

VARIANTE GENERALE P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADEGUATE A:

- D.P.G.R. MARCHE N.7244 DEL 12/10/1989
- STRUMENTI URBANISTICI
- VARIANTI NORMATIVE

Giugno 2013

CAPO III° - ZONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

Art. 40 Zone artigianali-industriali-commerciali di completamento

Le zone artigianali-industriali-commerciali di completamento comprendono le parti del territorio comunale interessate da insediamenti produttivi, già completate o in via di completamento.

In tali zone, da considerarsi omogenee di tipo D ai sensi del D.I. 02/04/1968 n°1444, la Variante generale al P.R.G. si attua per intervento diretto e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) impianti industriali, artigianali e commerciali;
- b) servizi tecnici e amministrativi degli impianti suddetti;
- c) depositi e magazzini;
- d) abitazioni per il personale di custodia ovvero per il proprietario titolare dell'azienda, con una superficie utile max di 120 mq. e con un massimo di un alloggio.

Gli indici per tali zone sono così fissati:

- a) Zona D 1
If = 2,00 mc/mq
H = 11,00 mt.
di = 5,00 mt.
ds = 5,00 mt.
df = 10,00 mt.
Di = Ds = H/2
Sm = 400 mq.
- b) Zona D 2
H = 11,00 mt. (con esclusione dei volumi tecnici)
di = 5,00 mt.
ds = 5,00 mt.
df = 10,00 mt.
Di = Ds = H/2
Sm = 1.500 mq.
Superficie coperta max 50% dell'area di pertinenza.

Le fasce di rispetto stradale nelle aree D2, dovranno essere portate a mt. 20,00 di profondità; quelle lungo la variante alla Statale dovranno essere portate a mt. 30,00 di profondità e ciò fermo restando l'attuale zonizzazione.

Oneri di concessione:

- a)- Oneri di urbanizzazione primaria, monetizzabili ovvero assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la costruzione delle opere relative, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi e gassosi e liquidi.
- b)- Oneri di urbanizzazione secondaria, come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio comunale.

Lungo la sede della attuale statale SS.16 l'edificazione ad ovest della stessa, dovrà rispettare una distanza minima dal ciglio stradale di mt. 10,00.

Si prescrive una fascia di rispetto stradale di mt. 20,00 ad ovest della statale SS.16.

Art. 41 Zone artigianali di espansione

le zone artigianali di espansione comprendono le parti del territorio comunale interessate da nuovi insediamenti produttivi di tipo artigianale. In tali zone, da considerarsi omogenee di tipo D ai sensi del D.I. 2.4.68 n°1444, la variante Generale al P.R.G. si attua per intervento preventivo, e sono consentite costruzioni di imprese artigiane e di industrie leggere; il piano terreno deve essere adibito all'attività produttiva, mentre sono permesse abitazioni per il personale di custodia ovvero per il proprietario artigiano o piccolo industriale, con una superficie utile massima di **120 mq. e con un massimo di un alloggio.**

a) Zona D 3

Gli indici per tali zone sono così fissati:

If = 2,00 mc/mq

H = 11,00 mt. (con esclusione dei volumi tecnici)

di = 5,00 mt.

ds = 5,00 mt

df = 10,00 mt

Di = Ds = H/2

Sm = 400 mq.

La Variante Generale al P.R.G. si attua attraverso P.P. di iniziativa pubblica o privata secondo unità di intervento indicate nel P.P.A..

b) Zona D4

Gli indici per tali zone sono così fissati:

If = 3,00 mc/mq

H = 11,00 mt. (con esclusione dei volumi tecnici)

di = 5,00 mt.

ds = 5,00 mt

df = 10,00 mt

Di = Ds = H/2

Sm = 1500 mq

Superficie coperta max = 50% dell'area di pertinenza.

Le fasce di rispetto stradale nelle aree D4, dovranno essere portate a mt. 20,00 di profondità; quelle lungo la variante alla Statale dovranno essere portate a mt. 30,00 di profondità e ciò fermo restando l'attuale zonizzazione.

La Variante Generale al P.R.G. si attua attraverso P.P. di iniziativa pubblica o privata secondo unità di intervento indicate nel P.P.A..

All'interno di tali zone dovranno essere previsti superfici per spazi pubblici di cui all'art.5 del D.I. 02/04/1968 n.1444, in quantità non inferiore al 10% della superficie dell'intera zona di intervento.

Le zone adibite al rispetto della viabilità devono essere lasciate libere da recinzioni.

Oneri di concessione:

a)- Oneri di urbanizzazione primaria, assolti con la costruzione di opere e la cessione delle aree relative, secondo progetti approvati dal Comune, nonché con le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi.

b)- Oneri di urbanizzazione secondaria, come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio comunale.

Le distanze tra edifici con interposte strade veicolari: rispetto art.9 D.M. 02.04.1968

Le aree destinate a verde dovranno essere sottoposte a piantumazione intensiva di alberature sempre verdi di alto fusto.

Lungo le strade di lottizzazione e lungo l'asse di penetrazione interna dovranno essere poste a dimora in filari, alberature sempre verdi d'alto fusto.

I confini di proprietà andranno arredati con siepi continue sempre verdi.

La scelta delle essenze e la loro quantificazione dovranno essere stabilite in accordo con il competente Corpo Forestale.

Art. 42 Zone industriali di espansione

Le zone industriali di espansione comprendono le parti del territorio interessate da nuovi insediamenti produttivi di tipo industriale.

