CITTÀ DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA RIQUALIFICAZIONE E SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO EDILIZIO URBANO

Aggiornamento del Piano attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano approvato con DCP n°10/2003

PROGETTAZIONE

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
Dott. Gionni Tiburtini - Direttore
Geom. Alessandro Capannelli
Geom. Massimo Forlini
Arch. Serena Sgariglia



Castello di S. Benedetto come appare nei manoscritti Rerum Firmanarum Scriptores sec. XVII.

SINDACO
Nicola Mozzoni

ASSESSORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA - RIGENERAZIONE URBANA
Andrea Traini

SEGRETARIO GENERALE
Dr.ssa Raffaella D'Egidio

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELAB. 02		DATA
		Ottobre 2026

VARIANTE GENERALE

P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADEGUATE A:

- D.P.G.R. MARCHE N.8369 DEL 27/11/1990
- STRUMENTI URBANISTICI
- VARIANTI NORMATIVE

Giugno 2013

TITOLO I° - DISPOSIZIONE GENERALE

CAPO I° - VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

Art. 1 - Finalità ed elementi costitutivi della Variante Generale al P.R.G.

Art. 2 - Applicazione della Variante al P.R.G.

CAPO II° - ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

Art. 3 - Modalità d'attuazione della Variante al P.R.G.

Art. 4 - Programma Pluriennale d'Attuazione (P.P.A.)

CAPO III° - MODALITA' D'INTERVENTO PREVENTIVO

Art. 5 - Piani Particolareggiati d'Esecuzione (P.P.E.), Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) e Piani di Zona per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

Art. 6 - Piani di Recupero (P.E.)

Art. 7 - Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.L.C.)

Art. 8 - Elaborati dei Piani d'intervento preventivo

CAPO IV° - MODALITA' D'INTERVENTO DIRETTO

Art. 9 - Concessione ad edificare (C.E.)

Art. 10 - Contributo della concessione

Art. 11 - Edilizia Convenzionata

CAPO V° - URBANIZZAZIONE

Art. 12 - Urbanizzazione primaria

Art. 13 - Urbanizzazione secondaria

CAPO VI° - NORMATIVA SPECIALE

Art. 14 - Destinazioni d'uso

Art. 15 - Utilizzazione degli indici

Art. 16 - Decoro ambientale

Art. 17 - Alberature e opere di sistemazione esterne

Art. 18 - Aree di parcheggio ed autorimesse di pertinenza

Art. 19 - Attività estrattive

Art. 20 - Attrezzature commerciali

Art. 21 - Concessioni in contrasto con la Variante Generale al P.R.G.

Art. 22 - Inquinamenti

CAPO VII° - PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI

Art. 23 - Definizione dei parametri urbanistici

Art. 24 - Definizione dei parametri edilizi

Art. 25 – Distanze ed altezze

TITOLO II° - ZONIZZAZIONE

CAPO I° - SUDDIVISIONE IN ZONE

Art. 26 - Suddivisione in zone del territorio comunale

Art. 27 - Carattere vincolante delle destinazioni di zona

CAPO II° - ZONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 28 - Zone storiche

Art. 29 - Zone residenziali di completamento

Art. 30 - Zone residenziali di completamento B1

Art. 31 - Zone residenziali di completamento B2

Art. 32 - Zone residenziali di completamento B3

Art. 33 - Zone residenziali di completamento B4 con convenzionamento

Art. 33 bis – Zone di residenziali di completamento soggette a riqualificazione urbanistica

Art. 34 - Zone residenziali di espansione

Art. 35 - Zone residenziali di espansione C1

Art. 36 - Zone residenziali di espansione C2

Art. 37 - Zone residenziali di espansione C3

Art.37 bis - Zona residenziale di espansione di ampliamento dei tessuti edilizi esistenti C5

Art. 38 - Zone di insediamento sparso all'interno delle zone pubbliche

Art. 39 - Zone per le attrezzature turistiche collinari

CAPO III° - ZONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

Art. 40 - Zone artigianali-industriali-commerciali di completamento

Art. 41 - Zone artigianali di espansione

Art. 42 - Zone industriali di espansione

Art. 43 - Zone commerciali di espansione

Art. 44 - Zona portuale

Art. 44 bis - Zona filtro porto città

Art. 45 - Zone agricole

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

Art. 46 - Zone destinate alla viabilità

Art. 47 - Zone ferroviarie

Art. 48 - Zone per attrezzature pubbliche di quartiere

Art. 48 bis - Zone per attrezzature pubbliche di quartiere

Art. 49 - Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale

CAPO V° - ZONE DESTINATE A VINCOLO SPECIALE

Art. 50 - Zone destinate a verde privato

Art. 50 bis - Zone destinate a verde privato

Art. 51 - Zone di tutela della vegetazione riparia

Art. 52 - Zone di rispetto fluviale

Art. 53 - Zone di rispetto e arredo stradale

Art. 54 - Zone di vincolo idrogeologico

Art. 55 - Zone di vincolo paesistico

Art. 56 - Zone dell'arenile

Art. 57 - Zona della Sentina

CAPO VI° - NORME TRANSITORIE

Art. 58 - Norma transitoria

CAPO VII° - RIQUALIFICAZIONE E SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO EDILIZIO URBANO

Art. 59 - Prescrizioni per gli edifici censiti

TITOLO I° - DISPOSIZIONE GENERALE

CAPO I° - VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

Art. 1 - Finalità ed elementi costitutivi della Variante Generale al P.R.G.

Il presente strumento urbanistico costituisce Variante Generale al P.R.G. vigente nel Comune di San Benedetto del Tronto ai sensi delle leggi:

- 17 Agosto 1942 n°10
- 18 Agosto 1962 n°167
- 6 Agosto 1967 'n°765 e successivi decreti interministeriali di esecuzione '
- 19 Novembre 1968 n°1187
- 22 Ottobre 1971 n°865
- 28 Gennaio 1977 n°10
- 5 Agosto 1978 n°457

e si compone dei seguenti elaborati:

- Elab. 1 Relazione Generale
- Elab. 2 Norme Tecniche di Attuazione
- Elab. 3 Zonizzazione

Art. 2 - Applicazione della Variante al P.R.G.

A seguito dell'adozione e dell'approvazione della presente Variante Generale al P.R.G., la disciplina urbanistico-edilizia del territorio comunale sarà, regolata dalle prescrizioni e indicazioni delle presenti norme e degli allegati elaborati grafici.

CAPO II ° - ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

Art. 3 - Modalità d'attuazione della Variante al P.R.G.

La' Variante Generale al P.R.G. si attua, nel rispetto delle indicazioni grafiche riportate nella tavola di Zonizzazione e delle prescrizioni contenute nelle presenti Norme, per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati, coordinati da Programmi Pluriennali di Attuazione di cui all'art.13 della legge 28/01/77 n°10 e della Legge Regionale del 26/04/1979 n° 18.

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

Gli strumenti di attuazione per intervento preventivo, siano essi d'iniziativa pubblica o privata sono attuati alle condizioni di cui ai successivi Artt.

I piani d'intervento preventivo configurati nella legislazione vigente sono:

a) Piani Particolareggiati d'Esecuzione - Legge 17/08/1942 n°1150;
b) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare - Legge 18/04/1962 n°167;
c) Piani di Zona per gli Insediamenti Produttivi - Legge 22/10/71 n°865;
d) Piani di Recupero - Legge 05/08/1978 n°457;
e) Piani di Lottizzazione convenzionata - Legge 06/08/1967 n°765.

Gli interventi diretti si attuano, tramite concessione edilizia, in applicazione delle presenti Norme, per l'esecuzione degli strumenti di attuazione preventivi, ovvero laddove tali strumenti non siano richiesti, per la realizzazione diretta delle previsioni della Variante Generale al P.R.G..

In ogni caso, tutti gli interventi che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinati al rilascio di Concessione Edilizia da parte del Sindaco, in conformità a quanto disposto dalla legge 2801/77 n°l0 e successive modificazioni.

Art. 4 - Programma Pluriennale d'Attuazione (P.P.A.)

Il P.P.A. è il principale strumento di gestione del territorio comunale, finalizzato alla promozione e al coordinamento degli interventi, siano essi pubblici che privati, conformemente alle scelte di programmazione e bilancio del Comune.
Ai sensi della Legge Regionale del 26/04/1979 n°18, le previsioni del P.P.A. sono riferite ad un triennio, in prima attuazione della legge, e ad un periodo di tempo non superiore ad un quinquennio, per i P.P.A. successivi.
Quale strumento di coordinamento e programmazione urbanistica, il P.P.A. deve contenere:

a) la relazione sullo stato di attuazione del vigente strumento urbanistico generale, con l'indicazione della capacità insediativa residua delle zone edificabili, sia residenziali sia produttive, ivi compresa quella risultante da operazioni sul rinnovo del patrimonio edilizio esistente;
b) la valutazione dei fabbisogni da soddisfare attraverso il P.P.A. per i vari tipi di insediamento, con la delimitazione delle aree oggetto degli interventi nell'ambito delle zone omogenee di cui al D.M. 02/04/1968 n° 1444;
c) l'individuazione delle zone soggette a piani particolareggiati o a lottizzazioni convenzionate da redigere in tempi prefissati o a piani di recupero e delle zone ove è ammesso l'intervento diretto. Per gli insediamenti residenziali una quota compresa tra il 40 e il 70 per cento del fabbisogno è riservata all'edilizia pubblica ai sensi della legge 18/04/1962 n°167 e successive modificazioni e integrazioni;
d) l'individuazione delle aree da comprendere in piani per insediamenti produttivi formati ai sensi dell'art. 27 della legge 22/10/1971 n°865;
e) le previsioni delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche da attuarsi nel periodo di validità del P.P.A., anche derivanti da eventuali fabbisogni pregressi, con l'indicazione delle aree necessarie da acquisire, nonché delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi incluse quelle che, pur esistenti all'atto dell'adozione del piano, debbano essere adeguate o migliorate;
f) la previsione di massima delle spese occorrenti per la realizzazione delle opere di cui al precedente punto e), corredata dalla indicazione delle presumibili fonti di finanziamento.

Per gli interventi compresi nelle zone di recupero di cui all'art.27 della legge 05/08/1978 n°457 che consentono ampliamenti volumetrici dell'edilizia esistente, il Comune stabilisce per le singole zone la cubatura massima edificabile per il periodo di validità del P.P.A. e le concessioni relative possono essere rilasciate fino all'ammontare delle previsioni medesime.

CAPO III ° - MODALITA' D'INTERVENTO PREVENTIVO

Art. 5 - Piani Particolareggiati d'Esecuzione (P.P.E.), Piani di-Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P) e Piani di Zona per gli Insediamenti. Produttivi (P.I.P.)

I Piani Particolareggiati d'Esecuzione, i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e i Piani dí Zona per gli Insediamenti Produttivi, devono contenere:

g) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare da destinarsi agli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere e impianti di interesse generale;
h) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, la individuazione delle unità d'intervento e l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
i) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planivolumetriche;
j) l'individuazione degli immobili o di parte dei medesimi, da espropriare o da sottoporre a occupazione temporanea, al fine di realizzare interventi sull'edificato;
k) i termini di validità del piano e i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità in armonia con i programmi pluriennali di attuazione.

Art. 6 - Piani di Recupero (P.R.)

Nelle zone, individuate nell'ambito dello strumento generale, ove, per le condizioni di degrado, si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, il rilascio della Concessione Edilizia e subordinato alla formazione dei Piani di Recupero.

Detti Piani devono indicare la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento e tutti gli elementi previsti per i P.P.E. al precedente articolo.

Art. 7 - Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.L.C.)

