Comune di Senigallia
Provincia di Ancona

Piano Regolatore Generale

adeguato a seguito dell'approvazione della variante "Città Resiliente"

Assessorato all'Urbanistica e Frazioni

Area Tecnica Territorio e edilizia privata
Responsabilità del Procedimento e Variante Urbanistica
arch. Daniela Giuliani

Gruppo di Lavoro
arch. Luca Mariani
geom. Anna Volpini
geom. Mario Cuicchi

P.2.1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNE DI SENIGALLIA

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

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

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

- Variante parziale al PRG per la localizzazione di un parcheggio in struttura nell'ambito di via Cellini (D.C.C. n.57 del 20 giugno 2012)
- Piano di recupero "Ambito PianoRegolatore 1931" con variazioni al PRG (D.G.M. n.187 del 9 ottobre 2012)
- Variante al PRG di coordinamento standard edilizi (superficie utile minima degli alloggi) con le caratteristiche ambientali delle zone urbanistiche (D.C.C. n.97 del 28 novembre 2012)
- Variante al PRG per trasformazioni territoriali in località Brugnetto (D.C.C. n.76 del 30 settembre 2013)
- Variante al PRG "Azioni per la riqualificazione dell'offerta turistica-alberghiera e per la sostenibilità ambientale attraverso la riduzione e riclassamento dei carichi urbanistici" (D.C.C. n.36 del 20 maggio 2015)
- Revisione del PRG 2015 - Misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica (D.C.C. n.97 del 26 ottobre 2016)
- Variante al PRG per la realizzazione di nuovo edificio nel Comune di Senigallia, via Cesano Bruciata – Nuova Comes. Procedimento attivato ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 160/2010 (D.C.C. n.117 del 20 dicembre 2016 – Titolo unico rilasciato il 29/03/2017)
- Variante alle previsioni dettagliate della scheda normativa di PRG–comparto B5.1/S4 "Cesanella 1" (D.G.M. n.221 del 3 ottobre 2017)
- Variazione dell'assetto planivolumetrico del comparto CR3 a Marzocca. Approvazione ai sensi dell'art.17/b1, comma 4, delle NTA del PRG (D.G.M. n.224 del 10 ottobre 2017);
- Variante al PRG per la costruzione di nuovo fabbricato, realizzazione strada di accesso, piazzali di sosta e manovra mezzi, nel coumne di Senigallia in via Corinaldese n.109 – Procedimento attivato ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010 dalla ditta Mandolini Srl (D.C.C. n.73 del 31 luglio 2018 – Titolo unico rilasciato il 05/03/2019)
- Variante al PRG "SMART 2018" per la semplificazione normativa e la riduzione del consumo di suolo (D.C.C. n. 52 del 30 luglio 2019).
- Variante SUAP al PRG ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 160/2010 per la riqualificazione della capacità ricettiva e il riassetto delle aree per attrezzature sportive e ricreative del centro vacanze Summerland (D.C.C. n.87 del 29 dicembre 2020 – Titolo unico rilasciato il 31/08/2021)

SOMMARIO

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI 5
Art. 1 - Finalità ed applicazione del P.R.G. 5
Art. 2 - Elaborati del P.R.G. 5
Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia 6
TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL P.R.G. 7
Art. 4 - Attuazione del P.R.G. 7
Art. 5 - Programma pluriennale di attuazione 8
Art. 6 - Strumenti di attuazione del P.R.G. 8
Art. 7 - Sistema Informativo Urbanistico 8
TITOLO TERZO - ZONIZZAZIONE DEL P.R.G. 10
CAPO I - DEFINIZIONI E GENERALITÀ 10
Art. 8 - Divisione del territorio in zone urbanistiche 10
Art. 9 - Definizione dei termini 10
Art. 10 - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi 10
Art. 11 - Alberature ed opere di sistemazione esterne 11
Art. 12 - Impianti per la telefonia mobile 11
CAPO II - ZONE INTERESSATE DA LINEE DI COMUNICAZIONE 13
Art. 13 - Zone destinate alla viabilità 13
Art. 14 - Zone destinate a linee ferroviarie 14
CAPO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE 15
Art. 15 - Zone territoriali omogenee “A” 15
Art. 16 - Zone territoriali omogenee “B” 16
Art. 16/a - Zona BR0 della Città consolidata 17
Art. 16/b - Zona BR1 di completamento 18
Art. 16/c - Zona BR2 di completamento con cessione di aree per verde e servizi 19
Art. 16/d - Zona BR3 per aree pertinenziali e corti private 21
Art. 16/e - Zona BR4 per la salvaguardia dei caratteri ambientali 21
Art. 16/f - Zona BR5 per la salvaguardia delle cortine edilizie situate all’esterno della zona omogenea “A” 22
Art. 16/g - Zona BR6 di riqualificazione urbana 22
Art. 16/h - Zona BR7 per l’Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale 24
Art. 16/i - Zona BT10 di completamento per insediamenti turistico - ricettivi - ricreativi extraurbani 25
Art. 16/j - Zona BT11 per complessi turistici all’aria aperta 28
Art. 16/k - Zona BF di completamento delle frazioni 28
Art. 16/l - Zona B1 - a vocazione turistica della fascia costiera 29

Art. 16/m - Zone B2- zone residenziali della fascia costiera 31
Art. 16/n - Strutture ricettive alberghiere 33
Art. 16/o - Zone B3 - Aree scoperte di pertinenza delle zone turistiche della fascia costiera 37
Art. 16/p - Zone B4 - Ambiti di riqualificazione urbana della zona costiera 37
Art. 16/q - Zone B5 - Zone della fascia costiera con cessione di aree per verde e servizi 39
Art. 16/r - Edifici d'interesse storico architettonico in zona costiera 39
Art. 17 - Zone territoriali omogenee "C" 41
Art. 17/a - Zona CR1 di espansione prevalentemente residenziale 42
Art. 17/b - Zona CR2 di espansione residenziale con schede di dettaglio 45
Art. 17/c - Zona CT4 di espansione turistica 46
Art. 17/d - Zone CPT Poli turistici 47
Art. 18 - Zone territoriali omogenee "D" 50
Art. 18/a - Zone DAP - per Attività Produttive 50
Art. 18/b - Zona DSP - per servizi portuali 53
Art. 18/c - Zone DPP - Poli e Parchi tematici per attività produttive 53
Art. 19 - Zone territoriali omogenee "E" 55
Art. 19/a - Interventi connessi all'uso agricolo 57
Art. 19/b - Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente compatibili con l'uso agricolo del territorio 59
Art. 20 - Zone territoriali omogenee "F" 61
Art. 20/a - Zone F1 - per istituti di istruzione superiore e servizi socio-sanitari 61
Art. 20/b - Zone F2 - per attrezzature di interesse pubblico, civili e religiose 62
Art. 20/c - Zone F3 - per servizi tecnologici 63
Art. 20/d - Zone F4 - per servizi cimiteriali 63
Art. 20/e - Zone F5 - per parchi urbani attrezzati 64
Art. 20/f - Zone F6 - per attrezzature e servizi sportivi 64
Art. 20/g - Zone F7 per parchi pubblici e attività terziarie 65
Art. 20/h - Zone F8 - per i parchi naturalistici 65
Art. 20/i - Zona F9 - Parcheggi territoriali e di interscambio 66
Art. 21 - Zone territoriali omogenee "G" 69
Art. 21/a - Zona G1 per l'istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne 69
Art. 21/b - Zona G2 per attrezzature collettive, civili e religiose 69
Art. 21/c - Zona G3 per verde attrezzato 70
Art. 21/d - Zona G4 per parcheggi pubblici 70
Art. 21/e - Zona G5 per verde e impianti sportivi 71
Art. 21/f - Zone G6 per attrezzature ludiche, sportive e ricreative di quartiere 72

CAPO IV - ZONE A VINCOLO SPECIALE 74
Art. 23 - Zona per cave e miniere 74
Art. 24 - Zona di recupero ambientale 74
Art. 25 - Zona agricola di compensazione idraulica 74
Art. 26 - Zona di rispetto cimiteriale 74
Art. 27 - Zona di rispetto del metanodotto 75
Art. 28 - Zona di rispetto delle risorse idriche 75
Art. 29 Zone di protezione degli insediamenti 75
TITOLO QUARTO - TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE – VAS 76
CAPO I – QUADRO DI RIFERIMENTO 76
Art. 30 - Disposizioni generali 76
Art. 31 - Livelli di tutela 77
CAPO II - CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA 78
Art. 32 - Norme Geologiche 78
Art. 32/bis - Vincoli e prescrizioni del piano stralcio di bacino (P.A.I.) e del Piano di Gestione Integrata Zona Costiera (G.I.Z.C.) 80
Art. 32/ter Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico 80
Art. 33 - Corsi d'acqua 81
Art. 34 – Crinali 83
Art. 35 - Litorali marini 83
CAPO III - CATEGORIE DELLA STRUTTURA BOTANICO-VEGETAZIONALE 85
Art. 36 - Elementi diffusi del paesaggio agrario 85
CAPO IV - CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE 85
Art. 37 - Tutela del paesaggio agrario 85
Art. 38 - Centri e nuclei storici 87
Art. 39 - Edifici e manufatti storici 87
Art. 40 - Zone archeologiche 91
Art. 41 - Punti e strade panoramiche 92
CAPO V – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA 92
Art. 42 - Mitigazioni ambientali 92

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

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

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

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

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

a. elaborati di analisi:

Carta tecnica del territorio comunale
Analisi Urbanistica
Analisi Ambientale
Pericolosità geologica
Censimento patrimonio edilizio in territorio agricolo- IGM (1892 - 1895)
Censimento patrimonio edilizio litoraneo
Censimento dello stato di attuazione del PRG alla data di gennaio 2016 per le finalità dell'art. 11 della L.R. n. 22/2011
Dimensionamento PRG-Abitanti teorici e verifica standard

b. elaborati normativi:

Documento P.1 Relazione illustrativa
Documento P.1.1 Elaborati del PRG
Documento P.2 Norme Tecniche di Attuazione
Documento P.2.1 Norme tecniche di attuazione del PRG
Documento P.2.2 Norme tecniche di attuazione relative al patrimonio edilizio storico-architettonico
Documento P.2.3 Mitigazioni ambientali
Documento P.2.4 Integrazioni art.19 – 19/a – 19/b N.T.A.- Zona territoriale omogenea "E" – Allegati complementari per l'istruttoria del procedimento
Documento P.2.5 Integrazioni art.19 – 19/a – 19/b N.T.A.- Zone territoriale omogenea "E" – Normativa d'intervento per gli edifici I.G.M. 1892-95
Documento P.3 Specifiche tecniche per le zone dotate di progettazione urbanistica di dettaglio
Documento P.3.1 Comparti urbanistici della fascia litoranea
Documento P.3.2 Comparti urbanistici dell'ambito Arceviese
Documento P.3.3 Comparti urbanistici con modalità insediative di dettaglio
Documento P.4 Zone urbanistiche - Tutele ambientali
Documento P.5 Tutele ambientali-paesaggistiche delle risorse botanico-vegetazionali del PRG

Documento P.6 Tutele ambientali-paesaggistiche delle risorse geomorfologiche (Carta delle sensibilità idrogeologiche)
Documento P.7 Sintesi struttura-simbologia di PRG

c. elaborati di sintesi:

Tavola S.1 Zone omogenee
Tavola S.2 Identificazione e perimetrazione degli ambiti di tutela definitivi
Tavola S.3 Coordinamento Piano Inquadramento Territoriale

d. elaborati relativi alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.):

1 - Rapporto Ambientale 2015
Allegato 1: Quadro Conoscitivo
Appendice allegato 1
Allegato 2a: Sostenibilità ambiti trasformazione
Allegato 2b: Valutazione ambiti trasformazione
Allegato 3: Mitigazioni compensazioni
- Sintesi non Tecnica
- Dichiarazione di Sintesi

2 - Rapporto Ambientale 2016
Allegato 1: Documento di scoping
Allegato 2: Quadro conoscitivo
Allegato 3: Valutazione ambiti trasformazione
Allegato 4: Attenzioni mitigazioni compensazioni
Allegato 5: Piano di monitoraggio
- Sintesi non Tecnica
- Dichiarazione di Sintesi

2. Nel Documento P.1.1 "Elaborati del PRG" vengono esplicitati i contenuti, la tipologia di rappresentazione e la data dell'ultima modifica di ciascun elaborato.

3. Il Documento P.2.4 "Integrazioni art. 19 – 19/a – 19/b N.T.A. -Zone Territoriali Omogenee "E"- Allegati complementari per istruttoria procedimento", riporta elementi di riferimento per una più chiara applicazione delle norme tecniche del P.R.G. Tale documento può essere modificato dal consiglio comunale senza che ciò comporti variante al P.R.G. stesso.

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

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

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

7. In caso di eventuale non corrispondenza tra confini degli azzonamenti di PRG e confini catastali, di modesta entità, prevalgono questi ultimi, previa verifica dell'Ufficio Governo del Territorio e Protezione Civile.

Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G. partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al relativo titolo

abilitativo secondo le disposizioni del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 – e s.m.i. e del D.P.R. 07.09.2010 n. 160 – e s.m.i..

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

3. Gli edifici esistenti in contrasto con i parametri edilizi ed urbanistici del P.R.G. non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme od essere soggetti ad interventi fino di ristrutturazione edilizia all'interno del volume.

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

5. Ai sensi dell'art.16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001 si istituisce il contributo straordinario di costruzione (Plusvalore di trasformazione urbanistica) rappresentato dal 50% della valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso (compresi quelli relativi a procedure dello Sportello Unico per le Attività produttive). La corresponsione del maggior onere è ammessa in tutte le forme previste dal DPR 380/2001: versamento contributo, realizzazione opere pubbliche, cessione aree, edilizia residenziale sociale.

La presente norma non si applica in caso di varianti approvate attraverso accordi di programma o specifiche procedure negoziate in cui sia prevista una maggior determinazione della plusvalenza. Sono escluse altresì le varianti generali al PRG ad eccezione di eventuali aree in esse espressamente individuate ove sia previsto l'assoggettamento a detto contributo straordinario.

Nel caso di plusvalore generato da varianti urbanistiche al PRG il calcolo del contributo straordinario è determinato al momento del rilascio del Titolo Abilitativo dal 50% del maggior valore IMU dell'area pre e post variante, come indicato negli elaborati di Piano.

TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

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

1. L'attuazione del P.R.G. avviene:

- in maniera "diretta" per mezzo di interventi edilizi diretti eseguibili a seguito del rilascio dei titoli abilitativi previsti dalle leggi vigenti, eventualmente subordinati a convenzione o atto d'obbligo per la cessione di aree pubbliche o di opere, nonché per interventi di edilizia convenzionata;
- in maniera "indiretta" tramite la preventiva approvazione di piani urbanistici attuativi (piani particolareggiati, piani d'area, piani per l'edilizia economica e popolare, piani per gli insediamenti produttivi, piani di recupero, piani di lottizzazione convenzionati, programmi di riqualificazione urbana, programmi di recupero urbano e quanto previsto dalla legislazione in materia) di iniziativa pubblica o privata, negli specifici ambiti individuati dal P.R.G..

2. Il P.R.G. individua altresì particolari ambiti assoggettati a piani urbanistici attuativi nei quali l'avvenuta approvazione di schede particolareggiate allegate alle presenti N.T.A. assume e produce gli

effetti della pianificazione particolareggiata secondo quanto previsto dall'art.15, 4° comma, della L.R. 34/92 consentendo l'attuazione delle previsioni attraverso intervento edilizio diretto convenzionato.

3. La sottoscrizione degli impegni alla cessione di aree e/o alla realizzazione di opere mediante atto d'obbligo unilaterale in luogo della convenzione è ammesso solo in presenza di unico proprietario sottoscrittore.

Art. 5 - Programma pluriennale di attuazione

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

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

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

1. Il P.R.G. ha assunto per le aree strategiche per la città pubblica la seguente strumentazione attuativa:

- per le zone territoriali omogenee A (centri storici di Senigallia, Scapezzano, Roncitelli) la disciplina dettata dai rispettivi P.P. per il Centro Storico vigenti;
- per la spiaggia la disciplina dettata dal Piano degli Arenili vigente;
- per l'area del porto la disciplina dettata dal Piano del Porto vigente;

individuati con apposita perimetrazione e simbologia negli elaborati di P.R.G. Eventuali varianti a tali strumenti urbanistici si configurano come Varianti al P.P. e ne seguono le relative procedure di approvazione.

2. Il P.R.G. ha inoltre assunto per i centri frazionali i P.P. vigenti individuati con apposita perimetrazione e simbologia negli elaborati di P.R.G.. Eventuali varianti ai P.P. che non incidono sul dimensionamento generale, sugli standards e sul perimetro, vengono redatte secondo la procedura di variante al P.P. . Eventuali varianti che invece intervengono con modifiche che riguardino il perimetro, il dimensionamento, gli standards, vengono approvate in Variante al PRG, ai sensi della L.R. 34/92 - e s.m.i..

Art. 7 - Sistema Informativo Urbanistico

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

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

3. In caso di incongruenza fra la cartografia di base e il sistema degli azzonamenti, vincoli, ambiti geometricamente dimensionati (indipendentemente dalla medesima cartografia di riferimento) prevalgono questi ultimi.

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

INTERVENTI EDILIZI

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

INTERVENTI URBANISTICI

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

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

TITOLO TERZO - ZONIZZAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - DEFINIZIONI E GENERALITÀ

Art. 8 - Divisione del territorio in zone urbanistiche

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti urbanistici:

1. Sistema infrastrutturale: zone interessate da linee di comunicazione e loro pertinenze
2. Sistema insediativo: zone territoriali omogenee
3. Zone a vincolo speciale

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

Art. 9 - Definizione dei termini

1. La definizione degli indici, parametri, A.U.S. e loro applicazione, è riportata nel R.E.C., così come modificato – per la parte relativa alle definizioni uniformi dei parametri – dall'Allegato A al Regolamento Edilizio Tipo - Allegato 1 dell'Intesa Governo Regioni Comuni del 20.10.2016 - recepito in prima applicazione secondo quanto disposto dall'art. 2 commi 1, 2 e 3 della L.R. 03.05.2018 n. 8.

2. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle elencate all'art. 4 della L. 29.09.1964 n. 847 – e s.m.i. e, rispettivamente, all'art. 16 commi 7-7-bis e 8 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 – e s.m.i.; i singoli piani attuativi ne assicurano la dotazione - anche superiore alla minima - adeguata rispetto all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti previsti. Sono ricomprese tra le opere di urbanizzazione secondaria gli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

3. Non sono computate tra gli standard urbanistici le aree a parcheggio pubblico comprese nella sede stradale (la cui individuazione e disciplina d'uso è soggetta a strumenti e provvedimenti di regolazione del traffico).

Art. 10 - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

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

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

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

4. L'indice di utilizzazione territoriale si applica nei piani urbanistici attuativi ossia nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti norme, nonché negli ambiti che pur appartenenti a zone omogenee di completamento prevedono una edificazione subordinata alla cessione di aree pubbliche o di opere previa stipula di convenzione urbanistica o atto d'obbligo.

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

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

risultare comunque superiore alla superficie utile risultante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale alla superficie territoriale dell'intervento.

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

8. E' ammessa una Superficie Utile Abitabile (S.U.A.) inferiore a quella indicata zona per zona nel caso di:

a. interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su fabbricati di superficie utile lorda (SUL) non superiore a 300 m^2, per i quali è stabilita una S.U.A. minima pari a 45 m^2;
b. interventi di straordinaria manutenzione o risanamento conservativo finalizzati al frazionamento delle unità immobiliari residenziali per le quali sia stata accertata l'ultimazione alla data del 27/07/2011, limitatamente ai soli casi in cui la suddivisione non consenta la realizzazione di due unità immobiliari aventi superficie minima indicata zona per zona. In tali casi è ammesso che una sola unità immobiliare residenziale, derivata da quella oggetto di intervento, misuri una superficie utile abitabile inferiore, fermo restando il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari di cui al D.M. 05.07.1975 nonché degli standard urbanistici ed edilizi cogenti.

Art. 11 - Alberature ed opere di sistemazione esterne

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

2. Gli elementi diffusi del paesaggio agrario sono rappresentati nel Documento P.5 "Tutele ambientali-paesaggistiche delle risorse botanico-vegetazionali" allegato al P.R.G..

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

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

5. Ai fini delle nuove piantumazioni si dovrà far riferimento a quanto previsto dal Piano Strutturale del Verde e nel Regolamento del Verde Urbano comunali.

6. Sono fatte salve le specifiche normative di settore in materia di salvaguardia della flora protetta.

Art. 12 - Impianti per la telefonia mobile

1. L'installazione di nuovi impianti di telefonia mobile e gli interventi di modifica degli impianti esistenti sono disciplinati dal D.Lgs. 01.08.2003 n. 259 – e s.m.i. e dalla L.R. 30.03.2017 n. 12 – e s.m.i..

2. Ai sensi dell'art. 11 della L.R. 30.03.2017 n. 12 - e.s.m.i. l'installazione di nuovi impianti di telefonia mobile e la realizzazione di modifiche agli impianti esistenti diverse da quelle di cui all'art. 87 ter del D.Lgs. 01.08.2003 n. 259 – e s.m.i. (tranne casi di delocalizzazione di impianti in siti ove ne esistono altri) è condizionata alla previa presentazione da parte dei gestori di un piano di rete e programma di sviluppo da presentarsi entro il 31 marzo di ogni anno. La trasmissione annuale non è dovuta qualora i gestori ed i titolari di impianti non intendano apportare modifiche ai piani e programmi relativi all'anno precedente.

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

- alla verifica tecnica da parte dell'-Area Tecnica, Territorio, Ambiente;
- all'approvazione da parte della Giunta Comunale.

CAPO II - ZONE INTERESSATE DA LINEE DI COMUNICAZIONE

Art. 13 - Zone destinate alla viabilità

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

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

3. All'interno di queste zone potranno realizzarsi ampliamenti delle strade esistenti, sedi indipendenti per il traffico pedonale e ciclabile, impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, linee elettriche, ecc.), aree di parcheggio e relativi servizi.

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

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

6. All'interno del perimetro dei centri abitati (ex art. 4 C.S.) e degli insediamenti previsti dal P.R.G., le distanze minime dal confine stradale, nei casi di nuove costruzioni , ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o ampliamenti fronteggianti le strade, senza distinzione fra interrati o fuori terra, sono le seguenti:

- autostrade: m 30 (dal confine di proprietà), fatte salve eventuali maggiori distanze definite dalle planimetrie di PRG;
- strade statali e provinciali: m 5 (dal confine stradale come individuato all'art.3 comma 1 lettera 10 D.Lgs n.285/92) e m 12 dall'asse viario, fatte salve maggiori distanze definite dalle planimetrie di PRG ovvero dalle norme tecniche della zona urbanistica di appartenenza.

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

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

9. Relativamente alle strade comunali ed alla classificazione operata dal Comune di Senigallia - in tutt'uno con il Piano generale del traffico urbano di cui all'atto G.M n.292/2009- per le strade comunali di tipo "F", ricadenti nella zona "E" agricola e all'interno del perimetro di "centro abitato", valgono le distanze minime stabilite -ai sensi all'art. 18 C.S.- dall'art. 28 comma 3 del regolamento di attuazione n. 495/92 e succ. mod. (10 m) in luogo di quelle eventualmente individuate nelle planimetrie di PRG (coerenti con gli ambiti extraurbani).

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

11. Ove previsto nei parametri di zona la DS può essere derogata nel caso di opere di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, per immobili compresi tra lotti edificabili con fabbricati esistenti aventi distanza inferiore a quella indicata nei parametri di zona. In tali casi la DS può essere ridotta fino a m 3, attestandosi comunque sempre nella fascia compresa tra m 3 e m 5 rispetto al fabbricato avente distanza maggiore nel rispetto del N.R.E.C.

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

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

14. Per quanto riguarda la tutela del patrimonio autostradale e della relativa fascia di rispetto, ai fini del contenimento e della prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, valgono le prescrizioni dell'art.8 del DPR n.142/2004 con riferimento agli "interventi di risanamento acustico a carico del titolare".

Art. 14 - Zone destinate a linee ferroviarie

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

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

3. Le zone di rispetto ferroviario ricomprese tra le zone omogenee, sono computabili ai fini del calcolo della SUL. Qualsiasi intervento di ampliamento o realizzazione di nuovi manufatti o opere di urbanizzazione che ricada all'interno della fascia di rispetto della ferrovia (pari a 30 m dalla più vicina rotaia), dovrà essere subordinato al rilascio di autorizzazione in deroga da parte di RFI, ai sensi del D.P.R. 753/80, fermo restando che l'altezza degli edifici non può superare i 2 piani fuori terra.

4. Non è prevista la concessione di autorizzazioni in deroga, di cui al comma 3, per nuove costruzioni a destinazione residenziale, ma per nuove costruzioni a destinazione d'uso non residenziale (esclusa la destinazione ad uffici) e ad una distanza non inferiore a 20 metri dalla più vicina rotaia.