In tali zone, da considerarsi omogenee di tipo D ai sensi del D.I. 2.4.1968 n. 1444, sono consentite abitazioni per il personale di custodia ovvero per il proprietario titolare dell'azienda con una superficie utile massima di **120 mq. e con un massimo di un alloggio.**

La Variante Generale al P.R.G. si attua attraverso P.P. di iniziativa pubblica o privata secondo unità di intervento stabilite nel P.P.A..

Gli indici sono i seguenti:

If = 3,00 mc/mq

di = ds = 5,00 mt.

df = 10,00 mt.

Di = Ds = H/2

H = 11,00 mt. (con esclusione dei volumi tecnici)

Sm = 3.000 mq.

Superficie massima coperta 50% della superficie del lotto.

Le zone adibite al rispetto della viabilità devono essere lasciate libere da recinzioni.

All'interno delle zone industriali di espansione dovranno essere previste superfici per spazi pubblici di cui all'art. 5 del D.I. 02/04/1968, in quantità non inferiore al 10% della superficie dell'intera zona di intervento.

S1 = Oneri di urbanizzazione primaria, assolti con la costruzione di opere e la cessione delle aree relative, secondo progetti approvati dal Comune e richiamati dalla Convenzione, nonché con le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi.

S2 = Oneri di urbanizzazione secondaria, come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio comunale.

Le distanze tra edifici con interposte strade veicolari: rispetto art.9 D.M. 02.04.1968.

Le aree destinate a verde dovranno essere sottoposte a piantumazione intensiva di alberature sempre verdi di alto fusto.

Lungo le strade di lottizzazione e lungo l'asse di penetrazione interna dovranno essere poste a dimora in filari, alberature sempre verdi d'alto fusto.

I confini di proprietà andranno arredati con siepi continue sempre verdi.

La scelta delle essenze e la loro quantificazione dovranno essere stabilite in accordo con il competente Corpo Forestale.

Le fasce di rispetto stradale nelle aree di espansione industriale, dovranno essere portate a mt. 20,00 di profondità; quelle lungo la variante alla Statale dovranno essere portate a mt. 30,00 di profondità e ciò fermo restando l'attuale zonizzazione.

Fermo restando l'attuale zonizzazione, lungo la Via San Giovanni, per la presenza di numerosi edifici agricoli caratteristici, dovrà essere creata una fascia di rispetto che comprenda le aree di pertinenza di tutti gli edifici suddetti; i nuovi impianti produttivi e commerciali dovranno essere arretrati ad una distanza minima dal confine delle aree di pertinenza dei citati edifici di almeno mt. 10,00.

Art. 43 Zone commerciali di espansione

Le zone commerciali di espansione comprendono le parti del territorio comunale interessate da nuovi insediamenti produttivi-commerciali.

In tali zone sono permesse costruzioni di imprese produttivi-commerciali, comprendenti depositi e magazzini per le merci in arrivo ed in partenza e attività connesse alla loro spedizione e distribuzione; sono compresi altresì tutti i servizi tecnico-amministrativi e di ristoro inerenti le attività sopradette.

In tali zone sono consentite abitazioni per il personale di custodia ovvero per il proprietario titolare dell'azienda con una superficie utile massima **di 120 mq. e con un massimo di un alloggio.**

La Variante Generale al P.R.G. si attua attraverso P.P. di iniziativa pubblica o privata secondo unità di intervento stabilite dal P.P.A..

Dovranno essere previsti spazi pubblici di cui all'articolo 5 del D.L. 2.4.1968, n. 1444, in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie interessata dal P.P..

Gli indici sono i seguenti:

If = 3,00 mc/mq

di = ds = 5,00 mt.

df = 10,00 mt.

Di = Ds = H/2

H = 11,00 mt. (con esclusione dei volumi tecnici)

Sm = 3.000 mq.

Superficie coperta massimo 50% della superficie del lotto.

Le zone adibite al rispetto della viabilità devono essere lasciate libere da recinzioni.

S1 = Oneri di urbanizzazione primaria, assolti con la costruzione di opere e la cessione delle aree relative, secondo progetti approvati dal Comune e richiamati dalla Convenzione, nonché con le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi.

S2 = Oneri di urbanizzazione secondaria, come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio comunale.

E' prescritto per le aree pubbliche il rispetto del punto 2, 1° comma dell'art.5 del D.M. 02/04/1968.

Le distanze tra edifici con interposte strade veicolari: rispetto art.9 D.M. 02.04.1968

Le aree destinate a verde dovranno essere sottoposte a piantumazione intensiva di alberature sempre verdi di alto fusto.

Lungo le strade di lottizzazione e lungo l'asse di penetrazione interna dovranno essere poste a dimora in filari, alberature sempre verdi d'alto fusto.

I confini di proprietà andranno arredati con siepi continue sempre verdi.

La scelta delle essenze e la loro quantificazione dovranno essere stabilite in accordo con il competente Corpo Forestale.

Lungo la sede della attuale statale SS.16 l'edificazione dovrà rispettare una distanza minima dal ciglio stradale di mt. 10,00.

Le fasce di rispetto stradale nelle aree di espansione commerciale, dovranno essere portate a mt. 20,00 di profondità; quelle lungo la variante alla Statale dovranno essere portate a mt. 30,00 di profondità e ciò fermo restando l'attuale zonizzazione.

Fermo restando l'attuale zonizzazione, lungo la Via San Giovanni, per la presenza di numerosi edifici agricoli caratteristici, dovrà essere creata una fascia di rispetto che comprenda le aree di pertinenza di tutti gli edifici suddetti; i nuovi impianti produttivi e commerciali dovranno essere arretrati ad una distanza minima dal confine delle aree di pertinenza dei citati edifici di almeno mt. 10,00.

