-geomorfologica, dovranno essere escluse da interventi edificatori e interessate da opere di piantumazione con specie idonee allo scopo, secondo gli standard previsti.

Negli ambiti di rispetto dei corsi di acqua pubblici (L.431/85), nonché dei fossi minori, dovrà essere garantita la sicurezza idraulica in caso di piena.

Dovrà essere effettuato il recupero ambientale delle cave e delle discariche abbandonate.

I prelievi di sabbia, ghiaia ed argilla possono essere consentiti con il pieno rispetto della L.R. 71/97.

Per gli interventi di costruzione e sbancamento, é necessario il pieno rispetto del D.L. 22/97 che prevede la sistemazione del materiale proveniente da movimenti di terreno in luoghi preventivamente autorizzati o in pubblica discarica.

Non dovrà essere mai consentita la trasformazione in parchi o giardini o attrezzature sportive o turistiche, dei boschi esistenti e/o quelli percorsi da incendi boschivi. (L.47/75 - 431/85 - 428/93), in particolare il bosco naturale radicato nell'area destinata a verde delle zone APR 10 e APR 22.

Dovrà essere osservato il regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada (DPR 495/92 e succ. modifiche) per quanto riguarda la piantumazione delle specie arboree lungo le strade.

Dovrà essere osservato il pieno rispetto del D.L. 27/7/1945, n.475 modificato ed integrato con legge 14/02/1951 n.144 a dal DPR 10/06/1955 n.985 sull'abbattimento piante di olive.

Dovrà essere rispettata la normativa sulle industrie insalubri.

Capo V – norme generali e speciali

ART. 15 - AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

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

Per tale verifica si assume l'indice di Utilizzazione fondiaria applicabile su lotto libero con medesima destinazione e si rapporta ad esso con la Superficie utile lorda (Su) esistente come al precedente art.6, Capo II, Titolo I.

ART. 16 - ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI PREESISTENTI

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

ART. 17 - INQUINAMENTI

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

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

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

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

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Capo I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 18 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG.

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

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

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

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di Prg indicate nelle planimetrie di progetto e contenuti nelle presenti Norme di Attuazione.

ART. 19 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

L'intervento urbanistico preventivo si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale, indicate negli elaborati progettuali del Prg e previste nelle presenti Norme di Attuazione. La relativa progettazione urbanistica intermedia di dettaglio tra il P.R.G. e il progetto edilizio deve tener conto delle eventuali indicazioni previste negli elaborati progettuali del P.R.G.

I piani di intervento preventivo di iniziativa comunale sono:

a) Piani Particolareggiati di Esecuzione, di cui all'art. 13 della Legge 17.8.1942, n. 1150 (PPE);
b) Piani delle aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla Legge 18.4.1962, n. 167 (PEEP);
c) Piani delle aree destinate ad Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865 (PIP);
d) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della Legge 5.8.1978, n. 457 (P.d.R).

I piani di intervento preventivo di iniziativa privata sono:

a) Piani di Lottizzazione Convenzionata, di cui all'art. 10 della Legge 6.8.1967, n. 765 (PLC);

b) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 30 della Legge 5.8.1978, n. 457 (P.d.R.).
c) Programmi integrati di intervento, di cui all'art. 16 della Legge 17.2.1992, n° 179 (PII)

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

L'approvazione dei piani attuativi è di esclusiva competenza comunale, secondo le modalità e le procedure di cui agli artt. 4 e 30 della LR 32/92.

Gli elaborati di azzonamento del P.R.G. individuano con specifica perimetrazione le aree alle quale è stata assegnata la destinazione di "completamento", pur non presentando tali caratteristiche ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68.

Tali aree sono soggette, ai sensi dell'art. 15 comma 4 e 19 della L.R. 34/92, ad una progettazione urbanistica di dettaglio, almeno in scala 1:500, ove è consentito l'intervento edilizio diretto nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 1444/1968 da cedere e/o monetizzare.

ART. 20 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

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

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

L'intervento diretto è subordinato al deposito di asseverazione, ovvero al rilascio di autorizzazione o di concessione ad edificare, nei casi e secondo le modalità previste dalle leggi vigenti, ed in particolare dal "Regolamento Edilizio Comunale".

Presupposti per il rilascio della concessione ad edificare sono:

1) la compatibilità con il PPA, nel rispetto dell'art.51 della L.R. n. 34/92:
2) l'esecutività del piano di intervento preventivo, qualora previsto dal Prg o richiesto dall'Amministrazione Comunale;
3) la titolarità del diritto di proprietà, di superficie o d'uso, dell'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione come previsto dalle leggi n.10/77 e 47/85.

L'intervento diretto potrà essere integrato, da un progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, allegato ad una convenzione o ad un atto d'obbligo, stipulato tra il richiedente la concessione e l'Amministrazione Comunale per l'attuazione degli interventi di interesse pubblico.

ART. 21 - CONVENZIONI PER L'EDILIZIA ABITATIVA

Nel caso di interventi di edilizia residenziale, il concessionario può stipulare una convenzione al fine di ridurre il corrispettivo della concessione al solo contributo commisurato alla incidenza delle opere di urbanizzazione.

ART. 22 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria (Ut, Uf), esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

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

Qualora venga richiesta concessione di cambiamento di destinazione d'uso relativamente ad edifici ospitanti attività in contrasto con la normativa della zona in cui sorgono, è necessario che il richiesto cambiamento avvenga nel rispetto degli indici e delle quantità urbanistiche proprie della zona.

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

Nelle zone in cui è prescritto il mantenimento della Superficie utile esistente Sue, è consentito, in alternativa, utilizzare il parametro riferito al Volume esistente, confermando quindi la densità fondiaria esistente.

TITOLO III – PREVISIONI DEL PIANO

Capo I – DIVISIONE IN ZONE

ART. 23 – ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

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

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

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

ART. 24 - TESSUTI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Ai fini della salvaguardia, della riqualificazione e della trasformazione equilibrata dell'ambiente urbano, il territorio urbanizzato è suddiviso in zone denominate "Tessuti esistenti e di completamento", di cui al successivo Capo III, come risulta dagli elaborati di Azzonamento.

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

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

a) la normativa funzionale;
b) i parametri urbanistici ed edilizi;
c) le modalità di attuazione;

a) Normativa funzionale

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

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

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

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

b) Parametri urbanistici ed edilizi

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

c) Modalità di attuazione

Nei "Tessuti esistenti e di completamento" il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto, secondo le modalità d'intervento di cui al precedente Titolo II, Capo I.
Nelle zone destinate a "tessuti esistenti e di completamento prevalentemente residenziale ad alta densità" (ZTR1), con apposita individuazione negli elaborati grafici di P.R.G., l'intervento si attua mediante progetto planivolumetrico in scala almeno 1/500; tale progetto dovrà prevedere spazi di accessibilità all'area adeguati alla consistenza dell'intervento, e contenere lo schema degli allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria; esso sarà associato ad una convenzione o atto d'obbligo da stipularsi fra il richiedente e l'amministrazione comunale nella quale venga prevista la realizzazione e cessione al Comune di parcheggi pubblici asfaltati nella misura minima di 4 mq ogni 100 mc di costruzione.
Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, potrà comunque accettare o prescrivere la monetizzazione di tale standard secondo i criteri fissati nella deliberazione comunale relativa agli oneri di urbanizzazione.
Ove il lotto edificatorio sia confinante con un'area destinata a parcheggio pubblico, facente parte della medesima proprietà e non ancora acquisita dal Comune per tale uso, la cessione dello standard sopradetto dovrà avvenire nell'ambito dell'area individuata dal P.R.G.

ART. 25 - AREE PROGETTO

Per "Aree Progetto" si intendono specifici ambiti urbani, individuati nell'elaborato grafico di progetto D5 "Azzonamento tessuti urbani", in scala 1:2.000 e nell'elaborato D4 "Azzonamento generale", in scala 1:5.000.

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

All'interno delle "Aree Progetto" il piano prevede rilevanti trasformazioni urbanistiche relative a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, e ad interventi di riuso urbano, disciplinati in generale dalle presenti Norme.

Le "Aree Progetto" risultano puntualmente disciplinate nell'elaborato D6 "Album delle Aree Progetto", scala 1:2.000 / 1:5.000

ART. 26 - PIANI ATTUATIVI VIGENTI

Negli elaborati progettuali di Azzonamento sono evidenziati, con specifico simbolo grafico, i Piani di Lottizzazione per i quali è già stata stipulata la relativa convenzione, ai sensi della L. 765/67, nonché i Piani attuativi di iniziativa pubblica ancora vigenti.

Per tali piani e fino alla loro scadenza si applicano le norme e le disposizioni stabilite nei Piani stessi e nelle relative convenzioni.

"Nelle zone regolamentate da Piani di Recupero ex L. 457/78 e L.R. 31/79 di cui il Comune è dotato si applicano le norme e le disposizioni stabiliti in tali piani. Le stesse norme e disposizioni prevalgono quindi su quelle del Tessuto esistente all'interno del quale sono compresi i Piani di Recupero.

Inoltre, sempre negli elaborati di Azzonamento, è evidenziato, con specifico simbolo grafico, il mantenimento del progetto di urbanizzazione convenzionato.

ART. 27 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Ai fini delle disposizioni di cui all'art. 2 del DM n.1444/68, il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee.

Tale suddivisione corrisponde alle prescrizioni di piano: esse sono state infatti coordinate

all'interno dei "Tessuti esistenti e di completamento" e delle "Aree Progetto".

Capo II - Zone pubbliche e di interesse generale

ART. 28 - ZONE PER SERVIZI DI QUARTIERE

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

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

Tale suddivisione è indicata di massima nelle tavole di progetto ma può essere modificata in sede di attuazione del PRG con l'approvazione degli specifici progetti delle opere pubbliche in variante al PRG con le procedure dell'art.19 del DPR 327/2000.

In queste zone il P.R.G. si attua, di norma, per intervento edilizio diretto.

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

Usi previsti: U5/5 - Scuole dell'obbligo

Indici e parametri: Per nuove costruzioni:

Uf: 1.00 mq/mq

H. max: 10.50 ml

Per ampliamenti:

Uf: 1.00 mq/mq

H. max: 10.50 ml

Prescrizioni specifiche: Gli interventi sono di competenza esclusiva della Pubblica Amministrazione, quindi preordinati all'esproprio per pubblica utilità.

1.1 Zone per l'istruzione superiore ed universitaria (IS)

Usi previsti: U5/5.1 - Scuole per l'istruzione superiore ed universitaria

Indici e parametri: Per nuove costruzioni e/o interventi sull'esistente:

Uf: 0.70 mq/mq

H. max:

Prescrizioni specifiche: Gli interventi sono di competenza esclusiva della Pubblica Amministrazione, quindi preordinati all'esproprio per pubblica utilità.

Zona per l'istruzione superiore ed universitaria (IS) - ISTITUTO PROFESSIONALE VIA PRATI "EZIO TARANTELLI*

Usi previsti: U5/5.1 - Scuole per l'istruzione superiore ed universitaria

Indici e parametri: Per nuove costruzioni:

Uf: 2.80 mc/mq

H. max: ml 16.50

Prescrizioni specifiche: Gli interventi sono di competenza esclusiva della Pubblica Amministrazione, quindi preordinati all'esproprio per pubblica utilità.

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

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

Indici e parametri: Per nuove costruzioni e/o interventi sull'esistente:

Uf: 0.600 mq/mq

H. max:

Per ampliamenti:

Uf: 1.00 mq/mq

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

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

3. Zone a Verde Pubblico (V)

Usi previsti: U5/6 - Attrezzature per il verde

Indici e parametri: Per nuove costruzioni e/o interventi sull'esistente:

Uf: 0.05 mq/mq

H. max:

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

4. Zone a Verde Sportivo (VS)

Usi previsti: U5/7 - Attrezzature per lo sport

Indici e parametri: Per impianti coperti:

Uf: 0.25 mq/mq

Per impianti scoperti:

Uf: 0.50 mq/mq

Prescrizioni specifiche: Le aree per il verde sportivo sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi spettano, di norma, alla Pubblica Amministrazione.
È tuttavia ammesso l'intervento di cooperative, enti o privati che, costruendo gli impianti a proprie spese e con progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio rispettandone, sulla base di una specifica convenzione, i fini sociali, garantendo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso delle attrezzature da parte del Comune.

5. Zone per parcheggi pubblici (P)

Usi previsti: U6/4 - Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

Indici e parametri:

Uf:

Prescrizioni specifiche: Gli interventi sono di competenza esclusiva della Pubblica Amministrazione e le aree relative sono quindi preordinate all'esproprio per pubblica utilità.
Sono comunque consentiti anche interventi da parte di operatori privati in aree di proprietà pubblica, in regime di concessione del diritto di superficie, o del semplice diritto di concessione di costruzione e gestione poliennale di suolo o di sottosuolo. In tale caso tra l'Amministrazione Comunale e l'operatore privato sarà stipulata una convenzione per l'utilizzazione delle attrezzature.

I parcheggi pubblici realizzati a livello stradale, saranno piantumati con un albero ad alto fusto ogni 25 mq (art. 62 R.E.C.) della stessa.
Oltre che in queste zone gli spazi di sosta e di parcheggi pubblici sono ricavati:

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

ART. 29 - ZONE PER SERVIZI URBANI (G)

Sono destinate ai servizi e alle attrezzature di interesse generale e sono suddivise in Zone per le attrezzature tecnologiche (G1); Zone per attività tecniche, amministrative e rapporti con il pubblico di aziende che erogano servizi di interesse generale (G1A e G1A in località Brancadoro); Zone per l'istruzione superiore (G2); Zone per le attrezzature socio - assistenziali (G3); Zone cimiteriali (G4).

1. Zone per Attrezzature Tecnologiche (G1)

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

Usi previsti:	U5/8 - Zone per tecnologiche per servizi tecnici urbani
Modalità di intervento:	E' previsto l'intervento edilizio diretto
Indici e parametri:	Per nuove costruzioni e/o modifiche dell'esistente: Uf: 0.30 mq/mq H. max:
Prescrizioni specifiche:	Gli interventi relativi a queste zone possono essere realizzati da parte degli Enti su aree di proprietà pubblica o privata e sono quindi preordinate all'esproprio.

2. Zone per attività tecniche, amministrative e rapporti con il pubblico di aziende che erogano servizi di interesse generale (G1A)

Sono destinate alle attività amministrative e rapporti con il pubblico di aziende che erogano servizi di interesse generale, quali energia elettrica, reti telefoniche e del gas, acquedotti, poste e telegrafi, gestione di rifiuti urbani, ecc. gestite dal Comune e/o da altri Soggetti competenti.

Usi previsti:	U5/8 - Zone per tecnologiche per servizi tecnici urbani
Modalità di intervento:	E' previsto l'intervento edilizio diretto
Indici e parametri:	Per nuove costruzioni e/o modifiche dell'esistente: Uf: 0.60 mq/mq H. max:
Prescrizioni specifiche:	Gli interventi relativi a queste zone possono essere realizzati da parte degli Enti su aree di proprietà pubblica o privata e tali aree sono quindi preordinate all'esproprio.

3. G1A in località Brancadoro.

Zone per attività tecniche, amministrative e rapporti con il pubblico di aziende che erogano servizi di interesse generale (G1A Brancadoro)

Sono destinate alle attività amministrative e rapporti con il pubblico di aziende che erogano servizi di interesse generale, quali energia elettrica, reti telefoniche e del gas, acquedotti, poste e telegrafi, gestione di rifiuti urbani, ecc. gestite dal Comune e/o da altri Soggetti competenti.