5. Per i restanti interventi ad oggetto edifici/manufatti esistenti nella fascia di rispetto ferroviario, l'esame di fattibilità sarà effettuato in base alla procedura per il rilascio delle deroghe emanata da RFI in data 03/08/2018.

CAPO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 15 - Zone territoriali omogenee “A”

1. Parti del territorio prevalentemente edificate, distinte in:

- Centro storico di Senigallia
- Centro storico di Scapezzano
- Centro storico di Roncitelli

2. Le zone A sono “zone di recupero del patrimonio edilizio esistente” ai sensi dell’art. 27 della L. 05.08.1978 n. 457 – e s.m.i..

1) DESTINAZIONI D’USO

1. Le destinazioni d’uso consentite sono quelle regolate per quantità e localizzazione dai relativi piani attuativi.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Come da prescrizioni particolareggiate dei relativi piani attuativi

3) MODALITÀ DI INTERVENTO

Intervento edilizio: diretto o subordinato a convenzione per la cessione di aree e la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo

Livello intervento: fino alla nuova costruzione

In tali zone si interviene mediante la disciplina particolareggiata fissata dai rispettivi Piani Particolareggiati vigenti, che è basata sull’indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi; la regolamentazione individua tipologie edilizie e destinazioni d’uso relative, con criteri volti alla conservazione, ripristino e recupero delle caratteristiche tipologiche storiche degli insediamenti.

Art. 16 - Zone territoriali omogenee “B”

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate distinte in:

Zone BR a vocazione prevalentemente residenziale suddivise in:

BR0 della città consolidata

BR1 di completamento

BR2 di completamento con cessione di aree per verde e servizi

BR3 per aree pertinenziali e corti private

BR4 per la salvaguardia dei caratteri ambientali

BR5 per la salvaguardia delle cortine edilizie situate all’esterno della zona omogenea “A”

BR6 di riqualificazione urbana

BR7 per l’Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale

Zone BT a vocazione prevalentemente turistica suddivise in:

BT10 - di completamento per insediamenti turistico-ricettivi-ricreativi extraurbani

BT11 - per complessi turistici all’aria aperta

Zone BF di completamento dei centri frazionali distinte in:

BF1 - a tessuto semintensivo

BF2 - a tessuto estensivo

BF3 - di conservazione

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

B1 - zone turistiche

B2 - zone prevalentemente residenziali

B3 - aree di pertinenza delle zone turistiche

B4 - zone ambiti di riqualificazione urbana

B5 - zone con cessione di aree per verde e servizi

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

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

2. E’ ammessa la costruzione a confine, anche in presenza di lotti liberi, previo deposito di assenso tra le proprietà confinanti formalizzato mediante atto pubblico trascritto presso la conservatoria RR.II.

3. E’ ammessa la costruzione in aderenza, nei casi di edifici esistenti a confine (di cui alle eventualità del precedente comma) purché non siano superate le dimensioni della sagoma dell’edificio contermine e salvo quanto previsto al precedente comma 3) (costruzione a confine con assenso tra le proprietà

confinanti) e fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi ad esclusione del parametro RC.

4. Sono ammesse distanze inferiori (DF e DS) a quelle indicate zona per zona nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piano Particolareggiato, Piano di recupero, ecc.

5. E' ammessa la destinazione d'uso turistico-ricettiva, anche ove non espressamente indicato, in quanto compatibile con la residenza; per le strutture alberghiere di cui all'art. 10 L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i. che sfruttano i parametri edilizi ed urbanistici derogatori come indicati nelle zone B1 è fatto obbligo il vincolo permanente di destinazione d'uso alberghiera. Non sono invece compatibili con la residenza le seguenti destinazioni: depositi e magazzini di merci all'ingrosso; industrie; laboratori per l'artigianato che siano fonte di inquinamento, rumori od odori molesti; ogni altra destinazione che risulti in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona per aspetti igienico-sanitari e/o di sicurezza.

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

Art. 16/a - Zona BR0 della Città consolidata

Rappresentano zone residenziali consolidate, ad incremento "zero", o realizzate in attuazione di piani particolareggiati pubblico/privati (PEEP, PdL, …).

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e quelle compatibili con la residenza (cfr. art. 16 c.6).

2. Laddove le convenzioni urbanistiche originali prevedano vincoli di destinazione d'uso, l'eventuale variazione della stessa è autorizzabile con delibera di giunta previa verifica con esito positivo delle mutate esigenze urbanistiche.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = Superficie Utile Lorda esistente

H = esistente

DC = m. 5, salvo distanze inferiori già autorizzate

DF = m. 10, salvo distanze inferiori già autorizzate

DS = m. 5 (cfr art. 13 c.11) , salvo distanze inferiori già autorizzate

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

S.U.A. = Non inferiore a 45 m^2, fatte salve le deroghe di cui all'art.10 c.8 lett. b.

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico").

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio: diretto

Livello interventi: fino alla ristrutturazione

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Zona BRO.1 (Isolati IACP di carattere storico)

Isolati edificati con edilizia economica e popolare nel periodo 1920-1940, che presentano caratteristiche architettoniche e storiche tali da costituire un patrimonio da conservare.

Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con vincolo al mantenimento della tipologia (casa a corte) e della composizione della facciata su strada.

Zona BRO.2 (Scapezzano)

Nel centro frazionale di Scapezzano per gli edifici contrassegnati con asterisco negli elaborati di P.R.G. sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.

Zona BRO.3 (ex Consorzio Agrario)

La quota direzionale (che potrà comprendere attività terziarie, commerciali e artigianali di servizio) non potrà superare i 4.500 m^2 di SUL e non essere inferiore al 20% della SUL totale ammessa.

Art. 16/b - Zona BR1 di completamento

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e quelle compatibili con la residenza (cfr. art. 16 c.6).

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

UF = 0,70 m^2/m^2 per gli edifici ad un solo piano esistenti al 23.04.2007

H = m 9,70

H1 = m 7,50 per gli edifici ad un solo piano esistenti al 23.04.2007

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5 (cfr art. 13 c.11)

P = 2

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

S.U.A. = Non inferiore a 45 m^2, fatte salve le deroghe di cui all'art.10 c.8 lett. b.

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico").

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio: diretto

Livello interventi: fino alla nuova costruzione

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Zone BR1.1 (Via Capri e Via Ischia a Marzocca) soggetti a salvaguardia di carattere ambientale

H = m 6,70;

Indice di copertura uguale o inferiore a 0,30;

Sono previsti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento, con la tutela integrale dell'impianto arboreo.

Zone BR1.2 (località Gabriella, Mandriola)

H = m 6,70

Tipologia = edifici mono o bifamiliari

Zone BR1.3 (Ambito "Pianoregolatore 1931" con Piano di Recupero)

Sono consentiti gli interventi disciplinati dal medesimo PdR, ferma restando la tutela integrale dell'impianto arboreo esistente.

Zone BR1.4 (Edifici soggetti a salvaguardia di carattere architettonico e ambientale)

H = m 9,70;

Indice di Copertura uguale o inferiore a 0,50

Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento e nuova costruzione

Tutela integrale dell'impianto arboreo esistente

Zone BR1.5 (Marzocca e zona collinare)

H = m 6,70

Zona BR1.6 (Via Capanna Alta)

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

Zona BR1.7 (Marzocca ex PdL Zampa)

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

Art. 16/c - Zona BR2 di completamento con cessione di aree per verde e servizi

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e quelle compatibili con la residenza (cfr. art. 16 c.6).

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UT = come da prescrizioni particolareggiate al punto 4)

H = m 9,70

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 3

P = 2

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

S.U.A. = Non inferiore a 45 m^2, fatte salve le deroghe di cui all'art.10 c.8 lett. b.

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico").

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio: diretto subordinato a convenzione per la cessione di aree verdi e servizi e la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo.

L'acquisizione delle aree a verde e servizi può essere attivata dall'Amministrazione Comunale indipendentemente ed in tempi diversi dall'intervento edilizio privato secondo le esigenze dell'Ente. Per

ogni comparto individuato quindi, le possibilità edificatorie residenziali vanno computate sull'intera zona perimetrata e concentrate nelle SF.

Livello interventi: fino alla nuova costruzione

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Zona BR2.1 (Via Capanna)

S.U.L. max = 3.390 m^2 di da realizzare sull'area BR2

H = m 15,70

Il progetto di sistemazione generale dell'area deve definire il "piano di campagna" in modo congruente con le quote dell'edificato esistente.

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.2) Mit.1, Mit. 2, Mit. 3, Mit. 4, Mit. 6, Mit.14, Mit. 16.

Zona BR2.2 (Via Tevere)

UT = 0,23 m^2/m^2

Zona BR2.3 (Parco Cesanella)

Le prescrizioni di zona sono definite dal Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella.

All'Unità territoriale 15 del Piano Particolareggiato afferiscono 2.000 m^2 di SUL in incremento connessi alla riqualificazione urbanistica dell'isolato con modifica dell'assetto funzionale delle aree edificabili (Variante Città Resiliente 2020). All'intervento dovranno essere connesse le cessioni delle strade di progetto previste nel foglio 4 mappale 191 (innesto su via Mattei) e foglio 29 mappale 787 (completamento via Beccaria).

Zona BR2.4 (via Podesti)

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

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla cessione dell'area verde di accesso al parco, il cui valore sarà scomputato dalla corresponsione del Contributo straordinario di cui all'art.3 comma 5, calcolato come plusvalore da zona G3 a zona BR2, sulla sola area fondiaria.

Zona BR2.5 (Via Campanella)

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

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.1) Mit.1; Mit.2; Mit.3; Mit 4; Mit 6; Mit.7; Mit 8; Mit.9; Mit.10; Mit.11; Mit.13.

La progettazione definitiva del percorso pedonale-ciclabile dovrà garantire anche il passaggio dei mezzi di soccorso.

Art. 16/d - Zona BR3 per aree pertinenziali e corti private

Il PRG individua aree pertinenziali destinate alla conservazione del verde privato e delle corti.

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e quelle compatibili con la residenza (cfr. art. 16 c.6).

2) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento: edilizio diretto

Livello intervento: le aree sono inedificabili. Per gli edifici sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza modifica della destinazione d'uso e senza aumento volumetrico. Non possono essere aumentate le altezze né diminuite le attuali distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati esistenti.

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

Il PRG individua alcuni lotti edificati con aree di pertinenza sistemate a parchi e giardini meritevoli di conservazione e di rafforzamento dell'impianto arboreo esistente.

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e quelle compatibili con la residenza (cfr. art. 16 c.6).

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

E' ammesso un aumento della SUL pari al 10% della SUL esistente. In caso di SUL esistenti inferiori a m^2 1000 è comunque ammesso un ampliamento pari a 100 m^2 di SUL nel rispetto dei seguenti parametri.

H = m 6,70

DC =DS = m 5

DF = m 10

P = 2

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

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento: edilizio diretto

Livello intervento: fino alla ristrutturazione con ampliamento

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Zona BR4.1 (Villa Torlonia)

H = m 12,50 (estesa fino a m 15,70 previa verifica puntuale delle altezze degli edifici circostanti, ex art.8 DM 1444/68) e approvazione di progetto edilizio in Giunta Comunale corredato da plano-volumetrico)

Zona BR4.2 (ville storiche)

Per gli edifici di valore storico-monumentale ricadenti in tali zone, prevalgono le disposizioni di cui all'art.39 lett.a).

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

In tale zona sono inserite le cortine edilizie sette-ottocentesche, fuori le Mura del Centro Storico, da conservare per le caratteristiche storico-ambientali.

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e quelle compatibili con la residenza (cfr. art. 16 c.6).

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

H = altezze esistenti

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

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

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento: edilizio diretto

Livello intervento: fino alla ristrutturazione edilizia

Art. 16/g - Zona BR6 di riqualificazione urbana

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

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e quelle compatibili con la residenza (cfr. art. 16 c.6), con particolare riferimento alle attività commerciali e direzionali.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

H = m 7,50

DC = m 5,00

DS = m 5,00

DF = m 10,00

P = 2

A.U.S. = 16 $m^2/30m^2$ di SUL da monetizzare, a dedurre l'eventuale cessione di aree per servizi (esclusa viabilità).

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico").

3) MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio: indiretto, attuabile previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi estesi a tutta l'area, tranne i comparti per i quali è redatta una scheda di progettazione urbanistica dettagliata (art.15 L.R. 34/92) per i quali l'intervento edilizio è diretto subordinato a convenzione o atto d'obbligo.

Livello interventi: fino alla nuova costruzione. Per gli edifici esistenti, in attesa dell'attuazione del Piano, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria e il cambio di destinazione d'uso in conformità alle destinazioni di PRG.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Zona BR6.1 (ex fonderia VECO località Cesanella)

Le prescrizioni particolareggiate sono definite nella Scheda di Dettaglio di cui al Documento P3.3

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

S.U.A. = Non inferiore a 52 m^2 relativamente ad una quota non inferiore all'80% delle SUL complessive ammesse, e a 45 m2 per il restante 20% delle SUL.

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

Zona BR6.2. (Area ex PIP Via della Marina)

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

P = 4

A.U.S. = 18 m^2 /24 m^2 di SUL da monetizzare

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.1) Mit.1; Mit.2; Mit.3; Mit 4; Mit 6; Mit.7; Mit 8; Mit.9; Mit.10; Mit.13

Zona BR6.3 (ex attrezzature produttive via Fabbrici-Ville)

S.U.A. = Non inferiore a 52 m^2 relativamente ad una quota non inferiore all'80% delle SUL complessive ammesse, e a 45 m^2 per il restante 20% delle SUL.

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.1) Mit.1, Mit. 2, Mit. 3, Mit. 4, Mit. 6, Mit.14, Mit. 16

Zona BR6.4 (ex attrezzature agricole S.P. Montemarciano-Ostra)

S.U.A. = Non inferiore a 52 m^2 relativamente ad una quota non inferiore all'80% delle SUL complessive ammesse, e a 45 m^2 per il restante 20% delle SUL.

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.1) Mit.1, Mit. 2, Mit. 3, Mit. 4, Mit. 6, Mit.14, Mit. 16

Zona BR6.5 (ex attrezzature artigianali/residenziali a Cannella-intersezione SP Corinaldese)

SUL max = SUL esistente

H = da definire nel Piano attuativo

S.U.A. = Non inferiore a 52 m^2 relativamente ad una quota non inferiore all'80% delle SUL complessive ammesse, e a 45 m^2 per il restante 20% delle SUL.

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.2) Mit.1, Mit. 2, Mit. 3, Mit. 4, Mit. 6, Mit.14, Mit. 16

Zona BR6.6 (Via Podesti)

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

H = m 12,50

A.U.S. = 9 m^2 /30 m^2 di SUL (da cedere o da monetizzare)

Zona BR6.7 (Marzocca)

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

H = m 12,50

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

Art. 16/h - Zona BR7 per l'Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale

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

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e quelle compatibili con la residenza (cfr. art. 16 c.6).

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Valgono i parametri decritti nelle seguenti "PRESCRIZIONI PARTICOLARI"

A.U.S. = Non dovuta, fatte salve specifiche prescrizioni

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio: diretto subordinato a convenzione

Livello interventi: fino alla nuova costruzione

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Zona BR7.1 (ex scuola via Mimose)

Utilizza i parametri e modalità attuative riportati nella scheda di dettaglio di cui al Documento P.3.3

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

Zona BR7.2/ERS (ex verde attrezzato PIP Cesanella)

Utilizza i parametri e modalità attuative riportati nella scheda di dettaglio di cui al Documento P.3.3

UF/Residenziale = SUL esistenti, anche a diversa destinazione da quella residenziale, alla data del 22.05.2013.

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

Zona BR7.3/ERS (Viale IV novembre)

UF = 1,15 m^2/m^2

H = m 12,70

DC = m 5,00

DS = m 5,00 (cfr art. 13 c.11)

DF = m 10,00

P = 2

Zona BR7.4/ERS (località San Silvestro)

L'isolato corrispondente all'ex edificio scolastico, utilizza i parametri urbanistici ed edilizi già previsti dal P.P.F. San Silvestro (2°variante 1994), ferma restando la destinazione d'uso residenziale connessa con la zona BR7.

Zona BR7.5 (Via Montello)

Utilizza i parametri e modalità attuative riportati nella scheda di dettaglio di cui al Documento P3.3

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

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

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

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle turistico-ricettive e quelle compatibili con la stessa (come ristoranti, locali di intrattenimento, impianti e servizi connessi con il turismo, ecc).

2. La funzione residenziale è ammessa nella misura in cui è preesistente, fatto salvo quanto disposto per gli edifici di valore storico-monumentale dal seguente art. 39.

3. È ammessa la destinazione d'uso a servizi sanitari, socio sanitari e sociali, come definiti dalla L.R. 21/2016.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,29 m^2/m^2 applicato alle SF max del punto 4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

H = m 7,50

DC = m 5

DF = m 10

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

IC = 0,50

P = 5

A.U.S. = 18 m^2/25 m^2 di SUL da monetizzare

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

E' prescritta la realizzazione di sistemazioni esterne alberate.

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

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

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio: diretto

Livello intervento: fino alla nuova costruzione con o senza allineamenti obbligatori, come disciplinato per singolo insediamento.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

BT10 (A) - EX SHALIMAR CLUB

SF massima = m^2 33.809,00

SUL esistente alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997: m^2 2.332,00

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

BT10 (B) - EX ALBERGO RISTORANTE BEL SIT

UF: 0,35 m^2/m^2

SF massima = m^2 8.190,06

SUL esistente: m^2 2.704,40

Risanamento conservativo dell'ex convento dei Cappuccini in quanto edificio di valore storico-monumentale disciplinato dall'art. 39 delle NTA.

Divieto di modificare la destinazione d'uso se non nell'ambito dell'art. 10 della L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i. In tal caso non è consentito il frazionamento in più unità immobiliari.

BT10 (C) - EX SNOOPY MUSIC HALL

SF massima = m^2 5.929,00

SUL esistente alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997: m^2 932,00

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

BT10 (D) - EX RISTORANTE DA ADAMO

SF massima = m^2 1.250,00

SUL esistente alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997: m^2 1.050,00

Incremento del 10% calcolato sul volume esistente (art. 26 NTA) mediante interventi di ampliamento.

BT10 (E) - EX RISTORANTE IL PIRATA

SF massima = m^2 2.437,00

SUL esistente alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997: m^2 255,00

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

BT10 (F) - EX RISTORANTE MOTOCROSS

SF massima = m^2 3.714,00

SUL esistente alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997: m^2 482,00

BT10 (G) - EX ALBERGO RISTORANTE LA PANORAMICA

SF massima = m^2 5.000,00

SUL esistente alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997: m^2 1.103,00

Divieto di modificare la destinazione d'uso se non nell'ambito dell'art. 10 della L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i. In tal caso non è consentito il frazionamento in più unità immobiliari.

BT10 (H) - EX CLAKSON DANCING

SF massima = m^2 11.313,00

SUL esistente alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997: m^2 1.567,00

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

BT10 (I) - EX KARIBU' DANCING

SF massima = m^2 15.000,00

SUL esistente alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997: m^2 1.692,00

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

BT10 (L) - EX VECCHIO RANCH

SF massima = m^2 2.035,00

SUL esistente alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997: m^2 497,00

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

BT10 (M) - EX RISTORANTE RUSTICHELLO

SF massima = m^2 3.934,00

SUL esistente alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997: m^2 1.101,00

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

BT10 (N) - EX RISTORANTE BOSCHETTO

SF massima = m^2 3.560,00

SUL esistente alla data di adozione della variante generale di cui alla del. C.P. n.123/1997: m^2 332,00

Risanamento conservativo (ex. Villa Petrolati) esteso a tutto l'edificio in quanto edificio di valore storico-monumentale disciplinato dall'art.39 delle NTA.

L'ampliamento che deriva dall'applicazione dell'UF = 0,29 va concentrato sul fronte posteriore con l'allineamento rispetto l'edificio esistente rispettando l'altezza massima di m 7,50.

BT10 (O) - EX FANTASY DANCING

SF massima = m^2 1.950,00

BT10 (P) - EX RISTORANTE SETA

SF massima = m^2 540,00

BT10 (Q) - FINIS AFRICAE

L'insediamento è assoggettato a piano attuativo orientato alla valorizzazione paesaggistica del sito, al recupero naturalistico del sistema vegetazionale del fosso S. Angelo per una profondità minima di 35 m e alla riqualificazione edilizia in funzione di armonizzazione delle strutture con il paesaggio.

BT10 (R) – LA SCUDERIA

SF massima = m^2 4.696,00**.**

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

BT10 (S) – ARCA DI NOE'

S.U.L. massima = è ammessa la riqualificazione dell'attività ristorativa esistente nei limiti di quanto già autorizzato in via temporanea.

BT10 (T) – COLOMBONI

SF massima = m^2 5.454,00.

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

BT10 (U) – IL CAMPETTO

SF massima = m^2 13.488,00.

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

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

Sono considerati complessi turistici all'aria aperta le strutture ricettive definite dall'art. 11 della L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i.. Per tali zone si applicano le norme ed i parametri riportati nel R.E.C. vigente.

Nelle BT11 del Lungomare di Levante sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 – e s.m.i. e di consolidamento statico che non alterino il volume totale degli edifici.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Zona BT11.1 – Villaggio Turistico Summerland

E' prescritta la destinazione d'uso a Villaggio Turistico come da Titolo unico di cui al procedimento SUAP n. 3021/2019. Sull'area in ampliamento sono consentite piazzole e attrezzature ricreative e sportive a servizio del Villaggio Turistico Summerland, secondo le quantità autorizzate dal medesimo Titolo Unico. Nella medesima area in ampliamento la SUL complessiva ammessa è pari a 183 m^2.

Art. 16/k - Zona BF di completamento delle frazioni

Le zone BF di completamento delle frazioni vengono classificate in:

BF1 - zone edificate a tessuto semintensivo

BF2 - zone edificate a tessuto estensivo

BF3 - zone edificate a conservazione

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e quelle compatibili con la residenza (cfr. art. 16 c.6).

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

BF1 UF = 0,50 m^2/m^2

BF1 H = m 7,50

BF2 UF = 0,30 m^2/m^2

BF2 H = m 6,50

BF3 UF = SUL come stato di fatto

BF3H = come stato di fatto

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5 (cfr art. 13 c.11)

S.U.A. = Non inferiore a 45 m^2, fatte salve le deroghe di cui all'art.10 c.8 lett. b.

P = 2

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

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico").

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia dei fabbricati finalizzata all'intera riqualificazione della corte ovvero interessante il complesso dei manufatti ivi presenti, è ammessa la ricomposizione delle SUL esistenti in un disegno unitario con l'edificio principale o in posizione diversa dall'originale con adeguamento dell'altezza netta interna dei locali abitabili a m 2,70.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento: edilizio diretto

Livello intervento: per le zone BF1 e BF2 fino alla nuova costruzione; per le zone BF3 fino alla ristrutturazione senza ampliamento.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Zone BF frazione di Borgo Bicchia tra la zona CAIP e il casello autostradale

Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio ed interventi di riqualificazione urbanistica è consentita la formazione di PIANO UNITARIO esteso all'isolato o unità omogenee funzionali, soggetto ad approvazione da parte della G.M. I piani così costituiti adottano i parametri urbanistici delle zone omogenee ricomprese con incremento del 20% della SUL di zona.

Zona BF1.1 (Borgo Passera – Rio Sasso)

Si prescrive nello studio di invarianza idraulica l'individuazione (al livello della progettazione definitiva) delle misure di mitigazione relative al fosso del Sasso.

Zona BF2.1 (Sant'Angelo - S.P. Senigallia/Sant'Angelo)

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.2) Mit. 16.

Zona BF3.1

La zona, per le caratteristiche storiche-architettoniche-ambientali, è soggetta a tutela e gli edifici sono soggetti ad intervento di restauro e risanamento conservativo.

Zona BF3.2

La zona è assoggettata ad intervento di ripristino tipologico con demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, a parità di SUL.

Art. 16/l - Zona B1 - a vocazione turistica della fascia costiera

Le zone B1 sono localizzate lungo la fascia costiera, per le quali il PRG auspica e promuove la destinazione d'uso turistico ricettiva.

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle turistico-ricettive, la residenza e quelle compatibili con la funzione residenziale e turistica (cfr. art. 16 c.6).

2. Per le strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 10 della L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i. che usufruiscono delle deroghe agli indici di zona, è fatto obbligo il vincolo permanente di destinazione d'uso alberghiera.

3. Nelle unità immobiliari prospicienti il Lungomare non sono ammesse nuove superfici a destinazione residenziale al piano terra.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

H = m 9,70

Per le nuove strutture ricettive alberghiere (art. 10 della L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i.) valgono i seguenti parametri in deroga a quelli di zona:

Uf = 1,00 m^2/m^2

H = m 15,70

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5 (cfr art. 13 c.11)

P = 2

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

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

Percentuale di terreno permeabile non inferiore al 40% della Superficie fondiaria

S.U.A. = Non inferiore a 52 m^2, fatte salve le deroghe di cui all'art.10 c.8.