CAPO IV° - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Art. 46 Zone destinate alla viabilità

"Le zone destinate alla viabilità sono da utilizzare per la conservazione, l'ampliamento e la creazione ex novo di spazi per la circolazione dinamica e statica.

Nella planimetria di progetto viene indicata l'intera zona riservata alla viabilità, ed in certi casi solo la sede viaria; nel primo caso il tracciato viario ha valore indicativo e la progettazione esecutiva, variando il tracciato stesso nell'ambito della zona, non costituisce variante al Piano.

Salvo quanto diversamente indicato nella planimetria di progetto, vanno rispettate le distanze dal ciglio stradale secondo quanto disposto dal D.I. 1.4.1968, n. 1404.

In queste zone il Piano si attua per intervento diretto.

Le sedi viarie sono classificate come segue:

- 1) Autostrada A14 Bologna-Canosa, con funzione nazionale e regionale;
- 2) Asse di collegamento con funzione intercomunale e comunale; accessibile mediante svincoli attrezzati;
- 3) Strada urbana di collegamento tra San Benedetto del Tronto e Porto d'Ascoli;
- 4) Strade di supporto ai parchi collinari.

I programmi di attuazione per quanto riguarda le sedi viarie classificate al punto 2), dovranno dare priorità al tracciato che si diparte dal Torrente Ragnola, affianca la ferrovia nel lato a mare e si collega alla Ascoli-Mare, rispetto al tracciato che si diparte dal torrente Ragnola affianca l'autostrada nel lato a mare e si collega alla Ascoli-Mare.

All'interno di queste zone potranno realizzarsi ampliamenti delle strade esistenti, sedi indipendenti per il traffico pedonale, impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, linee elettriche, ecc.), aree di parcheggio con relativi servizi quali stazioni di servizio autoveicoli e rifornimento carburanti, bar, tavole calde ecc..

Le zone destinate a parcheggio orizzontale dovranno comunque essere previste dai progetti stradali ed osservare i seguenti parametri:

- 1) Parcheggi per autoveicoli leggeri
30 mq di verde alberato di nuovo impianto ogni 100 mq di parcheggio effettivo.
- 2) Parcheggi per autoveicoli pesanti
50 mq di verde alberato di nuovo impianto ogni 100 mq di parcheggio effettivo.

All'interno delle aree destinate a parcheggio è ammessa la costruzione di edifici di servizio nel rispetto dei seguenti parametri:

- 1) Stazione di servizio per autoveicoli e per rifornimento carburanti di ogni tipo:
 - 1 mq di superficie utile ogni 50 mq di parcheggio
 - 2 mq di verde attrezzato ed alberato ogni mq di superficie utile.
- 2) Bar, ristoro, tavole calde, ecc.:
 - 2 mq di superficie utile ogni 50 mq di parcheggio
 - 2 mq di verde attrezzato o alberato ogni mq di superficie utile.

Per tutti gli edifici esistenti compresi nella zona destinata alla viabilità, sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché un eventuale aumento della volumetria pari ad un massimo del 20%, da effettuarsi nei lati non prospicienti il tracciato stradale.

Nei lotti edificabili prospicienti le zone destinate alla viabilità, l'ampiezza della fascia di rispetto sostituisce il distacco dalla strada - e ai soli fini del rispetto di ulteriori distacchi, il limite di tale fascia non costituisce confine di zona.

I limiti delle zone destinate alla viabilità, attraversanti, in galleria o in superficie, zone a servizi (verde pubblico, verde pubblico di interesse urbano, ecc.) non costituiscono soluzioni di continuità del servizio stesso.

Per l'eventuale istituzione di nuovi innesti sulle strade statali di strade a servizio dei nuovi insediamenti, prima della loro progettazione il Comune dovrà prendere contatti con l'ANAS (parere ANAS 4174 dell' 11.04.1989); all'interno delle aree adiacenti all'asse di collegamento con funzione intercomunale e comunale accessibile mediante svincolo potranno essere attuati solo gli interventi previsti nella Circolare Ministero LL.PP. n. 5980 del 30.12.1970.

Per tutti gli edifici esistenti compresi nella zona destinata alla viabilità, sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione e restauro conservativo senza aumento delle volumetrie.

Nella fascia di rispetto stradale dovrà essere effettuata una piantumazione intensiva di alberi sempre verdi di alto e medio fusto.

Per tutti gli edifici situati lungo la Via San Giovanni, sino al confine comunale, potranno essere autorizzate solo ristrutturazioni e restauri conservativi senza alterazione di volumetrie.

Art. 47 Zone ferroviarie

Tali zone sono destinate a sedi ferroviarie esistenti o di progetto, ai relativi servizi ed impianti ed ai loro ampliamenti.

In queste zone il piano si attua per intervento diretto.

Variante normativa approvata con D.C.C. n.78 del 11/07/2008

Art.48 Zone per attrezzature pubbliche di quartiere

Le zone per attrezzature pubbliche di quartiere si suddividono in: zone per l'istruzione, zone per attrezzature comuni, zone a verde pubblico, zone per parcheggi pubblici.

Esse sono previste ai sensi e nel rispetto del D.I. 02/04/1968 n°1444.

In queste zone il Piano si attua nei modi come di seguito stabiliti.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde con alberature di alto fusto.

1) Zone per l'istruzione

Sono destinate ad asili nido, scuola materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo e relativi servizi e ad altre strutture di istruzione.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri, privilegiando nell'edificazione l'applicazione di criteri di bio-architettura.:

A) indice di fabbricazione fondiaria $I_f = 1,00 \text{ mc/mq}$

B) parcheggi permeabili (per quanto possibile) = 1 mq ogni 10 mq della superficie totale del lotto e in accordo all'art. 61 del REC di SBT.