Usi previsti: U5/8 - Zone per tecnologiche per servizi tecnici urbani

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

Indici e parametri: Per nuove costruzioni e/o modifiche dell'esistente:

Uf: 0.60 mq/mq

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

Area Complessiva		**Aree pubbliche**		**Aree destinate al Tennacola Spa**		
Sup. Territoriale	Sup. Fondiaria	Verde	Strade - Park	Zone per servizi urbani	Parcheggi privati (min)	Nuovi edifici Sup. Utile Lorda (max)
ST	**SF**	**V**	**Str. - Park**	**G1 A**	**P**	**SUL**
mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
28.315	9.900	16.480	1.535 - 400	9.900	2.900 *	5.940

***** Quantità comprensiva degli spazi di parcheggio interni al lotto recintato di uso esclusivo del personale di servizio e degli spazi esterni non cintati ad uso pubblico degli utenti

Parametri edilizi	**ml**
Distanza tra gli edifici	10,00
Distanza minima dai confini di proprietà	5,00
Distanza minima dalla strada	5,00
Altezza massima H max	10,50

4. Zone per l'istruzione superiore (G2)

Sono destinate alle attrezzature per l'istruzione secondaria

Usi previsti: U5/5 - Scuole dell'obbligo

Modalità di intervento: E' previsto l'intervento edilizio diretto

Indici e parametri: Per nuove costruzioni:

Uf: 0.60 mq/mq

H. max: 10.50 ml

Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti:

1.00 mq/mq

10.50 ml

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

5. Zone per attrezzature socio - assistenziali (G3)

Sono destinate alle attrezzature e ai servizi di carattere sociale e di pubblica sicurezza (tra cui aree per Protezione Civile).

Usi previsti: U5/9 – Attrezzature culturali, sociali e assistenziali

Modalità di intervento: E' previsto l'intervento edilizio diretto

Indici e parametri: Per nuove costruzioni e/o modifiche dell'esistente:

Uf: 0.60 mq/mq

H. max: 10.50 ml

Prescrizioni specifiche: Gli interventi relativi a queste zone sono di competenza delle Pubbliche Amministrazioni interessate e le aree relative sono quindi preordinate all'esproprio.
Sono ammessi anche interventi di iniziativa privata.
Nell'ambito individuato come G3.1 l'altezza massima dei nuovi edifici è pari a ml. 3.50 *****

6. Zone cimiteriali (G4) e relative zone di rispetto

Per zone cimiteriali, si intendono le parti del territorio attualmente occupate dalle attrezzature cimiteriali nonché le aree necessarie per futuri ampliamenti.

Usi previsti: U5/10 – Attrezzature cimiteriali

Modalità di intervento: E' previsto l'intervento edilizio diretto

Indici e parametri: Per nuove costruzioni e/o ampliamenti:

Uf: 0.60 mq/mq

Prescrizioni specifiche: Gli interventi relativi a queste zone sono realizzati dalla Pubblica Amministrazione e sono preordinati all'esproprio.
Nel solo caso di sepolture private esterne alle aree cimiteriali pubbliche, gli interventi, debitamente autorizzati ai sensi di legge, restano a cura dei privati stessi e le aree restano lo loro proprietà.
Le zone di rispetto cimiteriali sono cartograficamente delimitate dal PRG e su di esse si applicano i prescritti vincoli di inedificabilità.
All'interno delle zone di rispetto cimiteriale è escluso qualsiasi intervento di nuova edificazione; sono invece ammessi gli "interventi sull'esistente" di cui al precedente art.12, nel rispetto delle altre norme specifiche di PRG.

ART. 30 - ZONE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PRIVATI DI USO PUBBLICO (ZSP)

Queste zone comprendono i servizi e le attrezzature private ricreative, culturali e sportive, di uso pubblico.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U4/5	Pubblici esercizi
U5/1	Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
U5/4	Attrezzature d'interesse comune civili e religiose
U5/6	Attrezzature per il verde
U5/7	Attrezzature per lo sport
U5/9	Attrezzature culturali, sociali e assistenziali
U7/1	Attrezzature ricettive
U7/3	Attrezzature per l'agriturismo
U4/5	Pubblici esercizi

Usi regolati: U4/5 – U7/1 = max 60% Su

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf: = Ufe

In caso di intervento urbanistico preventivo:

Ut: 100 mq/Ha

H. max: 7.50 ml

c) Modalità di attuazione: Nei casi di intervento limitato agli edifici esistenti il PRG si attua con intervento edilizio diretto.

Per gli interventi di nuova edificazione è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, articolabile in diversi comparti di intervento.

d) Prescrizioni particolari: Nel caso di attività agricole in atto, in attesa della trasformazione dell'area, è consentito il mantenimento dell'attività, secondo le modalità dettate dal successivo Art.58, Capo VIII

ART. 31 - ZONE PER LA VIABILITA' (VI)

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

Usi previsti:
- U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
- U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
- U6/4 Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

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

Le strade sono classificate in base alle caratteristiche funzionali e morfologiche in differenti tipologie, anche in rapporto alle priorità di attuazione.

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

a) L'indicazione grafica del tracciato delle strade veicolari e pedonali, dei nodi di confluenza di più strade e delle piazze, ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera, fermo restando il valore tassativo delle demolizioni previste e delle sezioni stradali rilevabili graficamente dalle tavole del P.R.G.
   In queste zone il P.R.G. si attua esclusivamente da parte della Pubblica Amministrazione tramite intervento diretto.
   I tracciati di massima della grande viabilità, nazionale e provinciale e i relativi nodi di confluenza, hanno un valore puramente indicativo per la redazione del tracciato vero e proprio da parte delle Amministrazioni Pubbliche competenti.
b) Le fasce di rispetto della viabilità sono individuate graficamente negli elaborati grafici di PRG e rispettano il D.M. 1444/68, il D.lgs. 285/92 e il D.P.R. 495/92 e s.m.i., fatte salve le dimensioni delle fasce di rispetto stradale ove per norma, sono già state realizzate opere, costruzioni, interventi con le relative aree pertinenziali.
   In tali fasce di rispetto si applicano le disposizioni e le norme di cui al D.lgs. 285/92 e al DPR 495/92 e successive modificazioni.
   Per i fabbricati da realizzarsi nelle fasce di rispetto stradale l'altezza massima non dovrà superare i 4,00 ml.
c) Il tracciato di massima della rete delle piste ciclo - pedonali nonché dei percorsi ciclo - pedonali su carreggiate o marciapiedi di strade esistenti, che si sviluppano nell'ambito urbano, creando un connettivo tra le zone urbane esistenti, quelle di nuovo impianto, i sistemi ambientali e i principali servizi pubblici, è indicativamente individuato

nell'elaborato D2 (1-5) "Mobilità" in scala 1:5.000.

I percorsi pedonali e ciclabili possono essere realizzati, oltre che nelle zone per i servizi residenziali, sia sulle carreggiate o marciapiedi di strade esistenti, sia in sede propria.

Tali interventi dovranno preferibilmente comportare la riduzione delle carreggiate stradali esistenti o di progetto entro i seguenti limiti:

- Strade di lottizzazione: 4.50 – 5 ml
- Strade di distribuzione: 6 – 7 ml
- Strade principali di raccordo: 7 ml

d) L'autorizzazione all'apposizione di cartelli pubblicitari nei centri abitati e lungo le strade comunali è subordinata all'approvazione da parte dell'amministrazione comunale di un regolamento che dovrà individuare fra l'altro le zone di rispetto ambientale e paesaggistico, le modalità di apposizione, le dimensioni, caratteristiche e fattura dei mezzi pubblicitari. La norma non si applica ai cartelli indicanti segnaletica stradale o toponomastica o di pubblica utilità.

e) Nella realizzazione di recinzioni private lungo la viabilità comunale dovranno essere rispettati i seguenti distacchi minimi:
   - per strade interne ai centri abitati: ml 2.00 dal ciglio bitumato; nella misura di ml. 1.50 potranno essere comprese le larghezze del marciapiede e della zanella stradale eventualmente già esistenti.
   - per strade esterne ai centri abitati, ml. 3.00 dal ciglio bitumato. Gli ingressi carrabili dovranno essere posti a ml. 5.00 sempre dal ciglio bitumato.

   È fatta salva la possibilità, a giudizio della commissione edilizia comunale, di mantenere l'allineamento con recinzioni già esistenti, anche in deroga alle distanze sopra indicate, purché sia debitamente motivato e comprovato dalle peculiari caratteristiche della zona.

   Sono fatti salvi i distacchi previsti in lottizzazioni convenzionate, anche se inferiori a quelli sopra indicati.

f) Le recinzioni dovranno essere realizzate con caratteristiche di uniformità lungo lo stesso fronte stradale. Il muretto di spiccato della recinzione non dovrà superare l'altezza di ml 0.50 dal piano del terreno o del marciapiede, ove esistente. Nel caso di muri aventi funzione di contenimento, la parte del muro sottostante i 50 cm sopra la quota del terreno dovrà essere opportunamente schermata con mezzi idonei quali rampicanti, siepi, alberi ecc.

Capo III – Tessuti esistenti e di completamento

ART. 32 – TESSUTO STORICO (ZTS)

Si tratta di tessuti esistenti di impianto storico (Zona A, di cui al DM 1444/68), individuati negli elaborati grafici di Azzonamento, che presentano complessivi valori urbanistici, architettonici, storici ed ambientali da salvaguardare.

Tali zone debbono essere sottoposte ad appositi piani di recupero del patrimonio edilizio esistente da redigere ai sensi della Legge 457/78.

In assenza di piano di recupero, gli interventi su tali zone sono disciplinati dalla L.457/78, art. 31, lettere a) - b) - c).

ART. 33 - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ (ZTR1)

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

a) Normativa funzionale:

Usi previsti:

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

Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su
U4/1 – U4/5 – U4/6 = max 30% Su
U4/9 = max 20% Su

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf: = Ufe

In caso di ampliamento di edifici esistenti, di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

Uf: 1.00 mq/mq – (= 3 mc/mq)

H. max: 10.50 ml

Dovrà comunque essere rispettata l'altezza del tessuto edificato preesistente in ossequio all'art. 8 del D.M. 1444/68.
Solo in caso di nuova costruzione su lotto libero ed isolato potrà essere applicato il parametro di norma.

c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto.

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

L'edificazione sull'area adiacente a Via Tevere, lato Sud, oggetto dell'osservazione n. 128, è ammessa a condizione che il fabbricato esistente venga preventivamente demolito; i nuovi manufatti debbono rispettare la distanza minima dalla strada pari a ml. 7.50.

L'edificazione sui lotti ricadenti all'interno delle Particelle 491 del Foglio 24 e Particella 472 del Foglio 35, interessate da specifica variante approvata con D.G. n. 165 del 24.09.2026, è condizionata alla monetizzazione delle aree costituenti standard ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68 in quantità pari a mq 156.60 per la part. 491 e mq 189.00 per la part. 472.

ART. 34 - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ (ZTR2)

Tessuto esistente con prevalenza della funzione residenziale caratterizzata da un'edilizia a media densità, con tipologie prevalentemente a blocco, e/o unifamiliari e bifamiliari.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U1/1	Abitazioni
U3/1	Artigianato produttivo e industria
U4/1	Commercio al dettaglio
U4/5	Pubblici esercizi
U4/6	Uffici e studi professionali
U4/9	Artigianato di servizio
U5/1	Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
U5/3	Sedi istituzionali e amministrative
U5/4	Attrezzature d'interesse comune civili e religiose
U5/6	Attrezzature per il verde
U5/9	Attrezzature culturali, sociali e assistenziali
U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

Usi regolati: U4/1 – U4/5 – U4/6 = max 25% Su
U3/1 - U4/9 = max 20% Su

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf: = Ufe

In caso di ampliamento di edifici esistenti, di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

Uf: 0.80 mq/mq – (= 2.40 mc/mq)

H. max: 10.00 ml

Dovrà comunque essere rispettata l'altezza del tessuto edificato preesistente in ossequio all'art. 8 del D.M. 1444/68.
Solo in caso di nuova costruzione su lotto libero ed isolato potrà essere applicato il parametro di norma.

c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto.

d) Prescrizioni particolari: Gli usi "U3/1 - Artigianato produttivo e industria e U4/9 -Artigianato di servizio" sono previsti con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza.
Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su

conforme parere degli uffici competenti.

Per l'area in via Strada Cascinare indentificata catastalmente al Foglio 36 Particelle 435, 437, 438, 442 e 443 con zonizzazione ZTR2, ammessa costruzione in deroga ai limiti di zona come da specifica variante approvata con deliberazione della G.M. n. 15 del 27/01/2026.

ART. 35- TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ (ZTR3)

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

a) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U1/1	Abitazioni
U3/1	Artigianato produttivo e industria
U4/1	Commercio al dettaglio
U4/5	Pubblici esercizi
U4/6	Uffici e studi professionali
U4/9	Artigianato di servizio
U5/4	Attrezzature d'interesse comune civili e religiose
U5/6	Attrezzature per il verde
U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

Usi regolati: U4/1 – U4/5 – U4/6 = max 10% Su
U3/1 - U4/9 = max 30% Su

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf: = Ufe

In caso di ampliamento di edifici esistenti, di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

Uf: 0.50 mq/mq – (= 1.50 mc/mq)

H. max: 10.00 ml

Dovrà comunque essere rispettata l'altezza del tessuto edificato preesistente in ossequio all'art. 8 del D.M. 1444/68.
Solo in caso di nuova costruzione su lotto libero ed isolato potrà essere applicato il parametro di norma.

c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto.

d) Prescrizioni particolari: Per l'area lungo la Prov.le Fratte indentificata catastalmente al Foglio 10 Particella 305 con zonizzazione ZTR3, ammessa costruzione in deroga ai limiti di zona come da specifica variante approvata con deliberazione della G.M. n. 139 del 30.07.2026.

ART. 36 - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE RADO - EX B5 (ZTR4)

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

Questo tessuto ricomprende, totalmente o parzialmente, le zone di completamento B5 del P.R.G. '85 e individua edifici o gruppi di edifici sorti al di fuori dei centri abitati. Per tali zone il piano ripropone in parte la normativa del P.R.G. '85, riconoscendo a tali manufatti la caratterizzazione di residenza civile e non agricola.

Per ragioni di semplificazione grafica e per meglio rappresentare che le disposizioni di cui al presente articolo si riferiscono esclusivamente agli edifici e non alle loro aree di pertinenza (superando con ciò la precedente normativa del PRG '85), sono state eliminate negli elaborati grafici di azzonamento le campiture di zona "B" dalle aree di pertinenza degli stessi; resta tuttavia la classificazione "B" ai sensi del D.M. 1444/68, per ciascun edificio e da ciò consegue che per gli interventi di cui al presente articolo non si applicano le prescrizioni di tutela paesistico-ambientale (aree esenti), né le eventuali limitazioni derivanti dalla fasce di rispetto stradale (nuova individuazione).

a) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U1/1	Abitazioni
U3/1	Artigianato produttivo e industria
U4/1	Commercio al dettaglio
U4/5	Pubblici esercizi
U4/6	Uffici e studi professionali
U4/9	Artigianato di servizio
U5/4	Attrezzature d'interesse comune civili e religiose
U5/6	Attrezzature per il verde
U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

Usi regolati: U4/1 – U4/5 – U4/6 = max 10% Su
U3/1 - U4/9 = max 30% Su

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf: = Ufe con possibilità di incremento del volume esistente fino ad un massimo complessivo di 1.000 mc.

H. max: 10.00 ml. Dovrà comunque essere rispettata l'altezza del tessuto edificato preesistente in ossequio all'art. 8 del D.M. 1444/68.

c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto.

ART. 37 - TESSUTO PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE - INDUSTRIALE (ZTI)

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

a) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U3/1 Artigianato produttivo e industria

U3/2 Depositi a cielo aperto

U4/8 Magazzini

U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

Usi regolati: Negli elaborati di progetto del piano sono individuati con apposita simbologia **(asterisco**), le zone per le quali sono esclusivamente ammessi gli usi legati alle attività dei contoterzisti agricoli ("U2/2 - Fabbricati di servizio", "U2/6 - Rimesse", "U2/5 – Lavorazione di prodotti aziendali").

Negli elaborati grafici sono altresì individuate con apposita simbologia (**righe oblique**) le zone sulle quali sono presenti attività di lavorazione di inerti (ZTIS), ne è ammessa la permanenza senza cambio di destinazione d'uso; eventuali incrementi delle Ufe dei locali di servizio sono ammessi nei limiti di cui al presente articolo e nel rispetto della normativa di tutela paesistico-ambientale.

Con ulteriore simbologia **(righe oblique con triangolo**) è stata individuata l'area lungo la Strada Montegranarese dove a seguito di prescrizione (Delibera G.P. n. 275 del 18/12/2013) nel piazzale interno è vietata ogni nuova edificazione sia dentro che fuori terra.