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico").

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento: edilizio: diretto

Livello intervento: fino alla nuova costruzione

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Zona B1.1 (Marzocca - edificazione lungo la statale anni '20)

Conservazione del fronte continuo sulla statale, dell'altezza (2 piani) e della copertura (a due falde).

Zona B1.2 (L.re Marconi – via Rattazzi)

E'prescritta la destinazione turistica-alberghiera minima estesa al piano rialzato.

Zona B1.3 (Cesanella: residenza estiva fronte mare anni '20-'30)

Conservazione dell'allineamento (3 m dal fronte strada), della tipologia (casa isolata uni/bifamiliare a 1 o 2 piani). In fase di attuazione dei singoli interventi sono ammesse modifiche alla tipologia, da approvare in sede di Giunta Municipale, previo parere paesaggistico su progetto preliminare esteso all'intero isolato B1.3.

Zona B1.4 (Via Spontini - prima edificazione turistica fine '800, primi '900)

Conservazione della tipologia residenziale; non superamento dell'altezza degli edifici adiacenti tutelati.

Zona B1.5 (Via Rieti: impianto urbano recente a valle della ferrovia)

Conservazione delle altezze (2 piani dei quali il primo rialzato), degli allineamenti, della dimensione media dei lotti (20 x 20).

Zona B1.6 (Marzocca: edificazione lungomare anni '30-'40 "villini Fiorenzi")

Conservazione della tipologia (edifici mono/bifamiliari isolati nel lotto), dell'altezza (un piano), del tipo di copertura (a padiglione con eventuale terrazza o altana), dell'allineamento lungo la strada e della tipologia della recinzione lungo strada (muretto 40/60 cm con rete e siepe interna, accessi con colonnine e cancello).

Zona B1.7 (area vicino Hotel Ritz)

A.U.S. = cessione totale con divieto di monetizzazione.

Zona B1.8 (Piazzale Nino Bixio)

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con il vincolo di conservazione tipologica delle facciate su strada. Le superfici dell'immobile in demolizione a ridosso della rete ferroviaria verranno utilizzate in ampliamento ai manufatti esistenti, anche in sopraelevazione, fino all'altezza massima di zona. Le autorimesse potranno essere realizzate fino a confine con la nuova strada di PRG, con accesso dal lotto.

Zona B1.9 (L.re Italia – ex Colonie Porcelli)

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.1) Mit.1; Mit.3; Mit 4; Mit 6; Mit.7; Mit. 8; Mit.10; Mit.13.

Zona B1.10 (via Abruzzi)

Le prescrizioni particolareggiate sono definite nella Scheda di Dettaglio di cui al Documento P3.1. Il permesso di costruire è subordinato a convenzione o atto d'obbligo.

Zona B1.11 (via Puglie)

Le prescrizioni particolareggiate sono definite nella Scheda di Dettaglio di cui al Documento P3.1. Il permesso di costruire è subordinato a convenzione o atto d'obbligo.

Zona B1.12 (Piramidi)

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle convenzionate e inerenti alla attività turistica: alberghi, pensioni, locande, hotel, comprensivi sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale riunioni, ecc)

I parametri sono quelli della Convenzione stipulata nel 1980, e successive varianti.

SUL = SUL esistente

Zona B1.13 (L.re Italia)

E' ammesso l'ampliamento a piano terra dell'attività ristorativa esistente, nei limiti di quanto già autorizzato in via temporanea e previo reperimento e/o monetizzazione degli standard di zona.

Zona B1.14 (L.re Alighieri – ex Hotel Milano)

E' ammesso l'ampliamento a piano terra dell'attività ristorativa esistente, nei limiti di quanto già autorizzato in via temporanea e previo reperimento e/o monetizzazione degli standard di zona.

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

Le zone B2 sono localizzate lungo la fascia costiera con prevalente destinazione residenziale.

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e quelle compatibili con la residenza (cfr. art. 16 c.6).

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

H = m 9,70

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5 (cfr art. 13 c.11)

P = 2

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

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

Percentuale di terreno permeabile non inferiore al 40% della Superficie fondiaria.

S.U.A. = Non inferiore a 52 m^2, fatte salve le deroghe di cui all'art.10 c.8.

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico").

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio: diretto

Livello intervento: fino alla nuova costruzione

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Zona B2.1 (Cesano: impianto urbano fine '800 a valle della ferrovia)

Conservazione dell'allineamento (22 m dalla strada), dell'altezza (2 piani), della copertura a due falde, della tipologia (edifici uni/bifamiliari isolati o aggregati in linea);

Zona B2.2 (Cesano: impianto urbano fine '800 a monte della ferrovia)

Conservazione dell'allineamento (3 m dal fronte strada), dell'altezza (2 piani), della tipologia (edifici uni/bifamiliari isolati);

Zona B2.3 (Via Raffaello Sanzio - Villa Aosta)

Isolato edificato con edilizia economica e popolare inizi '900. Non sono ammessi interventi che modifichino l'assetto urbanistico-edilizio originario del comparto.

Zona B2.4 (Isolato Via Podesti, Via Pergolesi, Via degli Orti, via XXIV Maggio: isolato fuori le mura di matrice settecentesca)

Caratterizzato dall'impianto a corte interna e cortine edilizie perimetrali, individuato come zona di degrado edilizio ed urbanistico. Attuazione mediante Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L.457/78. Gli interventi ammessi sono quelli definiti dal Piano medesimo; non sono comunque ammessi interventi che modifichino l'assetto urbanistico-edilizio originario del comparto.

Zona B2.5 (Isolato Via Pergolesi - Via Bassi - Via XXIV Maggio: borgo fuori le mura di matrice settecentesca)

Conservazione delle tipologie e delle altezze prevalenti (1 o 2 piani).

Zona B2.6 (Via Spontini: prima edificazione turistica fine '800, primi '900)

Conservazione della tipologia residenziale; non superamento dell'altezza degli edifici adiacenti tutelati.

Art. 16/n - Strutture ricettive alberghiere

Il PRG individua con apposita simbologia le strutture ricettive alberghiere esistenti e le loro pertinenze alla data di adozione della "Variante di tutela e valorizzazione della fascia litoranea" aggiornate alla variante "AZIONI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA-ALBERGHIERA" (D.C.C. n. 37 del 22.05.2013). Tali strutture sono disciplinate esclusivamente dalla presente norma di PRG.

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le strutture ricettive alberghiere, così come in premessa identificate, non possono modificare la destinazione d'uso se non nell'ambito dell'art. 10 della L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i.; anche le strutture ricettive chiuse, ma vincolate ai sensi del PRG, possono usufruire delle deroghe e delle modalità operative previste per i Condhotel. Le strutture ricettive non possono essere frazionate in più unità immobiliari, ad eccezione dei condhotel. E' ammessa l'apertura di singole parti funzionali delle strutture ricettive alberghiere anche nel periodo di chiusura invernale, purchè non comportino frazionamenti.

2. Le nuove realizzazioni, gli ampliamenti, la trasformazione di manufatti e/o edifici che costituiscono ampliamento alla struttura ricettiva esistente sono subordinati a sottoscrizione di vincolo pertinenziale registrato e trascritto a cura e spese del titolare del permesso di costruire.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

ID	Denominazione (attuale) struttura ricettiva alberghiera	DC (m)	DS (m)	DF (m)	H max (m) fatte salve maggiori altezze preesistenti
1	HOTEL CARAIBI	1,5	1,5	10,00	20,00
2	HOTEL ANCORE	1,5	1,5	10,00	20,00
3	HOTEL DEI GALLI *	1,5	1,5	10,00	20,00
4	HOTEL RITA	1,5	1,5	10,00	8,00
5	HOTEL PRIMAVERA	1,5	1,5	10,00	14,00
6	HOTEL SAYONARA	1,5	1,5	10,00	23,00
7	HOTEL TROCADERO	1,5	1,5	10,00	18,00
8	HOTEL FARO	1,5	1,5	10,00	17,00
9	HOTEL ELENA	1,5	1,5	10,00	21,00
10	HOTEL CORALLO	1,5	1,5	10,00	22,00
11	HOTEL BOLOGNA	1,5	1,5	10,00	23,00
12	HOTEL MAREBLU *	1,5	1,5	10,00	20,00
13	HOTEL UNIVERSAL *	1,5	1,5	10,00	24,80
14	HOTEL INTERNATIONAL	1,5	1,5	10,00	24,70
15	HOTEL DELFINO *	1,5	1,5	10,00	20,00
16	HOTEL LE QUERCE	1,5	1,5	10,00	23,00
17	HOTEL MIETTA	1,5	1,5	10,00	11,00
18	HOTEL MORETTI	1,5	1,5	10,00	10,00
19	HOTEL PATRIZIA	1,5	1,5	10,00	16,00

20	HOTEL LA VELA	1,5	1,5	10,00	26,00
21	HOTEL MARCHE *	Vedi Prescrizione Particolare n.H.21			20,00
22	HOTEL ELEONORA	1,5	1,5	10,00	20,00
23	HOTEL DUCHI DELLA ROVERE	1,5	1,5	10,00	23,00
24	HOTEL MASSI	1,5	1,5	10,00	17,00
25	HOTEL BEAURIVAGE	1,5	1,5	10,00	20,00
26	HOTEL DE LA VILLE	1,5	1,5	10,00	16,00
27	HOTEL TERRAZZA MARCONI	1,5	1,5	10,00	18,00
28	HOTEL PALACE	1,5	1,5	10,00	26,00
29	HOTEL CRISTALLO	1,5	1,5	10,00	23,00
30	SENBHOTEL	1,5	1,5	10,00	26,00
31	HOTEL REGINA *	Vedi Prescrizione Particolare n.H31			
32	HOTEL CITY	1,5	1,5	10,00	26,00
33	HOTEL PARADISO	1,5	1,5	10,00	26,00
34	HOTEL SENIGALLIA	1,5	1,5	10,00	23,00
35	HOTEL SABRA	1,5	1,5	10,00	23,00
36	HOTEL FIORELLA	1,5	1,5	10,00	26,00
37	HOTEL VILLA DEL MARE	1,5	1,5	10,00	14,00
38	HOTEL AZZURRA	1,5	1,5	10,00	20,00
39	HOTEL FERRETTI	1,5	1,5	10,00	13,00
40	HOTEL VILLA PINA *	1,5	1,5	10,00	20,00
41	HOTEL TRIESTE	1,5	1,5	10,00	11,80
42	HOTEL CRISTINA	1,5	1,5	10,00	26,00
43	HOTEL TURISTICA	1,5	1,5	10,00	26,00
44	HOTEL HOLLYWOOD	1,5	1,5	10,00	23,00
45	HOTEL SIRENA	1,5	1,5	10,00	23,00
46	HOTEL ARGENTINA	1,5	1,5	10,00	23,00
47	HOTEL GIULIETTA	1,5	1,5	10,00	20,00
48	HOTEL HANNOVER	1,5	1,5	10,00	13,00
49	HOTEL VENEZIA	1,5	1,5	10,00	11,00
50	HOTEL VIENNA	1,5	1,5	10,00	17,00
51	HOTEL BALTIC	1,5	1,5	10,00	26,00
52	HOTEL ADRIATICO	1,5	1,5	10,00	20,00
53	HOTEL ITALIA	1,5	1,5	10,00	14,00
54	HOTEL SIMONA	1,5	1,5	10,00	14,00
55	HOTEL EUROPA	1,5	1,5	10,00	23,00
56	HOTEL HAMBURG	1,5	1,5	10,00	17,00
57	HOTEL DEL SOLE	1,5	1,5	10,00	17,00
58	HOTEL MAJESTIC	1,5	1,5	10,00	23,00
59	HOTEL AMBRA	1,5	1,5	10,00	26,00
60	HOTEL CONTINENTAL	1,5	1,5	10,00	22,00
61	HOTEL BAMBY	1,5	1,5	10,00	14,00
62	HOTEL CONCHIGLIA	1,5	1,5	10,00	22,00

63	HOTEL RITZ	1,5	1,5	10,00	23,00
64	HOTEL ROYAL	1,5	1,5	10,00	23,00
65	HOTEL EXCELSIOR	1,5	1,5	10,00	23,00
66	HOTEL METROPOL	1,5	1,5	10,00	20,00
67	HOTEL NETTUNO	1,5	1,5	10,00	20,00
68	HOTEL TRITONE	1,5	1,5	10,00	20,00
69	HOTEL ROMA	1,5	1,5	10,00	26,00
70	HOTEL SOUVENIR	1,5	1,5	10,00	20,00
71	HOTEL PERLA	1,5	1,5	10,00	16,00
72	HOTEL LICIA	1,5	1,5	10,00	14,00
73	HOTEL DIANA	1,5	1,5	10,00	20,00
74	HOTEL OLIMPIA *	1,5	1,5	10,00	22,00
75	HOTEL STELLA	1,5	1,5	10,00	26,00
76	HOTEL LUCIA	1,5	1,5	10,00	14,00
77	HOTEL GABBIANO	1,5	1,5	10,00	23,00
78	HOTEL AMBASCIATORI	1,5	1,5	10,00	23,00
79	HOTEL ATLANTIC	1,5	1,5	10,00	26,00
80	HOTEL LORI	1,5	1,5	10,00	17,00
81	HOTEL REX	1,5	1,5	10,00	20,00
82	RESIDENCE AMERICA	1,5	1,5	10,00	23,00
	*	L'intervento è soggetto a prescrizioni esecutive			

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

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

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

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

6. Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico")

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento: edilizio diretto

Livello intervento: fino alla nuova costruzione

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.1) Mit.1; Mit.3; Mit.4; Mit.13; Mit.14.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

H.03 Hotel Dei Galli

E' ammessa la costruzione fino al confine di zona con il lotto B1 non edificato posto a sud dell'albergo, determinando una costruzione in aderenza che si avvale pertanto del dispositivo di cui all'art. 16 "PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE".

H.13 Hotel Universal

Sono prescritti i seguenti vincoli costruttivi:

- l'ampliamento dovrà svilupparsi attraverso un corpo di fabbrica distaccato dall'Hotel esistente (min 10 m) ma eventualmente collegato allo stesso per mezzo di spazi di servizio (scale, percorsi, antincendio, ecc.);
- l'ampliamento dovrà svilupparsi dalla quota del 1° piano dell'hotel esistente (circa 5 m dal piano stradale) fino all'altezza massima di m 17 dal medesimo piano di riferimento lasciando libera la porzione sottostante (da 0 a circa 5 m) in funzione di spazi a parcheggio e di intervisibilità tra il lungomare e le costruzioni retrostanti;
- l'area libera lato nord dovrà mantenere l'uso a parcheggio.

H.15 Hotel Delfino

E' prescritta, per il corpo di fabbrica posto sul lungomare G. Mameli, una altezza massima di 14 m.

H.21 Hotel Marche

E'ammessa la sola destinazione alberghiera di cui al comma 3, art. 10, L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i. (cfr. Delibera C.C. n. 20 del 3 febbraio 2010), e i condhotel, come disciplinati al comma 1. E' ammesso l'intervento di ristrutturazione fino alla demolizione con ricostruzione con le seguenti misure incrementali:

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

  DC= 5 m

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

  H max= 4,50 m

  SUL max = 400 m^2

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

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

A.U.S. = 1,50 m^2 per ogni metroquadrato di superficie del lotto di pertinenza dell'Hotel Marche (riferito alla data del 1° gennaio 2011). Sono esentati dal reperimento delle aree per attrezzature pubbliche i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione senza incremento di SUL..

H.31 Hotel Regina

Il PRG assume le NTA del Piano degli Arenili vigente.

Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione con vincolo parziale.

Il tipo di intervento prevede:

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

- il restauro dei fronti esterni sui quali è consentita anche la realizzazione di nuove aperture;
- gli interventi di modifica dell'impianto distributivo interno anche rispetto alla posizione dei collegamenti orizzontali e verticali;
- la formazione di nuovi collegamenti sia interni che esterni al manufatto originario;

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

H.40 Hotel Villa Pina

E' prescrittivo il recupero dell'edificio originario "Villa Pina" soggetto a "restauro e risanamento conservativo", pur funzionalmente integrato nella struttura ricettiva e fermi restando i parametri edilizi di cui al punto 2) riferiti alla possibilità di ampliamento.

H.74 Hotel Olimpia

Si prescrive che lo sviluppo in pianta avvenga secondo l'asse ortogonale al lungomare evitando lo sviluppo parallelo alla linea ferroviaria se non per il fronte già esistente.

Art. 16/o - Zone B3 - Aree scoperte di pertinenza delle zone turistiche della fascia costiera

1. Tali aree, situate di fronte ad attrezzature ricettive alberghiere e ad alcune zone a vocazione turistica della fascia costiera, sono sottoposte a tutela integrale ai sensi della lett. c del successivo art. 35 "Litorali marini", pertanto sono inedificabili e possono essere utilizzate esclusivamente per attrezzature da destinare a servizi di pertinenza delle zone turistiche della fascia costiera retrostante, per attività ricreative, per impianti sportivi nonché per parcheggi alberati (in tali ambiti non viene considerata SUL la superficie dei servizi destinati alle attrezzature quali spogliatoi, servizi igienici, guardiole per custodi, centrali tecnologiche, box auto e similari, ecc.).

2. Per gli edifici esistenti, o parti di essi, muniti di permesso di costruire o concessione edilizia e nei quali viene esercitata attività di somministrazione di cibi e bevande quali bar, ristoranti, chioschi, vendita di giornali, tabacchi e simili, in quanto compatibili con le funzioni della zona sono ammessi interventi di ristrutturazione senza ampliamento. Restano esclusi dall'applicazione della norma, pertanto, gli edifici, o parti di edifici, a carattere precario o temporaneo a qualsiasi titolo realizzati.

Art. 16/p - Zone B4 - Ambiti di riqualificazione urbana della zona costiera

Le zone B4 sono porzioni di tessuto urbano caratterizzate da aree e fabbricati in disuso e/o in forte degrado edilizio o urbanistico.

Zona B4.1 AMBITO DELLA ROCCA ROVERESCA

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

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

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

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

Zona B4.2 AMBITO EX-IPSIA IN VIA PODESTI

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

Le destinazioni d'uso ammesse sono: la residenza e quelle compatibili con la residenza (cfr art. 16 c.6); questi ultimi sono ammessi senza limitazioni al piano terra dell'edificio e in misura non superiore al 20 % della SUL dell'edificio ai piani superiori.

I parametri urbanistici ed edilizi sono definiti nella scheda planovolumetrica <PRU – zona B4 – via Podesti> di cui al Documento P.3.1 Comparti urbanistici della fascia litoranea.

Intervento edilizio: diretto subordinato a convenzione per la realizzazione e cessione delle infrastrutture primarie e delle opere di urbanizzazione secondaria, secondo le indicazioni e prescrizioni urbanistiche indicate dalle schede particolareggiate di cui al Documento P.3.1 e le modalità attuative di dettaglio definite nel Programma di Riqualificazione Urbana "Ex-IPSIA Via Podesti".

Livello interventi: fino alla nuova costruzione.

La superficie di riferimento per il calcolo delle SUL, fermo restando l'ambito unitario di intervento, è costituita dalla superficie fondiaria individuata nel Documento P.3.1.

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

Zona B4.3 AMBITO EX-AGOSTINELLI A MARZOCCA

Negli elaborati grafici del PRG è indicato l'ambito oggetto di specifico Programma di Riqualificazione Urbana denominato "EX-Agostinelli a Marzocca" e approvato con Del. C.C. n. 97 del 21 Novembre 2018, con la finalità di promuovere la riqualificazione urbanistica dell'intero ambito e delle aree circostanti.

Le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici ed edilizi, le modalità di attuazione e le prescrizioni particolareggiate sono definite nella scheda planovolumetrica <PRU – zona B4 – Marzocca> di cui al Documento P.3.1 Comparti urbanistici della fascia litoranea.

Zona B4.4 AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA LUNGOMARE MARCONI

Negli elaborati grafici del PRG è indicato un ambito di rigenerazione urbana che prevede, in particolare, la pedonalizzazione del Lungomare Marconi. L'ambito di riferimento comprende immobili ed aree oggetto di significativi progetti di riqualificazione: l'Hotel Marche, lo IAT, i Giardini Morandi e il parcheggio a servizio del Lungomare.

L'ambito non costituisce piano attuativo ma riferimento per i progetti di trasformazione edilizia e le urbanizzazioni connesse.

Nell'ambito di rigenerazione, l'Amministrazione Comunale potrà sviluppare una Superficie a Parcheggio in struttura, pari a 1.000 m^2, con attuazione diretta pubblica o cessione dei diritti a terzi, al fine di una integrazione delle volumetrie nei progetti di riqualificazione edilizia ed urbanistica.

Zona B4.5 AREA "EX CIRIACHI"

Le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici ed edilizi, le modalità di attuazione e le prescrizioni particolareggiate sono definite nella scheda particolareggiata <Comparto B4.5 Area ex Ciriachi> di cui al Documento P3.1 Comparti urbanistici della fascia litoranea.

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

Tali zone sono contraddistinte da una perimetrazione che comprende una porzione edificabile (su cui deve essere concentrata l'edificazione), e una porzione destinata a servizi pubblici.

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e quelle compatibili con la residenza (cfr art. 16 c.6).

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Valgono i seguenti parametri, eventualmente integrati da quanto previsto nelle Schede di Dettaglio di cui al Documento P3.1:

UT Zone B5.1 = 0,33 m^2/m^2 da calcolarsi sull'intero ambito unitario d'intervento.

UT Zone B5.2 = 0,40 m^2/m^2 da calcolarsi sull'intero ambito unitario d'intervento.

H = m 9,70

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 3

P = 2

A.U.S. = a) per i comparti soggetti a Schede di Dettaglio di cui al Documento P3.1, cessione secondo le previsioni della scheda con eventuale conguaglio monetario alla quota minima di 24 m^2 /30 m^2 di SUL.

b) per i comparti privi di scheda, monetizzazione nella misura di 24 m^2/30 m^2 di SUL a dedurre la eventuale cessione di aree per servizi nell'ambito del lotto.

S.U.A. = Non inferiore a 52 m^2, fatte salve le deroghe di cui all'art.10 c.8. caso a).

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico").

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio: per i comparti che prevedono la realizzazione di attrezzature pubbliche, l'intervento edilizio è indiretto, attuabile previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi estesi a tutta l'area, tranne i comparti per i quali è redatta una scheda di progettazione urbanistica dettagliata (art.15 L.R. 34/92) per i quali l'intervento edilizio è diretto subordinato a convenzione o atto d'obbligo. Negli altri casi (comparti privi di attrezzature pubbliche e/o cessioni) l'intervento edilizio è di tipo diretto.

Eventuali variazioni all'assetto planimetrico indicato nel piano, adeguatamente motivate, possono essere valutate dall'ufficio tecnico in fase di verifica del progetto planivolumetrico da convenzionare ed approvate se ritenute migliorative sia dal punto di vista funzionale che urbanistico.

Livello intervento: fino alla nuova costruzione

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

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

1) DESTINAZIONI D'USO

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

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le modalità d'intervento sugli edifici e sui relativi ambiti sono disciplinate da apposite norme e schede prescrittive in scala 1:500, di cui al Documento P.2.2 "Norme tecniche di attuazione relative al patrimonio storico-architettonico" allegato al PRG. Per tali edifici può essere presentata richiesta di revisione della categoria d'intervento (con le stesse modalità previste dalla "procedura transitoria" per gli edifici in zona agricola di cui al successivo art. 19) nel caso in cui sia dimostrato che:

- l'edificio ha subito interventi edilizi che hanno completamente alterato le caratteristiche tipologico strutturali;
- l'edificio presenta condizioni statiche tali da non consentirne il recupero con modalità conservative.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio: diretto

Livello intervento: Gli edifici d'interesse storico-architettonico, in quanto significativi per l'identità storica della fascia di lungomare, non possono essere assoggettati a interventi di demolizione e ricostruzione. Devono essere invece interessati da interventi di recupero finalizzati al mantenimento, restauro e valorizzazione degli elementi tipologici, formali e strutturali caratteristici, compatibilmente con il grado di permanenza dei caratteri morfologici ed edilizi e di conservazione tipologica esistente.

Art. 17 - Zone territoriali omogenee “C”

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

a) Zone CR prevalentemente residenziali

b) Zone CT prevalentemente turistiche

c) Zona CPT poli turistici

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. In generale nelle zone C il P.R.G. si attua attraverso strumento urbanistico attuativo esteso a tutta l’area individuata nelle planimetrie di P.R.G. fatte salve le zone CR2 con schede particolareggiate, per le quali è previsto l’intervento edilizio diretto subordinato alla redazione di un progetto unitario e alla stipula di convenzione urbanistica.

2. La proposta di adozione di strumenti urbanistici attuativi può essere di iniziativa pubblica o privata; in sede di progettazione definitiva saranno consentite, fermo restando l’indice territoriale di zona, compensazioni planimetriche tra le aree edificabili e le urbanizzazioni.