In tali zone è consentito l'intervento di iniziativa privata per impianti ed attrezzature destinate all'istruzione di uso pubblico. Gli interventi di iniziativa privata sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, unitamente allo schema progettuale, riguardante la sistemazione, i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area, dell'edificato e dell'intero comparto, la messa a disposizione delle aree necessarie; i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.

Nell'intera zona eccedente l'edificato:

1) le aree a spazi collettivi di pertinenza dell'edificato, almeno nella misura del 30% della ST di uso pubblico, sono attrezzate e cedute gratuitamente al Comune fermo restando per il privato il diritto di superficie e l'obbligo alla manutenzione e pulizia dell'intera superficie scoperta.

2) l'area rimanente di uso pubblico in cui è compresa la superficie attrezzata dal privato da destinare a parcheggio funzionale all'edificato, possibilmente permeabile, come da art.61 del REC, è ceduta gratuitamente al Comune, fermo restando per il privato il diritto di superficie e l'obbligo alla manutenzione e pulizia dell'intera superficie scoperta.

H max=7 ml

Dc=ml 5

Df=ml 10

Ds=ml 5

Nelle zone a Superficie territoriale superiore a mq 2000 e compatibilmente con i vincoli di cui al capoverso seguente e previa valutazione geologica, la SUL, come sopra calcolata, è organizzabile volumetricamente anche fino a 3 piani fuori terra di Hmax=10,50 purchè consentito dalle normative specifiche del tipo di edificio da realizzare e con abbattimento delle barriere architettoniche.

L'edificato va comunque collocato compatibilmente con i vincoli PPAR e in armonia con i vincoli storici, idrogeologici e paesistico-ambientali e previa valutazione geologica.

Sull'edificato, di proprietà privata, sarà applicato il vincolo di destinazione della durata di 30 anni.

In caso di alienazione dell'edificato il Comune può esercitare il diritto di prelazione.

In caso di intervento pubblico diretto la massima superficie edificabile e l'altezza massima sono subordinate ad un complessivo progetto piano-volumetrico esteso all'intera area, approvato dal Consiglio Comunale, ferma restando la dotazione di parcheggi di cui al REC di SBT.

2) Zone per attrezzature comuni

In tutto il territorio comunale, nelle zone definite "zone per attrezzature comuni" è consentita ai privati l'edificazione di impianti ed attrezzature di uso pubblico, di cui al punto b) dell'art. 3 del D.I. 02/04/1968 n.1444.

Sono anche consentite attività di tipo direzionale (studi professionali, banche, agenzie turistiche ed immobiliari) nonché esercizi per attività commerciali di piccola distribuzione al dettaglio integrate da esercizi per attività ricreative-ristorative (bar, tavola calda, ristorante, pizzeria), nonché da eventuali attività artigianali di servizio e realizzata privilegiando l'applicazione di criteri di bio-architettura. purchè le attività sia commerciali che direzionali e/o ricreative-ristorative complessivamente, non superino il 50% della SUL realizzabile e siano integrate con le attività di cui al precedente capoverso del presente articolo. La massima superficie edificabile consentita (comunque coperta, anche con elementi rimovibili) è pari al 15% della Superficie territoriale di ogni zona. La quota parte da destinare a verde compatto (non sono conteggiabili alberature quali filari, viali..) sarà almeno il 50% della Superficie Territoriale e sarà attrezzata contestualmente alla realizzazione dell'edificato e ceduta gratuitamente al Comune. Il restante 35% dell'intera area, di uso pubblico compresa la superficie da destinare a parcheggio funzionale all'edificato, possibilmente permeabile, ed contestualmente attrezzata dal privato come da art.61 del REC, sarà

interamente per la parte attrezzata e non ceduta gratuitamente al Comune, fermo restando per il privato, il diritto di superficie e l'obbligo alla manutenzione e pulizia dell'intera area scoperta.

L'edificato va comunque collocato compatibilmente con i vincoli PPAR e in armonia con i vincoli idrogeologici e paesistico-ambientali e previa valutazione geologica

Sull'edificato, di proprietà privata, sarà applicato il vincolo di destinazione della durata di 30 anni.

In caso di alienazione dell'edificato il Comune può esercitare il diritto di prelazione.

In analogia con la Delibera del Consiglio Comunale n°27 del 1995 gli interventi di iniziativa privata sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, unitamente allo schema progettuale, riguardante la sistemazione, i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area, dell'edificato e dell'intero comparto, la messa a disposizione delle aree necessarie; i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.

H max=7 ml

Dc=ml 5

Df=ml 10

Ds=ml 5

Per le attività terziarie e comunque nel rispetto delle norme vigenti i parcheggi di uso pubblico, ad esclusione delle corsie di smistamento, devono essere almeno pari a 40mq/100mq di SUL e le relative aree devono essere permeabili, per quanto possibile, e attrezzate secondo il comma 4 dell'art. 61 (parcheggi) del REC di SBT.

In caso di intervento pubblico diretto per destinazioni quali attrezzature civili ed amministrative, culturali, sociali, sanitarie di base, assistenziali, ricreative ed altre, nonché per attrezzature religiose la massima superficie edificabile e l'altezza massima sono subordinate ad un complessivo progetto planovolumetrico esteso all'intera area, approvato dal Consiglio Comunale, ferma restando la dotazione di parcheggi di cui al REC di SBT.