I piani di lottizzazione convenzionata, strumenti di intervento preventivo fondamentalmente di iniziativa privata, devono contenere gli elementi di cui ai punti b), c) ed e) del precedente art.5 e la relativa convenzione deve prevedere:

a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ricavate queste ultime sulla base dello standard di piano di mq/ab per le zone residenziali di espansione e della percentuale del 10% per le zone produttive;

b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art.5 della legge 28/01/77 n°10, i termini di versamento e i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito;

c) nel. caso di esecuzione delle opere a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art.11 della legge 28/01/1977 n°10 e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;

d) la successiva presentazione dei progetti planivolumetrici per ogni singolo edificio e i progetti esecutivi delle opere da realizzare, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la concessione di cui all'art.4 della legge 28/01/1977 n°10;

e) i termini di inizio e ultimazione delle opere di urbanizzazione, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento ed in armonia con i programmi di attuazione;

f) l'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parti di esse salvo richiesta di una nuova concessione comunale;

g) le sanzioni convenzionali per la inosservanza delle destinazioni di uso concesso nel. piano di intervento.

Art. 8 – Elaborati dei Piani d'intervento preventivo

I Piani di cui ai precedenti artt. 5, 6 e 7 devono essere costituiti dai seguenti elaborati:

a) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del piano regolatore generale con riferimenti all'area interessata dal piano, corredata dai seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte;
- la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche. e di uso pubblico;
- la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dall' acquisizione e urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune e i privati;
- i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità.

b) copia della planimetria generale dello strumento urbanistico con la individuazione dell'area interessata e relative Norme Tecniche di Attuazione.

c) la planimetria del Piano, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata con le costruzioni esistenti e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenenti i seguenti elementi:

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
- gli edifici e gli impianti esistenti e in progetto;
- le aree destinate all'edificazione o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l' indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e delle sistemazioni delle aree libere e di quelle non edificabili;
- l'eventuale delimitazione di comparti edificatori.

d) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti.

e) l'eventuale progetto planivolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con l'indicazione delle tipologie edilizie.

f) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal Piano con indicazione di quelle soggette eventualmente all'esproprio.

g) le norme tecniche di attuazione del Piano.

h) il riepilogo informativo statistico di cui al primo comma dell'art.6 della Legge Regionale del 16/05/1979 n°19.

i) gli eventuali schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione dei Piani.

CAPO IV° - MODALITA' D'INTERVENTO DIRETTO

Art. 9 - Concessione ad Edificare (C.E.)

Tutti gli interventi che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sono subordinati al rilascio della Concessione da parte del Sindaco, in conformità a quanto disposto dalla legge 28/01/1977 n°10 e successive modificazioni.

La Concessione, a secondo delle caratteristiche dello intervento, si configura come:

Concessione onerosa art.3 Legge 23/01/1977 n°10 e successive modificazioni;

Concessione convenzionata art.7 Legge 28/01/1977 n°10 e successive modificazioni;

Concessione gratuita art.9 Legge 28/01/1977 n.°10 e successive modificazioni.

Nelle zone in cui è previsto l'intervento diretto sono presupposti per il rilascio della Concessione ad edificare:

a) l'inclusione dell'area d'intervento nei P.P.A. fatti salvi esclusivamente gli interventi di cui allo art.9 della legge 28/01/1977 n°10 e quelli di cui all'art.13, 3° comma della Legge Regionale del 26/04/1979 n°18, sempre che non siano in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici.

b) la titolarità, da parte del richiedente, del diritto di proprietà, di superficie o di uso sull'immobile oggetto dell'intervento.

Nelle zone in cui è previsto l'intervento preventivo oltre ai presupposti di cui al precedente comma, il rilascio della concessione è subordinato all'approvazione e alla esecutività dei Piani di cui agli articoli 5, 6 e 7 delle presenti norme e alle condizioni previste dalle convenzioni di cui all'art.8, richiamate all'art.7 per i P.L.C..

La concessione ad edificare comporta l'assunzione dell'impegno da parte del concessionario:

a) a corrispondere al Comune il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione nei casi e nella misura prevista dalle norme delle leggi vigenti;

b) di versare il contributo nei modi stabiliti al successivo art.10 delle presenti norme;

c) di rispettare le previsioni del progetto assentito con la Concessione, in conformità alle prescrizioni, ai parametri ed indici edilizi ed urbanistici previsti dalla presente Variante Generale al P.R.G. e dall'eventuale piano d'intervento preventivo richiesto;

d) di rispettare le destinazioni d'uso individuate, nelle singole unità immobiliari, del progetto assentito.

Per gli immobili appartenenti allo Stato la Concessione è rilasciata a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi delle Amministrazioni, al godimento del bene.

Nella Concessione sono indicati:

- il termine dell'inizio dei lavori che non può essere superiore ad un anno-dalla data del rilascio del provvedimento;
- il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, che non può essere superiore a tre anni dalla medesima data.

Il termine di ultimazione può essere prorogato, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti durante la esecuzione dei lavori.

Può essere assegnato un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori soltanto:

- quando la mole dell'opera o le sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive lo richiedano;
- quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La decadenza del termine di inizio e di ultimazione comporta, per il concessionario, la presentazione di nuova istanza di concessione, rispettivamente, per la intera opera e per la parte non ultimata.

Art. 10 - Contributo della Concessione

Il contributo della Concessione, dovuto da chiunque intenda, attraverso un intervento preventivo o diretto, esercitare un'attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è costituito da una quota commisurata agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti dall'intervento e da una quota commisurata al costo di costruzione, determinate ai sensi degli artt. 5 e 6 della Legge 28/01/1977 n°10 e successive modificazioni con esclusione di casi previsti dall'art.9 della medesima legge.

Gli oneri di urbanizzazione primaria potranno essere soddisfatti direttamente dai proprietari, con la costruzione delle opere relative entro i termini stabiliti per l'intervento oggetto di Concessione e con la garanzia stabilita dal Comune.

Nel caso di Piani d'intervento preventivo di cui agli artt. 5 e 6 delle presenti norme, ove il Comune intervenga direttamente ad acquisire le aree e costruire le opere relative, i proprietari ovvero il concessionario a qualsiasi titolo, saranno chiamati al rimborso delle spese sostenute dal Comune, proporzionalmente ai volumi, alle superfici edificabili e alle destinazioni di zona.

Gli oneri dì urbanizzazione secondaria, destinati alla acquisizione delle aree e alla costruzione delle relative opere, nonché delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi dovranno essere versati nei termini, nei modi e nella misura successivamente precisati anche in relazione alle singole zone.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria potranno essere scomputati, come stabilito negli articoli precedenti, per la parte relativa alle aree direttamente cedute e alle opere direttamente eseguite dal concessionario.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione è stabilita dal Consiglio Comunale sulla base del Regolamento Regionale del 23/07/1977 n°6.

La quota commisurata al costo di costruzione è determinata, sulla base dei parametri stabiliti con Decreto del Ministero dei LL.PP., dalla Regione Marche, ai sensi dell'art. n°6 della legge 28/01/1977 n°10.

Il pagamento del corrispettivo della Concessione deve avvenire versando:

- la quota commisurata agli oneri di urbanizzazione al momento del rilascio della Concessione, salvo rateizzazione ammessa con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune;
- la quota commisurata al costo di costruzione in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione dei lavori.

Art. 11 - Edilizia Convenzionata

Nei casi di interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, quando non è richiesto obbligatoriamente il convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi o del canone di affitto, il concessionario può richiedere la stipula di una Convenzione con il Comune ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28/01/1977 n°10 al fine di ridurre il contributo per il rilascio della Concessione alla sola quota commisurata alla incidenza degli oneri di urbanizzazione.

La Convenzione è trascritta nei registri immobiliari a cura del concessionario prima del rilascio della Concessione.

CAPO V° - URBANIZZAZIONE

Art. 12 - Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree ed opere che determinano, a livello di nucleo urbano elementare, i requisiti necessari per rendere edificabile, ai sensi dell'art.31 della legge 17/08/1942 n°1150 e successive modificazioni, un' area.

Le opere di urbanizzazione primarie sono quelle definite dall'art.4 della legge 29/09/1964 n°847 e successive modificazioni che così le elenca:

α) strade. residenziali;
β) spazi di sosta o parcheggi;
χ) fognature;
δ) rete idrica;
ε) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
φ) pubblica illuminazione;
γ) spazi di verde attrezzato.

Art. 13 - Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree ed opere che determinano, a livello di nucleo urbano intermedio o di quartiere, i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica e collettiva.

Le opere di urbanizzazione secondarie sono quelle definite dall'art.4 della legge 29/09/64 n°847 e successive modificazioni che così le elenca:

a) asili nido e scuole materne;
b) scuole dell'obbligo;
c) mercati di quartiere;
d) delegazioni comunali;
e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
f) impianti sportivi di quartiere;
g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
h) aree verdi di quartiere.

CAPO VI ° - NORMATIVA SPECIALE

Art. 14 - Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti d'intervento edilizio diretto, come in quelli d'intervento urbanistico preventivo, sulla base delle prescrizioni dettate dagli articoli precedenti.

Qualsiasi cambiamento della destinazione d'uso rispetto al progetto assentito con la Concessione Edilizia è subordinato all'autorizzazione della variante da parte del Comune.

Art. 15 - Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva nuova utilizzazione di detti indici sulla stessa superficie, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento dell'area o passaggio di proprietà.

Art. 16 - Decoro estetico ed ambientale

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro ed inserirsi armoniosamente nel contesto urbano; i proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche ed opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro.

A tale riguardo il Sindaco potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) ritenute necessarie per il decoro estetico ed ambientale.

Art. 17 - Alberature e opere di sistemazione esterne (Modificato e/o integrato con D.P.G.R. n. 8369/90)

In tutti i progetti da presentarsi al Comune, siano essi d'intervento diretto come d'intervento urbanistico preventivo, dovranno essere rigorosamente rilevate, indicate su apposita planimetria e documentate con fotografie, tutte le essenze arboree esistenti sull'area oggetto dell'intervento.

I progetti dovranno essere redatti in modo da rispettare le alberature di alto fusto esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali.

In particolare ogni progetto edilizio dovrà essere integrato da un progetto dettagliato della sistemazione esterna, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino, (corredata dalle indicazioni della specie) o a coltivo, e gli esecutivi di tutte le opere di sistemazione esterna (pavimentazioni, aiuole, arredi, ecc.).

Negli appezzamenti di terreno e nei lotti privi di idonee alberature, ricadenti in zone pubbliche e di interesse generale e in quelli per insediamenti residenziali di cui agli articoli successivi, dovranno essere posti a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto nella misura di una pianta e due gruppi di essenze arbustacee ogni 100mq. di superficie fondiaria del lotto. La scelta delle essenze deve avvenire prevalentemente nella gamma delle associazioni vegetali locali,.con una larga presenza di latifoglie.

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

Le piante ad alto fusto messe a dimora debbono essere allevate in cassette e di altezza non inferiore a ml. 2,00 - 2,50 ed il loro diametro non può essere inferiore a cm. 4 misurati a ml. 1,00 dal suolo (dal colletto).

Dovranno essere rispettate le piante protette dalla L.R. n°7/85 e 8/87 sulla salvaguardia della flora marchigiana e le alberature stradali ai sensi della Circolare del Ministero dei LL.PP. n°8321 dell'11/05/66.

Art. 18 - Aree di parcheggio ed autorimesse di pertinenza

In tutte le zone edificabili previste dal P.R.G., nell'ambito di singoli lotti, in aggiunta agli spazi di sosta e parcheggi previsti al precedente art. 12 delle presenti norme, dovranno essere riservati spazi da adibirsi a parcheggi esterni o in autorimesse interne facilmente accessibili, per il soddisfacimento delle esigenze inerenti ai singoli insediamenti in funzione delle singole destinazioni previste.

Tali parcheggi, il cui dimensionamento è prescritto nei successivi articoli delle presenti norme, non presuppongono cessione da parte del concessionario in quanto di natura prettamente privata, tuttavia ne sarà assicurato l'uso pubblico se relativi a funzioni di tipo commerciale, direzionale, ricreativo di servizio e ad attrezzature pubbliche.