Negli elaborati grafici sono altresì individuate con apposita simbologia (**cerchietto**) le zone sulle quali sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti a destinazione produttiva nel limite del doppio dell'esistente e fino ad un massimo di mq 600.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf: = Ufe

In caso di ampliamento di edifici esistenti, di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

Uf: 0.55 mq/mq

Rc: 45 % max

H. max: 12.00 ml

ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di

carattere straordinario

c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto.

d) Prescrizioni particolari:

Negli elaborati grafici sono altresì individuate con apposita simbologia (**triangolo**) la zona a Bivio Cascinare (ST mq 3.500 e SU mq 1.925) dove sono ammessi:

e) Normativa funzionale:

f) Parametri urbanistici ed edilizi:

Usi previsti:

U3/1 Artigianato produttivo e industria

U3/2 Depositi a cielo aperto

U4/8 Magazzini

U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

Usi regolati: ----

Uf: = Ufe

In caso di ampliamento di edifici esistenti, di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

Uf: 0.55 mq/mq

Rc: 45 % max

H. max: 12.00 ml

ad esclusione dei volumi tecnici

g) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto.

h) Prescrizioni particolari:

Vengano rispettate le prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale Provincia di Fermo n. 754 del 27.05.2014 e nel parere Settore Patrimonio Ed. Scolastica e Genio Civile della Provincia di Fermo di cui alla nota prot. 5633 del 18.02.2014.

ART. 38 - TESSUTO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE, TERZIARIO E DIREZIONALE (ZTC)

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

a) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U4/2	Medie strutture di vendita
U4/3	Grandi strutture di vendita
U4/4	Commercio all'ingrosso
U4/5	Pubblici esercizi
U4/6	Uffici e studi professionali
U4/7	Complessi terziario direzionali
U4/8	Magazzini
U4/9	Artigianato di servizio
U5/1	Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
U5/2	Esposizioni
U5/4	Attrezzature d'interesse comune civili e religiose
U5/6	Attrezzature per il verde
U5/9	Attrezzature culturali, sociali e assistenziali
U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

Usi regolati: ---

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf: = Ufe

In caso di ampliamento di edifici esistenti, di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

Uf: 0.40 mq/mq

Rc.: 0.35 max

H. max: 12.00 ml

c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto.

d) Prescrizioni particolari:

ART. 39 -TESSUTO PREVALENTEMENTE TURISTICO - RICETTIVO (ZTT)

Tessuto esistente di recente insediamento, con prevalenza di funzioni turistico - ricettive con ricorrenti tipologie produttive.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U4/2	Medie strutture di vendita
U4/3	Grandi strutture di vendita
U4/4	Commercio all'ingrosso
U4/5	Pubblici esercizi
U4/6	Uffici e studi professionali
U4/7	Complessi terziario direzionali
U4/8	Magazzini
U4/9	Artigianato di servizio
U5/1	Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
U5/2	Esposizioni
U5/4	Attrezzature d'interesse comune civili e religiose
U5/6	Attrezzature per il verde
U5/9	Attrezzature culturali, sociali e assistenziali
U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
U7/1	Attrezzature ricettive

Usi regolati: ---

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf: = Ufe

In caso di ampliamento di edifici esistenti, di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

Uf: 0.40 mq/mq

Rc.: 0.35 max

H. max: 12.00 ml

c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto.

d) Prescrizioni particolari:

Capo IV - Aree Progetto

ART. 40 - CRITERI GENERALI PER LE AREE PROGETTO

Negli elaborati D4 "Azzonamento generale" in scala 1:5.000 e D5 "Azzonamento tessuti urbani" in scala 1:2.000, sono individuate con specifica sigla "AP" e numerazione progressiva le "Aree Progetto".

Esse sono suddivise in:

APS 1-5	Aree Progetto prevalentemente relative a spazi pubblici, servizi e attrezzature;
APR 1-38	Aree Progetto prevalentemente residenziali;
API 1-14	Aree progetto prevalentemente industriali e artigianali.
APC 1-9	Aree Progetto prevalentemente commerciali, terziarie e direzionali
APT 1-4	Aree Progetto prevalentemente turistico - ricettive;

Le Aree Progetto, specificatamente disciplinate nell'elaborato D6 "Album delle Aree Progetto", sono normate da una Scheda (che definisce le modalità di attuazione, le caratteristiche funzionali e quantitative) e da due Schemi grafici: l'Azzonamento e lo Schema progettuale.

Mentre l'Azzonamento detta regole prescrittive, la possibile soluzione progettuale proposta - definita Schema progettuale - è da considerarsi indicativa per le successive elaborazioni progettuali.

Nello schema grafico definito Azzonamento, le Aree Progetto risultano normalmente articolate al loro interno in: aree di concentrazione dei volumi, standard urbanistici, viabilità. I piani attuativi ed i progetti planivolumetrici convenzionati dovranno conformarsi a tali indicazioni, salvo eventuali modifiche delle stesse motivate dall'approfondimento dello stato di fatto dell'area e/o conseguenti alla migliore definizione progettuale del piano attuativo o del progetto planivolumetrico convenzionato. Dovranno in ogni caso essere rispettate le quantità prescritte nelle Schede relative alle singole Aree Progetto, nonché il principio dell'accorpamento e della non frammentazione delle aree a standard, in modo particolare del verde.

Per ogni Area Progetto vengono definite nella Scheda e negli Schemi grafici contenuti nell'elaborato D6 "Album delle Aree Progetto", nonché nell'elaborato A.4.1 (Relazione e allegati) e nelle tavole A.4.6 (Carta delle vocazionalità) dell'analisi geologica -

geomorfologica (2a fase):

a) le modalità di attuazione
b) la Superficie territoriale (St)
c) la normativa funzionale
d) i parametri urbanistici ed edilizi
e) la Superficie utile (Su)
f) l'Area di concentrazione dei volumi
g) gli Standard
h) la viabilità
i) le prescrizioni specifiche
j) le prescrizioni in ordine alla fattibilità geologica e geotecnica degli interventi

a) Modalità di attuazione

Piano urbanistico attuativo per le aree superiori a 1,5 ha.

b) Superficie territoriale (St)

Si tratta della St complessivamente interessata dall'intervento.

La misura indicata risulta approssimata (misurazione a planimetro sulla base aerofotogrammetrica); dovrà quindi essere verificata attraverso specifico rilievo topografico del terreno

c) Normativa funzionale

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

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

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

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

d) Parametri urbanistici ed edilizi

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

L'edificabilità è generalmente definita dall'Indice di utilizzazione territoriale (Ut).

e) Superficie utile (Su)

Si tratta della massima Su realizzabile per ogni intervento. Derivando da un dato approssimato (la St, misurata a planimetro), anche la Su risulta un dato da verificare sulla base dell'effettiva dimensione della Superficie territoriale.

f) Area di concentrazione dei volumi

Si tratta dell'ambito delle Aree Progetto all'interno del quale dovranno essere concentrate le volumetrie realizzabili

g) Standard

Nelle Aree Progetto prevalentemente residenziali gli standard urbanistici da cedere obbligatoriamente sono quelli graficamente rappresentati negli elaborati di Azionamento. Qualora non sia graficamente rappresentato le aree pubbliche nel loro complesso (verde pubblico, parcheggi pubblici, viabilità pubblica, ecc.) debbono essere almeno pari al 40% della St con un minimo comunque di standard (verde pubblico, parcheggi, ecc.) di almeno 30 mq/abitante. E' fatta salva la possibilità di monetizzare o permutare da parte del privato la quota eccedente i 30 mq/ab unicamente dove si ravvisi l'opportunità nell'interesse del Comune congruamente motivato. Il Comune utilizzerà le somme introitate per acquisire aree per parcheggi o spazi pubblici

Gli standard urbanistici da cedere nelle Aree Progetto prevalentemente turistico - ricettive, nelle Aree Progetto prevalentemente artigianali e industriali se non prescritte e/o localizzate specificatamente, dovranno essere esattamente quantificate, a seconda delle dimensioni dell'intervento e delle caratteristiche urbanistiche e ambientali dei tessuti urbani all'interno dei quali tale intervento si colloca, nella convenzione del piano attuativo.

Ai fini di un corretto dimensionamento degli standard residenziali si ricorda che ai sensi della L.R.34/92, art.18 comma 4, per le aree di nuova edificazione, la capacità insediativa teorica si calcola attribuendo ad ogni abitante da insediare mc.120 di

volume edificabile per le destinazioni prevalentemente residenziali, mc.80 di volume per quelle prevalentemente turistiche.

h) Viabilità

Si tratta della proposta indicativa del sedime della viabilità pubblica da prevedere all'interno degli strumenti di attuazione del piano.

Si consiglia di risolvere la viabilità interna alle APR, prevalentemente, con rotatoria adeguata (raggio minimo di ml 6).

i) Prescrizioni specifiche

Si tratta di eventuali prescrizioni (di morfologia urbanistica, di tipologia edilizia, di uso degli spazi scoperti, di percorsi, ecc.) da rispettare nell'attuazione degli interventi

j) Prescrizioni in ordine alla fattibilità geologica e geotecnica degli interventi

Si tratta delle eventuali prescrizioni da rispettare nell'attuazione degli interventi specificate nell'elaborato A.4.1 (Relazione e allegati) e nelle tavole A.4.6 (Carta delle vocazionalità) dell'analisi geologica-geomorfologica (2a fase)

ART. 40BIS - ATTUAZIONE AREE PROGETTO

1. L'attuazione delle aree progetto interessa tutti i proprietari delle aree di terreno incluse all'interno di ciascun comparto costituente l'area progetto stessa, così come individuato dall'azzonamento del piano regolatore generale, fatto salvo quanto appresso specificato.
2. Nel caso che l'area progetto (o un suo sub comparto) includa aree di terreno appartenenti a diversi proprietari, alcuni dei quali non abbiano interesse a partecipare al piano di lottizzazione, assumendone gli obblighi ed impegni previsti dalla convenzione urbanistica, i restanti proprietari possono ugualmente dare attuazione all'area progetto purché siano soddisfatte interamente tutte le seguenti condizioni:
   a) Il progetto di lottizzazione interessi l'intero comparto previsto dall'area progetto con assunzione a carico dei richiedenti di tutti gli obblighi e gli adempimenti previsti dalla convenzione per l'intera realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione degli interi standard urbanistici necessari, riferiti all'intera superficie territoriale del comparto, anche per le parti non di loro proprietà.
   b) I richiedenti abbiano chiesto formalmente agli altri proprietari di partecipare al piano di lottizzazione assegnando un congruo termine per l'accettazione, non inferiore a 30 giorni dalla data di notifica, e dimostrino il rispetto dell'avvenuto coinvolgimento, anche negativo.
   c) Le aree di proprietà dei soggetti che non intendono partecipare al piano di lottizzazione abbiano i seguenti requisiti:
      - Siano poste nell'area progetto in posizione del tutto periferica e marginale;
      - Siano scarsamente o per nulla influenti sull'assetto urbanistico generale del piano di lottizzazione, soprattutto per quanto riguarda l'organizzazione della viabilità e degli spazi pubblici.
      - Abbiano superficie complessiva non superiore al 10% della superficie territoriale del comparto con un limite massimo di 1500 mq per le aree progetto residenziali e 3000 mq per le altre aree progetto.
   d) Nel calcolo della superficie edificabile complessiva non vengano utilizzate le potenzialità edificatorie dei terreni di proprietà dei soggetti non interessati a partecipare al piano di lottizzazione.
   e) Alle aree di proprietà dei soggetti non interessati venga attribuita, all'interno del piano di lottizzazione, una destinazione compatibile con le esigenze del proprietario o comunque conforme all'attuale utilizzo, quale "Verde privato" o similare, con assoluta esclusione di tali aree dal computo degli standard urbanistici, dalla viabilità o comunque da qualsiasi destinazione per spazi pubblici.

3. Prima dell'adozione del piano di lottizzazione o comunque prima della sua pubblicazione, il Comune notifica agli eventuali proprietari non richiedenti l'avvio del procedimento ai sensi della L.241/90 informandoli della possibilità di presentare osservazioni od opposizioni.
4. E' fatta salva la possibilità dei restanti proprietari di inserirsi successivamente, d'intesa con gli originari richiedenti, a partecipare al piano di lottizzazione purché ciò avvenga entro il termine di validità del piano stesso. In tal caso dovrà essere presentata apposita variante urbanistica con l'assunzione da parte dei nuovi richiedenti di tutti gli obblighi previsti in convenzione, in solido con gli altri proprietari.
5. Per tutte le aree progetto può essere richiesta la suddivisione in non più di due sub comparti che possono essere ciascuno attuato singolarmente anche in tempi diversi. Tale suddivisione può essere effettuata d'iniziativa comunale o essere proposta da una parte dei proprietari dell'area. In ogni caso dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:
   - La suddivisione in comparti sia rispettosa della previsione di sistemazione dell'area eventualmente contenuta nell'album delle aree progetto.
   - Sia comunque assicurato l'accorpamento degli spazi a verde pubblico fra i due diversi comparti ed una razionale disposizione dei parcheggi.
   - La previsione di viabilità sia tale da raccordare in modo agevole e lineare i due comparti fra loro ed entrambi con la viabilità esistente assicurando contemporaneamente la funzionalità ed accessibilità di ciascun comparto singolarmente.
   - Ciascun comparto assicuri e realizzi gli standard urbanistici e le urbanizzazioni primarie sufficienti per la propria potenzialità edificatoria massima.
6. La procedura di approvazione per la suddivisione in comparti viene effettuata con le stesse modalità previste per i piani attuativi dagli artt.30 e seguenti della L.R. n.34 del 05/08/1992, in virtù di quanto stabilito dall'art.15 comma 5 della stessa L.R. 34/92 in materia di varianti al P.R.G. di competenza del Consiglio Comunale.
7. A ciascun comparto si applicano le stesse norme e procedure previste per l'intera area progetto.
8. Prima dell'adozione del piano di suddivisione in comparti o comunque prima della sua pubblicazione, il Comune notifica agli eventuali proprietari non richiedenti l'avvio del procedimento ai sensi della L.241/90 informando della possibilità di presentare osservazioni.
9. Per le aree progetto per le quali è previsto l'intervento diretto con planivolumetrico convenzionato si applica la stessa procedura di approvazione prevista per quelle con intervento urbanistico preventivo.

ART. 41 - AREE PROGETTO RELATIVE A SPAZI PUBBLICI, SERVIZI E ATTREZZATURE (APS)

APS 1 - Via Roma (Capoluogo)

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento urbanistico preventivo	
b)	**Superficie territoriale**	St:	23.000 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U5/1	Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
		U5/3	Sedi istituzionali e amministrative
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U5/9	Attrezzature culturali, sociali e assistenziali
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/2	Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		U7/1	Attrezzature ricettive
		Usi regolati:	U4/1 - U4/6 = max 20% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	600 mq/Ha
		H. max:	12.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	1.380 mq
f)	**Aree pubbliche:**	40% St	Totale: 19.550 mq

g) Nota: La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.

APS 2 - Area del Consorzio Agrario (Casette)

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento urbanistico preventivo	
b)	**Superficie territoriale**	St:	3.300 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U3/1	Artigianato produttivo e industria
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/8	Magazzini
		U5/1	Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
		U5/3	Sedi istituzionali e amministrative
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U5/9	Attrezzature culturali, sociali e assistenziali
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/2	Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	U1/1 - U4/1 - U4/6 = max 75% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	4.000 mq/Ha
		H. max:	12.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	1.320 mq
f)	**Aree pubbliche:**	75% St	Totale: 2.500 mq di cui quantificabili come standard 1.900 mq a parcheggi.
g)	**Nota:**	La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.	

APS 3 - S.P. Faleriense (La Luce)

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato	
b)	**Superficie territoriale**	St:	3.000 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/2	Medie strutture di vendita
		U4/5	Commercio all'ingrosso
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/3	Sedi istituzionali e amministrative
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U5/9	Attrezzature culturali, sociali e assistenziali
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	U4/1 - U4/6 = max 20% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	12.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	900 mq
f)	**Aree pubbliche:**	75% St	Totale: 2.250 mq
			interamente quantificabili come standard
g)	**Nota:**	La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.	