3) Zone a verde pubblico di quartiere

Sono destinate a verde naturale ed attrezzato e gestite secondo il Regolamento del verde (delibera C.S. 157 del 10 maggio 2006) e privilegiando l'applicazione di criteri di bio-architettura.

Le attrezzature e gli impianti consentiti ai privati secondo i punti c) e d) dell'art. 3 del D.l. 02/04/1968 n.1444 possono essere completate da esercizi complementari per attività ricreative–ristorative (bar, tavola calda, ristorante, pizzeria) solo fino alla concorrenza del 50% della superficie massima edificabile. La superficie utile lorda (SUL) massima consentita è pari al 5% della Superficie territoriale di ogni zona + 5% per coperture stagionali e rimovibili. La quota parte da destinare a verde compatto (non sono conteggiabili alberature quali filari, viali.), sarà almeno il 60% della Superficie territoriale. Nella parte restante della zona sono ammesse anche serre trasparenti senza comportare aumento di volume ma in misura non superiore al 10% della ST e al servizio della stessa area verde.

L'edificato va comunque collocato compatibilmente con i vincoli PPAR e in armonia con i vincoli idrogeologici e paesistico-ambientali e previa valutazione geologica

Per aree di dimensioni fino a 1.500 mq la superficie massima edificabile può comunque raggiungere i 75 mq compresi i bagni pubblici.

Per aree di dimensioni oltre i 100.000 mq la superficie massima edificabile è pari a mq 8.000.

Da e oltre i 30.000 mq di ST e compatibilmente con i vincoli paesaggistici, storici ed ambientali, la SUL, come sopra calcolata, è organizzabile anche su 2 piani fuori terra di altezza massima complessiva pari a ml 7, purchè con abbattimento delle barriere architettoniche.

In proporzione all'ampiezza della superficie edificabile sarà anche attrezzata contestualmente alla realizzazione dell'edificato una idonea area a verde compatto pari almeno al quadruplo della superficie massima edificabile, secondo uno schema progettuale per la sistemazione di massima dell'area e ceduta gratuitamente al Comune. L'area rimanente, di uso pubblico, compresa la superficie da destinare a parcheggio funzionale all'edificato, possibilmente permeabile, ed attrezzata contestualmente dal privato come da art.61 del REC, sarà ceduta gratuitamente al Comune, fermo restando per il privato, il diritto di superficie e l'obbligo alla manutenzione e pulizia dell'intera Superficie Territoriale scoperta.

L'edificato va comunque collocato compatibilmente con i vincoli PPAR e in armonia con i vincoli storici, idrogeologici e paesistico-ambientali e previa valutazione geologica

Sull'edificato, di proprietà privata, sarà applicato il vincolo di destinazione della durata di 30 anni.

In caso di alienazione dell'edificato il Comune può esercitare il diritto di prelazione.

H max = 4 ml

Dc=ml 5

Df=ml 10

Ds=ml 5

In analogia con la Delibera del Consiglio Comunale n°27 del 1995 gli interventi di iniziativa privata sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, unitamente allo schema progettuale, riguardante la sistemazione, i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area, dell'edificato e dell'intero comparto, la messa a disposizione delle aree necessarie; i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.

Il privato può comunque riservarsi, previo inserimento nella Convenzione di cui sopra, una quota di uso pubblico da destinare secondo il punto c) dell'art. 3 del D.I. 02/04/1968 n.1444 ad attrezzature stagionali fino ad un massimo del 30% della Superficie Territoriale e comunque non oltre i 1200 mq..

Per le attività complementari sopra indicate e comunque nel rispetto delle norme vigenti i parcheggi di uso pubblico, ad esclusione delle corsie di smistamento, devono essere almeno pari a 40mq/100mq di SUL e le relative aree devono essere permeabili, per quanto possibile, e attrezzate contestualmente all'edificato secondo il comma 4 dell'art. 61 (parcheggi) del REC di SBT.

In caso di intervento pubblico diretto la massima superficie edificabile e l'altezza massima sono subordinate ad un complessivo progetto planovolumetrico esteso all'intera area e approvato dal Consiglio Comunale, ferma restando la dotazione di parcheggi di cui al REC di SBT.

In tali zone, ferma restando la destinazione di superficie, è possibile nel sottosuolo ricavare spazi destinati a parcheggi privati. Nel caso di parcheggi di proprietà privata, in coerenza con tutti gli accorgimenti e i pareri necessari per tali interventi, la realizzazione di tali attrezzature nel sottosuolo comporta, per il privato, in superficie, la realizzazione del 60% a verde compatto e la cessione gratuita e contestuale al Comune di tutta l'area di zona.

L'edificazione dei parcheggi sotterranei avviene previa valutazione geologica connessa al progetto di intervento; gli interventi di iniziativa privata sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, unitamente allo schema progettuale, riguardante la sistemazione, i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area, dell'edificato nel sottosuolo e dell'intero comparto, la messa a disposizione delle aree necessarie; i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.

3a) Zone a verde sportivo

In tali zone, secondo il Regolamento del verde (delibera C.S. 157 del 10 maggio 2006) e privilegiando l'applicazione di criteri di bio-architettura, è consentito l'intervento di iniziativa privata per la realizzazione di impianti ed attrezzature destinate allo sport integrato al verde. Gli interventi di iniziativa privata sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, unitamente allo schema progettuale, riguardante la sistemazione, i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area, dell'edificato e dell'intero comparto, la messa a disposizione delle aree necessarie; i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.