Le aree per i parcheggi di pertinenza dovranno essere individuate nella planimetria di progetto, con l'individuazione dei singoli posti macchina.

Art. 19 - Attività estrattive (Modificato e/o integrato con D.P.G.R. n. 8369/90)

Le cave costituiscono un'attività produttiva di particolare rilievo urbanistico per le modificazioni che esse comportano nel territorio.

Pertanto l'apertura, la coltivazione e l'ampliamento delle stesse, oltre ad essere disciplinate dalla legge regionale 22/05/1980 n° 37, sono consentite unicamente all'interno della zona agricola normale.

La domanda per l'autorizzazione da presentare in Comune, in triplice copia, deve essere corredata dagli elaborati tecnici e dalla documentazione di cui all'articolo 3 della succitata legge; la redazione del progetto e la direzione dei lavori deve éssere eseguita da professionisti abilitati per legge.

Per le zone sottoposte a vincolo idrogeologico imposto ai sensi del R.D. 30/12/1923 n°3267 è necessario oltre gli adempimenti previsti dalla Legge Regionale 37/80, il relativo nulla osta del Corpo Forestale dello Stato

Art. 20 - Attrezzature commerciali

La costruzione di edifici o parte di edifici destinati ad attrezzature commerciali e la trasformazione delle attrezzature commerciali esistenti è disciplinata dal "Piano di adeguamento della rete distributiva" di cui alla legge 11/06/1977 n° 426.

Art. 21 - Concessioni in contrasto con la Variante Generale al P.R.G.

Le concessioni in contrasto con le previsioni della .presente Variante Generale decadono al momento della pubblicazione del decreto di approvazione della Variante stessa nel Bollettino Ufficiale della Regione Marche, salvo che i lavori siano già stati iniziati alla data di approvazione e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio.

Per tali concessioni potranno essere richieste concessioni in variante riguardanti esclusivamente l'estetica, le sistemazioni esterne e le destinazioni d'uso, senza alterazione della volumetria concessa.

Art. 22 - Inquinamenti

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o nuovi da realizzare, dovranno essere dotati di impianti idonei ad impedire inquinamenti atmosferici, acustici e di materiali solidi o liquidi di rifiuto. In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla legge 10/05/1976 n°319.

CAPO VII° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 23 - Definizione dei parametri urbanistici

Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana nelle varie zone del territorio comunale è regolato dai seguenti indici-parametri:

1) St = Superficie territoriale

Nel caso di intervento urbanistico preventivo per superficie territoriale, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità territoriale (It) e di utilizzazione territoriale (Ut), s'intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento (Sn), o comunque evidenziate graficamente nelle tavole Variante Generale al P.R.G., comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità generale previste nella Variante Generale al P.R.G. e delle relative fasce di rispetto, e al lordo delle strade esistenti, o previste nel progetto, interne all'area ed al diretto servizio degli insediamenti interessati.

2) Sf = Superficie fondiaria

Nel caso di intervento urbanistico preventivo, per superficie fondiaria, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità fondiaria (If) e di utilizzazione fondiaria (Uf), s'intende quella parte di area che si ottiene detraendo dalla superficie territoriale (St) la superficie per le opere di urbanizzazione primaria (S1) e la superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2), ed altre eventuali superfici, non direttamente utilizzabili ai fini del processo edilizio.

Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria (Sf) corrisponde alla superficie del lotto edificabile, con esclusione delle strade soggette al pubblico transito, a cui si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria (If).

3) S1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria.

Per superficie per le opere di urbanizzazione primaria s'intende la somma delle superfici destinate alle seguenti opere:

a) strade a servizio degli insediamenti;
b) strade pedonali;
c) spazi di sosta e parcheggio pubblico;
d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione della energia elettrica, del gas, del telefono;
e) pubblica illuminazione;
f) spazi per il verde attrezzato primario.

4) S2 = superficie per. le opere di urbanizzazione secondaria.

Per superficie per le opere di urbanizzazione secondaria s'intende la somma delle superfici destinate alle seguenti opere:

a) asili nido;
b) scuole materne;
c) scuole dell'obbligo;
d) attrezzature di interesse comune (civili e religiose);
e) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;'
f) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.

5) Sm = superficie minima d'intervento.

Per superficie minima d'intervento s'intende l'area minima richiesta dalle norme di zona come superficie fondiaria per ogni intervento edilizio diretto o come superficie territoriale per ogni intervento urbanistico preventivo.

6) It = Indice di fabbricabilità territoriale

Per indice di fabbricabilità territoriale s'intende il rapporto massimo ammissibile tra il volume di un fabbricato (V) e la superficie territoriale.

7) If = Indice di fabbricabilità fondiaria

Per indice di fabbricabilità fondiaria s'intende il rapporto massimo ammissibile tra il volume di un fabbricato (V) e la superficie fondiaria (Sf).

Uf, = Indice di utilizzazione fondiaria

Per indice di utilizzazione fondiaria s'intende il rapporto tra la superficie utile (Su) di un fabbricato e la superficie fondiaria (Sf).

Art. 24 - Definizione dei parametri edilizi

Il processo edilizio è regolato dai seguenti parametri:

1) Su = Superficie utile

Per superficie utile degli edifici s'intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, (compresi vani ascensori, scale e terrazze coperte e pilastrate) fuori ed entro terra, con esclusione delle superfici destinate:

a) a servizi ausiliari ad uso esclusivo degli inquilini;
b) ad autorimesse (con h. max = mt. 2,.60) di pertinenza agli edifici;
c) a sottotetti, cantine e depositi di servizio, i cui locali non presentino i requisiti di abitabilità fissati dal Regolamento Edilizio;
d) a servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, ecc.);
e) a porticati pubblici, di uso pubblico o condominiali e a balconi.

2) Sc = Superficie coperta

Per superficie coperta degli edifici s'intende la proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, compresi le superfici dei volumi aggettanti (baw-windows), dei porticati e loggiati e con esclusione dei balconi aperti;

3) V = Volume

Per volume di un edificio s'intende la somma dei prodotti delle superfici utili (Su) di ogni piano, per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento, nonché del prodotto delle superfici non utili per la relativa altezza fuori terra con l'esclusione dei porticati pubblici, di uso pubblico o condominiali e dei sottotetti non abitabili e dei volumi tecnici.

Devono intendersi "volumi tecnici", ai fini della esclusione dal calcolo del volume, i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare spazio nel corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono quindi esclusi dal computo quei volumi, strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici,`l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione degli impianti di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scale al di sopra della linea di gronda.

4) H = Altezza del fabbricato

Per altezza del fabbricato s'intende l'altezza massima fra quelle delle varie fronti, misurata dal piano di utilizzo (piano terreno sistemato al piede delle fronti) alla linea d'intradosso dell'ultimo solaio per gli edifici con copertura piana o inclinata fino al 50%.

Per gli edifici posti a mezza costa dei terreni in pendenza l'altezza sarà misurata dalla linea naturale del terreno sul fronte a valle e potrà essere aumentata della metà della differenza tra l'altezza a monte e l'altezza a valle medesima.

Art. 25 - Distanze ed altezze

1) Distanze:

a) Nelle zone di tipo A in assenza di Piano Particolareggiato le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per tutte le altre zone:

b) df = distanza minima assoluta di ml 10.00 prescritta tra fabbricati, ovvero tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; tale prescrizione si applica nel caso di prospicenza diretta fra pareti.

Due pareti si intendono prospicenti quando l'angolo formato dal prolungamento delle pareti stesse è inferiore a 70 gradi sessagesimali.

Inoltre è prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicenti i confini stessi con un minimo di ml 5,00. Tale minimo può essere ridotto a ml 0,00 se trattasi di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla adozione della presente Variante Generale, la cui distanza dal confine non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza con un minimo assoluto di ml 5,00.

c) Nelle zone di tipo C è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto;

la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00.

Le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate alla viabilità (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di. larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Ove le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze calcolate devono essere maggiorate fino al raggiungimento della misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di interventi urbanistici preventivi (piani particolareggiati o piani di lottizzazione) con previsioni planovolumetriche, salva restando l'osservanza delle distanze dal ciglio stradale di cui al D.M. 01/04/1968 n.1444.

d) di = distacco minimo espresso in metri del fabbricato dai confini con i lotti adiacenti e con i limiti di zona;

e) ds = distacco minimo espresso in metri del fabbricato dalla strada completa di marciapiede;

f) Di = distacco, espresso in metri, del fabbricato dai confini con i lotti adiacenti e con i limiti di zona;

g) Ds = distacco, espresso in metri, del fabbricato dalla strada completa di marciapiede.

2) Altezze:

a) le altezze massime degli edifici sono stabilite in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati, ai massimi indici di fabbricabilità e di utilizzazione, ed in relazione alle prescrizioni urbanistiche dettate dalle presenti norme.

b) l'altezza minima fra pavimento e soffitto dei vani abitabili, negli.edifici residenziali (individuali e collettivi) è stabilita in ml 2, 70, in tutti gli altri edifici è stabilita in ml 3, 00.

TITOLO II° - ZONIZZAZIONE

CAPO I° - SUDDIVISIONE IN ZONE

Art. 26 Suddivisione in zone del Territorio comunale

La Variante Generale al P.R.G. suddivide il territorio comunale in zone urbanistiche, nei cui ambiti è precisata l'utilizzazione dei suoli secondo la seguen te classificazione:

1) Zone per destinazione prevalentemente residenziale
   a) Zone storiche
   b) Zone residenziali di completamento
   c) Zone residenziali di espansione
   d) Zone ad insediamento sparso all'interno delle zone pubbliche
   e) Zone per attrezzature turistico collinari
2) Zone a destinazione prevalentemente produttiva
   a) Zone industriali - artigianali di comletamento
   b) Zone artigianali di espansione
   c) Zone industriali di espansione
   d) Zone commerciali di 'espansione
   e) Zone portuali
   f) Zone agricole
3) Zone destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale
   a) Zone destinate alla viabilità
   b) Zone ferroviarie
   c) Zone per attrezzature pubbliche di quartiere
   d) Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale
4) Zone destinate a vincolo speciale
   a) Zone destinate a verde privato
   b) Zone di tutela della vegetazione riparia
   c) Zone di rispetto fluviale
   d) Zone di rispetto ed arredo stradale
   e) Zone di vincolo paesistico .
   f) Zone di vincolo idrogeologico
   g) Zone dell'arenile
   h) Zona della Sentina

Art. 27 - Carattere vincolante delle destinazioni di Zona

Le destinazioni attribuite alle singole zone, secondo la classificazione del territorio comunale individuate dalla Variante Generale al P.R.G., hanno carattere vincolante; sono comunque ammesse, nelle diverse Zone omogenee, le attività integrative e complementari alle destinazioni d'uso prevalenti prescritte dalle singole norme di zona.

CAPO II° - ZONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 28 - Zone storiche

Le zone storiche comprendono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati insediativi che rivestono carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale.
La Variante Generale al P.R.G. individua le seguenti zone storiche da considerarsi omogenee di tipo A ai sensi del D.I. 02/04/1968 n°1444:
Zona A1 - Paese Alto.
In tale zona la Variante al P.R.G. si attua tramite un Pian Particolareggiato che individui le modalità di intervento atte al recupero del tessuto urbano e delle tipologie edilizie, con il .mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti e compatibili con la residenza.
Prima dell'approvazione del P.P. sono consentite esclusivamente le opere di cui ai commi a),b),c) dell'articolo 31 della legge 05/08/1978 n°457, nonché eventuali interventi disciplinati dai Piani di Recupero. Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del P.P..
Zone A2 - Centro e A3 - Porto D'Ascoli.
In tali zone la Variante Generale al P.R.G. si attua tramite Piani Particolareggiati.
Prima dell'approvazione di detti Piani, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui ai commi a), b), c) dell'art. 31 della legge 05/08/1978 n°457, nonché eventuali interventi disciplinati da Piani di Recupero.