APS 4 - Campo sportivo (La Luce)

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato	
b)	**Superficie territoriale**	St:	22.000 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/1	Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
		U5/3	Sedi istituzionali e amministrative
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U5/7	Attrezzature per lo sport
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/2	Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	U4/1 - U4/6 = max 20% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	300 mq/Ha
		H. max:	10.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	660 mq
f)	**Aree pubbliche:**	60 % St	Totale: 13.200 mq di cui quantificabili come standard 9.800 mq a verde sportivo
g)	**Nota:**	La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.	

ART. 42 - AREE PROGETTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (APR)

APR 1 - Via Lombardia

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato	
b)	**Superficie territoriale**	St:	7.100 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	U4/1 - U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	9.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	2.130 mq
f)	**Aree pubbliche:**	31% St	Totale: 2.200 mq di cui quantificabili come standard 800 mq a parcheggi
g)	**Nota:**	La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto. Dovrà inoltre essere quanto più possibile salvaguardato il filare di Quercia roverella radicato lato sud, ricercando soluzioni alternative al suo abbattimento in caso di edificazioni.	

APR 3 - Strada Comunale della Galilea (Nord)

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento urbanistico preventivo	
b)	**Superficie territoriale**	St:	18.700 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/2	Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	U4/1 - U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	9.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	5.610 mq
f)	**Aree pubbliche:**	45% St	Totale: 8.415 mq di cui quantificabili come standard 8.130 mq a verde
g)	**Nota:**	La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto. Dovrà inoltre essere quanto più possibile salvaguardato il filare di Quercia roverella radicato lato est, ricercando soluzioni alternative al suo abbattimento in caso di edificazioni.	

APR 4 - Strada Comunale della Galilea (Sud)

SUB. COMPARTO "B"

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento urbanistico preventivo	
b)	**Superficie territoriale**	St:	5.900 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		Usi regolati:	U4/1 - U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	9.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	1.770 mq
f)	**Aree pubbliche:**	50 % St	Totale: 2.950 mq di cui tutti quantificabili come standard: mq (1.550 mq a verde e 1.400 mq a parcheggi).

g) Nota:

La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.

Dovrà inoltre essere quanto più possibile salvaguardata la siepe di Olmo campestre radicata lato sud, ricercando soluzioni alternative al suo abbattimento in caso di edificazioni.

Il comparto dovrà necessariamente essere collegato alla viabilità esistente anche, se necessario, acquisendo la disponibilità di altre APR non ancora attuate garantendone nel contempo la costante manutenzione.

Dovranno essere fornite le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere i criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali ed urbane di cui all'art.5 della L.R.14 del 17/06/2008 e s.m.i.

APR 5 - Strada Vecchio Porto (nord)

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento urbanistico preventivo	
b)	**Superficie territoriale**	St:	23.800 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	U4/1 - U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	1.625 mq/Ha
		H. max:	9.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	3.868 mq
f)	**Aree pubbliche:**	29.82 % St	Totale: 7.097 mq di cui quantificabili come standard 868 mq a parcheggio e mq 4.119 a verde
g)	**Nota:**	La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto. Dovrà inoltre essere quanto più possibile salvaguardata la siepe di Olmo campestre radicata lato nord, ricercando soluzioni alternative al suo abbattimento in caso di edificazioni.	

APR 6 - Strada Vecchio Porto (sud)

SUB. COMPARTO "A"

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento urbanistico preventivo	
b)	**Superficie territoriale**	St:	41.945 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	----
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	9.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	25.586 mq
f)	**Aree pubbliche:**	61 % St	Totale: 25.586 mq di cui quantificabili come standard 1.028 mq a parcheggio e mq 16.496 a verde pubblico
g)	**Nota:**	La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare. Dovrà inoltre essere quanto più possibile salvaguardata n. 1 quercia Roverella radicata lato nord, ricercando soluzioni alternative al suo abbattimento in caso di edificazione.	

SUB. COMPARTO "B"

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento urbanistico preventivo	
b)	**Superficie territoriale**	St:	3.200 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	----
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	9.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	960 mq
f)	**Aree pubbliche:**	61 % St	Totale: 1.952 mq
			Dati quantitativi no presenti nella scheda di intervento a seguito della suddivisione dell'APR in due sub. Comparti approvata con D.C. n. 69 del 18.12.2001 e desunti graficamente nelle tavole di azzonamento del PRG
g)	**Nota:**	La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.	

APR 8 - Via Don Berdini
)

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato	
b)	**Superficie territoriale**	St:	5.800 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/2	Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi Regolati:	U4/1 - U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	9.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	1.740 mq
f)	**Aree pubbliche:**	40 % St	Totale: 2.320 mq Interamente quantificabili come standard
g)	**Nota:**	La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.	

APR 10 - Strada Provinciale Monturanese (est)

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato	
b)	**Superficie territoriale**	St:	2.505 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	U4/1 - U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	10.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	751.50 mq
f)	**Aree pubbliche:**	42.43 % St	Totale: 1.062.84 mq di cui quantificabili come standard: 834,23 mq (681,26 mq di verde, 152,92 mq di parcheggi)
g)	**Nota:**	La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto. Dovrà essere previsto l'accesso all'area progetto esclusivamente dalla strada Comunale di Via Pozzetto o dalla viabilità comunale a servizio dell'APC11, stabilendo fin da ora il divieto di interessare la S.P. Monturanese per l'accesso all'APR10.	

APR 11- Strada Provinciale Monturanese (ovest)

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato	
b)	**Superficie territoriale**	St:	5.200 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/2	Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	U4/1 - U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	9.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	1.560 mq
f)	**Aree pubbliche:**	40 % St	Totale: 2.080 mq di cui quantificabili come standard: 1.700 mq (1.500 mq di verde, 200 mq di parcheggi)
g)	**Nota:**	La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto. Dovrà inoltre essere quanto più possibile salvaguardato il filare di Quercia roverella radicato lato sud, ricercando soluzioni alternative al suo abbattimento in caso di edificazioni.	

APR 12 - Strada Provinciale Mostrapiedi (Nord)

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato	
b)	**Superficie territoriale**	St:	14.000 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/2	Medie strutture di vendita
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	U4/1 – U4/2 - U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	9.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	4.200 mq
f)	**Aree pubbliche:**	40 % St	Totale: 5.600 mq di cui quantificabili come standard: 4.000 mq (3.400 mq di verde, 950 mq di parcheggi)
g)	**Nota:**	La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.	

APR 13 - Strada Provinciale Mostrapiedi (Sud)

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento urbanistico preventivo (con possibilità di attuazione per sub-comparti: a-b)	
b)	**Superficie territoriale**	St:	12.000 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/2	Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	U4/1 - U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	9.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	3.600 mq
f)	**Aree pubbliche:**	50 % St	Totale: 6.000 mq

g) Nota: La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.

APR 14 - Via Antonicelli

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato	
b)	**Superficie territoriale**	St:	12.900 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		Usi regolati:	U4/1 – U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	10.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	3.870 mq
f)	**Aree pubbliche:**	59 % St	Totale: 7.600 mq di cui quantificabili come standard 3.600 di verde rispetto ai 3.015 mq obbligatori
g)	**Nota:**	La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto. Dovranno inoltre essere quanto più possibile salvaguardate n.2 Querce roverella radicate lato nord-est, ricercando soluzioni alternative al suo abbattimento in caso di edificazioni.	

APR 15 - Strada Provinciale delle Fratte

SUB. COMPARTO "B"

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento urbanistico preventivo	
b)	**Superficie territoriale**	St:	9.950 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/2	Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
		Usi regolati:	U4/1 – U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	10.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	2.985 mq
f)	**Aree pubbliche:**	40 % St	Totale: 3.980 mq di cui quantificabili come standard 2.530 di verde
g)	**Nota:**	La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.	

APR 17 - Via Filippo Turati (Nord)

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato	
b)	**Superficie territoriale**	St:	18.675 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		Usi regolati:	U4/1 – U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	9.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	5.602 mq
f)	**Aree pubbliche:**	40 % St	Totale: 7.470 mq quantificabili come standard 1.800 di verde
g)	**Nota:**	La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare,	

APR 18 - Via N. Tommaseo
)

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato	
b)	**Superficie territoriale**	St:	8.000 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	U4/1 – U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	10.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	2.400 mq
f)	**Aree pubbliche:**	40 % St	Totale: 3.200 mq quantificabili come standard 950 di parcheggi
g)	**Nota:**	La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto	

APR 19 - Via Filippo Turati (sud)

SUB. COMPARTO "A"

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato	
b)	**Superficie territoriale**	St:	4.400 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	U4/1 – U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	10.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	1.320 mq
f)	**Aree pubbliche:**	40 % St	Totale: 1.760 mq di cui quantificabili come standard: 1.216 mq (680 mq di verde e 536 mq di parcheggi).
g)	**Nota:**	La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto. Dovrà inoltre essere quanto più possibile salvaguardata n.1 Quercia roverella radicata limite Est, ricercando soluzioni alternative al suo abbattimento in caso di edificazioni.	

SUB. COMPARTO "B"

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato	
b)	**Superficie territoriale**	St:	3.800 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	U4/1 – U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	10.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	1.140 mq
f)	**Aree pubbliche:**	40 % St	Totale: 1.520 mq di cui quantificabili come standard 1.064 mq (700 mq di verde e 364 mq di parcheggi).
g)	**Nota:**	La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.	

APR 20 - Via Einaudi

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato	
b)	**Superficie territoriale**	St:	11.113 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		Usi regolati:	U4/1 – U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	9.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	3.150 mq
f)	**Aree pubbliche:**	40 % St	Totale: 4.200 mq Di cui quantificabili come standard 2.400 di verde
g)	**Nota:**	La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto	

APR 21 - S.P. Cascinare

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato	
b)	**Superficie territoriale**	St:	13.600 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		Usi regolati:	U4/1 – U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	10.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	4.080 mq
f)	**Aree pubbliche:**	40 % St	Totale: 5.440 mq di cui nessuna area pubblica quantificabile come standard
g)	**Nota:**	La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto	

APR 22 - Strada Provinciale Fonte di Mare

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento preventivo	
b)	**Superficie territoriale**	St:	18.500 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	U4/1 – U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	10.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	5.550 mq
f)	**Aree pubbliche:**	70 % St	Totale: 12.950 mq di cui quantificabili come standard: 12.150 mq (11.550 mq di verde e 600 mq di parcheggi).
g)	**Nota:**	La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto. Inoltre dovranno essere condotte preliminarmente all'edificazione indagini geognostiche specifiche conformi al D.M. 11/03/1988 adeguando la convenzione del progetto.	

APR 23 - Via Gabriele d'Annunzio

SUB. COMPARTO "A"

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato	
b)	**Superficie territoriale**	St:	1.378 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/2	Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
		Usi regolati:	U4/1 – U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	10.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	414 mq
f)	**Aree pubbliche:**	40 % St	Totale: 552 mq
g)	**Nota:**	La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.	

SUB. COMPARTO "B"

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato	
b)	**Superficie territoriale**	St:	3.052 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/2	Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
		Usi regolati:	U4/1 – U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	10.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	916 mq
f)	**Aree pubbliche:**	40 % St	Totale: 1.221
g)	**Nota:**	La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.	

APR 24 - Strada di Fonte di Mare a Castellano

SUB. COMPARTO "A"

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato	
b)	**Superficie territoriale**	St:	6.975 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		Usi regolati:	U4/1 – U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	10.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	698 mq
f)	**Aree pubbliche:**	40 % St	Totale: 2.790 mq di cui nessuna area quantificabile come standard
g)	**Nota:**	La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.	

SUB. COMPARTO "B"

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato	
b)	**Superficie territoriale**	St:	7.525 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		Usi regolati:	U4/1 – U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	10.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	2.258 mq
f)	**Aree pubbliche:**	40 % St	Totale: 3.010 Interamente quantificabili come standard.
g)	**Nota:**	La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.	

APR 25 - Via del Castellano

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato	
b)	**Superficie territoriale**	St:	8.500 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		Usi regolati:	U4/1 – U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	9.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	2.550 mq
f)	**Aree pubbliche:**	40 % St	Totale: 3.400 mq di cui quantificabili come standard: 1.800 mq di verde
g)	**Nota:**	La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.	

APR 26 - Strada Comunale di Cretarola

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento preventivo con possibilità di suddivisione in due sub-comparti (a-b)	
b)	**Superficie territoriale**	St:	22.600 mq Sub. comparto a) mq 16.700 Sub. comparto b) mq 5.900
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/2	Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	U4/1 – U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	10.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	6.780 mq Sub. comparto a) mq 5.010 Sub. comparto b) mq 1.770
f)	**Aree pubbliche:**	43 % St	Totale: 9.630 mq di cui quantificabili come standard: 6.100 mq a verde
g)	**Nota:**	La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.	

APR 28 – Strada Lungo Tenna

SUB. COMPARTO "A"

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato	
b)	**Superficie territoriale**	St:	7.620 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		Usi regolati:	U4/1 – U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	9.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	2.286 mq
f)	**Aree pubbliche:**	40 % St	Totale: 3.048 mq
g)	**Nota:**	La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.	

SUB. COMPARTO "B"

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato	
b)	**Superficie territoriale**	St:	2.560 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		Usi regolati:	U4/1 – U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	9.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	768 mq
f)	**Aree pubbliche:**	40 % St	Totale: 1.024 mq
g)	**Nota:**	La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.	

APR 30 - Strada Santa Caterina

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento preventivo	
b)	**Superficie territoriale**	St:	38.000 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		Usi regolati:	U4/1 – U4/6 – U4/9 = max 20% Su U5/4 = max 10% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	1.000 mq/Ha
		H. max:	9.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	3.800 mq
f)	**Aree pubbliche:**	43 % St	Totale: 15.200 mq di cui quantificabili come standard 3.800 mq a verde
g)	**Nota:**	La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.	

APR 32 – Vicinale della Sapienza

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento urbanistico preventivo	
b)	**Superficie territoriale**	St:	35.000 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/2	Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	U4/1 – U4/6 – U4/9 = max 20% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	1.000 mq/Ha
		H. max:	9.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	3.500 mq
f)	**Aree pubbliche:**		Individuate all'interno dell'Ambito 1 (APRU art.45b)
g)	**Nota:**		Il piano attuativo dovrà quantificare, rispetto agli usi insediabili, l'esatta dotazione di parcheggi pubblici da collocare all'interno dell'APR32. Prima dell'approvazione del Piano Attuativo vengano redatti gli approfondimenti geologico-geotecnici che confermino l'edificabilità dell'area e verifichino eventuali pendenze superiori al 30% ove è vietata qualsiasi edificazione.

APR 33 – Ex PEEP Via Angeli

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento urbanistico preventivo	
b)	**Superficie territoriale**	St:	9.500 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/2	Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	U4/1 – U4/6 – U4/9 = max 20% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	1.000 mq/Ha
		H. max:	9.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	950 mq
f)	**Aree pubbliche:**		Individuate all'interno dell'Ambito
g)	**Nota:**	Il piano attuativo dovrà quantificare, rispetto agli usi insediabili, l'esatta dotazione di standard da collocare all'interno dell'ambito.	

APR 34 – La Luce

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento urbanistico preventivo	
b)	**Superficie territoriale**	St:	11.340 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/2	Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	U4/1 – U4/6 – U4/9 = max 20% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	9.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	3.402 mq
f)	**Aree pubbliche:**		Individuate all'interno dell'Ambito
g)	**Nota:**	Il piano attuativo dovrà quantificare, rispetto agli usi insediabili, l'esatta dotazione di standard da collocale all'interno dell'ambito	

APR 35 – Le Monache

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento urbanistico preventivo	
b)	**Superficie territoriale**	St:	16.740 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/2	Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	U4/1 – U4/6 – U4/9 = max 20% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	9.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	5.022 mq
f)	**Aree pubbliche:**		Individuate all'interno dell'Ambito
g)	**Nota:**	Il piano attuativo dovrà quantificare, rispetto agli usi insediabili, l'esatta dotazione di standard da collocare all'interno dell'ambito.	

APR 36 – La Luce

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento urbanistico preventivo	
b)	**Superficie territoriale**	St:	6.820 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/2	Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	U4/1 – U4/6 – U4/9 = max 20% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	9.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	2.046 mq
f)	**Aree pubbliche:**		Individuate all'interno dell'Ambito
g)	**Nota:**	Il piano attuativo dovrà quantificare, rispetto agli usi insediabili, l'esatta dotazione di standard da collocare all'interno dell'ambito.	