La massima superficie utile lorda (SUL) consentita ai privati secondo i punti c) e d) dell'art. 3 del D.I. 02/04/1968 n.1444, è pari al 15 % della Superficie territoriale di ogni zona + l'utilizzo di eventuali coperture stagionali e rimovibili. ***Tali coperture stagionali e rimovibili devono essere di uso pubblico e avere una superficie massima pari al 30% della Superficie Territoriale e comunque non oltre i 1200 mq.***

La quota parte da destinare a verde compatto (non sono conteggiabili alberature quali filari, viali) sarà almeno il 50% della Superficie Territoriale e sarà attrezzata contestualmente alla realizzazione dell'edificato e ceduta gratuitamente al Comune secondo uno schema progettuale per la sistemazione di massima e i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area e dell'edificato. Il restante 35 %, di uso pubblico, compresa la superficie da destinare a parcheggio come da art.61 del REC e attrezzata contestualmente dal privato, sarà ceduto gratuitamente al Comune fermo restando per il privato, il diritto di superficie e l'obbligo alla manutenzione e pulizia dell'intera Superficie territoriale scoperta.

L'edificato va comunque collocato compatibilmente con i vincoli PPAR e in armonia con i vincoli storici, idrogeologici e paesistico-ambientali e previa valutazione geologica.

Sull'edificato, di proprietà privata, sarà applicato il vincolo di destinazione della durata di 30 anni.

In caso di alienazione dell'edificato il Comune può esercitare il diritto di prelazione.

H max= 10 ml

Dc=ml 5

Df=ml 10

Ds=ml 5

N° piani fuori terra = 1

E' consentito suddividere il volume in 2 piani f.t. soltanto fino alla concorrenza di 1/3 del volume massimo ammissibile e con abbattimento delle barriere architettoniche.

Nel rispetto delle norme vigenti i parcheggi di uso pubblico, ad esclusione delle corsie di smistamento, devono essere almeno pari a 40mq/100mq di SUL e le relative aree devono essere permeabili, per quanto possibile, e attrezzate secondo il comma 4 dell'art. 61 (parcheggi) del REC di SBT.

In caso di intervento pubblico diretto la massima superficie edificabile e l'altezza massima sono subordinate ad un complessivo progetto planovolumetrico, approvato dal Consiglio Comunale ed esteso all'intera area, ferma restando la dotazione di parcheggi di cui al REC di SBT.

3b) Zona a verde naturale ed attrezzato e ad attrezzature turistiche e per il tempo libero (dancing, ostelli per la gioventù, teatri all'aperto, ecc.).

In questa zona il Piano si attua per intervento preventivo di iniziativa privata, privilegiando l'applicazione di criteri di bio-architettura e secondo i seguenti parametri:

$I_t = 0,4 \text{ mc/mq}$

$H = 10,00 \text{ ml}$

$D_c = 5 \text{ ml}$

$D_f = 10 \text{ ml}$

$D_s = 5 \text{ ml}$

Superficie massima edificabile = 20% dell'intera zona

L'edificato va comunque collocato compatibilmente con i vincoli PPAR e in armonia con i vincoli storici, idrogeologici e paesistico-ambientali e previa valutazione geologica

La realizzazione delle attrezzature turistiche private è ammissibile dopo l'approvazione del piano di intervento preventivo: gli interventi di iniziativa privata sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, unitamente allo schema progettuale, riguardante la sistemazione, i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area, dell'edificato e dell'intero comparto, la messa a disposizione delle aree necessarie; i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.

In tale piano di intervento preventivo, tra l'altro, dovrà essere prevista la cessione gratuita al Comune di tutte le aree necessarie alla realizzazione del verde naturale ed attrezzato (80% della superficie complessiva). Di queste ultime il 50% dovrà essere attrezzato contestualmente alla realizzazione dell'edificato e ceduto gratuitamente al Comune compresa l'attrezzatura contestuale di parcheggi, permeabili per quanto possibile, di cui all'61 del REC di SBT e fermo restando per il privato, il diritto di superficie e l'obbligo alla manutenzione e pulizia dell'intera Superficie territoriale scoperta.

In caso di alienazione dell'edificato il Comune può esercitare il diritto di prelazione.

3c) Zona a verde naturale ed attrezzato ed ad attrezzature turistiche private di sosta all'aperto (campeggi) da non computarsi ai fini del calcolo degli standard di quartiere.

In questa zona il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa privata che dovrà prevedere la sistemazione a verde dell'intera area, gli spazi di sosta per i turisti provvisti di tende o di altri mezzi di pernottamento autonomo e dei relativi impianti igienico-sanitari. Sono vietati gli impianti di sosta fissi quali: bungalows, mense, spacci di qualsiasi genere, ecc.

4) Zone per parcheggi di quartiere

Si rinvia all'art.61 del REC di SBT.

In analogia con la Delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 1996 in tali zone il privato può attrezzare l'area a parcheggio permeabile, per quanto possibile, realizzando tale attrezzatura anche a più piani interrati, previa valutazione geologica. Gli interventi di iniziativa privata sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, unitamente allo schema progettuale, riguardante la sistemazione, i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area, dell'edificato nel sottosuolo e dell'intero comparto, la messa a disposizione delle aree necessarie; i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.

L'intera area di superficie, di uso pubblico, dovrà essere attrezzata e ceduta gratuitamente al Comune sia pure permanendo per il privato il diritto di superficie, mentre le attrezzature di sottosuolo resteranno di proprietà privata fermo restando per il privato l'obbligo alla manutenzione e pulizia dell'intera Superficie territoriale e degli spazi del sottosuolo.

Il piano di intervento dovrà prevedere almeno il 30% da destinare a parcheggio gratuito

Sull'edificato, di proprietà privata, sarà applicato il vincolo di destinazione della durata di 30 anni.