Per tutti gli edifici individuati dalla Variante al Piano Regolatore Generale per la Riqualificazione e Salvaguardia del Patrimonio Edilizio Urbano (Aggiornamento del Piano attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano approvato con DCP n. 10/2003) valgono le prescrizioni di cui all'art. 59 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Variante normativa approvata definitivamente con D.C.C. 62 del 11.07.2013

Art. 29 - Zone residenziali di completamento

Le zone residenziali di completamento comprendono le parti del territorio comunale a prevalente destinazione residenziale, diverse dalle zone di tipo A, totalmente o parzialmente edificate.

In tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) abitazioni;
b) abitazioni collettive;
c) attività ricettive; nella zona compresa tra la ferrovia Bari-Bologna ed il mare la realizzazione di alberghi, pensioni e complessi turistici è ammessa con una superficie coperta non superiore al 50% della superficie del lotto;
d) attività commerciali al dettaglio in conformità con il Piano al Commercio;
e) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
g) teatri e cinematografi;
h) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
i) istituzioni pubbliche statali e rappresentative
j) uffici pubblici e privati, studi professionali;
k) garage di uso pubblico e privato;
l) servizi sociali e religiosi di quartiere;
m) attrezzature socio-sanitarie;
n) attrezzature culturali e sportive.

In tali zone, da considerarsi come omogenee di tipo B ai sensi del D.I. 2.4.1968 n°1444, la Variante Generale al P.R.G. si attua prevalentemente per intervento diretto e sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art.3 comma 1 lettera d del DPR n.380/2001 e smi e con le specifiche di cui ai successivi commi.

Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti di cui all'art. 10 (Strutture ricettive alberghiere) della L.R. 11 luglio 2006 n. 9 " Testo unico delle norme regionali in materia di turismo" verso altra destinazione d'uso consentita dal presente articolo, è ammissibile solo attraverso una progettazione/adeguamento degli edifici al fine di ottenere standard qualitativi elevati in materia di sicurezza, di edilizia sostenibile, risparmio energetico nonchè qualità architettonica e ambientale. **Il possesso di tali requisiti è garantito dal raggiungimento del punteggio minimo pari ad 1 in caso di nuova costruzione e di 0,5 in caso di ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto dal protocollo ITACA Marche sintetico approvato con DGR n. 1245 del 02/08/2010 e smi.**
Inoltre dovranno essere rispettate le norme vigenti per le costruzioni in zone sismiche e la dotazione minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione per spazi destinati a parcheggio pertinenziale di cui alla legge n.122/89.
In caso di demolizione e ricostruzione, anche parziale, seppure attuata attraverso la ristrutturazione edilizia o straordinaria manutenzione degli edifici di cui all'art. 10 (Strutture ricettive alberghiere) della L.R. 9/2006, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso dell'edificio per intervento diretto, dalla destinazione ricettivo alberghiera (punto c di cui ai commi precedenti) verso altra destinazione d'uso consentita dal presente articolo, nel rispetto delle specifiche di cui ai commi precedenti e secondo i parametri e le limitazioni di cui all'art.7 punto 2) del DM 1444/68.
Inoltre, in considerazione della valorizzazione fondiaria derivante dalla trasformazione di cui ai commi precedenti, la stessa è onerosa e si applicano i seguenti oneri:
- la trasformazione, da strutture attualmente destinate all'attività ricettiva di cui all'art. 10 (Strutture ricettive alberghiere) della L.R. 11 luglio 2006 n. 9 "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo", in categoria diversa, è dovuto**, fino all'aggiornamento delle tabelle parametriche regionali approvate ai sensi del terzo comma dell'art. 27 della L.R. 16/2010 così come modificato dall'art. 35 della L.R. 28.12.2010 n. 20, un esborso di una quota pari a quella prevista nella tabella relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le relative categorie di intervento, maggiorata del 100%** (Delibera di G.C. n.378 del 27 novembre 2007 "Adeguamento tariffe servizi comunali anno 2008" e s.m.i.).
Inoltre dovrà essere corrisposto, in aggiunta a quanto sopra riportato, il contributo commisurato al costo di costruzione, determinato ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., nella quota del 10% dell'effettivo costo dell'intervento oggetto della trasformazione, desunto da computo metrico estimativo in allegato alla richiesta del titolo edilizio e ottenuto con riferimento al prezzario regionale oo.pp. in vigore al momento.
Ai sensi della L.R.14/2008 qualora il privato nella trasformazione edilizia garantisca il raggiungimento del punteggio minimo 2 secondo quanto previsto dal protocollo ITACA Marche sintetico approvato con DGR n. 1245 del 02/08/2010 e smi o in alternativa il raggiungimento della classe energetica "A" di cui al D.Lgs 192/05 cosi come modificato dal D.Lgs 311/06 e D.P.R. n.59/2009, è previsto uno sconto pari al 15% dell'importo dovuto quali oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione di cui al capoverso precedente.

Per tutti gli edifici individuati dalla Variante al Piano Regolatore Generale per la Riqualificazione e Salvaguardia del Patrimonio Edilizio Urbano (Aggiornamento del Piano attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano approvato con DCP n. 10/2003) valgono le prescrizioni di cui all'art. 59 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 30 delle N.T.A. - zone residenziali di completamento B1

Gli indici per tali zone sono così fissati:

If = 2,00 mc/mq
H = 14,00 mt.
di = 5,00 mt.
ds = 5,00 mt., o in allineamento ai fabbricati esistenti.
df = 10,00 mt.
Di = Ds = H/2.

Oneri di concessione:

a)- Oneri di urbanizzazione primaria, come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio Comunale, monetizzabili ovvero assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la costruzione delle opere relative.

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

c)- Oneri di costruzione, commisurati al costo di costruzione, secondo le indicazioni della Regione.

Art. 31 delle N.T.A. - zone residenziali di completamento B2

Gli indici per tali zone sono così fissati:

If = 1,00 mc/mq
H = 7,50 mt.
di = 5,00 mt
ds = 5,00 mt., o in allineamento ai fabbricati esistenti
df = 10,00 mt.
Di = Ds = H/2.

Oneri di concessione:

a)- Oneri di urbanizzazione primaria, come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio Comunale, monetizzabili ovvero assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la costruzione delle opere relative.
b)- Oneri di urbanizzazione secondaria, come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio comunale.
c)- Oneri di costruzione, commisurati al costo di costruzione, secondo le indicazioni della Regione.

Art. 32 zone residenziali di completamento B3

Gli indici per tali zone sono così fissati:

If = 0,75 mc/mq
H = 7,50 mt.
di = 5,00 mt
ds = 5,00 mt., o in allineamento con i fabbricati esistenti
df = 10,00 mt.
Di = Ds = H/2.

Oneri di concessione:

a)- Oneri di urbanizzazione primaria, come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio Comunale, monetizzabili ovvero assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la costruzione delle opere relative.

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

c)- Oneri di costruzione, commisurati al costo di costruzione, secondo le indicazioni della Regione.

Art. 33 Zone residenziali di completamento B 4 con convenzionamento

In-tali zone è prevista l'edificazione del 50% dell' area totale indicata nella planimetria di P.R.G. con apposito contorno; il restante 50% sarà destinato a servizi secondo le previsioni di P.R.G. L'intervento sarà regolato da convenzione, ove saranno previste le modalità di cessione del 50% a servizi. La cessione al Comune avverrà all'atto del rilascio della concessione ad edificare.

Il volume da edificare sarà conteggiato sul 50% della area, secondo gli indici fissati per le zone B1 di cui all' art.30.

All'interno della zona di convenzione, una diversa dislocazione dei servizi rispetto alla previsione di Piano, è. consentita e non costituisce variante al Piano stesso.

ARTICOLO INSERITO CON DELIBERA CONSILIARE N. 105 DEL 10/12/2012 RELATIVA ALL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. "MARINA DI SOTTO – PIAZZA SAN PIO X".

Art.33 bis – <u>Zone di residenziali di completamento soggette a riqualificazione urbanistica all'interno della Variante Parziale al PRG "Marina di Sotto – Piazza S.Pio X"</u>

1. Si tratta di lotti, edificati e non, già zonizzati quali zone residenziali di completamento B1 dal vigente P.R.G. posti all'interno del perimetro della Variante parziale al PRG denominata "Marina di Sotto-Piazza S.Pio X" adottata con D.C.C.n.17 del 21/3/2011.
2. Si conferma per essi le destinazioni d'uso previste dall'art.29 delle NTA del PRG, nonché i parametri urbanistici definiti dall'art.30 delle medesime NTA. Ad integrazione delle NTA del PRG vigente nelle zone definite dalle tavole di zonizzazione di variante soggette a riqualificazione urbanistica, la Variante prevede l'attuazione di interventi di esclusiva iniziativa privata di ricomposizione e riassetto della viabilità e dei lotti. Tali interventi, rispondenti alla qualifica di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 10 del D.P.R.n.380/01 e s.m.i. saranno ammessi mediante permesso di costruire con le specifiche di cui al presente articolo.
3. Per le aree soggette a "*riqualificazione urbanistica*" le tavole grafiche di zonizzazione di variante individuano la giacitura della nuova viabilità, mettendola in relazione con gli edifici esistenti; i titoli abilitativi a costruire non potranno in ogni caso consentire interventi che comportino una diminuzione dei distacchi dalle suddette strade, comunque nel rispetto di quanto disposto al riguardo dall'art.25 delle NTA del PRG. L'efficacia di ogni titolo autorizzativo che comporti la modifica della sagoma esistente compresa la realizzazione di accessori pertinenziali quali tettoie, box, gazebo,ecc…, sarà subordinata alla presentazione da parte del proprietario, o dell'avente titolo, di un atto unilaterale d'obbligo opportunamente garantito con il quale il medesimo si impegni a cedere al Comune a titolo gratuito l'area di proprietà corrispondente al tratto di viabilità di progetto della Variante. Non sarà possibile per il Comune rilasciare il certificato o l'attestazione di agibilità ai sensi degli artt.24 e 25 del DPR 380/01, senza l'avvenuta cessione per atto pubblico da parte del privato delle aree inserite nell'atto d'obbligo di cui al presente articolo.
4. Al privato sottoscrittore dell'impegno a cedere aree per realizzazione dell'adeguamento della viabilità previsto dalla presente Variante viene riconosciuta una capacità edificatoria aggiuntiva, da sommare cioè a quella già esistente o a quella massima ammessa dalle norme di PRG: tale volumetria sarà pari a mc.1,00 (leggasi metricubi uno) per ogni mq. ceduto in zona della viabilità di progetto e a mc. 2,00 (leggasi metricubi due) per ogni mq. ceduto in zona residenziale di completamento, entrambe riferite alla zonizzazione di PRG approvata con DPGR n.8369/1990. Tale volume, e la corrispondente SUL, andranno localizzati in ampliamento di edifici esistenti rispettando le norme vigenti dell'art.29 e 30 delle NTA del PRG, nonché le deroghe ammesse in materia di distacchi dall'art.25 delle NTA del medesimo PRG.
<u>5. Alla scadenza temporale di validità del successivo piano particolareggiato di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art.17 della L.n.1150/1942 e s.m.i., il Comune potrà in caso di inerzia del privato, procedere all'avvio della procedura di esproprio delle aree non cedute ai sensi del D.P.R. n°327/2001 e s.m.i.</u>

<u>Per tutti gli edifici individuati dalla Variante al Piano Regolatore Generale per la Riqualificazione e Salvaguardia del Patrimonio Edilizio Urbano (Aggiornamento del Piano attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano approvato con DCP n. 10/2003) valgono le prescrizioni di cui all'art. 59 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.</u>

Art. 34 delle N.T.A. - Zone residenziali di espansione

Le zone residenziali di espansione comprendono le parti del territorio comunale interessate da nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale.

In tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) abitazioni;
b) abitazioni collettive;
c) attività ricettive - in tal caso la superficie coperta non potrà superare il 50% della superficie del lotto;
d) attività commerciali al dettaglio in conformità con il Piano al Commercio;
e) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
g) teatri e cinematografi;
h) uffici pubblici e privati, studi professionali;
i) servizi sociali e religiosi di quartiere;
l) attrezzature socio-sanitarie;
m) attrezzature culturali e sportive.

In tali zone, da considerarsi come omogenee di tipo C ai sensi del D.I. 02/04/1968 n.1444, la Variante Generale al P.R.G. si attua per intervento preventivo; la relativa concessione è subordinata alla stipula della convenzione di cui all'art.7 delle presenti norme.

L'intervento deve essere previsto in modo unitario e riguarda tutta la zona delimitata dalla viabilità e dalle altre zone di Piano.

Nei Piani Particolareggiati esecutivi dovranno essere individuate, tenendo conto dei raggi d'influenza delle singole attrezzature, le aree per i servizi di cui al D.I. 02/04/1968 n.1444 secondo lo standard minimo di Piano di 27 mq/ab, dimensionate in base al numero di abitanti da insediare nella zona calcolati secondo le volumetrie edificabili.

Al fine di ottenere una comune intonazione e di rispettare le caratteristiche del luogo si dovranno indicare nei piani esecutivi le seguenti prescrizioni nell'uso di materiali relativamente alle superfici esterne e alla sistemazione dei giardini:

- saranno esclusi: l'uso di intonaci lisci, le coloriture contrastanti con l'ambiente per le pareti, le lamiere, i materiali in cemento amianto, e quelli in plastica o fibre di vetro;
- per le superfici a giardino da pavimentare si dovrà escludere l'asfalto a getto;
- le recinzioni dovranno essere il più possibile accompagnate con fioriere, spalliere di cespugli e siepi;
- le alberature esistenti debbono essere conservate e dovrà essere richiesta la piantagione di un albero per ogni 100 mq. di lotto. Il tipo di essenza e le dimensioni saranno fissate di volta in volta dall'Amministrazione Comunale. Non sono autorizzate costruzioni inferiori a mc. 300. Sono autorizzate sui confini interni costruzioni accessorie dell'altezza max di mt. 2,50 e di volume non superiore ad 1/20 di quello del fabbricato a cui sono pertinenti.

Per tutti gli edifici individuati dalla Variante al Piano Regolatore Generale per la Riqualificazione e Salvaguardia del Patrimonio Edilizio Urbano (Aggiornamento del Piano attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano approvato con DCP n. 10/2003) valgono le prescrizioni di cui all'art. 59 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 35 Zone residenziali di espansione C 1

1.Tali zone coincidono con i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, comprensori "Marina di Sotto" e "Porto D'Ascoli" in via di completamento e per esse valgono le norme dei relativi Piani Particolareggiati di zona.

COMMA 2. AGGIUNTO CON DELIBERA CONSILIARE N. 105 DEL 10/12/2012 RELATIVA ALL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. "MARINA DI SOTTO – PIAZZA SAN PIO X".

2. Per le porzioni di superfici fondiarie e relative aree pubbliche già individuate nel PPC "Marina di Sotto" approvato con Deliberazione di C.C.n.110 del 19.09.1997 e ricomprese nell'ambito n.4 della Variante parziale al PRG denominata "Marina di Sotto-Piazza San Pio X" sono confermate le stesse destinazioni di zona di cui all'art.48 delle N.T.A. del P.R.G. e l'eventuale capacità edificatoria già previste dal PPC, definendo le relative modalità di attuazione. L'attuazione di tali porzioni sarà normata tramite una variante al PPC anche contestuale al PP di iniziativa pubblica relativo all'ambito n.4 della Variante parziale al PRG denominata "Marina di Sotto-Piazza San Pio X".

Art. 36 Zone residenziali di espansione C2

Gli indici per tali zone sono così fissati:

It = 17,000 mc/ha
If max = 4,00 mc/mq
H = 14,00 mt.
di = 5,00 mt
ds = secondo le prescrizioni dell'art.9, D.I. 02/04/1968 n.1444.
df = 10,00 mt..

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 e richiamati dalla Convenzione, ovvero con il rimborso delle spese sostenute dal Comune, come previsto dall'art.7 delle presenti norme.

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

c)- Oneri di costruzione, commisurati al costo di costruzione, secondo le indicazioni della Regione.

Nelle zone coincidenti con i piani per l'edilizia economica e popolare nel rispetto comunque dell'indice territoriale e fondiario e del D.M. 02/04/1968 n.1444, valgono le norme dei relativi P.E.E.P.

Art. 37 Zone residenziali di espansione C3

Gli indici per tali zone sono così fissati:

It = 7.500 mc/ha
If max = 1,1 mc/mq
H = 7,50 mt.
di = 5,00 mt.
ds = secondo le prescrizioni dell'art.9 D.I. 2.4.68 n.1444.
df = 10,00 mt..

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 e richiamati dalla Convenzione, ovvero con il rimborso delle spese sostenute dal Comune, come previsto dall'art.7 delle presenti norme.

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

c)- Oneri di costruzione, commisurati al costo di costruzione, secondo le indicazioni della Regione.

ARTICOLO INSERITO CON DELIBERA CONSILIARE N. 105 DEL 10/12/2012 RELATIVA ALL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. "MARINA DI SOTTO – PIAZZA SAN PIO X".

Art.37 bis delle NTA
Zona C5 – Zona residenziale di espansione di ampliamento dei tessuti edilizi esistenti

Comprendono aree non ancora edificate poste in adiacenza a zone di espansione già attuate con precedenti piani particolareggiati di esecuzione e ad aree già urbanizzate site in zona residenziale di completamento.
Il P.R.G. si attua attraverso piani particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.) che dovranno necessariamente essere estesi ad ambiti di attuazione omogenei individuati dalla Variante al PRG; tali ambiti comprendono sia le aree di espansione residenziale dotate dei servizi obbligatori per la nuova edificazione, che le attrezzature di PRG necessarie a soddisfare gli standard generali di Piano. Nei piani particolareggiati, previa eventuale individuazione di unità minime di intervento, dovranno essere indicate le aree fondiarie in cui concentrare le capacità edificatorie concesse, le aree pubbliche per la nuova edificazione, nonché le attrezzature di PRG necessarie a soddisfare gli standard generali di Piano.
L'indice di fabbricabilità territoriale assegnato ad ogni ambito dal presente articolo sarà applicato alla superficie dell'intero ambito di riferimento, comprendendo anche le aree pubbliche da cedere e concentrando l'edificazione nelle aree fondiarie così come individuate negli elaborati di Variante all'interno dei perimetri delle zone omogenee C5.
Lo standard urbanistico di cui al D.M.n.1444/68 per la nuova edificazione, da collocare all'interno delle zone omogenee C5, è pari a mq.18 per abitante, a cui dovranno essere aggiunti mq.3 per abitante da destinare a verde pubblico, ai sensi della legge regionale n.34/92 e s.m.i. Gli abitanti saranno dimensionati sulla base delle volumetrie edificabili conteggiando il parametro di 120 mc/ab.
I parametri urbanistici ed edilizi relativi a distacchi, altezze, capacità edificatorie e il calcolo del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché del costo di costruzione di cui all'art.16 del DPR n.380/01 e s.m.i., sono di seguito specificati:

<u>ambito n.1</u>
IT= 1,3977 mc/mq
Ifmax= 4,00 mc/mq
Hmax= 12,50 m

<u>ambito n.2</u>
IT= 0,64 mc/mq
Ifmax= 4,20 mc/mq
Hmax= 12,00 m

<u>ambito n.3</u>
IT= 0,70 mc/mq
Ifmax= 5,00 mc/mq
Hmax= 15,00 m

<u>ambito n.4</u>
Ifmax= 3,00 mc/mq
Hmax= 9,00 m
Per tutti gli ambiti riguardo i distacchi è prescritto il rispetto del D.M. 1444/68.

<u>Prescrizioni particolari valevoli per la zona "Marina di Sotto – Piazza S.Pio X":</u>
a) Nel successivo Piano particolareggiato di iniziativa pubblica sia inserita sull'immobile individuato al fg.16 particella n.134 all'interno dell'ambito n.3 una unità minima di intervento in zona C5 di espansione a sé stante nella quale venga compresa oltre all'intera capacità edificatoria della zona B1 di completamento, pari a mc 1000, anche quella della zona C5 di espansione prodotta dalla superficie restante di proprietà moltiplicata per l'indice territoriale assegnato, a fronte della cessione delle aree a standard previste dalla zonizzazione e nelle NTA del successivo Piano Particolareggiato.
b) Nel successivo Piano particolareggiato di iniziativa pubblica sia possibile assegnare la medesima capacità edificatoria pari a 0,64 mc/mq all'immobile individuato al fg.16 part.1745 di mq.1816 catastali, trasferendo la volumetria prodotta nell'ambito urbanistico n.2 unitamente alla volumetria prodotta dalle restanti particelle del fg.16 particelle n.857-859-1354-1382-138 nella

Unità minima di intervento che verrà individuata dal successivo Piano particolareggiato in attuazione della Variante in oggetto .
c) Nel successivo Piano particolareggiato di iniziativa pubblica sarà possibile comprendere tutti le previsioni edificatorie già individuate nel PPC “Marina di Sotto”, ma non ancora attuate, in un'unica perimetrazione da inserire all’interno dell’ambito di intervento n.4 di progetto. Per i lotti già edificati compresi nell’ambito urbanistico n.4 la norma del PP dovrà prevedere che ciascuno di tali immobili costituirà una unità minima di intervento con possibilità diretta di attuazione, specificando che la volumetria massima ammessa sarà quella esistente ed assentita, senza quindi modificare l’attuale indice fondiario, nè il carico urbanistico complessivo già previsto dal PPC .
d) il perimetro dell’ambito di intervento n.4 viene esteso verso nord fino a ricomprendere porzioni di superfici fondiarie e relative aree pubbliche già individuate nel PPC “Marina di Sotto” alle quali, nell’ambito di una variante al medesimo PPC anche contestuale al PP di iniziativa pubblica del medesimo ambito, verranno confermate la stessa destinazione di zona e l’eventuale capacità edificatoria già previste dal PPC definendo le relative modalità di attuazione .
e) Nel successivo Piano particolareggiato di iniziativa pubblica sia possibile assegnare all’immobile individuato catastalmente al Foglio 16, particella n.2060 di mq 1.995, la capacità edificatoria di mc.5450 già assentita nella lottizzazione d’ufficio approvata S.Pio X, individuando una unità minima di intervento a sé stante nell’ambito n.3; nel contempo, e a fronte di tale individuazione nel medesimo PP di iniziativa pubblica, sarà inserito l’obbligo di cessione al Comune di quota parte della particella n.2011 del Fg.16 pari a mq.4100 destinata a viabilità e all’area di pertinenza della attrezzatura comune di piazza S.Pio X, nonché delle aree destinate a viabilità, parcheggi ed edilizia sociale restanti dalla originaria particella fg.16 n.2060 a cui sarà sottratta la superficie fondiaria calcolata con indice fondiario pari a 5 mc/mq sul volume già assentito di cui sopra.
f) Nel successivo Piano particolareggiato di iniziativa pubblica sia possibile assegnare alla proprietà compresa nell’ambito urbanistico n.2 (Foglio 16, particelle n.120-2135-2137-1779 e n.2133 per la parte compresa nel solo ambito n.2) la capacità edificatoria espressa dall’area sita in zona C5 di PRG con l’indice territoriale pari a 0,64 mc/mq, individuando una Unità minima di intervento a sé stante, che verrà indicata dal successivo Piano particolareggiato in attuazione della Variante in oggetto, con collegamento sia viario che ai sottoservizi su via S.Pio X e alla nuova strada di penetrazione della zona di espansione C5 (prescrizione particolare da inserire nella norma art.37 bis).
g) Nella successiva stesura del PP di iniziativa pubblica per il Comune sia possibile per tutti gli ambiti urbanistici indicati in Variante, restando ferme per ogni ambito urbanistico individuato dalla Variante al PRG le dotazione complessive di standard urbanistico e le volumetrie in essa individuate , individuare unità di intervento singole ove oltre a reperire gli standard urbanistici minimi di Piano sia possibile un collegamento indipendente e funzionale con la viabilità e i sottoservizi esistenti e di progetto
h) Nella successiva stesura del PP di iniziativa pubblica per il Comune le zonizzazioni indicate negli elaborati n.10b e n.10c della Variante Parziale “Marina di Sotto-Piazza S.Pio X” hanno carattere indicativo e non prescrittivo per quanto riguarda la loro localizzazione fermi restando i parametri urbanistici fissati nella Variante medesima.
i) sul successivo Piano particolareggiato di iniziativa pubblica sia possibile assegnare la medesima capacità edificatoria pari a 0,64 mc/mq inserita sulle proprietà individuate al Catasto Terreni particelle fg.16 n.857-859-1354-1382-138, nell’ambito urbanistico n.2, individuando una Unità minima di intervento a sé stante con collegamento alla SS 16 e a via del Correggio che verrà individuata dal successivo Piano particolareggiato. A tale cubatura viene aggiunto un volume pari a 510 mc derivante da una porzione di zona di completamento B1 di superficie pari a 375 mq preesistente e ricompresa all'interno dell'ambito, a cui è stato assegnato un indice di 1,36 mc/mq (depurato dell'indice territoriale 0,64 mc/mq già assegnato).