APR 37 – Casette

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento urbanistico preventivo planivolumetrico convenzionato	
b)	**Superficie territoriale**	St:	34.865 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		Usi regolati:	U4/1 – U4/6 – U4/9 = max 20% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	10.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	10.450 mq
f)	**Aree pubbliche:**	40 % St	13.950 mq
g)	**Nota:**	La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare	

APR38 – (ex API3) - Castellano

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento urbanistico preventivo planivolumetrico convenzionato	
b)	**Superficie territoriale**	St:	16.000 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		Usi regolati:	U4/1 – U4/6 – U4/9 = max 20% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	10.00 ml
e)	**Superficie Utile**	Su:	4.800 mq
f)	**Aree pubbliche:**		40% della St = mq 6.400
			Di cui q7uantificabili come standard mq 2.700 di parcheggio pubblico
g)	**Nota:**	La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.	

ART. 43 - AREE PROGETTO PREVALENTEMENTE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI (API)

A parziale deroga di quanto previsto dal comma 2 dell'art.3 e dal comma 2 dell'art. 26 delle presenti NTA, per le aree progetto prevalentemente artigianali ed industriali (API) vigenti alla data di adozione della presente variante al PRG, trovano applicazione gli indici edilizi appresso riportati, anziché quelli previsti dai relativi piani.

API 1 – Casette

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento urbanistico preventivo	
b)	**Superficie territoriale**	St:	21.200 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U3/1	Artigianato produttivo e industria
		U3/2	Depositi a cielo aperto
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/4	Commercio all'ingrosso
		U4/7	Complessi terziario direzionali
		U4/8	Magazzini
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/2	Esposizioni
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U5/8	Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	U4/1 = max 20% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Uf:	0.55 mq/mq
		H. max:	10.00 ml
		Rc.:	45% max
e)	**Aree pubbliche:**	15 % St	3.180 mq
f)	**Nota:**	La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare	

API 2 – Cascinare

a) Modalità di attuazione: Intervento diretti con progetto planovolumetrico convenzionato e possibilità di suddivisione in due sub. comparti a) e b)

b) Superficie territoriale St: 9.700 mq

c) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U3/1 Artigianato produttivo e industria
U3/2 Depositi a cielo aperto
U4/1 Commercio al dettaglio
U4/2 Medie strutture di vendita
U4/4 Commercio all'ingrosso
U4/8 Magazzini
U4/9 Artigianato di servizio
U5/2 Esposizioni
U5/6 Attrezzature per il verde
U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/4 Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

Usi regolati: U4/1 = max 20% Su

d) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf: 0.55 mq/mq
H. max: 10.00 ml
Rc.: 45% max

e) Aree pubbliche: 15 % St 1.455 mq

f) Nota: La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto

API 4 - La Luce

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

b) Superficie territoriale St: 4.350 mq

c) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U3/1 Artigianato produttivo e industria
U3/2 Depositi a cielo aperto
U4/1 Commercio al dettaglio
U4/4 Commercio all'ingrosso
U4/7 Complessi terziario direzionali
U4/8 Magazzini
U4/9 Artigianato di servizio
U5/2 Esposizioni
U5/6 Attrezzature per il verde
U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/4 Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

Usi regolati: U4/1 = max 20% Su

d) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf: 0.55 mq/mq
H. max: 10.00 ml
Rc.: 45% max

e) Aree pubbliche: 15 % St 652 mq

f) Nota: La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.

API 5 - 6 - Località Branca doro

a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo

b) Superficie territoriale St: 147.036 mq

c) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U3/1	Artigianato produttivo e industria
U3/2	Depositi a cielo aperto
U4/1	Commercio al dettaglio
U4/4	Commercio all'ingrosso
U4/7	Complessi terziario direzionali
U4/8	Magazzini
U4/9	Artigianato di servizio
U5/2	Esposizioni
U5/6	Attrezzature per il verde
U5/8	Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

Usi regolati: U4/1 = max 20% Su

d) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf:	0.55 mq/mq
H. max:	10.00 ml
Rc.:	45% max

e) Aree pubbliche: 15 % St 7.352 mq

f) Nota: La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.

API 7 - Località Branca doro

a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo

b) Superficie territoriale St: 35.300 mq

c) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U3/1	Artigianato produttivo e industria
U3/2	Depositi a cielo aperto
U4/1	Commercio al dettaglio
U4/4	Commercio all'ingrosso
U4/7	Complessi terziario direzionali
U4/8	Magazzini
U4/9	Artigianato di servizio
U5/2	Esposizioni
U5/6	Attrezzature per il verde
U5/8	Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

Usi regolati: U4/1 = max 20% Su

d) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf:	0.55 mq/mq
H. max:	10.00 ml
Rc.:	45% max

e) Aree pubbliche: 15 % St 5.295 mq

f) Nota: La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.

API 8 - Località Branca doro

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento urbanistico preventivo	
b)	**Superficie territoriale**	St:	58.500 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U3/1	Artigianato produttivo e industria
		U3/2	Depositi a cielo aperto
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/4	Commercio all'ingrosso
		U4/7	Complessi terziario direzionali
		U4/8	Magazzini
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/2	Esposizioni
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U5/8	Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	U4/1 = max 20% Su
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Uf:	0.55 mq/mq
		H. max:	10.00 ml
		Rc.:	45% max
e)	**Aree pubbliche:**	15 % St	8.775 mq
f)	**Nota:**	La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.	

API 9 - Località Branca doro

a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo

b) Superficie territoriale St: 88.500 mq

c) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U3/1	Artigianato produttivo e industria
U3/2	Depositi a cielo aperto
U4/1	Commercio al dettaglio
U4/4	Commercio all'ingrosso
U4/7	Complessi terziario direzionali
U4/8	Magazzini
U4/9	Artigianato di servizio
U5/2	Esposizioni
U5/6	Attrezzature per il verde
U5/8	Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

Usi regolati: U4/1 = max 20% Su

d) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf:	0.55 mq/mq
H. max:	10.00 ml
Rc.:	45% max

e) Aree pubbliche: 15 % St 13.275 mq

f) Nota: La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.

API 9 BIS - Località Branca doro

a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo

b) Superficie territoriale St: 31.000 mq

c) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U3/1	Artigianato produttivo e industria
U3/2	Depositi a cielo aperto
U4/1	Commercio al dettaglio
U4/4	Commercio all'ingrosso
U4/7	Complessi terziario direzionali
U4/8	Magazzini
U4/9	Artigianato di servizio
U5/2	Esposizioni
U5/6	Attrezzature per il verde
U5/8	Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

Usi regolati: U4/1 = max 20% Su

d) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf:	0.55 mq/mq
H. max:	10.00 ml
Rc.:	45% max

e) Aree pubbliche: 25 % St 7.750 mq

f) Nota: La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.

API 10 - Località Branca doro

a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo

b) Superficie territoriale St: 28.000 mq

c) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U3/1	Artigianato produttivo e industria
U3/2	Depositi a cielo aperto
U4/1	Commercio al dettaglio
U4/4	Commercio all'ingrosso
U4/7	Complessi terziario direzionali
U4/8	Magazzini
U4/9	Artigianato di servizio
U5/2	Esposizioni
U5/6	Attrezzature per il verde
U5/8	Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

Usi regolati: U4/1 = max 20% Su

d) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf:	0.55 mq/mq
H. max:	10.00 ml
Rc.:	45% max

e) Aree pubbliche: 15 % St 4.200 mq

f) Nota: La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.

API 11 - Località Branca doro

a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo

b) Superficie territoriale St: 14.000 mq

c) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U3/1	Artigianato produttivo e industria
U3/2	Depositi a cielo aperto
U4/1	Commercio al dettaglio
U4/4	Commercio all'ingrosso
U4/7	Complessi terziario direzionali
U4/8	Magazzini
U4/9	Artigianato di servizio
U5/2	Esposizioni
U5/6	Attrezzature per il verde
U5/8	Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

Usi regolati: U4/1 = max 20% Su

d) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf:	0.55 mq/mq
H. max:	10.00 ml
Rc.:	45% max

e) Aree pubbliche: 15 % St 2.100 mq

f) Nota: La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.

API 12 - Località Le Monache

a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo

b) Superficie territoriale St: 53.000 mq

c) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U3/1	Artigianato produttivo e industria
U3/2	Depositi a cielo aperto
U4/1	Commercio al dettaglio
U4/4	Commercio all'ingrosso
U4/7	Complessi terziario direzionali
U4/8	Magazzini
U4/9	Artigianato di servizio
U5/2	Esposizioni
U5/6	Attrezzature per il verde
U5/8	Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

Usi regolati: U4/1 = max 20% Su

d) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf:	0.55 mq/mq
H. max:	10.00 ml
Rc.:	45% max

e) Aree pubbliche: 15 % St 7.950 mq

f) Nota: La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.

Dovrà inoltre essere quanto più possibile salvaguardata la siepe di essenze miste radicata lato nord-ovest, ricercando soluzioni alternative al suo abbattimento in caso di edificazioni.

API 13 - La Luce

SUB. COMPARTO "B"

a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo

b) Superficie territoriale St: 6.440 mq

c) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U3/1	Artigianato produttivo e industria
U3/2	Depositi a cielo aperto
U4/1	Commercio al dettaglio
U4/4	Commercio all'ingrosso
U4/7	Complessi terziario direzionali
U4/8	Magazzini
U4/9	Artigianato di servizio
U5/2	Esposizioni
U5/6	Attrezzature per il verde
U5/8	Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

Usi regolati: U4/1 = max 20% Su

d) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf:	0.55 mq/mq
H. max:	10.00 ml
Rc.:	45% max

e) Aree pubbliche: 15 % St 966 mq

Aree pubbliche in progetto proposte: mq 970 > mq 966 mq di cui: mq. 530 Verde pubblico mq 440 parcheggi.

f) Nota:

API 14 - La Luce (SP Faleriense)

a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo – planovolumetrico convenzionato

b) Superficie territoriale St: 8.000 mq

c) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U3/1 Artigianato produttivo e industria
U3/2 Depositi a cielo aperto
U4/1 Commercio al dettaglio
U4/4 Commercio all'ingrosso
U4/8 Magazzini
U4/9 Artigianato di servizio
U5/2 Esposizioni
U5/6 Attrezzature per il verde
U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/4 Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

Usi regolati: U4/1 = max 20% Su

d) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf: 0.55 mq/mq
H. max: 10.00 ml
Rc.: 45% max

e) Aree pubbliche: 15 % St 1.200 mq

f) Nota: La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.

API 15 – Tenna – lavorazione inerti

a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo

b) Prescrizioni particolari: Il Piano attuativo dovrà prevedere:

- SUL massima per i nuovi edifici per rimessa automezzi ed attrezzature pari a mq 2.000;
- adeguata schermatura verde di tutta l'area interessata dall'attività al fine di ridurne l'impatto visivo, attenuare il rumore ed abbattere la diffusione di polveri;
- adeguata sistemazione della viabilità d'accesso;
- rispetto delle prescrizioni di tutela integrale del fiume e di tutela della risorsa idrica.

ART. 44 - AREE PROGETTO PREVALENTEMENTE COMMERCIALI, TERZIARIE E DIREZIONALI (APC)

APC 2 - Bivio Cascinare APC 2 "A"

SUB. COMPARTO "A"

a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo

b) Superficie territoriale St: 9.950 mq

c) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U4/1 Commercio al dettaglio
U4/2 Medie strutture di vendita
U4/7 Complessi terziario direzionali
U4/8 Magazzini
U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/4 Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

Usi regolati:

d) Parametri urbanistici ed edilizi:

Ut: 2.400 mq/Ha
H. max: 10.00 ml
Rc.:
Su: 2.388 mq

e) Aree pubbliche: 30 % St 2.985 mq

f) Nota: La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.

La fascia di rispetto stradale dovrà essere conforme alle norme del codice della strada così come stabilite da apposito atto amministrativo. Sono a carico dei lottizzanti gli oneri e gli impegni per la realizzazione della viabilità e della rotatoria sulla viabilità principale che sarà realizzata e ceduta al patrimonio viario della Provincia di Fermo nei termini nelle modalità da concordare con la stessa Amministrazione provinciale (rilievo contenuto nella delibera G.P. 68/2011)

SUB. COMPARTO "A" *

g) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo

h) Superficie territoriale St: 4.000 mq

i) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U4/1 Commercio al dettaglio

U4/2 Medie strutture di vendita

U4/7 Complessi terziario direzionali

U4/8 Magazzini

U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata

U6/4 Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

Usi regolati:

j) Parametri urbanistici ed edilizi:

Ut: 2.400 mq/Ha

H. max: 10.00 ml

Rc.:

Su: 960 mq

k) Aree pubbliche: 30 % St 1.200 mq

l) Nota: La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.

La fascia di rispetto stradale dovrà essere conforme alle norme del codice della strada così come stabilite da apposito atto amministrativo.

SUB. COMPARTO "B"

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento urbanistico preventivo	
b)	**Superficie territoriale**	St:	10.000 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/2	Medie strutture di vendita
		U4/7	Complessi terziario direzionali
		U4/8	Magazzini
		U5/8	Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	2.400 mq/Ha
		H. max:	10.00 ml
		Rc.:	
		Su:	2.400 mq
e)	**Aree pubbliche:**	30 % St	3.000 mq
f)	**Nota:**	La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.	
		La fascia di rispetto stradale dovrà essere conforme alle norme del codice della strada così come stabilite da apposito atto amministrativo.	

APC 4 - La Luce

a) Modalità di attuazione: Intervento diretto con progetto planovolumetrico convenzionato

b) Superficie territoriale St: 8.425 mq

c) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U4/1 Commercio al dettaglio

U4/2 Medie strutture di vendita

U4/5 Pubblici esercizi

U4/7 Complessi terziario direzionali

U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata

U6/4 Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

Usi regolati:

d) Parametri urbanistici ed edilizi:

Ut: 2.400 mq/Ha

H. max: 10.00 ml

Rc.:

Su: 2.022 mq

e) Aree pubbliche: 30 % St 2.527 mq

f) Nota: La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto.

APC 5 - Località Branca doro

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento urbanistico preventivo	
b)	**Superficie territoriale**	St:	49.070 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/2	Medie strutture di vendita
		U4/3	Grandi strutture di vendita
		U4/5	Pubblici esercizi
		U4/7	Complessi terziario direzionali
		U5/8	Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	2.400 mq/Ha
		H. max:	10.00 ml
		Rc.:	
		Su:	9.744 mq
e)	**Aree pubbliche:**	30 % St	14.721 mq Nella dotazione minima di spazi pubblici sono compresi sia verde che parcheggi pubblici
f)	**Nota:**	La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.	

APC 6 - Località Branca doro

a) Modalità di attuazione: Intervento diretto con progetto planovolumetrico convenzionato

b) Superficie territoriale St: 45.000 mq

c) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U4/1 Commercio al dettaglio

U4/2 Medie strutture di vendita

U4/3 Grandi strutture di vendita limitatamente al lotto 1 così come denominato nel piano di lottizzazione "APC6 – località Brancadoro" approvato definitamente con Deliberazione C.C.n.23 del 25/05/2004

U4/4 Commercio all'ingrosso

U4/5 Pubblici esercizi

U4/7 Complessi terziario direzionali

U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata

U6/4 Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

Usi regolati:

d) Parametri urbanistici ed edilizi:

Ut: 2.400 mq/Ha

H. max: 10.00 ml

Rc.:

Su: 10.800 mq

e) Aree pubbliche: 30 % St 13.500 mq

f) Nota: La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.

Venga rispettata la L.R.27/09 ed il relativo regolamento regionale 1/2015, con particolare riferimento alle procedure previste per le grandi strutture di vendita.

Siano recepite le prescrizioni contenute nei contributi forniti dai Soggetti Competenti in materia ambientale intervenuti nel processo di valutazione di cui alla Determinazione della Provincia n.108 del 17.02.2017.

APC 7 - Località Le Monache

SUB. COMPARTO "A"

a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo

b) Superficie territoriale St: 12.125 mq

c) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U4/1 Commercio al dettaglio
U4/2 Medie strutture di vendita
U4/7 Complessi terziario direzionali
U4/8 Magazzini
U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/4 Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

Usi regolati:

d) Parametri urbanistici ed edilizi:

Ut: 2.400 mq/Ha
H. max: 10.00 ml
Rc.:
Su: 2.910 mq

e) Aree pubbliche: 30 % St 3.637 mq

f) Nota: La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.