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

4. Nelle zone C non sono ammessi, come nuove previsioni, le seguenti destinazioni: depositi e magazzini di merci all’ingrosso; industrie; laboratori per l’artigianato che siano fonte di inquinamento, rumori od odori molesti; ogni altra destinazione che risulti in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale/turistico della zona per aspetti igienico-sanitari e/o di sicurezza.

5. Le zone “CR/ERP” concorrono in termini perequativi alla formazione delle aree per l’edilizia pubblica residenziale e sociale. Per ogni zona urbanistica destinata ad interventi residenziali è prevista una quota del 15% della Superficie Utile Lorda da cedere al Comune unitamente alla corrispondente superficie fondiaria. L’A.C. utilizzerà le S.U.L. messe a disposizione per adempiere a proprie finalità istituzionali relativamente agli interventi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia pubblica con finalità sociale. La cessione delle S.U.L. all’A.C. dovrà essere disciplinata dalla convenzione dei piani di lottizzazione come segue:

- Il piano attuativo individua, secondo i parametri di zona, le aree e le rispettive S.U.L. in cessione al Comune nonché il relativo prezzo di cessione della SF calcolato secondo i valori di zona delle A.U.S., in aggiunta all’importo della quota parte relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo i progetti definitivi approvati.
- Nei limiti temporali di validità della lottizzazione (10 anni o diversamente pattuito) il Comune attiva tale opzione corrispondendo al soggetto attuatore l’importo stabilito in convenzione.
- L’opzione decennale sottoscritta a favore del Comune in sede di convenzione decade in caso di non attivazione della stessa da parte dell’Ente. Le aree risultano confermate nella loro destinazione urbanistica e nella loro organizzazione planovolumetrica come da piano attuativo approvato.
- In alternativa, le obbligazioni alla cessione di diritti edificatori possono essere sostituite, previa approvazione della Giunta Municipale, in tutto o in parte dalla realizzazione di un patrimonio edilizio privato, nella consistenza del 20% della SUL residenziale complessiva, conferito al Comune per la locazione mediante canoni concordati per almeno 15 anni.

Art. 17/a - Zona CR1 di espansione prevalentemente residenziale

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso sono la residenza e quelle compatibili con la residenza (cfr. art. 17 c.4).

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

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UT, H, e quota ERP = Vedi prescrizioni particolareggiate (4) per i singoli Piani Attuativi

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5

P = 4

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

S.U.A. = Non inferiore a 52 m^2 relativamente ad una quota non inferiore all'80% delle SUL complessive ammesse dal piano; non inferiore a 45 m^2 per la restante quota di SUL. Sono esclusi i comparti per i quali risulti sottoscritta la relativa convenzione al 27.07.2011, data di adozione della Variante di coordinamento standard edilizi.

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

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico")

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio: indiretto, attuabile previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi estesi a tutta l'area individuata nelle planimetrie di P.R.G.

Livello interventi: fino alla nuova costruzione.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Zona CR1.1 (Via Cellini)

UT = 0,32 m^2/ m^2

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

H = m 15,70

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

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.1) Mit.1; Mit.2; Mit.3; Mit 4; Mit.5; Mit 6; Mit.7; Mit. 8; Mit.10; Mit.11; Mit.13; Mit.14; Mit.15. Mit.16.

Sono prescritti per la progettazione urbanistica particolareggiata:

- analisi del livello di servizio attuale del tronco stradale di via Cellini (dalla rotatoria dell'Ospedale alla rotatoria di intersezione con la via Berardinelli), calcolato secondo il manuale di capacità delle strade (HCM 2000).
- adozione delle soluzioni viabilistiche inerenti la distribuzione complessiva e la via Cellini tali da non aggravare il livello di esercizio pre-intervento. Le previsioni cartografate nel PRG sono indicative, ivi compreso il maggior distacco degli edifici dalla strada che sarà definito in sede di progettazione attuativa nel rispetto delle norme acustiche e del codice della strada.
- non alterazione dell'andamento morfologico della collina e dei complessi alberati esistenti.
- obbligo di riqualificare l'intera via Cellini dalla rotatoria di connessione con la complanare alla rotatoria dell'ospedale, compresi i relativi sottoservizi e di allestire adeguatamente l'area destinata a bosco urbano tramite la sistemazione del suolo e la messa a dimora delle essenze vegetali secondo un progetto qualificato.
- il piano attuativo, ai fini dell'inserimento paesaggistico, dovrà adottare altezze differenziate in funzione della quota d'imposta, privilegiando per la quota superiore a 14 m s.l.m. l'altezza massima degli edifici non superiore a 10 m.

Zona CR1.2 (Via Alderana)

UT = 0,345 m^2/ m^2

E.R.P. = 0% della SUL residenziale complessiva

H = m 9,70

Zona CR1.3 (Via Capri)

UT = 0,345 m^2/ m^2

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

H = m 6,70

Sono prescritte le tipologie esistenti sulla via Capri, assoggettate a tutela di valore ambientale, con un IC max = 0,30 e lotto di intervento max di m^2 650.

Zona CR1.4 (Viale Maratea)

UT = 0,345 m^2/ m^2

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

H max = m 9,70 a valle della strada di progetto

H max = m 6,70 a monte della strada di progetto

Zona CR1.5 (ex Fornace Cesano)

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

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

H = m 9,70

Le destinazioni d'uso per commercio al dettaglio sono ammesse nella misura massima del 25% delle S.U.L. e definite in sede di piano attuativo.

Zona CR1.6 (PEEP Cesano)

UT = 0,38 m^2/ m^2

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

H = m 9,70

Le destinazioni d'uso per commercio al dettaglio sono ammesse nella misura massima del 25% delle S.U.L. e definite in sede di piano attuativo.

Zona CR1.7 (Via Capanna Alta – ex casello)

Destinazioni ammesse:

minimo 50 % della SUL residenziale o compatibile con la residenza (vedi destinazioni zone BR1)

minimo 10 % della SUL per impianti sportivi e servizi collettivi di quartiere

massimo 40 % della SUL a commerciale e terziario e artigianale di servizio (vedi destinazioni zone DAP)

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

La volumetria dovrà essere collocata all'esterno del Perimetro del PAI 2016.

H max = come da planivolumetrico approvato con Piano Attuativo

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

S.U.A. = Non inferiore a 52 m^2, relativamente ad una quota non inferiore all'80% delle SUL complessive ammesse, e a 45 m^2 per il restante 20% delle SUL.

L'attuazione del Piano di Riqualificazione Urbana è subordinato alla corresponsione del contributo ex art.16,co.4, DPR 380/2001 (maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso…) con riferimento al valore IMU delle aree ante Variante Città Resiliente e di eventuali immobili in demolizione.

Il Piano Attuativo dovrà definire il plani-volumetrico dell'area, le opere di urbanizzazione e le aree pubbliche, la sostenibilità ambientale e idrogeologica, il piano economico finanziario e la ripartizione del Plusvalore in relazione alle proprietà ante variante Città Resiliente e la destinazione finale dei lotti, ed eventuali sub-comparti o permessi di costruire convenzionati per la realizzazione delle opere pubbliche.

La realizzazione della strada di raccordo tra la complanare e via Capanna, e il collegamento di via Rosmini, sono a carico dell'intervento: il Piano Attuativo dovrà definire a quali sub-comparti e/o permessi di costruire convenzionati afferisce la realizzazione di tali opere, a detrarre dal plusvalore e dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

In caso di inerzia dei privati o di finanziamenti pubblici delle opere, il sedime delle strade sarà ceduto gratuitamente all'Amministrazione anticipatamente, e permarranno i diritti edificatori dei privati sulle aree.

Zona CR1.8 (Sant'Angelo)

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

H = m 7,00

Zona CR1.9 (San Silvestro)

Le prescrizioni di zona sono definite dal comparto edificatorio "Consorzio San Silvestro" approvato con D.G.M. n. 166 del 02.08.2011

Zona CR1.10 (Montignano)

Le prescrizioni di zona sono definite dal comparto edificatorio "Consorzio della Marina-Montignano" approvato con D.G.M. n. 130 del 11.06.2009

Zona CR1.11 (Montignano)

Le prescrizioni di zona sono definite dal comparto edificatorio "Consorzio Villanova" approvato con D.G.M. n. 279 del 21.11.2007

Zona CR1.12 (Strada Scapezzano-Roncitelli)

Ex comparto 1 P.P.F. Roncitelli approvato con D.C.C. n. 137 del 17.11.1999

UT = 0,39 m^2/ m^2

H = m 9,00

Zona CR1.13 (Strada di Sant'Antonio-Roncitelli)

Ex comparto 7 P.P.F. Roncitelli approvato con D.C.C. n. 137 del 17.11.1999

UT = 0,21 m^2/ m^2

H = m 7,50

Zona CR1.14 (Strada Cannella-Roncitelli)

Ex comparto 8 P.P.F. Roncitelli approvato con D.C.C. n. 137 del 17.11.1999

UT = 0,22 m^2/ m^2

H = m 7,50

Art. 17/b - Zona CR2 di espansione residenziale con schede di dettaglio

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso sono la residenza e quelle compatibili con la residenza (cfr. art.17 c.4).

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Come da Schede normative di cui al Documento P3.2 e P.3.3

1. Per tutti i comparti all'interno o a margine delle aree di frana o di esondazione del P.A.I. è fatto obbligo di acquisire parere di invarianza idraulica e geomorfologica.

2. Il verde privato e le aree pubbliche destinate a viabilità, verde attrezzato, parcheggi o altri servizi pubblici, sono da intendersi prescrittive in termini dimensionali.

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

4. Qualora le A.U.S. da cedere risultassero di dimensioni inferiori a 24 m^2/30 m^2 di SUL edificabile, la restante parte dovrà essere monetizzata.

S.U.A. = Non inferiore a 52 m^2 relativamente ad una quota non inferiore all'80% delle SUL complessive ammesse dal piano; non inferiore a 45 m^2 per la restante quota di SUL. Sono esclusi i comparti per i quali risulti sottoscritta la relativa convenzione al 27.07. 2011, data di adozione della Variante di coordinamento standard edilizi.

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico").

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto subordinato alla redazione di progetto planivolumetrico unitario dell'intero ambito d'intervento e stipula di convenzione per la cessione delle aree destinate a uso pubblico e la realizzazione delle opere di urbanizzazione in quanto I comparti a progettazione dettagliata assumono e producono gli effetti della pianificazione particolareggiata secondo quanto previsto dall'art. 15, 4° comma, della L.R. 34/92.

Eventuali variazioni all'assetto planimetrico indicato nel piano, adeguatamente motivate, non- ché diverse tipologie edilizie, possono essere valutate dall'ufficio tecnico ed approvate dalla Giunta municipale, se

ritenute migliorative sia dal punto di vista funzionale che urbanistico, previa acquisizione di parere consultivo non vincolante della competente commissione consiliare. Eventuali variazioni interessanti il progetto preliminare delle Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria richieste dal RUP in fase di verifica ai sensi del Dlgs 50/2016 non costituiscono variante alla scheda normativa.

I progetti per tutte le opere idrauliche previste, andranno presentati al servizio idraulico provinciale per l'approvazione ai sensi dell'art.14 R.D. 25 Luglio 1904, n.523 e dell'art.16 L.R. 13 del 25 Maggio 1999, ove il prescritto parere non sia già stato acquisito in sede di pianificazione.

Livello interventi: fino alla nuova costruzione.

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.2) come riportate nelle schede di progettazione dettagliata.

Art. 17/c - Zona CT4 di espansione turistica

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle inerenti alla attività turistica: alberghi, pensioni, locande, hotels, campeggi, comprensivi sia delle parti vere e proprie sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.).

2. E' ammesso l'uso a residenza turistica nella quantità massima del 30% della SUL edificabile purché l'intervento sia contestuale agli altri interventi turistici di cui all'art.6 della Legge Quadro 217/88.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UT = 0,115 m^2/m^2

H = m 6,50 (o come definite dal planivolumetrico in caso di Piano d'area)

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5

P = 4

A.U.S. = 10% della ST in aggiunta ai 24/30 della SUL

Ambito di tutela dei 300 m dalla battigia: L' UT va applicato all'intera unità di azzonamento e l'edificazione conseguente deve essere concentrata nell'area non compresa entro i 300 m di tutela suddetti.

Spetta al soggetto attuatore riqualificare l'area compresa entro i 300 m con la realizzazione di servizi non coperti in modo permanente, quali attività ricreative, parchi, parcheggi, impianti sportivi e simili (in tali ambiti non viene considerata superficie coperta quella relativa ai servizi destinati alle attrezzature quali spogliatoi, servizi igienici, guardiole per custodi, centrali tecnologiche), oltre naturalmente a cedere le A.U.S. previste che potranno essere localizzate anche in tale ambito.

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico")

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Il P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi. In caso di Piano di Lottizzazione senza previo Piano d'Area dovranno essere integralmente rispettate le disposizioni del presente articolo.

2. In caso di previa redazione di un Piano d'Area di iniziativa pubblica o privata, approvato dal Consiglio Comunale, saranno possibili deroghe alle norme, come di seguito illustrate, che non costituiranno variante ma approfondimento progettuale del PRG in sede attuativa:

- destinazioni d'uso: oltre alla destinazione turistica, che deve permanere quale vocazione principale dell'area, sono ammesse, previo studio economico-finanziario che valuti la pubblica utilità e la sostenibilità

degli interventi proposti, le attività compatibili e di supporto al turismo quali impianti sportivi, attività culturali e di spettacolo, attività congressuali, artigianato di servizio, strutture di accoglienza socio sanitaria, e commercio.

- altezze: il piano d'area potrà introdurre altezze maggiori, a seguito di plani volumetrico e studio dell'inserimento paesaggistico delle stesse.
Tale Piano d'Area dovrà fissare, oltre ai contenuti specifici, la dimensione dei successivi piani attuativi che saranno oggetto di convenzione specifica.

3. Sia il Piano di Lottizzazione che Il Piano d'Area dovranno condurre un'analisi tesa ad individuare le eventuali emergenze paesaggistiche presenti da salvaguardare, nonché fissare gli indirizzi generali di utilizzo dell'area relativamente alla viabilità di accesso alla Statale Adriatica, i parcheggi pubblici, le piste ciclabili, i collegamenti con l'arenile.

Art. 17/d - Zone CPT Poli turistici

Sono ambiti strategici per il turismo, che svolgono la funzione di centralità urbane.

PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

Zona CPT.1 - AREA SACELIT-ITALCEMENTI

1) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- insediamenti ricettivi turistici (alberghi, residenze, ristoranti, bar);
- attività turistiche di servizio (servizi balneari e ricreativi, impianti sportivi, attività culturali e di spettacolo, attività congressuali, servizi nautici e portuali, artigianato di servizio, strutture sanitarie e strutture commerciali).

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UT = 0,53 m^2/m^2 più 0,10 m^2/m^2 per volumi realizzabili sulle aree A.U.S.

H = H max uguale a quella dell'edificio più alto nel raggio di 200 m dal perimetro dell'area di intervento.

A.U.S. = in misura non inferiore al 50% della superficie interessata dal Piano urbanistico preventivo

P = 4

S.U.A. = Per gli alloggi residenziali non inferiore a 52 m^2 per almeno il 75% delle superfici utili complessive destinate a residenza; non inferiore a 40 m^2 per la restante quota di superficie utile. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su fabbricati esistenti di superficie utile lorda non superiore a m^2 300, è ammessa una superficie minima netta degli alloggi pari m^2 45.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio: indiretto, attuabile previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, configurato come progetto planivolumetrico, comprendente tutto il comparto individuato dal P.R.G., in base alle indicazioni di un apposito "Studio preliminare d'area" esteso all'intera area urbana interessata dall'intervento;

Lo "Studio preliminare d'area", da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, ha il fine di verificare i caratteri dell'intervento in rapporto alla risoluzione dei problemi relativi al contesto urbano ed in particolare del grado di accessibilità, alla realizzazione delle attività turistiche di servizio, all'eventuale riutilizzo dei manufatti esistenti, e deve pertanto indicare:

- gli obiettivi da perseguire nella utilizzazione delle aree interessate;

- le destinazioni d'uso ed il dimensionamento dell'intervento, nonché la quantità delle aree A.U.S., nell'ambito delle soglie stabilite al paragrafo 2 precedente, congruenti con gli obiettivi prefissati;
- le opere di urbanizzazione da realizzare o potenziare e la ripartizione degli oneri relativi;
- le modalità e le strumentazioni attuative idonee alla natura ed entità degli interventi;
- un programma di interventi delle opere pubbliche e private da realizzare, anche suddivise per fasi di intervento, corredato da un piano finanziario indicativo degli investimenti pubblici e privati, ipotizzando forme e modi di coordinamento tra gli operatori e le reciproche quote di partecipazione;
- gli studi preliminari della Verifica di Compatibilità Paesistico-Ambientale degli interventi previsti, in base all'art. 63 bis del P.P.A.R. della Regione Marche.
- le relazioni con la zona BR4 per la salvaguardia dei caratteri ambientali prospettanti su Piazzale N.Bixio e con il porto.

Livello interventi: fino alla nuova costruzione. Fino alla data di cessazione dell'attività produttiva nonché fino alla predisposizione ed approvazione del Piano urbanistico preventivo, sono consentiti sui manufatti esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento tecnologico in esecuzione di leggi statali o regionali in materia di tutela ambientale.

Lo Studio preliminare d'area dovrà inserire all'interno dell'ambito d'intervento un parcheggio pubblico di dimensioni superiori rispetto agli standard urbanistici di zona, tali da soddisfare la domanda di parcheggi del porto e del contesto urbano. Le relative superfici rientrano nel sistema delle urbanizzazioni primarie per quanto attiene gli standard e per quanto residua nel sistema delle urbanizzazioni secondarie, come parcheggio di interesse generale.

La viabilità di accesso all'area dalla strada statale 16 indicata nel PRG è indicativa; sarà il Piano d'area, attraverso analisi specifica a definire l'assetto viario definitivo. Tale assetto definitivo non costituisce pertanto variante al PRG.

Zona CPT.2 - AREA EX COLONIE MARINE

1) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- insediamenti ricettivi turistici di cui agli articoli 10 e 11 della L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i.;
- residenza nella misura massima del 30% della SUL complessiva;
- ristoranti e bar,
- attività turistiche di servizio (servizi balneari e ricreativi, impianti sportivi, attività culturali e di spettacolo, attività congressuali, servizi nautici, artigianato di servizio, strutture sanitarie e commerciali)

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UT = 0,33 m^2/m^2 più 0,20 m^2/m^2 per volumi realizzabili sulle aree A.U.S.

H = 21,00 m

A.U.S. = in misura non inferiore al 50% della superficie interessata dal Piano attuativo escluse le strade e i parcheggi esistenti

P = 6

S.U.A. = Per gli alloggi residenziali non inferiore a 52 m^2 per almeno il 75% delle superfici utili complessive destinate a residenza; non inferiore a 40 m^2 per la restante quota di superficie utile. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione delle strutture portanti esistenti, effettuati su fabbricati esistenti di superficie utile lorda non superiore a m^2 300, è ammessa una superficie minima netta degli alloggi pari m^2 45.

La superficie territoriale di riferimento per il calcolo delle SUL, fermo restando l'ambito unitario di intervento, è costituita dall'intero comparto individuato ad esclusione delle aree specificatamente individuate dal PRG per strade pubbliche esistenti, linea ferroviaria e parcheggi d'interscambio pubblici (F9). In concomitanza con l'attuazione del parcheggio pubblico di interscambio è consentita la realizzazione di attività commerciali connesse con la struttura funzionalmente e architettonicamente, nella misura massima del 10% della superficie lorda dei parcheggi realizzati (non sono considerati nel para- metro di riferimento i parcheggi pubblici realizzati a soddisfacimento delle nuove edificazioni ma solo quelli di interscambio extra standards).

All'interno di tale ambito la posizione e la dimensione delle aree da destinare a parcheggio d'interscambio lungo la Statale 16 è da intendersi prescrittiva.

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico")

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio: indiretto, attuabile previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, configurato come progetto planivolumetrico, comprendente tutto il comparto individuato dal P.R.G., in base alle indicazioni di un apposito "Piano d'area" esteso all'intera area urbana interessata dall'intervento;

Il "Piano d'area", da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, ha il fine di verificare i caratteri dell'intervento in rapporto alla risoluzione dei problemi relativi al contesto urbano ed in particolare del grado di accessibilità, alla realizzazione delle attività turistiche di servizio, all'eventuale riutilizzo dei manufatti esistenti, e deve pertanto indicare:

- gli obiettivi da perseguire nella utilizzazione delle aree interessate;
- le destinazioni d'uso ed il dimensionamento dell'intervento, nonché la quantità delle aree A.U.S., nell'ambito delle soglie stabilite al paragrafo 2 precedente, congruenti con gli obiettivi prefissati;
- gli edifici da mantenere, da sottoporre ad interventi di recupero e ristrutturazione edilizia e quelli da demolire;
- le opere di urbanizzazione da realizzare o potenziare e la ripartizione degli oneri relativi;
- le modalità e le strumentazioni attuative idonee alla natura ed entità degli interventi;
- i limiti e la dimensione dei successivi piani attuativi che saranno oggetto di convenzione specifica;

Livello interventi: fino alla nuova costruzione. Fino alla data di approvazione del Piano attuativo, sono consentiti sui manufatti esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento tecnologico in esecuzione di leggi statali o regionali in materia di tutela ambientale.

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.2) Mit.1, Mit. 2, Mit. 3, Mit. 4, Mit.6, Mit.13, Mit.14, Mit. 16..

Il piano attuativo dovrà verificare i caratteri dell'intervento in rapporto al contesto ambientale e paesaggistico, con particolare riferimento al litorale marino, attraverso la Verifica di Compatibilità Paesistico-Ambientale degli interventi previsti, in base all'art. 63 bis del P.P.A.R. della Regione Marche.

Il parametro relativo alla altezza massima (modificato con la variante 2015 "Misure per "Misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica") è attivabile solo ed esclusivamente in sede di formazione del piano attuativo. Per i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante PRG 2015 ma non ancora avviati, è prescritta la riformulazione planivolumetrica integrale con la finalità di ottimizzare il parametro stesso ai fini dell'inserimento paesaggistico con particolare riguardo al criterio della intervisibilità spiaggia/retrospiaggia. Per i piani attuativi in corso di attuazione la utilizzazione di tale parametro, nella misura introdotta dalla variante PRG 2015, non è consentita.

Art. 18 - Zone territoriali omogenee "D"

Parti del territorio destinate alle attività di produzione di beni e servizi e distinte in:

- Zone DAP - per attività produttive
- Zona DSP - per servizi portuali
- Zone DPP - poli e parchi tematici per attività produttive

Art. 18/a - Zone DAP - per Attività Produttive

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quella produttiva, direzionale e commerciale, turistico-ricettiva, come elencate di seguito a titolo esemplificativo:

   a. Produzione e trasformazione di livello industriale e/o artigianale, nonché attività di servizio connesse, commercio all'ingrosso, uffici connessi all'attività produttiva, artigianato di servizio;
   b. Complessi terziari, uffici, centri commerciali, esercizi commerciali, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero, attività ricettive e pubblici esercizi;
   c. Servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, uffici pubblici, sedi di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani, attrezzature di pubblico interesse, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti.

2. Nei casi in cui il lotto di riferimento presenti una preesistenza a destinazione residenziale, la stessa è confermata con esclusione di qualsiasi incremento o frazionamento di SUL residenziale.

3. Nei casi invece in cui il lotto di riferimento presenti una preesistenza ad esclusiva destinazione residenziale, la stessa è confermata e sono ammessi frazionamenti e modesti ampliamenti nella misura dell'una tantum del 20% calcolata sulla Superficie Totale dell'immobile esistente, nei limiti dell'Uf di zona.

4. La destinazione a complessi commerciali di medie strutture di vendita, come definite ai sensi della L.R. 10.11.2009 n. 27 – e s.m.i. (251-2500 m^2 di SUL), dovrà essere verificata con la specifica programmazione di settore, le condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale) e nel rispetto della procedura prevista dall'art. 14 della stessa L.R. 10.11.2009 n. 27 – e s.m.i.

5. La destinazione a complessi direzionali, ricettivi e per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero dovrà essere verificata dall'Amministrazione comunale rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale).

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 1 m^2/ m^2

SC = 0,50 della SF

H = m 9,50 (per particolari e comprovate esigenze sono consentite altezze maggiori)

DC = m 5 (E' ammessa la costruzione a confine, anche in presenza di lotti liberi, previo deposito di assenso tra le proprietà confinanti formalizzato mediante atto pubblico trascritto presso la conservatoria RR.II.)

DF = m 10

DS = m 7,50 (salvo diversa indicazione nelle tavole di azzonamento)

P = 2

A.U.S. = 10% della SF, di norma monetizzabile, per insediamenti produttivi che non abbiano già reperito tale standard in sede di pianificazione attuativa o precedente titolo abilitativo (art.5 comma 1 del DM 1444/1968).