Per tutti gli edifici individuati dalla Variante al Piano Regolatore Generale per la Riqualificazione e Salvaguardia del Patrimonio Edilizio Urbano (Aggiornamento del Piano attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano approvato con DCP n. 10/2003) valgono le prescrizioni di cui all’art. 59 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 38 Zone di insediamento sparso all'interno delle zone pubbliche

Le zone di insediamento sparso all'interno delle zone pubbliche sono costituite da insediamenti isolati all'interno delle aree destinate a verde pubblico.

In tali zone la Variante Generale al P.R.G. si attua per intervento diretto.

E' ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti, nonché la demolizione e ricostruzione con aumento della volumetria non superiore al 20% di quella esistente.

H = 7,50 mt.
di = 5,00 mt.
ds = 5,00 mt.
Sm = secondo le indicazioni della planimetria di zonizzazione.

Per tutti gli edifici individuati dalla Variante al Piano Regolatore Generale per la Riqualificazione e Salvaguardia del Patrimonio Edilizio Urbano (Aggiornamento del Piano attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano approvato con DCP n. 10/2003) valgono le prescrizioni di cui all'art. 59 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 39 Zone per le attrezzature turistiche collinari

'Le zone per le attrezzature turistiche collinari sono destinate ad attrezzature ricettive turistico quali ristoranti, tavole calde, attrezzature ricreative, locande e pensioni.
in tali zone la Variante Generale al P.R.G. si attua per intervento diretto.
Esse sono suddivise in:
Zone per attrezzature turistiche T1
Gli indici per tali zone sono così fissati:
If = 1,00 mc/mq
H = 7, 50 .mt.
Sm = secondo le indicazioni della planimetria di zonizzazione
Secondo il D.P.G.R. Marche n°8369 del 27.11.1990 di approvazione del P.R.G. medesimo, al punto 1) lettera b) del dispositivo è prescritto quanto segue:
"*l'area "T1" situata all'estremo confine comunale Ovest, interessata da esistenti attrezzature di ristoro e destinata dalla Variante Generale a "zona per il turismo collinare" è sottoposta a tutela integrale da corso d'acqua ed è inoltre in posizione panoramica ottimale ed inserita in un ambiente di notevole pregio paesistico; pertanto si propone di confermare la tutela e di prendere solo atto dell'attività esistente accludendo la possibilità di sviluppo turistico nell'area libera adiacente. Per l'attività in esercizio potranno essere ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione con un aumento volumetrico massimo del 20% rispetto al volume esistente."*

Zone per attrezzature turistiche T2
Gli indici per tali zone sono così fissati:
If = volume/mq esistente con un auménto fino al 50%
H = 4, 50 .mt.
Sm = secondo le indicazioni della planimetria di zonizzazione
Secondo il D.P.G.R. Marche n°8369 del 27.11.1990 di approvazione del P.R.G. medesimo, al punto 2) del dispositivo è prescritto quanto segue:
"l'area coincidente con l'area turistica collinare di S.Lucia è sottoposta a tutela orientata; pertanto si conferma la previsione di tutela del P.P.A.R. e si prende solo atto dell'attività esistente escludendo la possibilità di sviluppo turistico sull'area adiacente. Per l'attività di esercizio potranno essere ammessi interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione con un aumento volumetrico massimo del 20% rispetto al volume esistente."

Per tutti gli edifici individuati dalla Variante al Piano Regolatore Generale per la Riqualificazione e Salvaguardia del Patrimonio Edilizio Urbano (Aggiornamento del Piano attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano approvato con DCP n. 10/2003) valgono le prescrizioni di cui all'art. 59 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

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 150 mq. e con un massimo di due alloggi.

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.

Oneri di concessione:

a)- Oneri di urbanizzazione primaria, monetizzabili ovvero assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la costruzione dlle 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.

Per tutti gli edifici individuati dalla Variante al Piano Regolatore Generale per la Riqualificazione e Salvaguardia del Patrimonio Edilizio Urbano (Aggiornamento del Piano attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano approvato con DCP n. 10/2003) valgono le prescrizioni di cui all'art. 59 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

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 150 mq. e con un massimo di due alloggi.

a) Zona D 3

Gli indici per tali zane 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.

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

Secondo il D.P.G.R. Marche n°8369 del 27.11.1990 di approvazione del P.R.G. medesimo, al punto 1) lettera a) del dispositivo è prescritto quanto segue:

"l'area artigianale prevista sul versante nord collinare prospettante la panoramica per Acquaviva Picena risulta completamente inedificata ed ha un'eccessiva acclività, pertanto se ne ribadisce la tutela del P.P.A.R. escludendola da qualsiasi tipo di edificazione."

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.

Per tutti gli edifici individuati dalla Variante al Piano Regolatore Generale per la Riqualificazione e Salvaguardia del Patrimonio Edilizio Urbano (Aggiornamento del Piano attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano approvato con DCP n. 10/2003) valgono le prescrizioni di cui all'art. 59 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

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 150 mq. e con un massimo di due alloggi.

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.

Per tutti gli edifici individuati dalla Variante al Piano Regolatore Generale per la Riqualificazione e Salvaguardia del Patrimonio Edilizio Urbano (Aggiornamento del Piano attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano approvato con DCP n. 10/2003) valgono le prescrizioni di cui all'art. 59 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

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 sopraddette.

In tali zone sono consentite abitazioni per il personale di custodia ovvero per il proprietario titolare dell'azienda con una superficie utile massima di 150 mq. e con un massimo di due alloggi.

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.I. 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.

Per tutti gli edifici individuati dalla Variante al Piano Regolatore Generale per la Riqualificazione e Salvaguardia del Patrimonio Edilizio Urbano (Aggiornamento del Piano attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano approvato con DCP n. 10/2003) valgono le prescrizioni di cui all'art. 59 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

ARTICOLO MODIFICATO CON DELIBERA CONSILIARE N. 32 DEL 30/04/2013 RELATIVA ALL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE "ZONA PORTO" - VARIANTE NORMATIVA ART.44, IN ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE PORTUALE ADOTTATO AI SENSI DELL'ART.5 DELLA L. 84/94.

Art. 44 Zona portuale

A tale zona appartengono le parti del territorio comunale comprendenti aree del demanio marittimo destinate alle attività portuali. Tali aree sono disciplinate dalla normativa specifica del P.R.P. approvato ai sensi dell'art.5 della legge 28 gennaio 1994 n.84.

Prima dell'approvazione del P.R.P. sono consentiti esclusivamente interventi, senza cambio di destinazione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento, interventi riguardanti le opere portuali e servizi attinenti.

ARTICOLO INSERITO CON DELIBERA CONSILIARE N. 32 DEL 30/04/2013 RELATIVA ALL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE "ZONA PORTO" - VARIANTE NORMATIVA ART.44, IN ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE PORTUALE ADOTTATO AI SENSI DELL'ART.5 DELLA L. 84/94.

Art. 44 bis Zona filtro porto-città

A tale zona appartengono le parti del territorio comunale urbanizzato ed esterne al limite del PRP, comprendenti aree demaniali e aree private a seguito di sdemanializzazione, che a seguito di redazione del nuovo P.R.P. non sono state incluse tra quelle oggetto di pianificazione di dettaglio, esse sono destinate ad attrezzature pubbliche e private per l'uso commerciale e turistico del porto e per le attività industriali ad essa connesse, alla cantieristica navale ed alla pesca.

In tale zona la Variante Generale al P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Nelle aree demaniali sono consentiti esclusivamente interventi, senza cambio di destinazione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, interventi riguardanti le opere portuali e servizi attinenti.

Nelle aree private sdemanializzate oltre alle destinazioni indicate nei commi precedenti, sono consentite anche quelle di stessa natura non strettamente attinenti alle attività del porto, ivi comprese le attività terziarie previo reperimento degli standards di cui all'art.5 del D.M. 1444/68.

Rimane la destinazione residenziale per gli edifici e le unità immobiliari esistenti con tale destinazione.

Gli indici da applicarsi nei lotti liberi o resi liberi, ferme restando le destinazioni ammesse dai commi precedenti, sono i seguenti:

If = 3,00 mc./mq.
di = 5,00 mt.
ds = 5,00 mt. o in allineamento ai fabbricati esistenti
df = 10,00 mt.
H = 10,00 mt.

Nei lotti edificati sono consentiti altresì, per i fabbricati destinati ad attività produttive e previo reperimento degli standards in caso di aumento di S.U.L., incrementi volumetrici in sopraelevazione fino ad un'altezza massima complessiva, ove la preesistente risulti inferiore, di mt. 7,50. L'ampliamento dovrà rispettare i distacchi minimi tra pareti finestrate di mt. 10,00 salvo i casi di costruzioni a confine del lotto, in aderenza.

Per tutti gli edifici individuati dalla Variante al Piano Regolatore Generale per la Riqualificazione e Salvaguardia del Patrimonio Edilizio Urbano (Aggiornamento del Piano attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano approvato con DCP n. 10/2003) valgono le prescrizioni di cui all'art. 59 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 45 Zone agricole

Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura intesa non solamente come funzione produttiva alimentare, ma come funzione di servizio e protezione del sistema idrogeologico del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico.

In queste zone la Variante Generale al P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Le relative concessioni possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari coltivatori diretti, concedenti o conduttori di licenza, nonché dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi delle leggi vigenti hanno rispettivamente acquisito il diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto della concessione stessa.

Il rilascio della concessione è subordinato alla trascrizione nei Registri Immobiliari, dell'impegno mediante atto d'obbligo, a rispettare la destinazione d'uso stabilita nel progetto.