In caso di alienazione dell'edificato il Comune può esercitare il diritto di prelazione

Prescrizioni generali valide per tutti i commi:

- Le attrezzature elencate dall'art.14 delle NTA del vigente PTC provinciale e previste dal presente articolo delle NTA non concorrono nel calcolo degli standard.

- Per edifici esistenti in zona a standard, fatto salvo quanto previsto dai commi precedenti, è garantito il mantenimento del volume esistente assentito in proprietà privata. Per essi è ammesso l'intervento di restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso. Gli immobili legati agli edifici già esistenti all'atto di approvazione della presente Delibera possono essere oggetto degli interventi ammessi nei commi precedenti fatta salva l'edificazione di nuovi volumi e

attrezzature ed impianti ammessi in zone a standard non edificate. Devono essere rispettate tutte le normative in merito ai vincoli di tutela dei beni culturali, ambientali e paesaggistici in vigore.

- Per quanto riguarda le distanze minime, ove non specificate, si fa riferimento a quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e dal DM.1444/68.

- Per attrezzature stagionali si intendono attrezzature ludiche destinate al gioco e allo sport semplicemente appoggiate al terreno o con caratteristiche di facile rimovibilità quali ad esempio giochi gonfiabili, piscine fuori terra e giochi d'acqua gonfiabili, palloni pressostatici di copertura di attrezzature per il gioco e sport, ecc.... Tali attrezzature rimovibili dovranno essere rimosse al termine della stagione di utilizzo che non potrà avere durata superiore a giorni centottanta all'anno. Le attrezzature dovranno essere collocate nel rispetto delle distanze minime previste dal REC e dal DM 1444/68 e potranno avere altezza massima non superiore a metri 7.

Variante al P.R.G. approvata con D.C.C. n.71 del 13/05/1994
(D.G.P. del 05/06/1996)

Art. 49 Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale

Le zone per attrezzature ed impianti di interesse generale, art.2 del D.I. 2.4.68 n°1444, sono destinate all'installazione di attrezzature di interesse urbano complementari all'urbanizzazione del territorio comunale e sovracomunale; esse si suddividono in: zone per attrezzature civiche di interesse urbano, zone per attrezzature tecnico-distributive, zone per l'istruzione superiore, zone per attrezzature sanitarie ed ospedaliere, zone per attrezzature sociali al servizio degli impianti produttivi, zone per attrezzature a carattere religioso, zone per la protezione civile e l'ordine pubblico, zone a verde pubblico di interesse urbano, zone per attrezzature sportive, zone cimiteriali.

Le aree non edificate né destinate a parcheggi o passaggi pubblici pedonali, saranno sistemate a verde con alberature di alto fusto.

In queste zone il Piano si attua per intervento preventivo, attraverso P.P. di iniziativa pubblica o, in mancanza, di iniziativa privata.

E' ammesso l'intervento edilizio diretto su superfici territoriali di ridotta estensione già urbanizzate ed a meno che non risulti espressamente vietato nei punti seguenti.

1) Zone per le attrezzature civiche di interesse urbano (C)

Sono destinate alle seguenti attrezzature: civili ed amministrative, culturali, sociali, ricreative, per lo spettacolo ed altre di interesse urbano.

Si applicano i seguenti parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60$ mq/mq

b) altezza massima $H = 14,50$ ml.

c) parcheggi = 1 mq. ogni 2 mq. di superficie utile.

Per l'area compresa tra via Asiago, viale de Gasperi, via Lombardia, e previsione di parcheggio ad ovest, già oggetto di intervento attuativo per la costruzione della sede comunale, valgono le norme e gli indici fissati dal P.R.G./1974 - art. 28 N.T.A. - Zone speciali S1.

2) Zone per le attrezzature tecnico-distributive (T)

Sono destinate alla installazione di aziende del gas e dell'acqua, impianti di depurazione e per la nettezza urbana, aziende elettriche, aziende tranviarie, edifici per esposizioni, edifici anonari, macelli, mercati, stazioni per stoccaggio merci, grandi magazzini all'ingrosso, stazioni di deposito merci e automezzi, corrieri e spedizionieri, compresi i servizi inerenti alle attività sopra indicate quali motel, ristoranti, sportelli bancari ecc. Oltre tali opere è consentita l'installazione dei laboratori scientifici, attrezzature e impianti di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti alle attività di cui sopra, uffici annessi alle attività ammesse in tale zona; sono inoltre ammesse le abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione nella misura massima di 150 mq. di S_u per attività insediata.

Si applicano i seguenti parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60$ mq/mq

b) altezza massima $H = 10,50$ ml. (con esclusione dei volumi tecnici)

c) parcheggi = in misura adeguata a specifiche caratteristiche dell'edificio, con un minimo di 1 mq. ogni 8 mq. di superficie di intervento S_m , di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria S_f .

Per la zona attualmente destinata alla discarica dei rifiuti solidi urbani, si dovrà prevedere, tramite espropri, ad una razionale sistemazione di bonifica, anche in vista di una diversa localizzazione a livello intercomunale.

Per la zona "T" introdotta con la Variante di cui alla delibera di C.C. n°71 del 13.5.1994 (zona "Brancadoro") non è in alcun caso consentito l'intervento edilizio diretto.

3) Zone per l'istruzione superiore (S)

Sono destinate esclusivamente alle attrezzature scolastiche di grado superiore alla scuola dell'obbligo.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60$ mq/mq

b) altezza massima $H = 10,50$ ml.

c) parcheggi = 1 mq. ogni 6 mq. di superficie utile.