A.U.S. per destinazioni d'uso commerciali, direzionali e turistico-ricettive = Ogni intervento che introduca nuove destinazioni commerciali, direzionali e turistico-ricettive potrà essere autorizzato previo reperimento degli standard, sulla base delle quantità di cui all'art.5 comma 2 del DM 1444/1968:

- per nuove costruzioni e ampliamenti= 80/100 della SUL
- per cambi di destinazione d'uso = 40/100 della SUL

L'AUS dovuta, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico, assolve anche alla quota per i parcheggi pubblici dal N.R.E.C. L'individuazione dei parcheggi pubblici, se all'interno del lotto, dovrà essere approvata dall'Amministrazione Comunale, che deciderà per ogni singolo intervento anche le modalità di destinazione pubblica di dette aree, o la loro monetizzazione.

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico")

3) MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto

Livello intervento: fino alla nuova costruzione

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.1) Mit.1; Mit.3; Mit. 4; Mit.7; Mit. 8; Mit.10; Mit.13.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Zona DAP.1 (area "Nuova Comes" al Cesano)

Le prescrizioni particolareggiate sono definite nella Scheda di Dettaglio "Nuova Comes in via Bruciata" di cui al Documento P3.3

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.2) Mit.1; Mit.3; Mit. 4; Mit.7; Mit. 8; Mit.10; Mit.13.

Zona DAP.2 (Goldengas – Borgo Catena)

L'area in ampliamento è vincolata al solo utilizzo quale parcheggio privato, mentre l'edificabilità (da calcolarsi sull'intero lotto) deve essere concentrata sull'area rimanente.

Zona DAP.3 (Via della Marina)

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

Zona DAP.4 (Via della Marina)

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

Zona DAP.5 (ex Ragno in Via della Marina di Scapezzano)

SUL max = esistente

Zona DAP.6 (Via G.Bruno)

DS = m 10

A.U.S. = 20% della SF da cedere o monetizzare con gli stessi criteri e procedure di cui al N.R.E.C. in aggiunta alla A.U.S. da cedere o monetizzare per le altre destinazioni d'uso eventualmente previste.

E' prescritto, quale misura integrativa di tutela ambientale, un distacco minimo dalle limitrofe attrezzature per l'istruzione secondaria pari a 25 m.

Zona DAP.7 (Via della Passera)

Le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle del comma 1, lett. b del pgf. 1).

UT = 0,69 m^2/m^2

P = 5

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.2) Mit.1, Mit. 2, Mit. 3,Mit. 4, Mit.13, Mit. 16.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al parere preventivo dell'ARPAM relativamente alla compatibilità dell'insediamento con il potenziale inquinamento elettromagnetico della centrale di trasformazione

L'intervento dovrà farsi carico oltre agli allacciamenti ai servizi a rete, della realizzazione della intersezione stradale tra la S.P. "Arceviese" e la strada della Passera, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti. L'indice di utilizzazione territoriale si applica anche alla sede stradale in cessione.

Zona DAP.8 (Via Cellini)

Le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle del comma 1, lett. b – c del pgf. 1).

L'intervento dovrà farsi carico del recupero ambientale della zona soggetta a tutela del Fosso Fontenuovo e del miglioramento della viabilità di accesso, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

UF = 0,60 m^2/ m^2

Superficie permeabile non inferiore al 30% della ST

A.U.S. = è ammesso, per il raggiungimento dello standard, l'uso di parcheggi in struttura

P = 4

Il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto convenzionato esteso a tutta l'area individuata negli elaborati di P.R.G. Laddove previsti, i livelli di tutela idrogeologica, ambientale o infrastrutturale, sono vincolanti e compete pertanto al progetto dare pratica attuazione alle diverse articolazioni funzionali.

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.1) Mit.1; Mit.2; Mit.3; Mit 4; Mit.5; Mit 6; Mit.7; Mit. 8; Mit.10; Mit.11; Mit.12; Mit.13; Mit.15. Mit.16.

Zona DAP.9 (Via Cellini)

Le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle del comma 1, lett. b – c del pgf. 1).

L'intervento dovrà farsi carico del recupero ambientale della zona soggetta a tutela del Fosso Fontenuovo e del miglioramento della viabilità di accesso, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

UF = 0,45 m^2/ m^2

Superficie permeabile non inferiore al 30% della ST

A.U.S. = è ammesso, per il raggiungimento dello standard, l'uso di parcheggi in struttura

P = 4

Il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto convenzionato estesi a tutta l'area individuata negli elaborati di P.R.G. Laddove previsti, i livelli di tutela idrogeologica, ambientale o infrastrutturale, sono vincolanti e compete pertanto al progetto dare pratica attuazione alle diverse articolazioni funzionali.

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.1) Mit.1; Mit.2; Mit.3; Mit 4; Mit.5; Mit 6; Mit.7; Mit. 8; Mit.10; Mit.11; Mit.12; Mit.13; Mit.15. Mit.16.

Zona DAP.10 (Via Fontenuovo)

Le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle del comma 1, lett. b – c del pgf. 1).

L'intervento dovrà farsi carico del recupero ambientale della zona soggetta a tutela del Fosso Fontenuovo e del miglioramento della viabilità di accesso, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

UT = 0,60 m^2/ m^2

Superficie permeabile non inferiore al 30% della ST

A.U.S. = è ammesso, per il raggiungimento dello standard, l'uso di parcheggi in struttura

P = 4

Il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto convenzionato estesi a tutta l'area individuata negli elaborati di P.R.G. Laddove previsti, i livelli di tutela idrogeologica, ambientale o infrastrutturale, sono vincolanti e compete pertanto al progetto dare pratica attuazione alle diverse articolazioni funzionali.

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.1) Mit.1; Mit.2; Mit.3; Mit 4; Mit.5; Mit 6; Mit.7; Mit. 8; Mit.10; Mit.11; Mit.12; Mit.13; Mit.15. Mit.16.

Zona DAP.11 (Via Fattori)

SUL max = esistente

Zona DAP.12 (Via dell'Indipendenza - Marzocca)

SUL max = esistente

Zona DAP.13 (Borgo Catena)

SUL max = esistente

Zona DAP.14 (SS Adriatica Nord-Cesano)

SUL max = esistente

Zona DAP.15 (Brugnetto)

Per il comparto situato in località Brugnetto (Carrozzerie Mandolini), si dispone l'individuazione di 3 subcomparti in relazione alle caratteristiche geomorfologiche e alla dislocazione degli stessi, per i quali si adottano i parametri urbanistici come illustrati nell'elaborato P3.3 - scheda DAP.15: "Ampliamento area a destinazione Artigianale-Industriale Mandolini s.r.l. a Brugnetto"

Art. 18/b - Zona DSP - per servizi portuali

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Sono ammessi insediamenti di attività ed aziende con destinazione inerenti la zona portuale, quali: servizi pubblici e privati (dogana, parcheggi, associazioni, ecc.); residenze ed attività ricettive (bar, ristoranti, alberghi, ecc.) e ricreative; attività artigianali ed industriali (cantieri navali); attività terziarie pubbliche e private (uffici commerciali, espositivi, assicurativi, ecc.).

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Come da Piano del Porto

Art. 18/c - Zone DPP - Poli e Parchi tematici per attività produttive

PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

Zona DPP.1 Polo direzionale e terziario e del parco fluviale

1. Il P.R.G. individua l'ambito d'intervento per la formazione del "Polo direzionale e terziario" e del "parco fluviale" , la cui attuazione è subordinata alla redazione di Piano Particolareggiato (P.P.). di iniziativa pubblica o privata.

2. La scheda normativa A1 del Documento P3.2 allegato alle NTA definisce:

- Ambito di intervento
- Destinazioni d'uso
- Parametri urbanistici ed edilizi
- Modalità di attuazione

- Prescrizioni particolareggiate

Zona DPP.2 Parco tematico della "Miniera di San Gaudenzio"

1. Il Parco tematico della "Miniera di San Gaudenzio" è concepito come un insieme integrato di attività, tali da configurare nel loro insieme un polo attrattivo, la cui attuazione è subordinata alla redazione di Piano Particolareggiato (P.P.) di iniziativa pubblica o privata.

2. La scheda normativa A2 del Documento P3.2 allegato alle NTA definisce:

- Ambito di intervento
- Destinazioni d'uso
- Parametri urbanistici ed edilizi
- Modalità di attuazione
- Prescrizioni particolareggiate

Art. 19 - Zone territoriali omogenee “E”

1. Parti del territorio destinate ad usi agricoli.

2. Il PRG disciplina gli interventi in zona E distinguendoli in:

- interventi connessi all’uso agricolo (art. 19/a);
- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente compatibili con l’uso agricolo (art.19/b).

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Nella zona territoriale omogenea “E” il P.R.G. opera nel rispetto della L.R. 08.03.1990 n. 13 - e s.m.i. salvo le prescrizioni più restrittive indicate nel presente articolo e nei successivi articoli. 19/a e 19/b.

2. Nella zona territoriale omogenea “E” è preminente il perseguimento del principio dello “sviluppo sostenibile” attraverso la tutela e valorizzazione dei fabbricati tipici e caratteristici del territorio agricolo senigalliese, del valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio rurale e della sua economia, nonché l’integrazione delle attività agricole esistenti con le altre attività insediabili.

3. Tutti gli interventi edilizi devono essere attuati prendendo a riferimento i tipi edilizi e le caratteristiche dell’edilizia storica rurale privilegiando, in caso di recupero, la ricomposizione volumetrica in modo da ricostituire i rapporti distributivo funzionali riconducibili al concetto di “aia” nonché mediante un corretto uso dei materiali e delle piantumazioni autoctone. Tutti gli interventi debbono essere corredati da una adeguata documentazione fotografica al fine di valutare le alterazioni del paesaggio agrario e dell’assetto del suolo. Vanno prodotte fotografie panoramiche per scorci ampi e significativi.

4. Si definisce “unità edilizia” l’insieme costituito dal fabbricato principale, dalle pertinenze e da tutti gli annessi comunque legati al fabbricato principale da rapporti distributivo-funzionali riconducibili al concetto di “aia”. In caso d’incertezza nella determinazione dell’unità edilizia si considerano tutti i fabbricati iscrivibili anche parzialmente nel raggio di 50,00 m dal fabbricato principale.

5. Ai fini della rilettura della forma tipica dell’aia e del riordino e riequilibrio dei rapporti distributivo funzionali tra i fabbricati, è ammesso:

a. realizzare nuove costruzioni interrate ai sensi della L. 24.03.1989 n. 122, art. 9 – e s.m.i. anche all’interno della fascia di rispetto stradale sottoposta a vincolo di inedificabilità, purchè il nuovo manufatto non sia previsto in avanzamento, sul fronte stradale, rispetto al fabbricato principale esistente. In condizioni di assenza del fabbricato principale è stabilito il rispetto della fascia di protezione stradale di cui al D.M. 01.04.1968 n. 104 – e s.m.i.;

b. mantenere, in caso di ricomposizione volumetrica riguardante la totalità degli annessi, i distacchi minimi dalle strade esistenti, purchè i volumi ricomposti non siano previsti in avanzamento sul fronte stradale rispetto al fabbricato principale esistente. In condizioni di assenza del fabbricato principale è stabilito il rispetto delle distanze minime dalle strade prescritte dal P.R.G.. La facoltà di avvalersi della ricomposizione volumetrica è estesa ai risanamenti conservativi nonché alle ristrutturazioni di edifici ricadenti in zona agricola generica, da attuarsi - in entrambi i casi - con le stesse limitazioni previste per le zone soggette a tutela del paesaggio agrario;

previa acquisizione dei pareri favorevoli dell’ente gestore della strada e dell’Area Tecnica Territorio, Ambiente in ordine a eventuali pianificazioni urbanistiche, oltre che previa sottoscrizione di atto di sottomissione registrato e trascritto attestante la rinuncia, in caso di esproprio, a qualsiasi indennizzo relativo alle opere oggetto di deroga.

6. Nella progettazione architettonica degli edifici abitativi dovranno osservarsi le tipologie indicate a titolo esemplificativo nei Documenti P.2.4 “INTEGRAZIONI ART.19 N.T.A.- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “E” – ALLEGATI COMPLEMENTARI PER L’ISTRUTTORIA DEL PROCEDIMENTO” e P.2.5 “INTEGRAZIONI ART.19

N.T.A.- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “E” – NORMATIVA D’INTERVENTO PER GLI EDIFICI I.G.M. 1892-95. allegati al P.R.G..

7. Gli interventi edilizi sugli edifici sono in genere volti al recupero e le categorie di intervento ammesse sono definite come segue:

a. per gli edifici e manufatti storici (tutelati dal PPAR e cartografati nel PRG): si rimanda a quanto disposto dall’articolo 39 – “Edifici e manufatti storici”;

b. per gli edifici I.G.M. (immobili di valore storico documentale, censiti in attuazione dell’art. 15 della L.R. 08.03.1990 n. 13 - e s.m.i. in base alla cartografia IGM 1892 – 1895 e individuati nelle Tavole di PRG): si rimanda alla classificazione e definizione della categoria di intervento disciplinate nel Documento P.2.5. Per tali edifici può essere presentata richiesta di revisione della categoria d’intervento (con le stesse modalità previste per gli edifici non censiti di cui al punto c.) nel caso in cui sia dimostrato che:

c. l’edificio, ancorché presente nella cartografia IGM 1892-1895, ha subito interventi edilizi che hanno completamente alterato le caratteristiche tipologico strutturali;

d. l’edificio presenta condizioni statiche tali da non consentirne il recupero con modalità conservative;

e. per gli edifici non censiti, esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 08.03.1990 n. 13 - e s.m.i.: sono ammessi, in via cautelativa, fino alla presentazione della richiesta di attribuzione della categoria d’intervento ai sensi della D.C.C. n. 145 del 22.11.1999 (cd. “procedura transitoria”) interventi fino al risanamento conservativo;

f. per gli edifici realizzati dopo l’entrata in vigore della L.R. 08.03.1990 n. 13 - e s.m.i.: sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento.

g. per i manufatti e accessori condonati: sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia finalizzati ad un miglior inserimento nel paesaggio. Per essi è previsto il mantenimento della destinazione d’uso condonata; possono assumere esclusivamente l’uso di servizio alla residenza o alla attività agricola.

8. Le aree scoperte adiacenti ai fabbricati debbono essere opportunamente piantumate con essenze autoctone tipiche della vegetazione del paesaggio rurale senigalliese e sistemate in quantità adeguata alla superficie interessata in modo tale da assolvere alla loro funzione estetica, di regolazione del microclima e di contenimento di eventuali scarpate e pendii. Le piantumazioni devono essere conformi con quanto prescritto al successivo art. 36 “Elementi diffusi del paesaggio agrario”, con scelta delle essenze fra quelle contenute nel Piano Strutturale del Verde e nel Regolamento del Verde Urbano comunali.

9. Per le opere di pubblica utilità che debbono essere necessariamente realizzate in Zona territoriale omogenea “E” valgono le normative specifiche di settore.

10. Sono ammesse le attività connesse con lo sfruttamento delle risorse del sottosuolo nelle zone esterne a quelle relative al successivo CAPO IV – “Zone a vincolo speciale” (con eccezione dell’art. 23 “Zona per cave e miniere”), ai successivi CAPO II e CAPO IV del TITOLO QUARTO e nel rispetto degli Elementi diffusi del paesaggio agrario di cui al successivo art. 36 e delle leggi specifiche di settore.

Art. 19/a - Interventi connessi all'uso agricolo

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso connesse con l'uso agricolo esercitate dagli imprenditori di cui all'articolo 2135 del codice civile "Imprenditore agricolo".

2) PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Valgono i parametri edilizi ed urbanistici definiti dalla L.R. 08.03.1990 n. 13 – e s.m.i. e quelli fissati nelle successive prescrizioni particolari.

Nel recupero del patrimonio edilizio esistente valgono le disposizioni di cui all'art. 6 della L.R. 08.03.1990 n. 13 – e s.m.i. specificando che all'interno dell'unità edilizia (cfr. art. 19 c.4), stante i processi di frazionamento sia degli edifici che dello stesso fondo agricolo originario, è ammesso:

DC = m 5 dal confine dell'unità edilizia

DF = codice civile per fabbricati appartenenti alla stessa unità edilizia

DF = m 10 tra fabbricati riconducibili a unità edilizie diverse

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio: diretto

Livello intervento: fino alla nuova costruzione; per gli edifici esistenti il livello di intervento è definito secondo i criteri dell'art.19 c.7.

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico").

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) Abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola

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

SMA = (Superficie minima aziendale) documentata dal tecnico progettista, non inferiore a:

- da Ha 1,00 a Ha 3,00 per colture specializzate in serre fisse, orti irrigui e vivai
- Ha 3,00 per vigneti e frutteti in coltura specializzata
- Ha 4,00 per oliveto in coltura specializzata o seminativo irriguo
- Ha 5,00 per colture seminative, seminativi arborati, prati, prati irrigui
- per aziende ad indirizzo colturale combinato, la somma dei rapporti tra le superfici a diverso indirizzo colturale e le rispettive superfici minime deve essere uguale o superiore ad uno.

H = m 6,50 (Per le costruzioni ubicate in aree acclive: pareti a valle H max = m 7,50)

DF = m 10

DS = m 10 dalle strade vicinali

P = 8

A.U.S. = volume fabbricato m^3 / 120 m^3 x 6 m^2

S.U.A. = Non inferiore a 52 m^2

Sottoscrizione di vincolo di destinazione che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola

Sottoscrizione di Atto Unilaterale d'Obbligo (vedi Documento P.2.4).

b) Ampliamento e ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo

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

H = m 6,50 (Per le costruzioni ubicate in aree acclive: pareti a valle H max = m 7,50)

DC = mantenimento degli allineamenti esistenti

DS = m 10 dalle strade vicinali

P = 8

A.U.S. = volume fabbricato oggetto d'intervento m^3 / 120 m^3 x 6 m^2

S.U.A. = Non inferiore a 52 m^2

c) Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola

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

DC = m 5

P = 8

Sottoscrizione di vincolo di in edificabilità sulle aree dell'azienda utilizzate a fini edificatori

d1) Edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale

Si fa riferimento all'allegato 1 del Documento P.2.4 allegato al P.R.G.

P = 8

Sottoscrizione di vincolo di in edificabilità sulle aree dell'azienda utilizzate a fini edificatori

Gli allevamenti zootecnici di tipo industriale debbono risultare esterni alle zone relative al successivo CAPO IV - Zone a vincolo speciale, ai successivi CAPO II e CAPO IV del TITOLO QUARTO e comunque realizzabili nel rispetto degli Elementi diffusi del paesaggio di cui al successivo art. 36. Sono fatti salvi gli ampliamenti degli allevamenti comunque esistenti.

d2) Lagoni di accumulo

DF = m 200 dai nuclei e centri abitati

DF = m 100 dalle case sparse

DS = m 40

Le distanze si misurano a partire dal piede esterno dell'argine del lagone di accumulo.

I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono avere: apporto semestrale di mc 4,5 di liquami; capienza utile corrispondente alla quantità di liquame che viene prodotto semestralmente dall'allevamento, prevedendo uno svuotamento ogni 6 mesi fino alla dimensione massima ammissibile in base ad un massimo di fertirrigazione consentita corrispondente ai capi animali equivalenti per ettaro (vedi Documento P.2.4). La costruzione di lagoni di accumulo può essere concessa solo fino alla concorrenza della capienza suddetta, fermo restando che per la parte di liquame che non può essere sparsa sul terreno occorrerà prevedere l'adozione di opportune tecniche di depurazione e di scarico da autorizzarsi in sede di applicazione dal D.Lgs. 11.05.1999 n. 152 – e s.m.i..

e) Serre

Sottoscrizione di vincolo di in edificabilità sulle aree dell'azienda utilizzate a fini edificatori

In generale per le serre e i vivai esistenti alla data del 16.02.1990 e localizzati nella zona di tutela del fondovalle del Misa di cui al successivo art. 33 lettera a), sono previsti interventi fino alla ristrutturazione con ampliamento secondo i seguenti indici e parametri:

SUL in ampliamento = 50% della SUL esistente

UF = 0,23 m^2/m^2 o se più conveniente aumento di SUL fino ad un massimo non superiore al 50% della SUL esistente

H max = m 3,00 in gronda e m 6,00 al culmine

DS = m 10

Realizzazione di tali strutture preferibilmente con materiale translucido e comunque tenendo conto del valore ambientale dell'area in cui sono inseriti.

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

DF = m 40 da fabbricati produttivi di altre aziende

P = 8

A.U.S. = 10% della sup. complessiva del lotto edificabile di norma monetizzabile con gli stessi criteri e procedure di cui al R.E.C..

Sottoscrizione di vincolo di in edificabilità sulle aree dell'azienda utilizzate a fini edificatori

Per i fabbricati esistenti alla data del 16.02.1990 e destinati alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli localizzati nella zona di tutela del fondovalle del Misa di cui al successivo art. 33 lettera a), sono previsti solo interventi fino alla ristrutturazione con ampliamento, sino ad un massimo di SUL non superiore al 50% di quella esistente e nel rispetto degli altri parametri edilizi ed urbanistici.

Art. 19/b - Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente compatibili con l'uso agricolo del territorio

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Nelle Zone E è ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzato agli usi compatibili con l'ambito rurale, così come specificati:

a. funzione residenziale;

b. attività ricettive extra-alberghiere di cui al CAPO II sez. I e III L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i.

c. accessori agricoli per la diretta conduzione del fondo di cui il manufatto costituisce pertinenza.

2) PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

V = V esistente

SUL = SUL esistente (limitatamente agli edifici non abitativi)

H = come per le nuove costruzioni art. 19/a

DC = m 5 dal confine dell'unità edilizia

DF = codice civile per fabbricati appartenenti alla stessa unità edilizia

DF = m 10 tra fabbricati riconducibili a unità edilizie diverse

S.U.A. = Non inferiore a 52 m^2, fatte salve le deroghe di cui all'art.10 c.8

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico")

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio: diretto

Livello intervento: definito, in relazione alla tipologia d'immobile, all'art.19 c.7

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

Art. 20 - Zone territoriali omogenee “F”

1. Sono parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse generale e/o sovracomunale, comprendenti:

a. Zona F1 per istituti di istruzione superiore e servizi socio-sanitari
b. Zona F2 per attrezzature di interesse pubblico, civili e religiose
c. Zona F3 per servizi tecnologici
d. Zona F4 per servizi cimiteriali
e. Zona F5 per parchi urbani attrezzati
f. Zona F6 per attrezzature e servizi sportivi
g. Zona F7 per parchi pubblici e attività terziarie
h. Zona F8 per i parchi naturalistici
i. Zona F9 per i parcheggi d’interscambio

2. Le attrezzature pubbliche o di pubblica utilità ricadenti in zona F possono essere realizzate dall’ente pubblico o da soggetti privati mediante finanza di progetto (Dgls 50/2016, art.183 c.5), intervento convenzionato o attestazione da parte dell’Amministrazione Comunale della Pubblica Utilità dell’intervento.

Art. 20/a - Zone F1 - per istituti di istruzione superiore e servizi socio-sanitari

1) DESTINAZIONI D’USO

1. Le zone F1 sono destinate alle attrezzature scolastiche di grado superiore alla scuola dell’obbligo e alle attrezzature socio-sanitarie (ospedali, cliniche e unità sanitarie locali e territoriali).

2. E’ consentita l’edificazione di un alloggio destinato al personale di custodia con un massimo di 100 m^2 di SUL.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi sono regolati dalle disposizioni legislative in materia e dalle esigenze di pubblica utilità.

Di norma seguono i seguenti parametri, derogabili mediante approvazione di progetto preliminare, corredato da planivolumetrico (salvo quanto previsto dall’art. 14 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 – e s.m.i. e art. 68 della L.R. 05.08.1992 n. 34 – e s.m.i.):

UF = 0,69 m^2/m^2

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5

H = m 9

P = 5

Parcheggi = 1m^2 ogni 2 m^2 di SUL

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento: edilizio diretto o privato convenzionato (cfr. art.20 c.2)

Livello intervento: fino alla nuova costruzione

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Zona F1.1 (Ospedale cittadino)

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

Zona F1.2 (Viale IV Novembre)

UF = 1,15 m^2/m^2

Art. 20/b - Zone F2 - per attrezzature di interesse pubblico, civili e religiose

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le zone F2 sono destinate alle attrezzature civiche e amministrative, culturali, sociali, ricreative, di pubblica assistenza e di servizio; stazioni e caserme per Polizia e Carabinieri con relative residenze; Tra le funzioni sociali sono ammesse le attività ricettive extralberghiere, come disciplinate dalla normativa regionale, solo se svolte da parte di enti pubblici, associazioni, enti religiosi, cooperative sociali operanti senza scopo di lucro per il conseguimento delle finalità sociali, culturali, di pubblica assistenza e di servizio in genere.

2. E' consentita l'edificazione di esercizi per attività commerciali e/o ricreative – ristorative e attività artigianali di servizio, per un massimo del 30% della SUL complessiva.