Le zone agricole sono così suddivise:

1) **Zona agricola di tutela per il rispetto del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico.**
   In tali zone è vietata ogni modificazione o alterazione della morfologia agraria, vegetale e topografica costituitasi.
   E' imposto quindi il rispetto ed il mantenimento delle alberature esistenti (filari, siepi di recinzione, viali alberati, boschi, nuclei arborei, eccetera). E' vietata anche l'apertura di cave e la discarica di rifiuti o comunque di materiali terrosi.
   E' consentito il restauro ed il ripristino degli edifici esistenti nonché la loro demolizione con ricostruzione nella stessa area di sedime, con superficie utile aumentata del 10%.
   Nel caso di nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:
   If = 0,01 mc/mq
   H = 7,50 mt.
2) **Zone agricole normali**
   In tali zone è consentita soltanto l'edificazione di fabbricati al servizio dell'agricoltura: abitazioni e fabbricati rurali (stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole ed attrezzi, ecc.).
   La discarica di rifiuti o comunque di materiali anche terrosi è consentita su presentazione di apposito progetto approvato dalla Commissione Edilizia con parere vincolante dell' Ufficiale Sanitario.
   E' consentita l'apertura di cave secondo le prescrizioni dell'art. 19 delle presenti norme.
   Gli indici edilizi per il fabbricato colonico esclusi gli annessi necessari per la coltivazione e l'allevamento, la lavorazione e la conservazione, sono così fissati:
   If = 0,03 mc/mq
   H = 7,50 mt.
   di = ds = 10,00 mt. ed in rispetto del D.M. del 01/04/1968.

Per tutti gli edifici individuati dalla Variante al Piano Regolatore Generale per la Riqualificazione e Salvaguardia del Patrimonio Edilizio Urbano (Aggiornamento del Piano attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano approvato con DCP n. 10/2003) valgono le prescrizioni di cui all'art. 59 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

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.

COMMA 2. AGGIUNTO CON DELIBERA CONSILIARE N. 105 DEL 10/12/2012 RELATIVA ALL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. "MARINA DI SOTTO – PIAZZA SAN PIO X".

Per le aree perimetrate all'interno degli ambiti urbanistici definiti dalla Variante parziale al PRG denominata "Marina di Sotto-Piazza San Pio X", l'acquisizione al patrimonio comunale consegue all'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica previsto dall'art.37 bis delle NTA della presente Variante.

Secondo il D.P.G.R. Marche n°8369 del 27.11.1990 di approvazione del P.R.G. medesimo, al punto 1) lettera c) del dispositivo è prescritto quanto segue:
"per quanto attiene alla nuova sede viaria, parallela, per un tratto alla provinciale per Acquaviva, il tracciato è da intendersi a carattere puramente indicativo e l'eventuale realizzazione dovrà essere sottoposta a verifica di compatibilità."

Secondo il D.P.G.R. Marche n°8369 del 27.11.1990 di approvazione del P.R.G. medesimo, al punto 6) del dispositivo è prescritto quanto segue:
"per quanto riguarda l'asse di collegamento Nord-Sud all'estremo Sud del Quartiere n.4 il tracciato della viabilità è da considerarsi indicativo non risultando accettabile l'eliminazione della tutela prevista dal P.P.A.R.

Per tutti gli edifici individuati dalla Variante al Piano Regolatore Generale per la Riqualificazione e Salvaguardia del Patrimonio Edilizio Urbano (Aggiornamento del Piano attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano approvato con DCP n. 10/2003) valgono le prescrizioni di cui all'art. 59 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

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 If = 1,00 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 plano-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) nonchè 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.I. 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) del all'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:

It = 0,4 mc/mq

H = 10,00 ml

Dc= 5ml

Df= 10 ml

Ds= 5 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.

Per tutti gli edifici individuati dalla Variante al Piano Regolatore Generale per la Riqualificazione e Salvaguardia del Patrimonio Edilizio Urbano (Aggiornamento del Piano attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano approvato con DCP n. 10/2003) valgono le prescrizioni di cui all'art. 59 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

ARTICOLO INSERITO CON DELIBERA CONSILIARE N. 105 DEL 10/12/2012 RELATIVA ALL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. "MARINA DI SOTTO – PIAZZA SAN PIO X".

Art.48bis – Zone per attrezzature pubbliche di quartiere all'interno della Variante Parziale al PRG "Marina di Sotto – Piazza S.Pio X"

1) Aree per l'istruzione

1.1 Rappresentano le aree destinate all'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo) ai sensi dell'Art.3/a del D.M. 1444/68 perimetrate all'interno degli ambiti urbanistici definiti dalla Variante parziale al PRG denominata "Marina di Sotto-Piazza San Pio X".

1.2 L'acquisizione al patrimonio comunale di tali aree consegue all'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica previsto dall'art.37 bis delle NTA della presente Variante.

2) Aree per attrezzature civiche di quartiere

2.1 Rappresentano le aree perimetrate all'interno degli ambiti urbanistici definiti dalla Variante parziale al PRG denominata "Marina di Sotto-Piazza San Pio X", nelle quali è consentita la realizzazione di: "... *attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre*" di cui al punto b) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

2.2 Per le modalità di attuazione si rinvia al corrispondente art.48/2 delle NTA del PRG vigente.

3) Aree destinate a verde pubblico di quartiere

3.1 Rappresentano le aree destinate a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione delle fasce verdi lungo le strade ai sensi dell'Art.3/c del D.M. 1444/68 perimetrate all'interno degli ambiti urbanistici definiti dalla Variante parziale al PRG denominata "Marina di Sotto-Piazza San Pio X".

3.2 L'acquisizione al patrimonio comunale di tali aree consegue all'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica previsto dall'art.37 bis delle NTA della presente Variante.

Per tutti gli edifici individuati dalla Variante al Piano Regolatore Generale per la Riqualificazione e Salvaguardia del Patrimonio Edilizio Urbano (Aggiornamento del Piano attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano approvato con DCP n. 10/2003) valgono le prescrizioni di cui all'art. 59 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

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 Uf = 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 annonari, 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 Su per attività insediata.

Si applicano i seguenti parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria Uf = 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 Sm, di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria Sf.

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 Uf = 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 Uf = 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 Uf = 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 Uf = 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 Uf = 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..

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 Uf = 0,001 mq/mq
b) parcheggi = 1 mq ogni 10 mq. di superficie Sm 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, Uf = 0,25 mq/mq
- per gli impianti scoperti, Uf = 0,50 mq/mq

b) parcheggi = 2,50 mq. ogni 10 mq. di superficie Sm 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 Uf = 0,30 mq/mq;
- per gli impianti scoperti Uf = 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 Sm di intervento.

Per tutti gli edifici individuati dalla Variante al Piano Regolatore Generale per la Riqualificazione e Salvaguardia del Patrimonio Edilizio Urbano (Aggiornamento del Piano attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano approvato con DCP n. 10/2003) valgono le prescrizioni di cui all’art. 59 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

CAPO V° - ZONE DESTINATE A VINCOLO SPECIALE

Art. 50 Zone destinate a verde privato

Le zone a verde privato sono destinate al mantenimento e alla formazione di giardini e parchi privati. E' consentito il restauro e il ripristino degli edifici di pregio storico-artistico-ambientale, nonché la ricostruzione dei rimanenti, previa demolizione, con la possibilità di integrazione della superficie utile del 10%, nel rispetto assoluto del verde esistente. In tali zone la Variante Generale al P.R.G. si attua per intervento diretto.

Per tutti gli edifici individuati dalla Variante al Piano Regolatore Generale per la Riqualificazione e Salvaguardia del Patrimonio Edilizio Urbano (Aggiornamento del Piano attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano approvato con DCP n. 10/2003) valgono le prescrizioni di cui all'art. 59 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

ARTICOLO INSERITO CON DELIBERA CONSILIARE N. 105 DEL 10/12/2012 RELATIVA ALL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. "MARINA DI SOTTO – PIAZZA SAN PIO X".

Art.50bis – Zone destinate a verde privato all'interno della Variante Parziale al PRG "Marina di Sotto – Piazza S.Pio X"

1. Rappresentano aree di uso privato escluse dal calcolo della capacità edificatoria.
2. Si prevede la sistemazione a giardino in continuità con la superficie fondiaria degli edifici esistenti.
3. Per gli immobili esistenti inclusi nelle aree in oggetto sono consentiti esclusivamente interventi di "manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria", "restauro e risanamento conservativo" come definiti dagli art. 3 del DPR n.380/2001 e smi, nonché interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume nè di superficie coperta.

Per tutti gli edifici individuati dalla Variante al Piano Regolatore Generale per la Riqualificazione e Salvaguardia del Patrimonio Edilizio Urbano (Aggiornamento del Piano attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano approvato con DCP n. 10/2003) valgono le prescrizioni di cui all'art. 59 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 51 Zone di tutela della vegetazione riparia

Le zone di tutela della vegetazione riparia sono destinate alla difesa dei corsi d'acqua, sistemi irrigui, argini e relativo ambiente vegetale.

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

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

Per tutti gli edifici individuati dalla Variante al Piano Regolatore Generale per la Riqualificazione e Salvaguardia del Patrimonio Edilizio Urbano (Aggiornamento del Piano attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano approvato con DCP n. 10/2003) valgono le prescrizioni di cui all'art. 59 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

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.

Per tutti gli edifici individuati dalla Variante al Piano Regolatore Generale per la Riqualificazione e Salvaguardia del Patrimonio Edilizio Urbano (Aggiornamento del Piano attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano approvato con DCP n. 10/2003) valgono le prescrizioni di cui all'art. 59 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

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.

Per tutti gli edifici individuati dalla Variante al Piano Regolatore Generale per la Riqualificazione e Salvaguardia del Patrimonio Edilizio Urbano (Aggiornamento del Piano attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano approvato con DCP n. 10/2003) valgono le prescrizioni di cui all'art. 59 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 54 Zone di vincolo idrogeologico

Le zone di vincolo idrogeologico sono quelle interessate da vincoli di tutela, derivanti da particolari configurazioni oro-idrogeografiche del territorio, da condizioni di pendenza, natura e stabilità dei terreni.
Esse sono così individuate (Delibra C.C.I.A. 20 febbraio 1958):
Zona I - Monte Aquilino.
Confini:
Sud - fosso Ragnola, dal confine del Comune di Monteprandone fino ad incontrare la strada carrareccia che passa per quota 54.
Est - per detta strada carrareccia fino ad incontrare la strada vicinale di Monte Aquilino.
Nord - strada vicinale di Monte Aquilino, sino al limite del Comune di Monteorandone.
Ovest - confine con il territorio comunale di Monteprandone, dall'incrocio con la strada vicinale Monte Aquilino all'incrocio fosso Ragnola
Zona II – Ambula, Malvicina, Marano.
Confini:
Sud - fosso degli Zingari, dal limite del Comune. di Acquaviva fino alla confluenza con il torrente Albula, indi risale per detto torrente per pochi metri sino ad incontrare la provinciale Val Tesina e, per quest'ultima, fino al cimitero di San Benedetto del Tronto.
Est - dal cimitero segue la carrareccia che passa per le quote 57 e 49, quindi strada vicinale Marinuccia, fino al limite del Comune di Grottammare.
Nord – confine con il territorio comunale di Grottammare, dalla strada vicinale Marinuccia al limite del Comune di Acquaviva.
Ovest - confine con il territorio comunale di Acquaviva, da quello con Grottammare allo incontro del fosso degli Zingari

55- Zone di vincolo paesistico

Le zone di vincolo paesistico sono quelle soggette a dichiarazioni di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 29.6.1939 n°1497.

Esse sono così Individuate:

a) la zona comprendente i viali lungomare e il piazzale della Fontana, confinante ad ovest con la linea ferroviaria, a sud con il torrente .Albula, a nord con la via Fiscaletti e suo prolungamento fino al mare, ad est con l'asse della via Marinai d'Italia
(D.M. 20/12/1963);

b) zona S.Lucia: dal fosso Acquachiara al fosso delle Fornaci, a monte crinale delle colline e a valle tracciato corrispondente alla variante della Strada Statale Adriatica prevista dal P.R.G.
(D.M. 04/12/1965);

c) zona Monte della Croce: fosso degli Zingari, fosso delle Fornaci, a valle strada di previsione di P.R.G., a monte confine territoriale del Comune
(D.M. 04/12/1965).

Art. 56 Zone dell'arenile

Le zone dell'arenile sono destinate all'uso turistico del mare.

Dovrà essere predisposto un piano generale di utilizzo della spiaggia, anche in accordo con la Divisione Generale del Demanio Marittimo, nel quale prevedere uno sviluppo ordinato o controllato delle attrezzature balneari (stabilimenti, bar, ristoranti, ecc.).