Dovrà inoltre essere quanto più possibile salvaguardata la siepe di essenze miste radicata lato sud-est, ricercando soluzioni alternative al suo abbattimento in caso di edificazioni.

APC 8 - Località La Luce

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento urbanistico preventivo	
b)	**Superficie territoriale**	St:	55.550 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/2	Medie strutture di vendita
		U4/7	Complessi terziario direzionali
		U5/8	Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	2.400 mq/Ha
		H. max:	10.00 ml
		Rc.:	
		Su:	13.332 mq
e)	**Aree pubbliche:**	30 % St	16.665 mq
f)	**Nota:**	La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.	

APC 9 - Località La Luce

SUB. COMPARTO "A"

a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo

b) Superficie territoriale St: 19.080 mq

c) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U4/1 Commercio al dettaglio
U4/2 Medie strutture di vendita
U4/4 Commercio all'ingrosso
U4/5 Pubblici esercizi
U4/7 Complessi terziario direzionali
U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/4 Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

Usi regolati:

d) Parametri urbanistici ed edilizi:

Ut: 2.400 mq/Ha
H. max: 10.00 ml
Rc.:
Su: 4.579,20 mq

e) Aree pubbliche: 30 % St 5.724 mq

f) Nota: La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.

SUB. COMPARTO "B"

a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo

b) Superficie territoriale St: 21.810 mq

c) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U4/1 Commercio al dettaglio
U4/2 Medie strutture di vendita
U4/4 Commercio all'ingrosso
U4/5 Pubblici esercizi
U4/7 Complessi terziario direzionali
U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/4 Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

Usi regolati:

d) Parametri urbanistici ed edilizi:

Ut: 2.400 mq/Ha
H. max: 10.00 ml
Rc.:
Su: 5.234,40 mq

e) Aree pubbliche: 30 % St 6.543 mq

f) Nota: La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.

APC 10 – Località Branca doro

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento urbanistico preventivo
b)	**Superficie territoriale**	St: 14.000 mq
c)	**Normativa funzionale:**	
	Usi previsti:	U4/7 Complessi terziario direzionali U6/4 Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione Usi regolati:
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut: 800 mq/Ha H. max: 10.50 ml Rc.: Su: 1.120 mq in aggiunta alle SuL esistenti
e)	**Aree pubbliche:**	individuate all'interno dell'ambito 1 (APRU art. 45 b)
f)	**Nota:**	Il piano attuativo dovrà quantificare, rispetto agli usi insediabili, l'esatta dotazione di parcheggi pubblici da collocare all'interno dell'Ambito 1. Dovranno essere rispettate le indicazioni/prescrizioni di cui all'art.55 delle N.T.A. del PRG relative alla tutela della risorsa idrica.

APC 11- Strada Provinciale Monturanese (est)

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento urbanistico preventivo	
b)	**Superficie territoriale**	St:	10.644 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/2	Medie strutture di vendita
		U4/5	Pubblici esercizi
		U4/7	Complessi terziario direzionali
		U4/8	Magazzini
		U5/8	Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	Usi regolati con potenzialità edificatoria predeterminata pari a mq. 638,88 oggetto di stralcio dell'area progetto APR 10 U4/6 – U4/9
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.335 mq/Ha
		H. max:	12.00 ml (con deroga fino a ml 5 per realizzazione vani scala e ascensori)
		Rc.:	
		Su:	3.550 mq
e)	**Aree pubbliche:**	30 % St	3.193,20 mq
f)	**Nota:**	La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare. Il soggetto attuatore/proprietario è impegnato alla messa in disponibilità e cessione gratuita al Comune della viabilità privata per garantire l'eventuale accesso pedonale e carrabile all'APR 10.	

APC 13 – Strada Elpidiense

a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo

b) Superficie territoriale St: 10.000 mq

c) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U4/1 Commercio al dettaglio

U4/2 Medie strutture di vendita

U4/7 Complessi terziario direzionali

U4/8 Magazzini

U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata

U6/4 Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

Usi regolati:

d) Parametri urbanistici ed edilizi:

Ut: 2.400 mq/Ha

H. max: 10.00 ml

Rc.:

Su: 2.400 mq

e) Aree pubbliche: 30 % St 3.000 mq

f) Nota: La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.

La fascia di rispetto stradale dovrà essere conforme alle norme del codice della strada così come stabilite da apposito atto amministrativo.

ART. 45 - AREE PROGETTO PREVALENTEMENTE TURISTICO - RICETTIVE (APT)

APT 1 – Capoluogo

Stralciata a seguito dell'accoglimento delle prescrizioni dell'Amministrazione Provinciale della delibera C.P. n. 109 del 09/11/1999;

APT 2 - Capoluogo

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento diretto con progetto planovolumetrico convenzionato	
b)	**Superficie territoriale**	St:	10.000 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U4/5	Pubblici esercizi
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		U7/1	Attrezzature ricettive
		Usi regolati:	
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	3.000 mq/Ha
		H. max:	10.00 ml
		Rc.:	
		Su:	3.000 mq
e)	**Aree pubbliche:**	50 % St	5.000 mq
			Di cui quantificabili come standard: 2000 mq a verde
f)	**Nota:**	La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto. Dovrà inoltre essere quanto più possibile salvaguardato il filare di Quercia roverella radicata lato ovest, ricercando soluzioni alternative al suo abbattimento in caso di edificazioni.	

APT 3 – Comunale Rota Martina

Vedere art.45b – Area Progetto di Riqualificazione Urbana (APRU)

APT 5 – Villa Moroni Mozzi

- si applicano le norme relative alle zone ZSP;
- i corpi di fabbrica di rilievo storico architettonico ed il parco debbono essere sottoposti a restauro;
- nel caso di intervento urbanistico preventivo gli elaborati tecnici da presentare per l'approvazione debbono contenere anche il progetto architettonico dell'intervento;
- per qualsiasi tipo di intervento previsto (anche nel caso di semplice intervento di restauro sui manufatti esistenti e/o sul parco) è obbligatorio acquisire il parere preventivo della Soprintendenza.

ART. 45B - AREA PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (APRU)

L'area progetto di riqualificazione urbana interessa un ambito esteso della località Brancadoro.

Prevede in sintesi le seguenti azioni:

1. Realizzazione di un grande polo di attrezzature sportive, di rilevanza urbana;
2. Riduzione di un ambito edificabile in prossimità della viabilità principale, al fine di consentire una migliore sistemazione delle pertinenze stradali;
3. Realizzazione di un nuovo tratto di viabilità urbana di migliori caratteristiche, in sostituzione di un tratto della strada comunale Settecamini il cui relitti verrà sdemanializzato;
4. Previsione di una moderna struttura per attività socio-assistenziali;
5. Previsione di una struttura alberghiera, in sostituzione della precedente APT3, in posizione più idonea;
6. Potenziamento del centro direzionale di un grande gruppo industriale;
7. Modifica degli usi di una piccola area collinare con destinazioni più consone alla posizione.

a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo

Le azioni sopra elencate, pur restando coordinate tra loro, potranno avere attuazione scaglionata nel tempo.

In particolare le azioni di cui ai punti 1., 2. e 3. dovranno essere tra loro contestuali e altresì concomitanti con l'attuazione del primo degli interventi di cui ai successivi quattro punti.

Gli interventi potranno essere proposti all'approvazione anche con Piani attuativi distinti per ciascuna azione prevista, in ragione di tempi di attuazione eventualmente scaglionati.

Resta comunque l'obbligo di contemplare nel primo Piano attuativo le azioni di cui ai punti 1., 2. e 3..

Al fine di non polverizzare sul territorio gli spazi di servizio, il verde sportivo previsto nell'ambito 1. costituisce dotazione di standard necessaria ai sensi di legge per l'attuazione dell'intero intervento.

I parcheggi pubblici necessari ai sensi di legge per l'attuazione dell'intero intervento, saranno concentrati all'interno dell'ambito 1., anche se il PRG, per ragioni di semplicità grafica, classifica tutta l'area soltanto come verde sportivo.

Restano distribuiti nei vari ambiti di intervento gli spazi di parcheggio privato necessari ai sensi di legge.

La convenzione dovrà prevedere:

- La cessione gratuita al Comune delle aree destinate a verde sportivo (ambito 1.);
- L'impegno a realizzare e cedere gratuitamente al Comune, all'interno dell'area a destinazione sportiva (ambito 1.), un campo di calcio regolamentare, completo di servizi;
- L'impegno a realizzare e cedere gratuitamente al Comune, all'interno dell'area a destinazione sportiva (ambito 1.), i necessari parcheggi pubblici con relativa viabilità di servizio, le sistemazioni esterne alla struttura sportiva, le opportune sistemazioni a verde delle restanti aree;
- La cessione gratuita al Comune delle nuove aree destinate a verde pubblico (ambito 2.);
- La cessione gratuita al Comune delle aree per la nuova viabilità urbana, comprese quelle site ad Est della Strada Provinciale Brancadoro (ambito 3.);
- L'impegno a realizzare e cedere gratuitamente al Comune la nuova strada urbana

(ambito 3.); il Comune cederà altresì in contropartita al soggetto attuatore dell'intervento, il relitto della Strada Settecamini sito a Nord della nuova viabilità e da questa bypassato;

- La realizzazione e cessione gratuita al Comune delle ulteriori opere di urbanizzazione primaria (impianti tecnologici a rete) necessarie per l'attuazione di ciascuno degli interventi previsti; queste potranno essere oggetto di convenzionamenti successivi concomitanti con i diversi stadi di attuazione dell'intervento;
- La/le convenzione/i dovrà/anno essere corredata/e dai progetti esecutivi delle opere da cedere gratuitamente al Comune nel relativo stadio di attuazione.

Per i vari ambiti dell'intervento valgono le seguenti norme specifiche che, ove in contrasto, prevalgono su quelle generali di PRG.

- L'accessibilità alla zona di verde sportivo potrà avvenire esclusivamente dalla nuova strada di penetrazione.
- Vengano rispettate le prescrizioni di cui alla determinazione Dirigenziale n. 795/GEN del 13.07.2012 del Settore Viabilità-Infrastrutture-Urbanistica della Provincia di Fermo relativa alla procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS.
- Vengano rispettatele indicazioni/prescrizioni contenute nel parere del Servizio Genio Civile della Provincia di Fermo.

Ambito 1.

Si applicano le norme relative alle "Zone a verde sportivo" di cui al precedente Art. 28.

Dovranno essere rispettate le indicazioni/prescrizioni di cui all'articolo 55 delle NTA del PRG relative alla tutela della risorsa idrica.

Ambito 2.

Si applicano le norme relative alle "Zone a verde pubblico" di cui al precedente Art. 28.

Ambito 3.

Si applicano le norme relative alle "Zone per la viabilità" di cui al precedente Art. 31.

Dovranno essere rispettate le indicazioni/prescrizioni di cui all'articolo 55 delle NTA del PRG relative alla tutela della risorsa idrica.

Ambito 4.

Si applicano le norme relative alle "Zone per le attrezzature socio - assistenziali (G3)" di cui al precedente Art. 29, con le seguenti precisazioni-modificazioni:

Usi previsti: "U5/9 - Attrezzature culturali, sociali e assistenziali"

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

a) St = 20.000 mq
b) Uf= 0.10 mq/mq
c) H = max 10,50 ml
d) Su = 2.000 mq

Gli interventi relativi a questa zona sono di competenza di soggetti privati, previa apposita convenzione con il Comune che ne regoli la gestione, ferme restando le finalità di interesse pubblico delle destinazioni previste. Le aree restano nella disponibilità del soggetto attuatore.

Dovranno essere rispettate le indicazioni/prescrizioni di cui all'articolo 55 delle NTA del PRG relative alla tutela della risorsa idrica.

Ambito 5.

Si applicano le seguenti norme specifiche:

APT 3 – Comunale Rota Martina

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento urbanistico preventivo	
b)	**Superficie territoriale**	St:	33.475 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U4/5	Pubblici esercizi
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U5/7	Attrezzature per lo sport
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		U7/1	Attrezzature ricettive
		Usi regolati:	
d)	**Parametri urbanistici ed**	Ut:	

	edilizi:	H. max:	10.50 ml
		Rc.:	
		Su:	3.080 mq – in aggiunta alle SuL esistenti individuate all'interno dell'ambito 1
e)	**Aree pubbliche:**		
f)	**Nota:**	Il piano attuativo dovrà quantificare, rispetto agli usi insediabili, l'esatta dotazione di parcheggi pubblici da collocare all'interno dell'Ambito 1. Dovranno essere rispettate le indicazioni/prescrizioni di cui all'articolo 55 delle NTA del PRG relative alla tutela della risorsa idrica.	

Ambito 6.

Si applicano le seguenti norme specifiche:

APC 10 - Località Villa Brancadoro

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento urbanistico preventivo
b)	**Superficie territoriale**	St: 14.000 mq
c)	**Normativa funzionale:**	
	Usi previsti:	U4/7 Complessi terziario direzionali
		U6/4 Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut: 800 mq/Ha
		H. max: 10.50 ml
		Rc.:
		Su: 1.120 mq – in aggiunta alle SuL esistenti individuate all'interno dell'ambito 1
e)	**Aree pubbliche:**	
f)	**Nota:**	Il piano attuativo dovrà quantificare, rispetto agli usi insediabili, l'esatta dotazione di parcheggi pubblici da collocare all'interno dell'Ambito 1. Dovranno essere rispettate le indicazioni/prescrizioni di cui all'articolo 55 delle NTA del PRG relative alla tutela della risorsa idrica.

Ambito 7.

Si applicano le seguenti norme specifiche:

APR 32 - Vicinale della Sapienza

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento urbanistico preventivo	
b)	**Superficie territoriale**	St:	35.000 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
		U4/1	Commercio al dettaglio
		U4/6	Uffici e studi professionali
		U4/9	Artigianato di servizio
		U5/6	Attrezzature per il verde
		U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
		U6/2	Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
		U6/4	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
		Usi regolati:	U4/1 – U4/6 – U4/9 = max 20%
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	Ut:	1.000 mq/Ha
		H. max:	9.00 ml
		Rc.:	
		Su:	3.500 mq
e)	**Aree pubbliche:**		individuate all'interno dell'ambito 1
f)	**Nota:**	Il piano attuativo dovrà quantificare, rispetto agli usi insediabili, l'esatta dotazione di parcheggi pubblici da collocare all'interno dell'APR32. Prima dell'approvazione del Piano Attuativo vengano redatti gli approfondimenti geologico-geotecnici che confermino l'edificabilità dell'area e verifichino eventuali pendenze superiori al 30% ove è vietata qualsiasi edificazione.	

ART. 45C - AREE CON PROGETTAZIONE URBANISTICA DI DETTAGLIO (ZPUD)

a) Criteri generali per le Aree con Progettazione Urbanistica di Dettaglio (ZPUD)

Le Aree con Progettazione Urbanistica di Dettaglio (ZPUD), così definite ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 5 agosto 1992, n. 34 e ss.mm.ii., sono zone di espansione, dotate di progettazione urbanistica di dettaglio, almeno in scala 1:500, ove è consentito l'intervento edilizio diretto nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 1444/1968.

Negli elaborati D4 "Azzonamento generale" esse sono individuate con specifica sigla "PUD" e numerazione progressiva.

Le Aree con Progettazione Urbanistica di Dettaglio (ZPUD), sono normate ciascuna da una Scheda tecnica di comparto che definisce le caratteristiche funzionali e quantitative.