3. Le zone F2 sono altresì destinate ad ospitare le collettività religiose e i servizi privati gestiti da religiosi.

4. E' consentita l'edificazione di un alloggio destinato al personale di custodia con un massimo di 100 m^2 di SUL.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Di norma seguono i seguenti parametri, derogabili mediante approvazione di progetto preliminare, corredato da planivolumetrico (salvo quanto previsto dall'art. 14 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 – e s.m.i. e art. 68 della L.R. 05.08.1992 n. 34 – e s.m.i.):

UF = 1,15 m^2/m^2

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5

H = m 9

P = 5

Parcheggi= 1 m^2 ogni 6 m^2 di SUL

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto o privato convenzionato (cfr. art.20 c.2)

Livello intervento: fino alla nuova costruzione

4) PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

Zona F2.1 (Seminario vescovile)

UF = 0,57 m^2/m^2

Parcheggi 1m^2 ogni 3m^2 di SUL; se esterni ai fabbricati devono essere opportunamente alberati.

A seguito della realizzazione del parcheggio su via Cellini è consentita la destinazione commerciale pari al 5% della SUL in ampliamento.

Il titolo abilitativo per le attività commerciali sarà rilasciato alle seguenti condizioni:

- le attività commerciali siano correlate all'attività religiosa e/o sanitaria.
- gli interventi siano direttamente connessi alla realizzazione di servizi religiosi e/o di accoglienza sanitaria.
- le singole attività siano organizzate con una superficie unitaria non superiore a 75 m^2.

Ai fini del computo delle AUS sono da considerare aree di urbanizzazione secondaria quelle relative alla viabilità sovra locale (cosiddetta complanare) e quelle relative al percorso pedonale di collegamento con l'ospedale.

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

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le zone F3 sono destinate ad ospitare le attrezzature tecnologiche di servizio.

2. E' consentita l'edificazione di un alloggio destinato al personale di custodia con un massimo di 100 m^2 di SUL.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Di norma seguono i seguenti parametri, derogabili mediante approvazione di progetto preliminare, corredato da planivolumetrico (salvo quanto previsto dall'art. 14 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 – e s.m.i. e art. 68 della L.R. 05.08.1992 n. 34 – e s.m.i.):

UF = 0,69 m^2/m^2

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5

H = m 9 (salvo il caso di impianti speciali)

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto o privato convenzionato (cfr. art.20 c.2)

Livello intervento: fino alla nuova costruzione

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

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le zone F4 sono destinate alle attrezzature cimiteriali e servizi connessi.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

I parametri sono definiti dalle leggi di settore e subordinati al parere degli organi competenti.

Parcheggi= 1 m^2 ogni 6 m^2 di SUL; se esterni ai fabbricati devono essere opportunamente alberati

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto o privato convenzionato (cfr. art.20 c.2)

Livello intervento: fino alla nuova costruzione

Art. 20/e - Zone F5 - per parchi urbani attrezzati

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le zone F5 sono destinate a parchi naturali urbani attrezzati per il gioco, lo svago e gli impianti sportivi coperti e scoperti.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Il 50 % delle aree dovrà essere destinato a verde densamente piantumato

UF = 0,06 m^2/m^2 per attrezzature ed impianti coperti

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto o privato convenzionato (cfr. art.20 c.2)

Livello intervento: fino alla nuova costruzione

Art. 20/f - Zone F6 - per attrezzature e servizi sportivi

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le zone F6 sono destinate agli impianti sportivi specializzati, sedi di gare e eventi sportivi qualificati.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Di norma seguono i seguenti parametri, salvo quanto disposto dalle leggi sovraordinate di settore o derivante da esigenze di pubblica utilità (salvo quanto previsto dall'art. 14 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 – e s.m.i. e art. 68 della L.R. 05.08.1992 n. 34 – e s.m.i.):

UF = 0,06 m^2/m^2 per attrezzature ed impianti coperti

H = m 8,00

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 10

Parcheggi = 1 m^2 ogni 10 m^2 della SF da reperire all'interno della stessa (se esterni ai fabbricati devono essere opportunamente alberati).

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto o privato convenzionato (cfr. art.20 c.2)

Livello intervento: fino alla nuova costruzione

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Zona F6.1 (Impianto per il gioco del Rugby – Via Cupetta)

Sono ammessi gli interventi di riqualificazione e ampliamento delle attrezzature esistenti definiti nella scheda di progettazione dettagliata di cui al Documento P.3.3.

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.2) Mit. 5, Mit.6, Mit. 14,Mit. 15,Mit. 16.

Zona F6.2 (Impianto per il motocross – Sant'Angelo)

Sono ammessi esclusivamente gli interventi di riqualificazione dell'impianto sportivo per attività di motocross per la categoria "Piste di allenamento", comprese le attrezzature a stretto servizio dell'attività sportiva derivabili dai regolamenti relativi sportivi, gli impianti tecnologici, le attrezzature eventualmente richieste per la mitigazione dell'inquinamento acustico, il tutto per una S.U.L. complessiva non superiore a 50 m^2.

Obbligo di realizzazione delle urbanizzazioni primarie.

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.2) Mit. 5, Mit.6, Mit. 14,Mit. 15,Mit. 16.

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

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le zone F7 sono destinate:

- per almeno il 50% della ST a parco urbano
- per il rimanente 50% della ST ad attività terziarie, commerciali, sportive, parcheggi e verde di arredo

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Come da prescrizioni particolareggiate

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio: diretto

Livello intervento: fino alla nuova costruzione

4) PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

Zona F7.1 (via Copernico)

Le prescrizioni di zona sono definite dalla convenzione urbanistica del 18.05.2005 a disciplina del Piano di Lottizzazione.

Ove i piani interrati o seminterrati prevedano locali utilizzati esclusivamente per attività integrative o pertinenziali connesse con l'attività principale presente ai piani fuori terra, ed in quanto compatibili con i requisiti igienico/sanitari, le relative superfici non concorrono al computo delle Superfici Utili Lorde complessive.

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.1) Mit.1; Mit.2; Mit. 4; Mit.13; Mit.16.

Zona F7.2 (via Giordano Bruno)

UT = 0,06 m^2/m^2

- L'intervento edilizio dovrà essere collocato al di fuori delle aree in R4 del PAI 2016 e dovrà prevedere opere di mitigazione del rischio.

- il 75% della ST dovrà essere ceduto e attrezzato a parco urbano

Art. 20/h - Zone F8 - per i parchi naturalistici

Le zone F8 sono destinate ai parchi litoranei e fluviali in ambiti tutelati dal PPAR, si distinguono in:

- Parco litoraneo attrezzato
- Parco litoraneo naturalistico
- Parco fluviale

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Sono ambiti finalizzati prioritariamente alla riqualificazione ambientale, attraverso la dotazione di aree verdi fruibili e interventi mirati alla tutela e al ripristino dei caratteri ambientali e paesaggistici.

2. Per gli edifici esistenti nei quali viene esercitata attività di somministrazione di cibi e bevande, quali bar, ristoranti, chioschi etc. e vendita di giornali, tabacchi e simili, in quanto compatibili con le funzioni del parco, sono ammessi interventi di ristrutturazione senza ampliamento.

3. E' consentito il mantenimento degli edifici residenziali esistenti. Per gli altri edifici esistenti sono ammessi interventi di cambio di destinazione d'uso senza incrementi volumetrici per finalità compatibili con quelle del parco (centro ambiente, aule verdi, attività di promozione della tutela ambientale, ecc.), ad esclusione della residenza.

4. Non sono ammessi nuovi tracciati viari con manti asfaltati; i tracciati viari ricadenti in queste zone vanno riprogettati come tracciati prevalentemente pedonali e ciclabili, con possibilità di transito veicolare solo per mezzi di servizio.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto: a seguito di approvazione di progetto di sistemazione generale dell'ambito indicato nella planimetrie di piano, sia di iniziativa pubblica che privata.

Livello intervento: fino alla nuova costruzione

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Zona F8.1 (Parco fluviale sul Misa)

Tali aree sono sottoposte a "tutela integrale dei corsi d'acqua", come prescritto dal successivo art. 33. All'interno di tali zone possono essere realizzati percorsi non comportanti impermeabilizzazioni e strutture a carattere precario per attività connesse con la tutela e la promozione dell'ambiente (associazioni ambientaliste, aule verdi, ecc...). Per edifici e attrezzature esistenti sono ammessi gli interventi, anche incrementali, derivanti dalla applicazione delle norme speciali operanti per l'area (PPAR, Piano di assetto idrogeologico, piano casa regionale ex LR 22/2009 e LR 19/2010).

Zona F8.2 (Parco litoraneo naturalistico foce del Cesano)

Tali aree sono sottoposte a "tutela integrale del paesaggio agricolo litoraneo", come prescritto dal successivo art. 37. Valgono le seguenti destinazioni d'uso e parametri:

- area rimessaggio imbarcazioni di superficie massima pari a 0,5 Ha;
- verde pubblico previo intervento di recupero ambientale, finalizzato alla ricostituzione;
- di condizioni di equilibrio naturale e paesistico, con particolare riferimento alla risistemazione del terreno, alla messa a dimora di vegetazione propria dei luoghi;
- attrezzature di servizio al parco e all'area rimessaggio all'interno dell'edificio esistente, per il quale è ammesso l'intervento di ristrutturazione con vincolo di conservazione dei prospetti, della copertura e dei materiali originari.

Zona F8.3 (Parchi litoranei attrezzati: Fosso del Trocco, Foce del Cesano)

Tali aree sono destinate alla formazione di un parco pubblico attrezzato, nel quale possono essere inserite attrezzature scoperte per il tempo libero e lo sport, per attività ricreative e culturali e parcheggi alberati. (In tali ambiti non viene considerata SUL, la superficie dei servizi destinati alle attrezzature quali spogliatoi, servizi igienici, guardiole per custodi, centrali tecnologiche, ecc.), comunque nei limiti ammessi dall'art. 33 e 35 del PRG vigente adeguato al PPAR.

Art. 20/i - Zona F9 - Parcheggi territoriali e di interscambio

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Il PRG individua zone F9 destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico di rilievo territoriale e parcheggi di interscambio localizzati all'interno di piani attuativi. Si distinguono in:

- parcheggi urbani [PU]
- parcheggi polifunzionali [PP]
- parcheggi sosta camper [PC]
- parcheggi interscambio [PI]

2. I parcheggi territoriali che ricadono in aree di tutela del paesaggio agrario o litoraneo ottemperano sia alla funzione di parcheggi nel periodo estivo, sia alla formazione di aree verdi.

3. I parcheggi polifunzionali [PP] sono caratterizzati dalla compresenza di attività commerciali, ricreative, dei servizi connessi al turismo di tipo pubblico e privato, per un massimo del 30% della SUL. La realizzazione del parcheggio deve essere contestuale a quella delle altre destinazioni d'uso previste.

4. I parcheggi per la sosta camper [PC] sono aree deputate a soddisfare le esigenze del turismo itinerante (cfr. AREE SOSTA ATTREZZATE CAMPER E AUTOCARAVAN di cui all'art. 35 L.R. n. 9/2006).

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. I parcheggi urbani [PU] sono di norma a raso. Il Progetto definitivo potrà studiare possibili strutture in elevazione o interrate, previe verifiche e pareri preventivi di natura geologica, idraulica e paesaggistica.

2. Relativamente ai parcheggi polifunzionali [PP] si applicano i seguenti parametri urbanistici e edilizi, subordinati a verifica preventiva relativamente all'impatto con il regime idraulico nel caso di parcheggi interrati o seminterrati e, in tutti i casi, a verifica di assoggettabilità a VIA, autorizzazione paesaggistica preventiva all'interno degli ambiti tutelati ex art. 142, verifica dell'impatto degli accessi nei riguardi della rete viaria e della morfologia dei luoghi:

localizzazione	superficie fondiaria m^2	superficie coperta max m^2	SUL complessiva max m^2	% minima SUL destinata a Parcheggio	DS (m)	DC (m)	DF (m)	n° livelli fuori terra
[PP1] scalo merci FFSS - SS 16	5.102	2.890	11.560	70%	1,50	5,00	10,00	4
[PP2] viale Bonopera	1.236	658	3.290	70%	1,50	1,50	10,00	5
[PP3] Ponterosso	1.665	1.016	6.097	70%	1,50	5,00	10,00	4
[PP4] via Podesti lato mare	2.896	1.760	10.560	70%	3,00	5,00	10,00	5
[PP5] via Podesti lato monte	6.000	1.760	10.560	70%	3,00	1,50	10,00	5
[PP6] via Galilei - colonie	5.267	2.560	10.240	70%	3,00	5,00	10,00	4
[PP7] via Galilei - ciarnin	2.060	1.280	7.680	70%	3,00	3,00	10,00	5

3. Per i parcheggi di interscambio [PI] sono ammesse strutture pluripiano, interrati, seminterrati e/o fuori terra, previa verifica geomorfologica, idraulica, trasportistica e paesaggistica, contestuale al Piano Attuativo in cui sono inseriti, che definirà anche H massime e distanze.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. PU, PP, PC: Intervento edilizio: pubblico diretto o privato convenzionato (cfr. art. 20, comma 2)

2. PI: Intervento connesso a piani attuativi. La superficie dei parcheggi pubblici o di uso pubblico realizzati in autorimesse seminterrate o fuori terra non viene conteggiata come SUL. (art. 13, comma 16)

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.1) Mit.1; Mit.3; Mit. 4; Mit.9; Mit.13; Mit.14.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

[PU.1] (Casello A14)

Sono ammesse costruzioni destinate ad attività strettamente a servizio del parcheggio e dei suoi utenti (come piccole attività commerciali, autofficine, lavaggio auto, gommista, sportelli informativi, noleggio auto, cicli e simili), per una SUL massima pari al 10% della ST.

[PC] (Aree sosta camper)

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.1) Mit.2; Mit.5; Mit 6; Mit.13

Art. 21 - Zone territoriali omogenee “G”

1. Parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche o di pubblica utilità di quartiere ai sensi e nel rispetto del D.M 2.4.1968 n. 1444, comprendenti:

a. Zona G1 per l’istruzione dell’obbligo, asili nido, scuole materne
b. Zona G2 per attrezzature collettive, civili e religiose
c. Zona G3 per verde attrezzato
d. Zona G4 per parcheggi pubblici
e. Zona G5 per verde e impianti sportivi
f. Zona G6 per attrezzature ludiche, sportive e ricreative di quartiere

2. Le attrezzature pubbliche o di pubblica utilità ricadenti in zona G possono essere realizzate dall’ente pubblico o dai soggetti privati mediante finanza di progetto (Dgls 50/2016, art.183 c.5), intervento convenzionato o attestazione da parte dell’Amministrazione Comunale della Pubblica Utilità dell’intervento.

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

1) DESTINAZIONI D’USO

1. Le zone G1 sono destinate alle scuole d’infanzia (asili nido e scuole materne) e alle scuole dell’obbligo (scuole primarie e secondarie di primo grado) sia pubbliche che private.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi sono regolati dalle disposizioni legislative in materia scolastica. Di norma valgono i seguenti parametri, derogabili mediante approvazione di progetto preliminare corredato da planivolumetrico (salvo quanto previsto dall’art. 14 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 – e s.m.i. e art. 68 della L.R. 05.08.1992 n. 34 – e s.m.i.):

UF = 0,69 m^2/m^2

H = m 9,00 (salvo il caso di impianti speciali e attrezzature tecnologiche)

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 10

P = 3

Parcheggi = 1m^2 ogni 20 m^2 di SF

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento: edilizio: diretto o privato convenzionato (cfr. art.21 c.2)

Livello intervento: fino alla nuova costruzione

Art. 21/b - Zona G2 per attrezzature collettive, civili e religiose

1) DESTINAZIONI D’USO

1. Le zone G2 sono destinate ad attrezzature civiche ed amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, pubblici servizi ed altre, nonché ad attrezzature religiose.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Di norma valgono i seguenti parametri, derogabili mediante approvazione di progetto preliminare corredato da planivolumetrico (salvo quanto previsto dall'art. 14 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 – e s.m.i. e art. 68 della L.R. 05.08.1992 n. 34 – e s.m.i.):

UF = 0,80 m^2/m^2

H = m 9,00 (salvo il caso di impianti speciali o attrezzature tecnologiche)

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 10

P = 3

Parcheggi = 1m^2 ogni 3m^2 di SF

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento: edilizio: diretto o privato convenzionato (cfr. art.21 c.2)

Livello intervento: fino alla nuova costruzione

Art. 21/c - Zona G3 per verde attrezzato

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le zone G3 sono destinate a verde attrezzato, parchi pubblici e attrezzature sportive di quartiere, pubbliche o private convenzionate.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Di norma valgono i seguenti parametri, derogabili mediante approvazione di progetto preliminare corredato da planivolumetrico (salvo quanto previsto dall'art. 14 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 – e s.m.i. e art. 68 della L.R. 05.08.1992 n. 34 – e s.m.i.):

UF = 0,05 m^2/m^2

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 10

Parcheggi = 1 m^2 ogni 20 m^2 di SF

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio: diretto o privato convenzionato (cfr. art.21 c.2)

Livello intervento: fino alla nuova costruzione

Art. 21/d - Zona G4 per parcheggi pubblici

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le zone G4 sono destinate a parcheggi pubblici o privati convenzionati.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

I parcheggi di quartiere sono di norma a raso. Il Progetto definitivo potrà studiare possibili strutture in elevazione o interrate, previe verifiche e pareri preventivi di natura geologica, idraulica e paesaggistica.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio: diretto o privato convenzionato (cfr. art.21 c.2)

Livello intervento: fino alla nuova costruzione

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Zona G4.1 (Parcheggio Via Cellini/Seminario)

Potrà essere realizzato anche in struttura, con le seguenti prescrizioni particolareggiate:

- al fine di salvaguardare le caratteristiche paesaggistiche della zona e per mitigare l'impatto della costruzione il parcheggio potrà prevedere un massimo di tre piani e la sua conformazione volumetrica dovrà seguire quanto più possibile il profilo naturale del terreno;
- la parte di parcheggio che verrà realizzata su più livelli dovrà essere interrata o dovrà comunque garantire, ad esempio attraverso il progetto del verde orizzontale e verticale, la miglior soluzione possibile per mitigare la struttura e salvaguardare il paesaggio collinare di via Cellini;
- la parte di parcheggio che verrà realizzata a raso dovrà mantenere quanto più possibile la permeabilità del suolo. Gli elementi fuori terra della struttura dovranno rispettare una distanza minima di 7,50 m da via Cellini;
- il progetto dovrà garantire il miglior inserimento paesaggistico-ambientale, con particolare riferimento allo studio del muro di contenimento su via Cellini e alla tutela del viale alberato di accesso al Seminario Vescovile;
- l'intervento dovrà prevedere un adeguato percorso pedonale di accesso all'area dell'ospedale e dovrà lasciare una congrua fascia di rispetto che consenta in futuro l'eventuale realizzazione della rotatoria di intersezione con via Monteverdi.

Art. 21/e - Zona G5 per verde e impianti sportivi

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le zone G5 sono destinate a verde e impianti sportivi di quartiere; sono qualificate come attrezzature pubbliche o di pubblica utilità.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Di norma seguono i seguenti parametri, salvo quanto disposto dalle leggi sovraordinate di settore o derivante da esigenze di pubblica utilità (salvo quanto previsto dall'art. 14 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 – e s.m.i. e art. 68 della L.R. 05.08.1992 n. 34 – e s.m.i.):

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

H = m 9,00

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 10

P = 3

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento: edilizio: diretto o privato convenzionato (cfr. art.21 c.2)

Livello intervento: fino alla nuova costruzione

4) PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

G5.1 Marzocca

DC-DS = 3 m, per strutture leggere a copertura dei campi sportivi.

Art. 21/f - Zone G6 per attrezzature ludiche, sportive e ricreative di quartiere

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le zone G6 sono destinate ad impianti sportivi, attività ricreative all'aria aperta, attività di ristoro, parchi, parcheggi, con particolare riferimento alle attività a servizio del turismo.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Di norma seguono i seguenti parametri, derogabili mediante approvazione di progetto preliminare, corredato da planivolumetrico (salvo quanto previsto dall'art. 14 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 – e s.m.i. e art. 68 della L.R. 05.08.1992 n. 34 – e s.m.i.):

UT = 0,06 m^2/m^2 per attrezzature ed impianti coperti

H = m 8,00

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 10

A.U.S. = per le attività economiche 24/30 della SUL da cedere o monetizzare di cui almeno il 50% a parcheggi, in aggiunta a parcheggi commisurati in 1 m^2 ogni 10 m^2 della SF utilizzata per impianti sportivi e attrezzature ludiche.

Sono escluse dal computo della SUL le attrezzature di servizio quali spogliatoi, servizi igienici, guardiole per custodi, centrali tecnologiche.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio: diretto (se su area demaniale cfr. art.20 c.2)

Livello intervento: fino alla nuova costruzione

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

G6.1 (Cesano)

UT = 0,01 m^2/m^2

H = m 3,50

G6.2 (Centro turistico sportivo "Le Piramidi")

Gli interventi ammessi sono dettagliati nella scheda-progetto di cui all'elaborato P3.1. L'AUS deve essere obbligatoriamente ceduta nell'area individuata nella scheda. E' ammessa la destinazione d'uso a servizi di spiaggia della restante parte dell'arenile in proprietà.

G6.3 (Lungomare Mameli)

SUL max = esistente

G6.4 (Lungomare Alighieri)

Area destinata alla permanenza dell'attività commerciale a servizio del turismo esistente. È previsto il mantenimento del volume e della distanza dai confini esistenti.

G6.5 (Lungomare da Vinci)

Area per strutture pertinenziali al Ristorante Da Carmen.

UF= 0,80.

DS = a confine

G6.6 (Strada di Montebianco – Grazie)

UT = 0,01 m^2/m^2

G6.7 (Via U. Giordano)

S.U.L. massima = è ammessa la riqualificazione dell'edicola esistente nei limiti di quanto già autorizzato.

CAPO IV - ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 23 - Zona per cave e miniere

1. L'apertura o lo sfruttamento di cave e miniere è consentito unicamente nelle zone previste dal Piano Estrattivo Comunale vigente che ne fissa le modalità di gestione e recupero ambientale nonché l'individuazione cartografica nelle tavole di P.R.G.

2. Tali interventi sono disciplinati dalla legislazione regionale e sovra-regionale in materia.

Art. 24 - Zona di recupero ambientale

1. Il P.R.G. individua cartograficamente la pista di motocross "Pista del Diavolo" a S. Angelo, l'area adiacente alla discarica controllata, e del terrazzo marino nella stessa frazione; per tali zone l'Amministrazione Comunale promuoverà, in accordo con gli Enti ed i privati interessati, la costituzione di progetti di recupero ambientale.

2. Per progetto di recupero ambientale si intende una azione programmata al fine di (ri)costituire condizioni di equilibrio naturale e paesistico, con particolare riferimento alla risistemazione dei terreni, alla messa a dimora di vegetazione propria dei luoghi, al recupero di manufatti di interesse storico-culturale al ripristino e ristrutturazione dell'edilizia esistente e al ricorso a provvidenze atte alla riqualificazione di aree degradate.

Art. 25 - Zona agricola di compensazione idraulica

1) DESTINAZIONE D'USO

1. Tale zona è destinata alla esondazione controllata del fiume Misa (aree di compensazione) in conformità al Piano di Assetto Idrogeologico.

2. In tali zone sono ammesse le attività agricole con esclusione di ogni edificazione di cui all'art. 19/a ad eccezione delle serre di cui alla lett. e) limitatamente alle serre stagionali come definite dall'art. 10 della L.R. 13/90, comma 2 lett.a). All'interno della zona agricola di compensazione idraulica, con riferimento alla deliberazione regionale n. 13 del 30 settembre 2010, non sono ammessi impianti fotovoltaici a terra. Per la stessa zona sono consentite tutte le opere necessarie alla funzionalità dell'area di compensazione idraulica (argini di contenimento, opere di presa, carrabilità di servizio).

3. Gli edifici esistenti all'interno della zona di compensazione idraulica alla data del 20.06.2012 sono destinati esclusivamente a depositi merci e rimessaggi temporanei, con esclusione di qualsiasi attività residenziale, produttiva, commerciale e assimilabili.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

intervento edilizio: diretto

livello interventi: fino al risanamento conservativo. Ammessa la demolizione senza ricostruzione.

Art. 26 - Zona di rispetto cimiteriale

1. Il P.R.G. individua con apposita simbologia le zone di rispetto cimiteriale. In tali zone è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo quelle inerenti i servizi cimiteriali; per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero fino alla ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, nonché ampliamenti per un volume massimo pari al 10% del volume esistente da realizzare sul lato non prospiciente il cimitero.

2. Le porzioni di zone residenziali, produttive o per servizi incluse nella zona di rispetto possono essere computabili ai fini del calcolo dei volumi e superfici utili edificabili.

Art. 27 - Zona di rispetto del metanodotto

1. Il P.R.G. stabilisce una fascia di inedificabilità assoluta per una profondità di m 15 per lato dall'asse del metanodotto, per complessivi 30 m. Eventuali edifici esistenti compresi in tale fascia potranno essere sottoposti ad interventi fino di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.