4) Zone per attrezzature sanitarie ed ospedaliere (H)

Sono destinate ad ospedali, cliniche, unità sanitarie locali e territoriali.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,45$ mq/mq

b) altezza massima $H = 20,00$ ml.

c) parcheggi = 1 mq. ogni mq. di superficie utile.

5) Zone per attrezzature a carattere religioso (R)

Sono destinate ad ospitare le collettività religiose ed ai servizi privati gestiti da religiosi.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,40$ mq/mq

b) altezza massima $H = 14,50$ ml.

c) parcheggi = 1 mq. ogni 3 mq. di superficie utile.

6) Zone per la protezione civile e l'ordine pubblico (Z)

Sono destinate alle attrezzature militari, dei Carabinieri, della Pubblica Sicurezza, della Guardia di Finanza, dei Vigili del Fuoco.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60$ mq/mq

b) altezza massima $H = 15,00$ ml.

c) parcheggi in misura adeguata alla specifica destinazione dell'edificio.

7) Zone per attrezzature sociali al servizio degli impianti produttivi

Sono destinate alle strutture sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, sportive poste al servizio degli impianti produttivi.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,40$ mq/mq

b) altezza massima $H = 7,50$ ml.

c) parcheggi = 1 mq. ogni 5 mq. di superficie utile.

Per le costruzioni esistenti in tali zone sono possibili interventi di ordinaria manutenzione, nonché ampliamenti per un volume massimo pari al 20% del volume esistente, purché la destinazione d'uso sia conforme alla previsione del P.R.G..

Si prescrive una fascia di rispetto stradale di mt. 20,00 ad ovest della statale SS.16.

8) Zone a verde pubblico di interesse urbano

Sono destinati a parchi naturali urbani e collinari, attrezzati per il gioco dei bambini e dei ragazzi, per lo svago ed il riposo degli adulti ai sensi dell'articolo 4 del D.I.02/04/1968, n.1444.

Sono permesse costruzioni di piccole attrezzature per il ristoro ed il riposo al coperto.

Si applicano i seguenti parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,001$ mq/mq

b) parcheggi = 1 mq ogni 10 mq. di superficie S_m di intervento.

9) Zone per attrezzature sportive

Sono destinate ad impianti sportivi coperti e scoperti ai sensi dell'art.4 del D.I. 02/04/1968, n°1444.

Sono permesse costruzioni inerenti le attività previste (tribune, spogliatoi, ecc.).

Si applicano i seguenti parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria:

- per gli impianti coperti, $U_f = 0,25$ mq/mq

- per gli impianti scoperti, $U_f = 0,50$ mq/mq

b) parcheggi = 2,50 mq. ogni 10 mq. di superficie S_m di intervento.

In sede di redazione di Piano Particolareggiato sia esso di iniziativa pubblica o privata, dovranno essere reperiti spazi omogenei di verde attrezzato in misura non inferiore ad 1/3 della superficie territoriale; tali spazi sono da considerare esclusi dalla superficie fondiaria e quindi non contribuiscono al calcolo delle superfici utilizzabili per gli impianti coperti e scoperti; in tal caso si applicano i seguenti indici di utilizzazione fondiaria:

- per gli impianti coperti $U_f = 0,30$ mq/mq;

- per gli impianti scoperti $U_f = 0,60$ mq/mq.

Per quanto riguarda la realizzazione del campo da calcio e del palazzetto dello sport valgono gli indici fissati dai relativi bandi di appalto concorso pubblicati il 28.9.1981.

Gli impianti sportivi dovranno comunque essere conformi al D.M. 10/11/1986 recante "Nuove norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi".

Per la zona introdotta con la Variante di cui alla delibera di C.C. n°71 del 13/05/1994 (zona "Brancadoro") non è in alcun caso consentito l'intervento edilizio diretto.

10) Zone cimiteriali e di rispetto cimiteriale

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali.

Nelle zone cimiteriali da attrezzare dopo l'approvazione del P.R.G., le aree destinate a verde alberato dovranno occupare almeno un quarto della superficie totale dell'intervento.

Nell'ambito delle zone di rispetto cimiteriale, è vietato qualsiasi tipo di costruzione; per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ampliamenti per un volume massimo pari al 20% del volume esistente.

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.

Si applicano i seguenti parametri:

a) parcheggi = 1 mq. ogni 10 mq. di superficie S_m di intervento.

Art. 52 Zone di rispetto fluviale

Le zone di rispetto fluviale sono destinate alla difesa degli argini dei fiumi e torrenti; tale difesa potrà essere attuata con piantumazioni, argini artificiali e naturali, ecc.

In questa zona è vietata la costruzione di edifici e manufatti per qualsiasi destinazione, ad eccezione dei manufatti necessari per la sorveglianza e la regolazione del regime idrico.

E' vietata l'apertura di cave e la discarica di rifiuti e comunque di materiali anche terrosi.

La superficie di dette zone non può essere calcolata per il rispetto dei parametri stabiliti nelle zone adiacenti.

Dovrà essere attuato il rigoroso rispetto della normativa del P.P.A.R. (tutela integrale) fatte salve le zone zonizzate della Variante al P.R.G. relative agli impianti produttivi esistenti.

Art. 53 Zone di rispetto e arredo stradale

Le zone di rispetto e arredo stradale sono destinate alla creazione di quinte di verde tra l'edificato e le infrastrutture, di aiuole spartitraffico, di piccoli giardini per l'arredo stradale.

In queste zone è vietata la costruzione di qualsiasi tipo di edifici o manufatti.

Rispetto della Circolare Ministeriale LL.PP. n°5980 del 30/12/1970.