In particolare, sono definite:

a) Modalità di attuazione:
   Intervento edilizio diretto; sono ammesse tutte le tipologie di intervento elencate all'Art 3, Comma 1 del DPR 380/2001

b) Superficie territoriale (St)
   Si tratta della St complessivamente interessata dall'intervento

c) Normativa funzionale
   Nella normativa funzionale sono definiti gli usi previsti

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

e) Superficie utile lorda (SUL)
   Si tratta della massima SUL realizzabile per ogni intervento

f) Area di concentrazione delle SUL
   Si tratta dell'ambito delle Aree PUD, graficamente individuato, all'interno del quale dovranno essere concentrate le SUI realizzabili

g) Standard
   È prevista la monetizzazione degli standard, in ragione della modesta dimensione degli

interventi che non giustifica il reperimento di spazi di servizio pubblico in prossimità di ciascuno degli interventi. Ciascuna scheda tecnica di comparto indica la superficie delle aree da monetizzare.
Il Comune utilizzerà le somme introitate per acquisire aree per spazi pubblici

h) Prescrizioni specifiche
Si tratta di eventuali prescrizioni (di morfologia urbanistica, di tipologia edilizia, di uso degli spazi scoperti, di percorsi, ecc.) da rispettare nell'attuazione degli interventi

Il Progetto Urbanistico di Dettaglio contiene:

1) Relazione illustrativa
2) Allegato composto da:
   - inquadramento aerofotogrammetrico in scala 1:5.000
   - stralcio del PRG in scala 1:5.000
   - inquadramento catastale in scala 1:2.000
   - aerofotogrammetria in scala 1:500
   - planimetria e sezioni di dettaglio in scala 1:500
   - scheda tecnica del Comparto

L'Azzonamento detta regole prescrittive. La soluzione progettuale contenuta nel Progetto Urbanistico di Dettaglio è da considerare alla stregua dei contenuti progettuali dei piani attuativi.

Le modifiche alle previsioni oggetto di progettazione urbanistica di dettaglio di cui all'Art. 15, Comma 4. della L.R. 34/1992, qualora conformi al PRG rientrano nelle ipotesi di cui al Comma 1, punto f), Art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo, l'importo che il cittadino interessato dovrà corrispondere sarà calcolato in base ai seguenti criteri:
- per la monetizzazione delle aree a standard si utilizzeranno gli stessi parametri e modalità previsti dalla L.R. 22/2009 e s.m.i., dalle relative circolari esplicative emanate dalla Regione Marche e dalla deliberazione del C.C. n. 113/2009 avente ad oggetto "Attuazione dell'art. 9 comma 1 della legge regionale 8 ottobre 2009 n. 22";
- per la realizzazione delle opere si dovranno corrispondere al Comune i contributi commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001.

Schede Tecniche dei Comparti

PUD 1 – Noce

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento edilizio diretto	
b)	**Superficie territoriale**	St:	5.770 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	H. max:	7.50 ml e 4,50 ml
		SuL:	600 mq + SuL esistenti
e)	**Aree standard da monetizzare:**	(30 mq/ab.)	460 mq

PUD 2 - Sette camini

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento edilizio diretto	
b)	**Superficie territoriale**	St:	3.000 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	H. max:	7.50 ml
		SuL:	1.200 mq
e)	**Aree standard da monetizzare:**	(30 mq/ab.)	920 mq

PUD 3 - S.C. Santa Croce

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento edilizio diretto	
b)	**Superficie territoriale**	St:	14.510 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	H. max:	7.50 ml
		SuL:	1.200 mq + SuL esistenti
e)	**Aree standard da monetizzare:**	(30 mq/ab.)	920 mq

PUD 4 – Casa sul lago

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento edilizio diretto	
b)	**Superficie territoriale**	St:	1.210 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	H. max:	7.50 ml
		SuL:	300 mq
e)	**Aree standard da monetizzare:**	(30 mq/ab.)	230 mq

PUD 5 – Villa Brancadoro

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento edilizio diretto	
b)	**Superficie territoriale**	St:	850 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	H. max:	4.50 ml
		SuL:	300 mq
e)	**Aree standard da monetizzare:**	(30 mq/ab.)	230 mq

PUD 6 – Colle ulivi

a)	**Modalità di attuazione:**	Intervento edilizio diretto	
b)	**Superficie territoriale**	St:	19.010 mq
c)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
d)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	H. max:	7.50 ml e 4.50 ml
		SuL:	500 mq + SuL esistenti
e)	**Aree standard da monetizzare:**	(30 mq/ab.)	382 mq

PUD 7 - Fantuzi

(Trattasi di due aree di identica consistenza derivanti dal frazionamento dell'area originaria, con previsioni di deroga dai limiti di zona per ambedue le aree generate dalla variante approvata con delibera della G.M. n. 106 del 05.07.2021)

f)	**Modalità di attuazione:**	Intervento edilizio diretto	
g)	**Superficie territoriale**	St:	300 mq
h)	**Normativa funzionale:**		
	Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
a)	**Parametri urbanistici ed edilizi:**	H. max:	10.00 ml
		SuL:	150 mq
b)	**Aree standard da monetizzare:**	(30 mq/ab.)	115 mq

Capo VI – Tutela paesistico ambientale

ART. 46 - CRITERI GENERALI DI TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE

Il P.R.G., sulla base delle analisi specialistiche (geologica - geomorfologica, botanico - vegetazionale, storico - culturale), che ne fanno parte integrante, rappresenta l'adeguamento della disciplina urbanistica al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 197 del 3.11.89.

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

ART. 46B - AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DEL CENTRO STORICO

Il PRG delimita cartograficamente ambiti di tutela integrale del centro storico.

All'interno di tali ambiti di tutela sono vietati:

a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli; i silos e depositi agricoli di rilevante entità; gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
c) il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
d) l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 Febbraio 1979, n. 400;
f) l'apertura di nuove cave;
g) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori

tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;

i) le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'Art. 45 delle NTA del PPAR, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue, nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche;
j) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'Art. 57 delle NTA del PPAR.

ART. 46C - AMBITI DI TUTELA ORIENTATA DEL CENTRO STORICO

Il PRG delimita cartograficamente ambiti di tutela orientata del centro storico.

All'interno di tali ambiti di tutela sono vietati:

a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli; i silos e depositi agricoli di rilevante entità; gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
c) l'apertura di nuove cave;
d) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;

ART. 47 - AMBITO DI TUTELA DEL LITORALE MARINO

Il PRG individua e delimita cartograficamente, in ambito costiero, aree di particolare pregio paesistico-ambientale ed a basso livello di compromissione territoriale; tali aree sono sottoposte a tutela integrale.

All'interno di tali ambiti di tutela integrale sono vietati:

a) ogni nuova edificazione, fatti salvi gli edifici rurali, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
c) il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
d) l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 Febbraio 1979, n.400;
f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
   nelle cave esistenti si applicano le seguenti norme:
   - in quelle autorizzate ai sensi della L.R. 37/80, è consentita la prosecuzione dell'attività estrattiva nei soli limiti dell'autorizzazione e fino all'attuazione del progetto di risanamento e sistemazione dell'area; non potrà essere autorizzata nessuna ulteriore prosecuzione dell'attività estrattiva;
   - nelle aree interessate dalle cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale ai sensi dell'articolo 57 delle NTA del PPAR;
g) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

ART. 48 - AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DEI CORSI D'ACQUA

Il PRG individua i corsi d'acqua principali e delimita cartograficamente i relativi ambiti di tutela integrale.

All'interno di tali ambiti sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR, nonché le attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo ai fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2ª e 3ª classe.

All'interno di tali ambiti di tutela integrale sono comunque vietati:

a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
c) il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
d) l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 Febbraio 1979, n.400;
f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
   nelle cave esistenti si applicano le seguenti norme:
   - in quelle autorizzate ai sensi della L.R. 37/80, è consentita la prosecuzione dell'attività estrattiva nei soli limiti dell'autorizzazione e fino all'attuazione del progetto di risanamento e sistemazione dell'area; non potrà essere autorizzata nessuna ulteriore prosecuzione dell'attività estrattiva;
   - nelle aree interessate dalle cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale ai sensi dell'articolo 57 delle NTA del PPAR;
g) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
i) all'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione,

immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche; i lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante e arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico;

j) nella fascia contigua di ml. 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm. 50;

k) le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'Art. 45 delle NTA del PPAR, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche;

l) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'Art. 57 delle NTA del PPAR; sono fatti salvi i lagoni di accumulo sui corsi d'acqua, a fini irrigui, con esclusione dei corsi d'acqua principali (Fiumi Chienti, Tenna ed Ete Morto).

ART. 49 - AMBITI DI TUTELA DEI CRINALI

Il PRG individua i crinali a minore livello di compromissione paesistico-ambientale e delimita cartograficamente i relativi ambiti di tutela.

All'interno di tali ambiti di tutela sono inoltre vietati:

a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
b) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
c) gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
d) le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'articolo 57 delle NTA del PPAR; per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui agli articoli 57 e 63 bis delle NTA del PPAR con le procedure di cui agli articoli 27 e 63 ter delle stesse NTA.

ART. 50 - AMBITI DI TUTELA DEI VERSANTI

Gli ambiti di tutela dei versanti sono costituiti dalle aree aventi pendenza assoluta superiore al 30%.

Il PRG delimita cartograficamente tali aree.

All'interno degli ambiti di tutela dei versanti sono vietati:

a) ogni intervento edilizio nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR.

ART. 51 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO E TIPOLOGICO

Negli elaborati grafici di "Azionamento" sono puntualmente individuati, con specifica simbologia grafica, sia gli edifici o i complessi di edifici di interesse storico - architettonico, sia gli edifici o i complessi di edifici di interesse tipologico - ambientale (case coloniche).
Per tali edifici, ferme restando le norme generali relative alle zone omogenee o speciali all'interno delle quali gli edifici ricadono, valgono le seguenti prescrizioni:

Edifici di interesse storico - architettonico
Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31, lettere a), b), e c) e d) della L.457/78, corrispondenti alle modalità di intervento M1, M2, M3, M4 di cui al precedente art. 12. E' inoltre consentita la modalità di intervento M5.

Qualora si tratti di edifici ricadenti in zona agricola E, è ammesso il cambio di destinazione da agricola a residenziale, nonché verso gli usi U4/5 (pubblici esercizi), U4/9 (artigianato di servizio), U7/1 (attrezzature ricettive), escludendo per l'uso U4/5 l'artigianato a stretto servizio della produzione calzaturiera e l'artigianato di servizio all'auto.

Per questi edifici, in considerazione della particolare localizzazione e visibilità, è stato individuato cartograficamente uno specifico ambito inedificabile di tutela, all'interno del quale non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti. Gli edifici esistenti che eventualmente ricadono all'interno di tale ambito sono ammesse le modalità di intervento M1, M2, M3, M4, M5, M6.

Edifici di interesse tipologico - ambientale
Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31, lettere a), b), c) e d) della L. 457/78, corrispondenti alle modalità di intervento M1, M2, M3, M4 di cui al precedente art. 12. E' inoltre consentita la modalità di intervento M5.

In particolare, le ristrutturazioni degli edifici esistenti dovranno rispettare la tipologia (disposizione planimetrica e appoggio al suolo degli edifici, pendenze e copertura, ecc.), la morfologia (aperture, caratteristiche stilistiche, ecc.) i materiali, le colorazioni (con valori cromatici riconducibili alle terre) della tradizione costruttiva locale e dell'architettura rurale. Relativamente ai materiali dovrà essere data preferenza a quelli tipici della tradizione locale (legno, laterizio, pietra ecc.); è tuttavia consentito l'uso di materiali più recenti, quali cemento armato o acciaio, limitatamente alle parti strutturali purché non risultino a vista. I progetti presentati dovranno in ogni caso dare indicazioni sulla sistemazione del lotto di pertinenza.

Qualora si tratti di edifici ricadenti in zona agricola E, è ammesso il cambio di destinazione da agricola a residenziale, nonché verso gli usi U4/5 (pubblici esercizi), U4/9 (artigianato di servizio), U7/1 (attrezzature ricettive), escludendo per l'uso U4/5 l'artigianato a stretto servizio della produzione calzaturiera e l'artigianato di servizio all'auto.

ART. 51B - INTERVENTI DI RILEVANTE TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Per gli interventi di rilevante trasformazione del territorio valgono le disposizioni e le procedure previste dal Titolo V delle NTA del PPAR.

ART. 51C - ESENZIONI

Le prescrizioni di tutela paesistico-ambientale di cui al presente CAPO VI non si applicano per:

- i progetti di ampliamento funzionale degli edifici industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi ed agricolo-produttivi esistenti fino ad un massimo di superficie utile non superiore al 50% di quella esistente alla data di entrata in vigore del PPAR;
- le opere relative ad interventi dichiarati indifferibili ed urgenti conseguenti a norme o provvedimenti statali o regionali emanati a seguito di calamità naturali od avversità atmosferiche di carattere eccezionale nonché a situazioni d'emergenza connessa a fenomeni di grave inquinamento ambientale o ad interventi per la salvaguardia della pubblica incolumità;
- le opere pubbliche, i metanodotti e le opere connesse, nonché quelle di interesse pubblico realizzate dalla TELECOM e dall'ENEL previa verifica di compatibilità ambientale ai sensi degli artt. 63 bis e ter delle NTA del PPAR;
- gli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, centrali e containers telefonici, cabine di decompressione del gas e simili;
- i monumenti commemorativi civili e religiosi, di modesta entità, nonché le opere ricadenti nelle zone cimiteriali;
- opere e interventi a carattere temporaneo connessi all'attività di ricerca ed esplorazione di idrocarburi e di risorse geotermiche;
- le antenne ed i ripetitori, previa verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi con le modalità di cui agli artt. 63 bis e ter delle NTA del PPAR;
- le opere necessarie all'adeguamento degli impianti esistenti di smaltimento dei rifiuti alle disposizioni del DPR 915/82;
- gli interventi previsti dagli articoli 31 e 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- gli interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC), ristrutturazione edilizia (RS), nonché di demolizione senza ricostruzione (DM) di cui al precedente Art. 13;
- gli impianti zootecnici approvati ai sensi del regolamento CEE 797/85, previa verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi con le modalità di cui agli artt. 63 bis e ter delle NTA del PPAR;
- gli ampliamenti delle abitazioni rurali conformi alle previsioni del presente piano, di medesima caratteristica tipologica, fino ad un massimo del 20% della volumetria dell'edificio esistente.

Capo VII - Sistema ambientale

ART.52 - CRITERI GENERALI PER IL SISTEMA AMBIENTALE E REGIME GIURIDICO DELLE AREE

Le zone urbanistiche in cui viene organizzato il territorio extraurbano (oltre al "Sistema agricolo" di cui al successivo Capo VIII), sono definite complessivamente "Sistema Ambientale".

Esse sono destinate in generale alla salvaguardia dell'ambiente naturale per favorirne una utilizzazione che non contrasti con i suoi caratteri. In queste zone è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua, della vegetazione.

Le aree interessate dal "Sistema ambientale" sono sottoposte ad un vincolo di carattere preminentemente ambientale. Esse non sono quindi preordinate all'esproprio per pubblica utilità, mentre l'eventuale parziale pubblicizzazione prevista per alcune zone, viene disciplinata dai rispettivi articoli delle presenti Norme utilizzando meccanismi attuativi che, di norma, escludono il ricorso all'esproprio per pubblica utilità.

L'attuazione delle previsioni del Prg relativamente al "Sistema ambientale" sarà quindi, in generale, di tipo privatistico, eventualmente regolata da convenzioni da stipularsi tra gli operatori privati e l'Amministrazione Comunale, nei casi in cui il Prg individui una utilizzazione pubblica e/o una fruizione sociale di una parte delle aree.

Nei successivi articoli di cui al presente Capo, per ogni zona del "Sistema ambientale" vengono definite:

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

a. <u>Normativa funzionale</u>

Nella normativa funzionale oltre agli usi previsti vengono prescritti alcuni "usi regolati", ovvero parametri quantitativi (percentuale della Su) che devono essere rispettati nei vari interventi.

Gli usi non citati nella regolazione non possono sostituire parzialmente o totalmente gli usi per cui è prescritta una minima presenza.

b. <u>Parametri urbanistici ed edilizi</u>

In queste zone non sono consentite nuove costruzioni. Viene quindi generalmente

prescritto l'indice di Utilizzazione fondiaria Uf = Ufe (Indice di Utilizzazione fondiaria esistente), in alcuni casi con possibili limitate integrazioni.

c. Modalità di attuazione

Nelle zone del "Sistema ambientale" il Prg si attua di norma attraverso intervento edilizio diretto secondo le modalità d'intervento di cui al precedente art. 20, Capo I, Titolo II.

d. Prescrizioni specifiche

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

ART.53 - PARCHI FLUVIALI (ZONE TURISTICHE)

Le zone classificate a parchi fluviali comprendono i sistemi ambientali direttamente o indirettamente interessati dal corso dei fiumi Chienti e Tenna.