Art. 28 - Zona di rispetto delle risorse idriche

1. Il P.R.G. individua cartograficamente le zone di rispetto delle risorse idriche definite dal D.Lgs. 03.04.2006 n. 152 - e.s.m.i.; in tali zone sono vietate le seguenti attività e destinazioni:

a. dispersione, ovvero immissione, in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
b. accumulo di concimi organici;
c. dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
d. spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
e. aperture di cave e pozzi;
f. discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
g. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
h. impianti di trattamento di rifiuti;
i. pascolo e stazzo di bestiame;
j. previsione di fognature a pozzo perdente

Art. 29 Zone di protezione degli insediamenti

1. Il P.R.G. individua le zone di protezione degli insediamenti lungo la strada Arceviese al fine di conservare inalterato l'esistente equilibrio tra spazi aperti di carattere rurale e spazi edificati.

2. In tali zone si applicano le disposizioni previste per le zone "E" (art. 19 delle NTA del P.R.G.). Sono vietate le nuove abitazioni (art.19/a lett. a), operazioni di fertirrigazione, nuove costruzioni di edifici per allevamenti zootecnici.

TITOLO QUARTO - TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE – VAS

CAPO I – QUADRO DI RIFERIMENTO

Art. 30 - Disposizioni generali

1. Il P.R.G. provvede alla tutela paesistico-ambientale del territorio comunale secondo le indicazioni del P.P.A.R. approvato dal Consiglio Regionale il 3.11.1989 con delibera 197, sia assumendo i parametri della tutela ambientale nel complesso delle prescrizioni del P.R.G., sia articolando la specifica disciplina di cui al presente Titolo in riferimento alle categorie costitutive del paesaggio indicate dal P.P.A.R. stesso:

- categoria della struttura geomorfologica (successivo CAPO II)
- categoria del patrimonio botanico-vegetazionale (successivo CAPO III)
- categoria del patrimonio storico-culturale (successivo CAPO IV)

2. In coerenza a quanto disposto dal secondo comma dell'art. 142 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 – e s.m.i. e tenuto conto della legge regionale 05/08/1992 n. 34, le prescrizioni di cui alle N.T.A. del P.P.A.R., fissando la data di riferimento all'approvazione dello stesso (3 novembre 1989) e della specifica disciplina di cui al presente TITOLO IV, non si applicano per:

a. le aree urbanizzate, così come definite al quinto comma dell'articolo 27 delle norme del P.P.A.R. salvo quanto disposto dal settimo comma del medesimo articolo e con esclusione delle aree costiere demaniali;

b. le aree regolamentate dagli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica adottati o approvati prima dell'entrata in vigore del P.P.A.R.; le aree regolamentate dagli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, adottati o approvati prima dell'entrata in vigore del P.P.A.R., purché la relativa convenzione sia stata stipulata entro due anni decorrenti dalla stessa data; le aree di cui all'art. 51 della Legge 865/71 - e s.m.i., purché localizzate entro la stessa data di entrata in vigore del P.P.A.R. stesso.

c. per gli strumenti urbanistici attuativi vigenti relativi alle zone omogenee "A", resta salvo quanto disposto al nono e decimo comma dell'art. 39 del P.P.A.R., relativo alle prescrizioni di base permanenti;

d. i progetti di ampliamento funzionale degli edifici industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi (alberghi, pensioni, campeggi) ed agricolo-produttivi esistenti, purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti fino ad un massimo di superficie utile non superiore al 50% di quella esistente;

e. le opere relative ad interventi dichiarati indifferibili ed urgenti, conseguenti a norme o provvedimenti statali o regionali emanati a seguito di calamità naturali od avversità atmosferiche di carattere eccezionale nonché a situazioni di emergenza connessa a fenomeni di grave inquinamento ambientale o ad interventi per la salvaguardia della pubblica incolumità;

f. le seguenti opere pubbliche, oltre a quelle già comprese nei precedenti punti del presente articolo: le opere pubbliche, i metanodotti e le opere connesse, nonché quelle di interesse pubblico realizzate dagli enti gestori, previa verifica di compatibilità ambientale ai sensi degli articoli 63 bis e ter del P.P.A.R..

g. sono comprese nel regime delle esenzioni anche le eventuali varianti urbanistiche adottate dai comuni ai sensi del D.P.R. 08.06.2001 n. 327 e dell'art. 3 della L. 01.06.1971 n. 291 – e s.m.i., necessarie per la localizzazione delle predette opere pubbliche;

h. gli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, centrali e container telefonici, cabine di decompressione del gas e simili;

i. i monumenti commemorativi civili e religiosi, di modesta entità, nonché le opere ricadenti nelle zone cimiteriali;

j. opere ed interventi a carattere temporaneo connessi all'attività di ricerca ed esplorazione di idrocarburi e di risorse geotermiche;

k. gli impianti a fune, le antenne, i ripetitori, previa verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi con le modalità di cui agli articoli 63 bis e ter del P.P.A.R.;

l. le opere necessarie all'adeguamento degli impianti esistenti di smaltimento dei rifiuti alle disposizioni del D.Lgs. 03.04.2006 n. 152 – e s.m.i..

m. sono incluse nel regime delle esenzioni le varianti urbanistiche conseguenti le procedure di cui all'art. 3 bis della L. 29.10.1987 n. 441 – e s.m.i.. Le relative opere sono soggette alla verifica di compatibilità ambientale di cui agli articoli 63 bis e ter del P.P.A.R. ;

n. gli interventi previsti dagli articoli 31 e 32 della L. 28.02.1985 n. 47 – e s.m.i.;

o. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 – e s.m.i. e di consolidamento statico che non alterino il volume degli edifici;

p. gli impianti zootecnici ed opere connesse, gli impianti agricoli destinati alla produzione, lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti per i quali è stato concesso un finanziamento pubblico alla data di entrata in vigore del P.P.A.R. ;

q. gli impianti zootecnici approvati ai sensi del regolamento CEE 797/85, previa verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi con le modalità di cui agli articoli 63 bis e ter del P.P.A.R. ;

r. gli ampliamenti delle abitazioni rurali conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, di medesima caratteristica tipologica, fino ad un massimo del 20% della volumetria dell'edificio esistente;

s. l'estrazione di travertino e della pietra da taglio nonché le estrazioni di aggregati argillosi e sabbiosi necessari per la produzione di laterizi pregiati previa dichiarazione sulla destinazione d'uso dei materiali e verifica di compatibilità ambientale di cui agli articoli 63 bis e ter del P.P.A.R. tale esenzione non si applica negli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 1ª e 2ª classe di cui all'art. 33 delle presenti norme ed in quelli delle zone archeologiche di cui all' art. 40 delle presenti norme.

Art. 31 - Livelli di tutela

1. Il P.R.G. articola la normativa di tutela in due livelli:

- Tutela Orientata che riconosce l'ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesistici e ambientali del contesto. La tutela orientata può interessare anche ambiti già deputati all'insediamento urbano per i quali si prevedono speciali misure in funzione della compatibilità ambientale che prevalgono sulla definizione strettamente urbanistica.
- Tutela Integrale che consente esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni ambientali protette, e ammette quelle di trasformazione volti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico culturale o della risorsa paesistica ambientale considerata, esaltandone le potenzialità e le peculiarità presenti.

2. Ai fini della definizione delle prescrizioni normative il P.R.G. applica tali livelli di tutela in rapporto al tipo e ai caratteri delle categorie costitutive del paesaggio e indica specifici contenuti normativi dei suddetti livelli di tutela negli articoli che seguono.

3. In generale nelle zone extraurbane assoggettate a tutela integrale o orientata di cui al presente Titolo, è ammesso realizzare autorimesse interrate al servizio delle costruzioni esistenti fatte salve le aree di cui al successivo art. 32/ter. Per tali realizzazioni è prescritto che:

- la SUL sia quella minima prescritta dalla Legge 122/89
- siano completamente interrate
- le rampe di accesso siano limitate alla minima dimensione funzionale
- venga allegato al progetto un profilo del terreno prima e dopo l'intervento che dimostri il ripristino dei luoghi.

Fermo restando il limite del 20% del volume dell'edificio principale, è altresì ammesso, in aggiunta alla eventuale realizzazione delle autorimesse di cui al comma precedente, realizzare locali interrati privi di rampe o accessi esterni - carrabili o pedonali - all'interno del sedime dell'edificio.

CAPO II - CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA

Art. 32 - Norme Geologiche

Il P.R.G. individua con apposita cartografia nelle tav. n 5a, 5b, 5c in scala 1:5000 lo stato di pericolosità geologica, a prescindere dalle condizioni di pericolosità sismica per le quali valgono le procedure di cui alla legislazione vigente in materia.

1) BANCA DATI GEOLOGICI

Il P.R.G. riconosce l'importanza della creazione di una banca dati geologici da realizzarsi presso gli Uffici dell'Amministrazione Comunale in cui sono contenute tutte le conoscenze di carattere geologico, geognostico, idrogeologico, geotecnico, geofisico e sismologico derivanti da indagini condotte sul territorio comunale continuamente aggiornate sulla base dei dati provenienti da indagini successive.

2) INTERVENTI SUL TERRITORIO

2.1. Il processo di recupero e riqualificazione di aree nel centro storico e nei centri frazionali, nonché interventi di trasformazione su vaste aree, devono essere corredati da indagini volte alla valutazione della " PERICOLOSITÀ GEOLOGICA ". La pericolosità geologica va individuata sulla base di indagini geologiche e geomorfologiche a scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:5000. L'identificazione degli elementi di pericolosità deve essere valutata mediante la realizzazione dei seguenti elaborati:

a) Carta geologica su base litostratigrafica a scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:5000. In tale carta devono essere cartografati tutti i litotipi del substrato presenti, i depositi continentali superficiali e gli elementi strutturali.

b) Carta geomorfologica a scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:5000. In tale carta devono essere cartografati tutti i processi e le forme che caratterizzano un'area e ne condizionano l'evoluzione. In particolare devono essere cartografati forme e processi di origine strutturale, forme e processi dovuti all'azione della gravità, forme e processi dovuti alla azione delle acque correnti superficiali, all'azione del mare ed all'azione antropica. Deve essere inoltre valutata la tendenza evolutiva dei processi morfogenetici.

c) Carta idrogeologica a scala adeguata. In tale carta devono essere sintetizzati i caratteri idrogeologici macroscopici dei litotipi presenti, deve essere segnalata la presenza di falde idriche sotterranee anche se a carattere stagionale, devono essere cartografate sorgenti e punti d'acqua e valutata la qualità delle acque.

2.2. Nelle aree di nuovo insediamento, in quelle interessate dalle nuove infrastrutture a rete, nelle aree di completamento, previste dal P.R.G. gli studi geologici dovranno comprendere le seguenti indagini:

a) Indagine geologica su base litostratigrafica a scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:2000 sull'area oggetto di trasformazione e su quelle limitrofe per un intorno geologicamente e geomorfologicamente significativo.

Sull'elaborato cartografico relativo saranno cartografati tutti i litotipi del substrato e dei depositi continentali e gli elementi strutturali.

b) Indagine geomorfologica a scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:2000 sull'area oggetto di trasformazione e su quelle limitrofe per un intorno geologicamente e geomorfologicamente significativo. Devono essere cartografati tutte le forme e processi morfogenetici.

Sull'elaborato cartografico relativo dovranno essere riportati i probabili spessori delle coltri eluvio-colluviali presenti e valutate le tendenze evolutive dei processi e delle forme riconosciute. Dovranno essere inoltre riportati gli effetti superficiali di deformazione riscontrabili sugli edifici e manufatti presenti (lesioni, cedimenti, traslazioni, ecc.).

c) Indagini geognostiche e geofisiche per la caratterizzazione dei terreni, dello spessore delle coltri, per la valutazione della risposta sismica locale.

d) Prove geotecniche di laboratorio condotte su campioni rappresentativi dei litotipi presenti.

e) Verifiche di stabilità dei versanti in relazione agli interventi previsti.

f) Nei versanti caratterizzati da particolari condizioni geomorfologiche (presenza di movimenti gravitativi antichi inattivi, di coltri eluvio-colluviali di considerevole spessore) dovranno essere verificati sperimentalmente attraverso interventi di monitoraggio superficiale e/o sotterraneo, la presenza di deformazioni e movimenti non desumibili dalle indagini geologico-geomorfologiche di superficie. Tali indagini dovranno essere condotte per periodi di tempo significativi.

g) Nelle aree interessate da acquiferi di subalveo, dovranno essere condotte indagini idrogeologiche specifiche finalizzate alla acquisizione degli elementi conoscitivi necessari per la valutazione delle condizioni di vulnerabilità dell'acquifero nonché le eventuali zone di protezione degli impianti di captazione ad uso idropotabile qualora esistenti.

h) Per quanto riguarda i litorali marini sono vietati:

- per le spiagge ogni insediamento edilizio, infrastrutturale o a rete, salvo quelli previsti dal Piano degli Arenili vigente, che tenda ad alterare l'attuale assetto geomorfologico;
- l'immissione nelle acque marine e nella spiaggia di rifiuti liquidi e solidi, se non preventivamente depurati;

Eventuali interventi a mare, quali opere di difesa, moli, ecc., dovranno essere attentamente valutati e preceduti da dettagliati studi sulla dinamica della spiaggia emersa e sottomarina, nonché sulla dinamica dei sedimenti.

Tutte le indagini sopraelencate dovranno essere corredate da elaborati cartografici in scala e numero sufficienti a definire lo studio e da una esauriente relazione tecnica, in osservanza al D.M. 11.03.1988 – e s.m.i... Le eventuali prove sperimentali saranno accompagnate da certificati in cui siano chiaramente specificate le modalità esecutive, gli eventuali grafici ed i risultati conseguiti.

2.3. Nelle aree di nuovo insediamento e/o di trasformazione introdotte con la variante al PRG 2015 "MISURE PER L'ACCOGLIENZA, L'INCLUSIONE SOCIALE E LA SICUREZZA IDROGEOLOGICA" le indagini geologiche preventive eseguite dal Dott. M. Mosca restituiscono delle INDICAZIONI PROGETTUALI (vedasi Tavole sinottiche) che costituiscono prescrizioni attuative integrative delle specifiche di ciascuna zona urbanistica.

2.4. Le infrastrutture a rete devono essere corredate dalle indagini di cui ai punti precedenti e previste dal D.M. 11.03.1988 – e s.m.i.. Tali indagini dovranno essere estese per un intorno geologicamente e geomorfologicamente significativo.

Qualora in tali aree siano presenti movimenti gravitativi si dovrà procedere ad opere di bonifica e sistemazione dell'area ed eventualmente procedere all'installazione di idonei sistemi di monitoraggio dei movimenti che consentano adeguate misure di protezione civile.

3) AREE INTERESSATE DA MOVIMENTI GRAVITATIVI IN ATTO

Nelle aree che, sulla base delle indagini di cui ai punti precedenti, risultino ad elevata pericolosità da frana, è vietata l'edificabilità.

Nelle aree già insediate ed interessate da movimenti gravitativi dovranno essere condotte le indagini di cui ai punti precedenti per la precisa valutazione delle condizioni di rischio. Sulla base dei risultati ottenuti dovranno essere realizzati gli interventi di bonifica e sistemazione, corredati, quando necessario, da idonei sistemi di monitoraggio per il controllo dei movimenti che consentano adeguate misure di protezione civile.

Nelle aree a rischio da frana interessate da infrastrutture a rete già esistenti, ed in particolare da quelle viarie dovranno essere condotte indagini specifiche per una precisa valutazione del rischio geologico da frana per una esatta definizione degli interventi di bonifica e sistemazione.

Art. 32/bis - Vincoli e prescrizioni del piano stralcio di bacino (P.A.I.) e del Piano di Gestione Integrata Zona Costiera (G.I.Z.C.)

1. Il P.A.I. (approvato con D.C.R. n. 116 del 21/01/2004, pubblicato nel supplemento n. 5 al BUR Marche n. 15 del 13/02/2004 ed aggiornato con Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 68 del 08/08/2016 e DGR n.928 del 08/08/2016 di cui sono decadute le misure di salvaguardia, e per il quale viene riportata, per opportuno riferimento progettuale e programmatico, il perimetro aggiornato alle controdeduzioni approvato dalla Conferenza Istituzionale Permanente del Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale), individua le aree di pericolosità idraulica (fascia di territorio inondabile) e di pericolosità da frana (aree di versante in condizioni di dissesto) e le aree con elementi esposti a rischio idrogeologico, quali agglomerati urbani, edifici residenziali, insediamenti produttivi, infrastrutture, cartografate nel tavole di Piano da RI 1 a RI 79.

2. Gli interventi di trasformazione del territorio nelle zone individuate dal P.A.I. come aree inondabili e come aree di versante in dissesto sono disciplinati dalle Norme di Attuazione del Piano stesso, che sono da intendersi prevalenti sulle norme del P.R.G.

3. Al fine di non incrementare i deflussi superficiali e conseguentemente cercare di ridurre i rischi di esondazione, tutte le previste trasformazioni urbanistiche dovranno preservare, per quanto possibile, la permeabilità dei suoli, adottando modalità ed opere compensative delle perdite della capacità di infiltrazione indotte dall'incremento delle superfici impermeabilizzate (esempi in tal senso possono essere mutuati da "Criteri e accorgimenti tecnici per la realizzazione delle misure per l'invarianza idraulica - art. 9 del PAI delle Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli - Direttiva inerente le verifiche idrauliche e gli accorgimenti tecnici da adottare)".

4. Il Piano G.I.Z.C. (approvato con Delibera Amministrativa dell'Assemblea Legislativa Regionale n.104 del 6 dicembre 2019) è finalizzato alla gestione del rischio di alluvioni marine (Direttiva 2007/60/CE, recepita in Italia dal D.Lgs. n. 49/2010) ed è conforme ai principi del Protocollo di gestione Integrata delle Zone Costiere del Mediterraneo del 2008.

5. Gli interventi di trasformazione del territorio nelle zone individuate dal Piano G.I.Z.C. all'interno della "fascia di rispetto", sono disciplinati dalle Norme di Attuazione del piano stesso, che sono da intendersi prevalenti sulle norme del P.R.G.

Art. 32/ter Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico

1. Ad integrazione delle misure del PAI, (art. 32/bis) è stabilita una limitazione tipologica per la quale, negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione ricompresi nell'ambito, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella dei suoli di riferimento, come definiti dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio. Tale limitazione tipologica è estesa a tutte le attività edilizie che insistono all'interno dell'areale, derivato dalle analisi geomorfologiche a corredo del PRG vigente, (Rainone 1989) identificato alla lett. a): Alluvioni recenti e attuali limoso/sabbiose e/o sabbioso/ghiaiose e alla lett. c): Depositi di spiaggia sabbiosi e sabbioso/ghiaiosi. La finalità è quella di evitare costruzioni interrate in tutte quelle aree che, per le condizioni geomorfologiche date, presentano una probabilità di interazione, e quindi una vulnerabilità, delle opere edilizie nel sottosuolo con potenziali fenomeni d'esondazione, allagamento, impaludamento e comunque di deterioramento dell'equilibrio idrogeologico del medesimo sottosuolo.

2. Affinchè questa misura non determini una alterazione dei rapporti consolidati tra indici di edificabilità, altezze massime, standard edilizi (autorimesse, pertinenze) e tipologie costruttive vengono escluse dal computo delle SUL complessive le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l'edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, purchè la misura dell'altezza massima interna per tali autorimesse e pertinenze non sia superiore a m 2,40. In tal caso le altezze massime relative a ciascuna zona urbanistica interessata sono incrementate di m 2,70.

3. Tutti i piani attuativi pubblici approvati alla data del 31.03.2015, i piani attuativi ad iniziativa privata o equivalenti, convenzionati alla stessa suddetta data, i comparti dotati di pianificazione urbanistica dettagliata ex art. 15 L.R. 05.08.1992 n. 34 – e s.m.i. e infine le zone urbanistiche art. 16/n (Strutture ricettive alberghiere) e art. 16/p (Ambiti di riqualificazione urbana della fascia costiera), destinatarie di prescrizioni edilizie particolareggiate, sono esclusi dalla applicazione delle disposizioni di cui al comma 1).

4. La previsione di "limitazione tipologica" (di cui al comma 1) non si applica inoltre agli interventi pubblici o di interesse pubblico, ovvero per i quali l'Amministrazione comunale attesti il preminente interesse pubblico. Questi interventi, non assoggettati alla misura cautelativa diretta di cui al comma 1, saranno corredati da indagini idrogeologiche integrative -rispetto alle dotazioni procedurali- finalizzate ad individuare le eventuali misure di mitigazione. Le misure di mitigazione eventualmente individuate costituiscono elementi prescrittivi/integrativi del progetto di trasformazione urbanistica/edilizia.

Art. 33 - Corsi d'acqua

1. Il P.R.G. individua cartograficamente nel Documento P4, gli ambiti di tutela dei corsi d'acqua, coincidenti con la pianura alluvionale, all'interno dei quali si applica la tutela integrale come segue:

a) Negli ambiti di tutela individuati negli elaborati di P.R.G. e coincidenti con la pianura alluvionale, sono previsti i seguenti tipi di intervento:

- ristrutturazione con ampliamento (quest'ultimo esclusivamente da parte dell'imprenditore agricolo e fermo restando quanto precisato alle lettere a.,b.,c. del comma 7 del pgf. "PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE" del precedente art. 19) delle abitazioni rurali fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente così come prescritto alla lett. r, punto 2) dell'art.30 precedente.
- recupero del patrimonio edilizio esistente fermo restando quanto precisato alle lettere a.,b.,c. del comma 7 del pgf. "PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE" del precedente art. 19) mediante interventi estesi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria con le seguenti prescrizioni:
  - altezza massima di m 7,50;
  - ricomposizione volumetrica delle superfetazioni con la possibilità di conglobarle in un disegno unitario con l'edificio principale.
- ampliamento funzionale degli insediamenti agricolo produttivo, delle serre e dei vivai (di cui all'art. 19/a precedente) esistenti alla data del 16.02.1990 e, fino ad un massimo di SUL non superiore al 50% di quella esistente, esclusivamente per quelli situati nell'ambito di tutela del fondovalle del Misa;
- interventi di disinquinamento.

In tali ambiti è vietata qualsiasi nuova edificazione; tale divieto viene esteso anche alle zone di rispetto dei corsi d'acqua (non cartografate), che vengono stabilite in rapporto alla loro classe riportata negli elaborati di P.R.G., individuate dal piede esterno dell'argine, come segue:

- classe 1, m 100 per lato
- classe 2, m 50 per lato
- classe 3, m 35 per lato

Inoltre all'interno degli ulteriori ambiti individuati in rapporto alla loro classe (m 100, m 50, m 35) sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale, di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR, nonché l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2ª e 3ª classe.

b) Negli ambiti di cui al punto a) sono inoltre vietati:

- l'intubazione dei corsi d'acqua esistenti, salvo casi particolari, comunque per tratti limitati e di volta in volta valutati dopo aver acquisito, con specifiche indagini, i dati relativi alle portate ed alle condizioni idrauliche, idrologiche e geomorfologiche dei corsi di acqua in questione;
- l'immissione negli elementi del reticolo idrografico di qualsiasi portata, letto e natura dell'alveo e del sub-alveo, di acque di qualsiasi origine, a meno che non siano opportunamente e preventivamente depurate;
- lo scolo ed il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere a meno di preventiva depurazione, salvo immissione in rete fognaria apposita;
- la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere con la sola eccezione agronomica di letame e delle sostanze ad uso agronomico consentite dalle attuali disposizioni di legge;
- il lagunaggio di liquami prodotti da allevamenti zootecnici se non impermeabilizzati;
- l'escavazione di pozzi, se non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti;
- la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza ad esclusione delle discariche per lo smaltimento di inerti e materiali di risulta (laterizi,ecc.);
- l'aratura profonda all'intorno di una fascia di m 5 a partire dal margine della vegetazione riparia esistente (per margine si intende la proiezione della chioma);
- l'inizio delle nuove attività estrattive;
- la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
- il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatte eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti alle attività agro-silvo-pastorali;
- l'allestimento di impianti, di percorsi, di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee al servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

c) Per i corpi idrici (costituiti dall'intera fascia di 10 metri per lato dalle sponde o dal piede esterno dell'argine) ricompresi in zone urbanizzate è vietata qualsiasi trasformazione, arature profonde, manomissione, immissione dei reflui non depurati; è vietata inoltre la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee al servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

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

2. La realizzazione di opere di difesa dall'erosione fluviale e dalle esondazioni deve rispettare criteri di sicurezza idrogeologica in base ad indagini appropriate; debbono comunque essere adottate, salvo motivata impossibilità, difese che non alterino la morfologia dei corsi d'acqua, ricorrendo ad argini in terra o altro materiale naturale, alla piantumazione degli argini, ecc. La vegetazione riparia va mantenuta ed adeguatamente estesa e allargata, anche in base a specifici provvedimenti assunti dall'Amministrazione Comunale in accordo con i privati interessati.

3. In particolare per quanto riguarda il fondovalle del Misa l'Amministrazione Comunale promuoverà iniziative volte alla riqualificazione dell'area attraverso la progettazione e l'istituzione di un parco fluviale.

Art. 34 – Crinali

1. Il P.R.G. individua cartograficamente nelle tavv. n 4a, 4b, 4c e nella tav. n 8, i crinali collinari e li classifica, in rapporto all'importanza dei relativi bacini idrografici, in 3 distinte classi. Per ogni classe è stabilito, nei tratti esterni alle aree urbanizzate, un ambito di tutela definito come segue:

- classe 1, m 7 di dislivello per lato dalla linea sommitale di crinale
- classe 2, m 5 di dislivello per lato dalla linea sommitale di crinale
- classe 3, m 2 di dislivello per lato dalla linea sommitale di crinale.

2. All'interno degli ambiti così definiti, si applica la tutela integrale come segue:

a) è vietata qualunque nuova edificazione, anche di carattere agricolo, salvo i seguenti interventi:

- ristrutturazione con ampliamento (quest'ultimo esclusivamente da parte dell'imprenditore agricolo e fermo restando quanto precisato alle lettere a.,b., c. del comma 7 del pgf. "PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE" del precedente art. 19) delle abitazioni rurali fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente così come prescritto alla lett. r, punto 2) dell'art.30 precedente.
- recupero del patrimonio edilizio esistente fermo restando quanto precisato alle lettere a.,b., c. del comma 7 del pgf. "PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE" del precedente art. 19) mediante interventi estesi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria con le seguenti prescrizioni:
  - altezza massima di m 7,50;
  - ricomposizione volumetrica delle superfetazioni con la possibilità di conglobare in un disegno unitario con l'edificio principale.

b) sono vietate le attività estrattive, le discariche, i depositi e stoccaggi di ogni tipo;

c) sono ammessi gli interventi di ripristino ambientale, in particolare quelli relativi al nuovo impianto di vegetazione, nonché la normale coltivazione agricola.

d) nella richiesta di titolo abilitativo per interventi su tali ambiti di tutela devono essere allegate due sezioni trasversali del crinale in prossimità dell'intervento medesimo, in scala adeguata, a dimostrazione che le opere non ricadano all'interno degli ambiti di tutela previsti.

Art. 35 - Litorali marini

1. Il P.R.G. individua cartograficamente la spiaggia, la zona urbanizzata costiera, la zona litoranea non urbanizzata, il versante costiero e ne disciplina l'uso come segue:

a) spiaggia: l'area interessata, da intendersi soggetta a tutela integrale, è dotata di un Piano degli Arenili (DGM n.253 del 4/10/2016) che ne stabilisce la tutela e le modalità di utilizzo stagionale;

b) zona urbanizzata costiera: il P.R.G. precisa uno specifico assetto dell'area interessata, rivolto alla sua riqualificazione e consolidamento, senza previsioni di ulteriori espansioni;

c) zona litoranea non urbanizzata: nell' ambito dei 300 m dalla linea di battigia, da intendersi assoggettata a tutela integrale, il P.R.G. prevede il divieto di nuovi insediamenti di espansione residenziale, ricettivi e produttivi e ammette solo interventi di riqualificazione urbanistica mediante la realizzazione di attrezzature scoperte da destinare a servizi pubblici, attività ricreative, impianti sportivi, nonché parchi e parcheggi alberati (in tali ambiti non viene considerata SUL, la superficie dei servizi destinati alle

attrezzature quali spogliatoi, servizi igienici, guardiole per custodi, centrali tecnologiche, ecc.). E' fatto comunque divieto di realizzare nuovi tracciati viari con manti asfaltati, di attrezzature turistico ricreative (piscine e simili) e sportive in ambiente costiero litoraneo, e cioè dalla linea di battigia al limite superiore della spiaggia (retrospiaggia): ciò vale in particolare modo per le aree adiacenti alla foce del Fosso Trocco come individuate nell'elaborato P.4 di P.R.G., nelle quali è possibile prevedere servizi pubblici, parchi e parcheggi. E' fatto inoltre divieto in ambiente ripario della foce dei fiumi dell'impiego di gabbionato non ricoperto di riporti naturali, per sbarramenti e sostegni ad opere fluviali e stradali.

d) il versante costiero è delimitato dalla linea del crinale costiero; all'interno di tale ambito il P.R.G. individua cartograficamente le zone CT4 di cui all'art. 17 precedente destinate al recupero ed alla valorizzazione paesistica mediante interventi turistico-ricettivi a bassa densità, e individua con apposito simbolo grafico le aree del paesaggio agrario storico assoggettate a tutela orientata, nonché le aree del paesaggio agrario litoraneo assoggettate a tutela integrale di cui all'art. 37 successivo.

e) all'interno degli ambiti di cui alle lettere precedenti è vietato:

- l'inizio delle nuove attività estrattive.
- la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli.
- il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatte eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti alle attività agro-silvo-pastorali;
- l'allestimento di impianti, di percorsi, di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee al servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

f) Le specie vegetali presenti nel litorale marino dovranno essere particolarmente salvaguardate ed eventuali potenziamenti dovranno far riferimento agli Elementi diffusi del paesaggio agrario di cui al successivo art. 36, con le essenze di cui all'elenco contenuto nel Piano Strutturale del Verde e nel Regolamento del Verde Urbano comunali.

CAPO III - CATEGORIE DELLA STRUTTURA BOTANICO-VEGETAZIONALE

Art. 36 - Elementi diffusi del paesaggio agrario

1. Il P.R.G. individua con apposita cartografia nelle tav. n. P5.1 e P5.2, gli elementi vegetazionali diffusi del paesaggio agrario:

- individui isolati
- individui in gruppo
- filari
- alberature stradali
- alberature poderali
- siepi
- macchie
- boschi
- vegetazione ripariale
- parchi e giardini e relative pertinenze.

2. I suddetti elementi, individuati dal P.R.G., anche se non sottoposti alla vigente legislazione in materia, sono da intendersi comunque protetti ai sensi delle norme del presente articolo. E' pertanto vietato il loro abbattimento o la loro manomissione, salvo specifica autorizzazione in base alla legislazione vigente o salvo autorizzazione comunale nei casi di elementi individuati dal P.R.G. e non tutelati dalla legislazione in materia: l'autorizzazione potrà essere concessa in caso di moria, di pericolosità e per imprescindibili motivi di pubblico interesse, e dovrà comunque prevedere l'adeguato reimpianto.

3. La tutela degli elementi vegetazionali di cui al precedente comma 2, è estesa a tutti gli elementi vegetazionali definiti ai sensi delle L.R. 23.02.2005 n. 6 – e s.m.i. indipendentemente dalla loro individuazione cartografica.

4. I suddetti elementi devono essere sottoposti ad opportuni interventi di manutenzione volti alla loro conservazione.

5. Il P.R.G. prevede l'estensione della vegetazione diffusa, mediante interventi promossi o autorizzati dall'Amministrazione Comunale, anche in accordo con i privati interessati.

6. La cartografia di cui al precedente punto individua la vegetazione diffusa urbana. Il potenziamento e/o modifica dovranno far riferimento ai suggerimenti ed alle specie vegetali di cui al Piano Strutturale del Verde ed al Regolamento del Verde Urbano, e dovranno essere finalizzati a garantire un miglioramento del paesaggio tipico dell'area, senza favorire radicali stravolgimenti.

CAPO IV - CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE

Art. 37 - Tutela del paesaggio agrario

1. Il P.R.G. contempla la tutela degli elementi paesistici del territorio agricolo, mediante l'individuazione cartografica di ambiti sottoposti a specifica normativa:

- paesaggio agrario storico
- paesaggio agrario litoraneo assoggettato a tutela integrale.

a) PAESAGGIO AGRARIO STORICO, che riguarda le aree caratterizzate dalla presenza degli elementi fondamentali della forma storica del territorio, quali la maglia poderale, l'insediamento edilizio rurale, la vegetazione diffusa; tali aree comprendono anche zone agricole del versante costiero sottoposte a particolare tutela paesistica.

Nelle aree così individuate valgono, a integrazione di quanto stabilito dalle norme d'azzonamento, le seguenti norme di tutela orientata:

non sono ammessi:

- gli interventi di cui ai punti d1), d2), e) - per quanto riguarda le serre con coperture stabili di cui alla lettera b) punto 2 art. 10 L.R. 13/90 – ed f) del precedente art. 19/a.
- l'inizio delle nuove attività estrattive.
- la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli.
- il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatte eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti alle attività agro-silvo-pastorali;
- l'allestimento di impianti, di percorsi, di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee al servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.
- l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricolo produttive e storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale;
- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ad interventi di recupero ambientale, nonché per quelle relative al regime idraulico ed alle derivazioni e captazioni d'acqua;

sono ammessi:

- gli interventi di cui:
  - ai punti a), b) del precedente art. 19/a con la seguente prescrizione: ristrutturazione con ampliamento (quest'ultimo esclusivamente da parte dell'imprenditore agricolo e fermo restando quanto precisato alle lettere a., b., c. del comma 7 del pgf. "PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE" del precedente art. 19), delle abitazioni rurali fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente così come prescritto alla lett. r, punto 2) dell'art. 30 precedente.
  - all'art. 19/b - recupero del patrimonio edilizio esistente - fermo restando quanto precisato alle lettere a.,b., c. del comma 7 del pgf. "PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE" del precedente art. 19 mediante interventi estesi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria con le seguenti prescrizioni:
    - altezza massima di m 7,50;
    - ricomposizione volumetrica delle superfetazioni con la possibilità di conglobare in un disegno unitario con l'edificio principale.
  - al punto c) – art. 19/a.

All'interno del versante costiero possono essere installate le serre stagionali di cui al precedente art. 19/a punto e), fino a coprire una superficie pari al 10% della superficie totale dell'azienda e con altezza massima di m 1,90.

b) PAESAGGIO AGRARIO LITORANEO SOGGETTO A TUTELA INTEGRALE, che riguarda le aree indicate dal P.P.A.R. approvato il 3.11.1989, come aree del versante costiero da assoggettare a tutela integrale, nonché altre aree esterne ai centri storici. Nelle aree così individuate oltre alle norme stabilite al precedente punto a), non sono ammessi gli interventi di cui ai punti a) e c) dell'art. 19/a precedente.

Nell'ambito territoriale intercluso tra il tracciato autostradale e la statale Adriatica, tra via della Torre e la zona CT4, come individuato nelle tavole di piano, rientrante tra le aree qualificate come "paesaggio agrario litoraneo", possono essere previste attività agrituristiche e turistiche non invasive (campeggi di sole tende), non comportanti nuove costruzioni ma solo il riuso di edifici esistenti (attraverso interventi estesi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumenti volumetrici), con la contestuale realizzazione di piantumazioni di alberi, arbusti e siepi secondo i tracciati della maglia agricola e di percorsi pedonali lungo le strade poderali.

Gli interventi devono essere preceduti da un Piano d'Area, di iniziativa pubblica o privata, che sarà sottoposto al Consiglio Comunale, attraverso il quale definire i raccordi della rete pedonale con la fascia litoranea, l'organizzazione generale dell'area e gli interventi di carattere ambientale, secondo i criteri della lett. a) del presente articolo e del precedente art.36 ("elementi diffusi del paesaggio agrario").

Art. 38 - Centri e nuclei storici

1. Il P.R.G. individua cartograficamente i centri e nuclei storici e provvede alla loro tutela mediante la normativa di cui alle zone territoriali omogenee "A", art. 15 precedente, come disposto dall'art.6.

2. Il P.R.G. inoltre individua con apposito simbolo grafico gli ambiti territoriali esterni e complementari ai centri e nuclei storici con finalità di tutela paesistica, assoggettati a tutela integrale. In tali ambiti si applicano le stesse norme di cui al punto b) del precedente art.37.

3. Per quanto riguarda l'area posta sul versante nord di Scapezzano, essa è destinata al reimpianto di verde compatto. La progettazione dovrà definire un percorso pedonale di attraversamento dell'area boscata raccordato all'abitato di Scapezzano (in linea di massima in corrispondenza alla via S. Caterina, al torrione di nord-est/Cassero, all'area di verde attrezzato su via Berardinelli).

4. Per quanto riguarda l'area posta sul versante sud di Scapezzano, la progettazione del percorso pedonale dovrà essere realizzato, nelle parti di nuovo impianto, come tracciato inserito nella morfologia dei luoghi (anche con modifiche migliorative del tracciato previsto) e corredato di alberature e siepi scelte fra le essenze autoctone individuate nel Piano Strutturale del Verde e nel Regolamento del Verde Urbano comunali.

Art. 39 - Edifici e manufatti storici

1. Il P.R.G. individua cartograficamente gli edifici e manufatti storici urbani ed extraurbani, nonché gli ambiti territoriali esterni e complementari agli stessi, assoggettati a tutela integrale.

2. Il P.R.G. individua altresì, con apposita simbologia, gli edifici sottoposti a tutela in quanto beni di interesse storico culturale.

3. I suddetti edifici e manufatti devono essere conservati e assoggettati esclusivamente ad opere di restauro e risanamento conservativo come indicato al successivo paragrafo "MODALITA' D'INTERVENTO".

4. Gli ambiti esterni di tutela, individuati in modo puntuale o in modo geometrico, vanno conservati, mantenendo le forme storiche e/o provvedendo alla loro qualificazione; in tali ambiti:

- si applicano le stesse norme di cui al punto b) del precedente art. 37;
- la vegetazione esistente è sottoposta alle norme di cui al precedente art. 36.

5. Per l'ambito di tutela coincidente con la zona di rispetto cimiteriale delle Grazie sono fatte salve le prescrizioni del precedente art. 26 – zona di rispetto cimiteriale.

6. Nel rispetto degli ambiti di tutela degli edifici in oggetto, è possibile realizzare autorimesse (con superficie massima derivante dall'applicazione della Legge 122/89), di altezza inferiore a m 2,50 o maggiore se interrate; tali manufatti, se fuori terra, dovranno essere correttamente inseriti nel contesto ambientale

in cui vengono a trovarsi, utilizzando materiali di costruzione di tipo tradizionale e coerenti con l'edificio principale vincolato.

7. L'inizio dei lavori è subordinato al parere preventivo da parte della competente Soprintendenza per gli edifici o manufatti vincolati con specifico Decreto.

a) edifici di valore storico-monumentale

Tali edifici sono individuati con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G. (con numero arabo le ville e i palazzi, con lettera maiuscola i manufatti storici specialistici) ed hanno ambiti di tutela come descritto nel presente articolo.

Ville e palazzi

1)	Villa Ceccarelli	Via Saline
2)	Villa Morpurgo	Via Del Cavallo 77
3)	Villa Sinigaglia	Via Del Cavallo
4)	Villa Morpurgo	Via Del Cavallo 91
5)	soppresso	
6)	Villa Calef	Strada della Mandriola
7)	Villa Sgolacchia	Strada della Mandriola
8)	Villa La Marca	Viale dei Pini
9)	Villa Turchi	Str. Crocefisso d.Valle
10)	Villa Bonvini	Str. Crocefisso d.Valle
11)	Villa Rosati	Via Del Cavallo
12)	Villa Bruscolini	Via Del Ferriero
13)	Villa Marzi	Via Marzi (S.Angelo)
14)	Villa Pirani	Via Giardino
15)	soppresso	
16)	Palazzo Fedrighini	Via San Gaudenzio
17)	Villa Baviera	Via Giardino
18)	Villa Sbriscia ora Garden	Via Capanna Alta
19)	Villa Giannini	Via Po
20)	Villa Jonni	Via Camposanto Vecchio
21)	Villa Monti	Via Cellini
22)	Villa Elisa	Via Cellini
23)	Villa Roncarati ora Padovano	Via Bramante
24)	Villa Fausta	Via Cellini
25)	Villa Bianchi	Via Berardinelli
26)	Villa Kerbedz	Via Camposanto Vecchio
27)	Villa Cinì	Via Dei Casini
28)	soppresso	

29)	Villa Montiguarnieri	Via Dei Casini
30)	Villa Galimberti	Via Dei Casini
31)	Villa Bucci	Via Montebianco
32)	Villa Mastai Ferretti	Via Grazie
33)	S.Maria delle Grazie	Via Grazie
34)	Conv.dei Capuccini ora Belsit	Scapezzano
35)	S.Giovanni Battista	Scapezzano
36)	Villa Jonni	Via Berardinelli
37)	Villa Girolimini	Strada San Michele
38)	Villa Marazzana	Via Corinaldese
39)	S.Maria Assunta	Vallone
40)	S.Maria del Filetto	Filetto
41)	Villa Petrolati ora Boschetto	Via Intercomunale Filetto
42)	Torre Albani	Strada della Torre
43)	S.Giovanni Battista	Montignano
44)	Stazione della Posta	SS.Adriatica (Marzocca)
45)	Chiesa di San Silvestro Papa	San Silvestro
45/U)	Lascito Bettino Padovano	Via Cupetta
46)	Villa Elena	Via Strada provinciale di S. Angelo n. 88
46/U)	Lascito Bettino Padovano	Via Cellini

Manufatti storici specialistici

CH	Chiese e cappelle
ES	Edicole sacre
F	Fontane
M	Mulini

b) edifici di valore storico-culturale

47)	Consorzio Agrario	Via Piave
48)	Ex Fornace San Gaudenzio	Strada Arceviese
49)	Ex Montesi	SS. Adriatica Nord (Cesano)

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Per gli edifici di valore storico – monumentale (ville palazzi) interni alle zone urbane o identificati con il suffisso "U" [n./U] la modifica parziale o totale di destinazione d'uso può prevedere:

- residenza stabile o periodica;
- servizi di pertinenza della residenza;

- servizi pubblici di assistenza sociale e sanitaria anche stagionali;
- servizi per l'istruzione;
- servizi per lo spettacolo, ricreativi e sportivi;
- servizi per il culto e le collettività religiose;
- attività e commercio al minuto con forme di conduzione di tipo familiare, nonché trattorie, ristoranti e simili.

2. Per tutti gli altri Edifici di valore storico – monumentale (ville e palazzi) oltre alle attuali destinazioni d'uso (con le norme particolari per le zone BT 10) sono consentite:

- residenza stabile o periodica;
- servizi di pertinenza della residenza;
- attività agrituristiche.

3. Per gli edifici di valore storico-culturale sono previste tutte le destinazioni d'uso compatibili con tali strutture, a seconda dell'azzonamento in cui ricadono.

3) MODALITÀ DI INTERVENTO

Intervento edilizio: diretto

Livello interventi:

1. negli edifici di valore storico – monumentale fino al restauro e risanamento conservativo finalizzato alla conservazione dei caratteri architettonici e tipologici, da attuare mediante:

- il restauro dei fronti; qualora questi siano privi di unitarietà compositiva e non sia possibile il ripristino di quanto non documentabile, sono consentiti interventi volti a riqualificare i fronti anche mediante nuove aperture (esempio: allineamento orizzontale e verticale delle forature);
- il restauro degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza (pavimenti, affreschi, volte, soffitti, camini, ecc.);
- interventi di modifica dell'impianto distributivo interno rispetto alla posizione dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi, purché nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio;
- formazione di nuovi collegamenti verticali interni agli alloggi, in modo da non modificare l'impianto distributivo generale che deriva dall'impianto della scala principale e tali da non dare altra funzione che di semplice servizio.

2. negli edifici di valore storico – culturale fino al restauro conservativo finalizzato al restauro degli aspetti architettonici ed al ripristino delle parti alterate da attuare mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; il restauro o il ripristino degli ambienti interni. In assenza di elementi di cultura materiale o figurativa di documentata rilevanza è consentita la ridistribuzione interna;
- la conservazione ed il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, con soluzioni atte a consentire gli adeguamenti o la eventuale realizzazione degli impianti igienico-sanitari e tecnologici nonché degli ambienti accessori;
- la conservazione ed il ripristino degli spazi liberi (corti, slarghi, piazzali, orti, giardini, chiostri, ecc.).

Per entrambe le tipologie di edifici è consentito il consolidamento degli elementi strutturali e cioè delle murature portanti sia interne che esterne; dei solai e delle volte; delle scale; del tetto (con ripristino del manto di copertura per gli edifici di valore storico-culturale) nonché la sostituzione degli elementi strutturali di cui sia accertata la non recuperabilità sempre che non vengano modificati la posizione e la quota. Negli edifici di valore storico-monumentale la sostituzione e la traslazione di parti strutturali (ad es: volte e solai) nonché la modifica dei vani scala potranno essere consentiti esclusivamente mediante documentazioni dimostranti l'inesistenza di particolari opere architettoniche e/o pittoriche da

salvaguardare o comunque di valore storico documentario. E' prescritta l'eliminazione delle superfetazioni come parti dell'edificio incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici con esso.

3. negli eventuali edifici presenti nell'ambito di tutela degli edifici storici extraurbani sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria con le seguenti prescrizioni:

- altezza massima di m 7,50;
- ricomposizione volumetrica delle superfici con la possibilità di conglobare in un disegno unitario con l'edificio principale.

Art. 40 - Zone archeologiche

1. Il P.R.G. identifica con apposito simbolo grafico gli ambiti delle aree archeologiche di particolare interesse, segnalate dalla Soprintendenza Archeologica.

2. All'interno di tali ambiti che sono assoggettati a tutela orientata (fatti salvi gli azzonamenti previsti dal P.R.G. per i quali valgono le norme specifiche di zona), valgono le seguenti norme:

- non sono ammessi movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo per le opere relative ad interventi di recupero ambientale;
- è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, salvo che ogni scavo e aratura dei terreni stessi con profondità maggiore di 50 cm deve essere autorizzato dalla Soprintendenza Archeologica.

3. Per tutti gli azzonamenti come individuati nelle tavole di piano, l'inizio di eventuali lavori va segnalato alla Soprintendenza Archeologica, con l'avvio della procedura di Valutazione preventiva dell'interesse archeologico ex art.25 D.Lgs.50/2016.

4. In particolare per la zona di Montedoro, assoggettata a tutela integrale, valgono inoltre le seguenti norme:

- non è ammessa alcuna nuova edificazione salvo quella pertinente le operazioni di scavo archeologico e la valorizzazione dei reperti, mentre sono ammessi interventi di:
- ristrutturazione con ampliamento (quest'ultimo esclusivamente da parte dell'imprenditore agricolo e fermo restando quanto precisato alle lettere a.,b.,c. del comma 7 del pgf. "PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE" del precedente art. 19), delle abitazioni rurali fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente così come prescritto alla lett. r, punto 2) dell'art. 30 precedente.
- recupero del patrimonio edilizio esistente fermo restando quanto precisato alle lettere a.,b.,c. del comma 7 del pgf. "PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE" del precedente art. 19 mediante interventi estesi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria con le seguenti prescrizioni:
  - altezza massima di m 7,50;
  - ricomposizione volumetrica delle superfetazioni con la possibilità di conglobare in un disegno unitario con l'edificio principale.

In tali zone non sono ammessi:

- l'inizio delle nuove attività estrattive.
- la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli.
- il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatte eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti alle attività agro-silvo-pastorali;
- l'allestimento di impianti, di percorsi, di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;

- la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee al servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

Art. 41 - Punti e strade panoramiche

1. Il P.R.G. individua con apposito simbolo grafico i punti e le strade panoramiche e ne stabilisce i relativi ambiti di tutela paesistica.

2. Lungo le strade così individuate è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni, ai sensi della Circolare Ministeriale n.400/79.

3. In corrispondenza dei punti panoramici l'Amministrazione Comunale, in accordo con i privati interessati, potrà predisporre la realizzazione di piccole attrezzature (per la sosta, panchine, ecc.) destinate alla funzione specifica del luogo. Negli ambiti di tutela delle strade panoramiche (rappresentati dal raddoppio della fascia di rispetto stradale), con un minimo di m 20 assoggettati a tutela integrale, valgono le norme di cui al punto b) del precedente art. 37.

4. E' vietato alterare la sezione delle strade panoramiche ai fini di una maggiore tutela delle alberature e siepi esistenti e del loro corretto mantenimento in rapporto ai valori paesaggistici che hanno portato alla loro identificazione.

CAPO V – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Art. 42 - Mitigazioni ambientali

Al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal rapporto ambientale relativo alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), laddove riportato nelle prescrizioni di zona gli interventi urbanistici ed edilizi sono assoggettati:

1. alle misure di mitigazione connesse alla variante al P.R.G. "Azioni per la riqualificazione dell'offerta turistica-alberghiera e per la sostenibilità ambientale attraverso la riduzione e riclassamento dei carichi urbanistici" approvata con D.C.C. n.35 del 20.05.2015, rappresentate nel Documento P.2.3 pag. 1.

2. alle misure di mitigazione connesse alla variante al P.R.G. "Misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica" approvata con D.C.C. n.97 del 26.10.2016, rappresentate nel Documento P.2.3 pag. 21.