Tali ambiti sono destinati, oltre alla normale conduzione agricola dei fondi, alla riqualificazione dell'ambiente naturalistico e ad una parziale fruizione sociale da realizzarsi con percorsi pedonali e aree da individuare specificatamente all'interno degli strumenti di pianificazione attuativa.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti:

- U1/1 Abitazioni (limitatamente ai fabbricati principali, con esclusione pertanto degli annessi agricoli in fabbricati separati)
- U2/1 Abitazioni agricole
- U2/2 Fabbricati di servizio
- U2/4 Colture aziendali in serra
- U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali
- U2/6 Rimesse
- U4/5 Pubblici esercizi
- U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura (limitatamente ai centri culturali e ricreativi)
- U5/6 Attrezzature per il verde
- U5/7 Attrezzature per lo sport (limitatamente alle strutture che richiedono minimi interventi edilizi di movimentazione del terreno e di pavimentazione)
- U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
- U7/3 Attrezzature per l'agriturismo

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf: = Ufe

E' consentito il recupero degli edifici residenziali agricoli non più utilizzati e il loro riuso per civile abitazione e per attività agrituristiche (Usi U1/21 e U7/3).

Per tali interventi, si applicano le modalità M2, M3 e M4 di cui al precedente art.12, nel caso si tratti di edifici di interesse storico di cui al precedente art. 51. Nel caso di edifici non censiti come di interesse storico, si applica invece la modalità di intervento M5, con la possibilità di un incremento della Su del 10% della Superficie utile esistente.

In caso di intervento urbanistico preventivo:

Ut: 100 mq/Ha, in aggiunta alla Sue

h. max: 7.50 ml

Per gli interventi relativi ai pubblici esercizi (U4/5 - Pubblici esercizi) vengono previsti esclusivamente piani attuativi con Ut = 50 mq/ha max.

c) Modalità di attuazione: È previsto solo l'intervento urbanistico preventivo articolabile in diversi comparti d'intervento. L'intervento edilizio diretto è consentito solo relativamente agli edifici esistenti o per nuovi manufatti funzionali agli usi primari U2, con le stesse modalità previste per le zone agricole di cui al capo VIII delle NTA.

d) Prescrizioni specifiche: L'intervento urbanistico preventivo dovrà tenere in particolare considerazione le qualità ambientali e paesaggistiche dei luoghi interessati dalle proposte del parco, attribuendo specifica importanza al recupero e al restauro ambientale e naturalistico delle aree oggetto dell'intervento.

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

La realizzazione di nuove costruzioni dovrà essere subordinata al completo riutilizzo del patrimonio edilizio esistente all'interno della stessa area di intervento e alla effettiva necessità ai fini dello sviluppo delle attività insediate o da insediare. In nessun caso possono essere autorizzate nuove costruzioni che non risultino chiaramente finalizzate alla conduzione di un'attività di riqualificazione ambientale

Qualora si intenda utilizzare pannelli prefabbricati, occorre attenuare la percezione negativa utilizzando accorgimenti tesi ad ottenere un buon inserimento nel contesto ambientale (colorazioni in pasta o graniglia, rivestimenti, ecc.).

ART. 55- AMBITI DI TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE

Gli ambiti di tutela delle risorse idriche, individuati cartograficamente negli elaborati grafici di "Azionamento" comprendono i territori che richiedono particolari accorgimenti per la salvaguardia della qualità e quantità delle risorse idriche sotterranee.

La fattibilità di ogni intervento è subordinata alla verifica dell'assenza di interazioni negative fra l'intervento stesso e le risorse idriche sotterranee, in particolare per quanto riguarda la tutela della qualità di queste ultime.

La realizzazione di opere di captazione idrica (pozzi di emungimento) per l'estrazione di acqua dal sottosuolo, avverrà previa richiesta di autorizzazione accompagnata da una relazione idrogeologica contenente informazioni sulla stratigrafia, sulle caratteristiche dell'acquifero (profondità, spessore, permeabilità, ecc.), nonché sulle modalità costruttive dell'opera di emungimento. L'analisi idrogeologica, che andrà estesa ad un intorno non inferiore a 500 metri rispetto all'opera di captazione, verificherà la compatibilità della portata da emungere rispetto alla potenzialità dell'acquifero ed alle condizioni di sfruttamento già in atto.

Nelle zone di tutela delle captazioni idriche destinate al consumo idro-potabile dovranno essere osservate le limitazioni previste dal DPR 236/88.

ART. 55 BIS - AMBITO SPECIALE DELLA VASCA DI LAMINAZIONE

La zona speciale destinata alla vasca di laminazione deriva da un progetto elaborato dalla Regione Marche denominato "Programma FIO '86- Progetto n.186 (Del. C.I.P.E. del 12/05/1988) - Interventi di sistemazione idraulica dell'asta fluviale -Rinaturalizzazione ambientale/territoriale".

a) Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto

b) Prescrizioni specifiche:

Si potranno realizzare alcuni interventi di adeguamento del terreno al nuovo progetto, tra cui la modifica delle pendenze delle scarpate, l'asporto della vegetazione, la realizzazione di un profilo trasversale a denti, la costruzione di un nuovo rilevato, il suo inerbimento e consolidamento.

I lavori connessi alla realizzazione delle opere previste nel progetto dovranno essere eseguiti sfruttando preferibilmente le piste esistenti. Qualora si rendesse necessaria l'apertura di nuove piste di accesso dovrà essere prestata la massima attenzione al fine di escludere l'abbattimento di piante tutelate e comunque dovrà essere favorita la ricostruzione della vegetazione ripariale.

Le opere di scavo, stoccaggio, vagliatura e trasporto per l'approvvigionamento del materiale idoneo al ripascimento dovranno essere tali da non depositare materiali in accumuli all'interno del bacino se non per il tempo strettamente necessario alle operazioni di vagliatura e messa in opera. I materiali argillosi di risulta degli scavi dovranno essere conferiti solamente in siti già autorizzati allo smaltimento di materiali similari. Le superfici rimaste a nudo a seguito degli interventi, dovranno essere rinaturalizzate mediante piantumazione di specie arbustive idonee.

Gli interventi di manutenzione idraulica consisteranno esclusivamente nell'asportazione della vegetazione in alveo, viva o morta, comprese le ceppaie, e nella conseguente movimentazione in loco del materiale inerte, allo scopo di ripristinare la naturale sezione di deflusso delle acque e di permettere la ripresa del trasporto solido di fondo.

Nella fase di scavo per impermeabilizzare il lato vasca verso il fiume Tenna sarà consentito l'uso di fanghi bentonici, mentre per la realizzazione dello sfioratore di laminazione sarà consentito l'uso del calcestruzzo armato.

L'area sulla quale verrà realizzata la vasca di laminazione delle piene sarà sistemata e riqualificata con modalità finalizzate alla costituzione di un'area con valenza naturalistica. A seguito di specifica e successiva progettazione verranno individuate le zone umide da mantenere, la quantità e qualità degli interventi di rinverdimento, il percorso del canale di allontanamento e degli eventuali percorsi pedonali, la sistemazione delle scarpate interne.

ART. 57 – BENI PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI

Negli elaborati di "azzonamento" sono cartograficamente individuati, ai sensi della legge 42/2004, i beni di interesse paesaggistico ed ambientale.

Per la tutela di tali beni si applicano le disposizioni della citata legge 42/2004.

ART. 57 B – AREE A RISCHIO IDRAULICO ED IDROGEOLOGICO

Negli elaborati grafici di "azzonamento" sono cartograficamente individuate le aree a rischio idraulico ed idrogeologico per frane e valanghe molto elevato, ricadenti nei bacini regionali delle Marche, individuati con del. giunta reg. del 2/10/1989, n. 6206 e del. giunta reg. del 15/10/1990, n. 982.
Su tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

Aree a rischio idraulico molto elevato
In tali aree sono consentiti esclusivamente: gli interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, approvati dall'Autorità idraulica competente, tali da migliorare significativamente le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle e da non pregiudicare la possibile attuazione di una sistemazione idraulica definitiva.

Sono altresì consentiti i seguenti interventi a condizione che essi non aumentino il livello di rischio comportando significativo ostacolo al deflusso o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse e non precludano la possibilità dì eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio:

- interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio, gli interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'articolo 31 della legge 457/1978, e senza aumento dì superficie o volume;
- la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché non concorrano ad incrementare il carico insediativo e non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio, e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile.

I progetti relativi agli interventi ed alle realizzazioni in queste aree dovranno essere corredati

da un adeguato studio di compatibilità idraulica che dovrà ottenere l'approvazione dell'Autorità idraulica competente.

Non sono soggetti all'approvazione dell'Autorità idraulica, in quanto non possono costituire ostacolo al regolare deflusso dei corso d'acqua né alla capacità di invaso, i progetti degli interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio, gli interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'articolo 31 della legge 457/1978, e senza aumento di superficie o volume, che sono ubicati a distanza superiore ai 10 ml dal ciglio della sponda o dal piede dell'argine.

Aree a rischio idrogeologico molto elevato per frane e valanghe

In tali zone sono consentiti esclusivamente:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti alle lettere a) e b) dell'articolo 31 della legge 45711978;
- gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento dei carico urbanistico;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- tutte le opere di bonifica e sistemazione di movimenti franosi.

Tipologie dei lavori, utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica

Le tipologie delle categorie di lavoro, da utilizzare per la realizzazione di opere, con riferimento a quelle da considerarsi di sistemazione idraulica e di consolidamento dei versanti, devono corrispondere a criteri di basso impatto ambientale; è pertanto raccomandato, ogni volta possibile, l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica.

Capo VIII - Sistema agricolo

ART. 58 - CRITERI GENERALI PER IL SISTEMA AGRICOLO

È considerato "Sistema agricolo" la parte del territorio comunale destinata all'esercizio dell'attività produttiva agricola (intesa non soltanto in funzione produttiva, ma anche in funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico complessivo), nella quale si applicano le prescrizioni, disposizioni e norme di cui alla LR 13/90.

Ai sensi di tale legge sono quindi esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alle necessità dei lavoratori agricoli, della coltivazione dei fondi, dell'allevamento del bestiame, delle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

Per il **Tessuto Agricolo (TA)** si applicano le seguenti norme generali:

a) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U1/1	Abitazioni
U2/1	Abitazioni agricole
U2/2	Fabbricati di servizio
U2/3	Allevamenti aziendali
U2/4	Colture aziendali in serra
U2/5	Lavorazione di prodotti aziendali
U2/6	Rimesse
U4/5	Pubblici esercizi
U4/6	Uffici e studi professionali
U4/9	Artigianato di servizio (limitatamente al piano terreno dei fabbricati non più utilizzati a fini agricoli)
U7/3	Attrezzature per l'agriturismo

b) Modalità di attuazione: È previsto l'intervento edilizio diretto

c) Prescrizioni specifiche: E' consentito il recupero degli edifici residenziali agricoli non più utilizzati e il loro riuso per civile abitazione e per attività agrituristiche (Usi U1/21 e U7/3)).

Per tali interventi, si applicano le modalità M2, M3 e M4 di cui al precedente art.12, nel caso si tratti di edifici di interesse storico di cui al precedente art. 50. Nel caso di edifici non censiti come di interesse storico, si applica invece la modalità di intervento M5.

Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni degli edifici esistenti dovranno rispettare la tipologia (disposizione planimetrica e appoggio al suolo degli edifici, pendenze e coperture, ecc.), la morfologia (aperture, caratteristiche stilistiche, ecc.) i materiali, le colorazioni (con valori

cromatici riconducibili alle terre) della tradizione costruttiva locale e dell'architettura rurale. I progetti presentati dovranno in ogni caso dare indicazioni sulla sistemazione del lotto di pertinenza, che ne preveda l'idonea sistemazione ambientale (alberature e arbusti) e l'inserimento paesaggistico nel contesto territoriale.

Qualora si intenda utilizzare pannelli prefabbricati, occorre attenuare la percezione negativa utilizzando accorgimenti tesi ad ottenere un buon inserimento nel contesto ambientale (colorazioni in pasta o graniglia, rivestimenti, ecc.).

Capo IX – Zone a vincolo speciale

ART. 60 - AMBITI DI TUTELA ARCHEOLOGICA

L'elaborato progettuale, di Azzonamento individua un ambito di tutela archeologica, delimitato con due differenti perimetri:

a) nell'ambito circoscritto dal perimetro più interno è vietata qualsiasi costruzione, nonché qualunque modificazione dell'assetto del suolo;
b) nell'ambito circoscritto dal perimetro più esterno tutti i progetti di nuove costruzioni e opere di urbanizzazione realizzabili ai sensi delle norme di zona dovranno essere sottoposti all'approvazione della competente Soprintendenza Archeologica.
   Qualunque intervento che comporti movimento di terra (escluse le normali operazioni colturali) dovrà essere preannunciato con congruo anticipo alla stessa Soprintendenza.

ART. 61 - VERDE PRIVATO

Le zone a verde privato sono destinate al mantenimento e alla formazione del verde per giardini e parchi privati. Gli eventuali edifici presenti in queste zone potranno essere ristrutturati (modalità di intervento M5), con un incremento della superficie utile esistente (Sue) finalizzato al miglioramento degli standard abitativi, comunque nel rispetto della consistenza e della morfologia della vegetazione presente.

La vegetazione esistente deve essere mantenuta e curata, secondo le indicazioni di cui al precedente art.14.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
	U4/5	Pubblici esercizi
	U5/7	Attrezzature per lo sport
	U7/1	Attrezzature ricettive
b) Parametri urbanistici ed edilizi:	Uf:	= Ufe, con un incremento del 20% della Sue
c) Modalità di attuazione:	È previsto l'intervento edilizio diretto	

Nel caso di più edifici esistenti nell'ambito di zona, gli incrementi volumetrici complessivamente ammessi possono essere accorpati tra loro e/o ad uno o più fabbricati esistenti e/o essere isolati.

ART. 62 - PARCHI E VILLE PRIVATI

In queste zone ricadono i parchi privati di pregio ambientale, strettamente correlati agli edifici in essi compresi, vincolati o meno ai sensi L. 490/99.

La vegetazione esistente deve essere mantenuta e curata, secondo le indicazioni di cui al precedente art.14. della stessa vegetazione dovrà inoltre essere garantita la fruibilità visiva.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti:

U1/1 Abitazioni
U4/5 Pubblici esercizi
U5/5 Scuole dell'obbligo
U5/7 Attrezzature per lo sport
U5/9 Attrezzature Culturali, Sociali ed Assistenziali
U7/1 Attrezzature ricettive

b) Parametri urbanistici ed edilizi: Uf: = Ufe

c) Modalità di attuazione: È previsto l'intervento edilizio diretto

d) Prescrizioni specifiche: Per gli eventuali interventi sugli edifici, si applicano le modalità d'intervento M1, M2, M3, e M5 di cui al precedente art.12.
All'interno delle aree di pertinenza delle ville è ammessa la realizzazione di manufatti di servizio per eventuali attrezzature sportive, purché di dimensione modesta e conformazione compatibile con il sito; la concessione è subordinata al parere favorevole della Soprintendenza.

TITOLO IV – Norme finali e transitorie

Capo I – NORME FINALI

ART. 63 - IMMOBILI CONDONATI.

Gli edifici o le porzioni di essi, per i quali sia stata presentata domanda di concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi del Capo IV della legge 47/85, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono, agli effetti dell'attribuzione delle possibilità di adeguamento edilizio.

ART. 64 - FACOLTÀ DI DEROGA.

Sono consentite deroghe alle prescrizioni delle presenti Norme nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Si conferma la validità delle deroghe già adottate prima dell'adozione della Variante dal Consiglio Comunale per ragioni di pubblico interesse, anche se contrastanti con le presenti Norme.

Capo II - NORME TRANSITORIE

ART. 65 - CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI PRECEDENTI L'ADOZIONE DELLA VARIANTE.

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie concesse e rilasciate in data antecedente l'adozione della presente Variante Generale, rimangono valide fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente.

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiedere nuove concessioni o autorizzazioni nel rispetto della precedente normativa, se la stessa risulta in contrasto con la presente Variante.