In attesa di detti piani sarà consentita la manutenzione dei manufatti esistenti, la loro demolizione con ricostruzione, e l'edificazione di nuovi manufatti.

I nuovi manufatti dovranno rispettare i seguenti indici:

If = 0,1 mc/mq

H = 4,00 ml

Tutte le nuove costruzioni avranno carattere provvisorio.

Art. 57 Zona della Sentina

La zona della Sentina comprende la parte del territorio comunale destinata prevalentemente a parco pubblico e solo parzialmente ad attrezzature a terra turistiche, sportive, ricettive a carattere sociale e camping.

In questa zona la Variante Generale al P.R.G. si attua tramite P.P. di iniziativa pubblica da redigersi a seguito di concorso pubblico nazionale.

Secondo il D.P.G.R. Marche n°8369 del 27.11.1990 di approvazione del P.R.G. medesimo, al punto 3) del dispositivo è prescritto quanto segue:

"Quartiere n°6 (Q.6) per quanto concerne la zona della Sentina, tenuto conto delle particolari caratteristiche geomorfologiche, botaniche e paesistico-ambientali, si propone di limitare le destinazioni ammesse al solo parco pubblico con esclusione di attrezzature turistiche ricettive. Gli eventuali manufatti non potranno superare l'altezza di mt. 4,00. Comunque nel rispetto delle direttive, norme e prescrizioni del P.P.A.R.".

CAPO VI° - NORME TRANSITORIE

Art. 58 Norma transitoria

Per un periodo di 5 anni decorrenti dalla approvazione della presente Variante Generale al P.R.G., nelle zone con destinazione residenziale e artigianale B, C e D, è consentito ai proprietari di fabbricati ad un solo piano sopraelevare l'edificio entro il limite complessivo di altezza di ml. 7.50.

CAPO VII° - RIQUALIFICAZIONE E SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO EDILIZIO URBANO

Art. 59 Prescrizioni per gli edifici censiti

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 59.1 - Finalità ed elementi costitutivi della Variante al Piano Regolatore Generale per la Riqualificazione e Salvaguardia del Patrimonio Edilizio Urbano
Art. 59.2 - Censimento e catalogazione degli edifici
Art. 59.3 - Categorie e tipologie d'intervento

DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO URBANO

Art. 59.4 - SSPE - Categoria 1^
Art. 59.5 - SSPE - Categoria 2^
Art. 59.6 - SSPE - Categoria 3^
Art. 59.7 - SSPE - Categoria 4^
Art. 59.8 - SSPE - Categoria 5^
Art. 59.9 - SSPE - Categoria 6^
Art. 59.10 - SSPE - Categoria 7^

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 59.1 - Finalità ed elementi costitutivi della Variante al Piano Regolatore Generale per la Riqualificazione e Salvaguardia del Patrimonio Edilizio Urbano

Per le finalità che la Variante si pone, il Comune effettua il censimento dei fabbricati urbani, redige l'elenco degli edifici che rivestono valore architettonico o storico documentale e ne disciplina il loro recupero e salvaguardia con un significativo apporto alla riqualificazione del contesto urbano.
La variante del PRG si compone dei seguenti elaborati:

- Gli elaborati
Elab. 01 Relazione
Elab. 02 Norme Tecniche di Attuazione

- Cartografia storica
Elab. 03 rappresentazioni antiche di S. Benedetto e Porto d'Ascoli
Elab. 04 planimetria catasto "napoleonico" (1813)
planimetrie 1888 (paese alto)
planimetria 1921
Elab. 05 raccolta dei disegni di edifici dal 1925 al 1946 (archivio Settore Assetto del Territorio) con appendice di progetti tratti dal manuale Hoepli del 1915.

- Cartografia tematica di analisi
Elab. 06 Processo di formazione della città
Elab. 07 Fasi storiche dell'accrescimento dell'edificato
Elab. 08 Edifici e manufatti d'interesse storico architettonico
Elab. 09 Edifici e manufatti d'interesse storico-architettonico nei tessuti di diverso impianto
Elab. 10 Localizzazione degli edifici secondo le tipologie edilizie

- Cartografia tematica di progetto
Elab. 11 Localizzazione degli edifici secondo le tipologie d'intervento

- Rilevamento degli edifici
Elab. 12 Schede degli edifici e manufatti antichi, dei palazzi e delle ville con parco 1700 / 1800
Elab. 13 schede degli edifici ottocento/novecento
Elab. 14 abaco comparato dei caratteri tipologici e decorativi.

Art. 59.2 - Censimento e catalogazione degli edifici

a) Il censimento rileva e cataloga gli edifici appartenenti al sistema urbano ed in relazione al loro valore architettonico-tipologico o storico documentale li comprende in un sottosistema del patrimonio edilizio secondo categorie.
Per quanto non espressamente specificato si fa riferimento alle disposizioni e zonizzazione del vigente P.R.G.

b) Per tutti gli edifici ricadenti nei Piani di Recupero A1, A2 e A3 e non individuati nella presente Variante, è necessario che il Tecnico progettista predisponga una scheda analitica della stessa tipologia di quelle usate per il Censimento. La scheda, come da ALLEGATO alle presenti NTA, dovrà essere predisposta a corredo della richiesta del titolo edilizio abilitativo.

c) Per tutti gli edifici che non ricadono nei Piani di Recupero A1, A2 e A3 e non individuati nella presente Variante che presentano caratteristiche architettoniche da valorizzare, è fatta salva la facoltà del SUE di far predisporre al tecnico progettista una scheda analitica della stessa tipologia di quelle usate per il Censimento. La scheda, come da ALLEGATO alle presenti NTA, dovrà essere predisposta a corredo della richiesta del titolo edilizio abilitativo.

d) È fatta salva la facoltà del SUE, nel caso di edifici ricadenti nel punto b) e c) del presente articolo, di richiedere parere alla Sovraintendenza qualora l'edificio presenti caratteristiche tipologiche ed architettoniche di rilievo, al fine di ricondurre la tipologia d'intervento a quanto disposto dal seguente articolo 59.3 delle presenti NTA.

e) L'eventuale riconoscimento della valenza storico/architettonica comunicato dalla competente Soprintendenza al SUE, sarà oggetto di trasmissione al Servizio Pianificazione Urbanistica per l'aggiornamento futuro della presente Variante.

Art. 59.3 - Categorie e tipologie d'intervento

Nel sistema urbano il sottosistema (SSPE) del patrimonio edilizio comprende gli edifici di valore architettonico o storico documentale per i quali, oltre all'appartenenza alle diverse zone territoriali in cui ricadono, sono prescritti particolari tipi d'intervento. Il sottosistema si articola secondo categorie alle quali e al loro interno, vanno applicate le diverse tipologie d'intervento.

Categorie:

SSPE - Categoria 1^ - comprende edifici e manufatti antichi
SSPE - Categoria 2^ - comprende palazzi e ville con parco 1700/1800
SSPE - Categoria 3^ - comprende edifici posti sulle direttrici storiche
SSPE - Categoria 4^ - comprende edifici a completamento dell'impianto originario
SSPE - Categoria 5^ - comprende villini, palazzine ed edifici anche di edilizia minore, di particolare interesse storico-tipologico, ubicati sugli assi di vecchio impianto (1920-1950).
SSPE - Categoria 6^ - comprende villini e palazzine sul litorale a sud del torrente Albula
SSPE - Categoria 7^ - comprende edifici e manufatti recenti.

Tipologie d'intervento

Tipologia d'intervento A: restauro.
Sono consentiti interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel

rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili con essi e con il carattere storico monumentale e/o testimoniale dell'edificio senza pregiudicarne la sua integrità e conservazione.
Sono vietate pertanto demolizioni e sostituzioni edilizie anche parziali e comunque qualsiasi intervento che possa alterare l'aspetto esteriore e la struttura dell'edificio da identificarsi come bene culturale.
Vanno mantenuti gli elementi tipologici architettonici dei fronti.
Devono essere verificate le compatibilità architettoniche per manufatti e costruzioni previsti nell'intorno.
I progetti d'intervento devono essere approvati ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D. Lgs N. 42/2004.

Tipologia d'intervento B: risanamento conservativo con adeguamento strutturale
Sono consentiti interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, anche di adeguamento strutturale, che, nel rispetto degli elementi tipologici e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili con essi e con quelle della zona di appartenenza.
Sono vietate demolizioni e sostituzioni edilizie anche parziali e comunque qualsiasi intervento che possa pregiudicare la conservazione e alterare l'aspetto esteriore dell'edificio.
Vanno mantenuti e eventualmente ripristinati gli elementi tipologici architettonici dei fronti.

Tipologia d'intervento C: adeguamento strutturale e funzionale
Sono ammessi interventi consistenti nella combinazione di interventi di restauro, ristrutturazione interna, di parziale sostituzione volti ad adeguare l'edificio ai requisiti strutturali, funzionali ed igienico sanitario propri della tipologia di appartenenza.
Sono vietate demolizioni e sostituzioni edilizie totali e comunque qualsiasi intervento che possa alterare significativamente l'aspetto esteriore dell'edificio.
Vanno mantenuti gli elementi tipologici architettonici dei fronti e comunque ripristinati quelli modificati o demoliti.

DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO URBANO

Art. 59.4 - SSPE - Categoria 1^

Comprende gli edifici e manufatti di epoca antica inseriti nel tessuto urbano.
Vengono individuati i seguenti edifici e manufatti:

1PE1 - Torre di difesa (mastio della rocca)
1PE2 - Chiesetta della Madonna della Pietà
1PE3 - Pieve di San Benedetto
1PE4 - Cinta muraria di difesa
1PE5 - Porta del Castello
1PE6 - Chiesetta di Santa Lucia

1PE7 - Torre Guelfa
1PE8 - Caserma Pontificia
1PE9 - Cunicoli età romana (scantinato edificio 2PE6)

Prescrizioni d'intervento

a) - Tipo d'intervento
Intervento sull'edilizia esistente: restauro e risanamento conservativo.

b) - Modo d'intervento
Modo d'intervento edilizio diretto: Titolo abilitativo funzionale all'intervento proposto.

c) - Parametri urbanistici ed edilizi
Secondo le indicazioni dei piani di recupero per gli edifici in essi compresi.
In generale:
IF = esistente
Hmax = esistente
DC minimo = esistente
DS minimo = esistente
DF = esistente
DC = DS = esistente

d) - Destinazione d'uso
Destinazioni d'uso ammesse: compatibili con quelle della zona di appartenenza, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi.

e) - Prescrizioni aggiuntive
Tipologia d'intervento A: restauro.

Le prescrizioni, i parametri e gli indici del presente articolo prevalgono, ove contrastanti, con quelli previsti nelle zone e negli strumenti urbanistici preventivi vigenti.

Art. 59.5 - SSPE - Categoria 2^

Comprende edifici, manufatti e ville con parco di particolare valore storico-architettonico (1700-1800).
Vengono individuati i seguenti edifici, manufatti e ville:

2PE1 - Villa Mancini
2PE2 - Ingresso viale villa Mancini
2PE3 - Palazzo Anelli
2PE4 - Portale Palazzo Neroni
2PE5 - Villa Guidi
2PE6 - Casa B. Piacentini
2PE7 - Palazzo Guidi (ex municipio)
2PE8 - Palazzo Montani (Bruni Salomone)
2PE9 - Villa Rambelli

2PE10 - Villa Brancadoro
2PE11 - Villa Laureati

Prescrizioni d'intervento

a) - Tipo d'intervento
Intervento sull'edilizia esistente: restauro e risanamento conservativo.

b) - Modo d'intervento
Modo d'intervento edilizio diretto: Titolo abilitativo funzionale all'intervento proposto.

c) - Parametri urbanistici ed edilizi
Secondo le indicazioni dei piani di recupero per gli edifici in essi compresi.
In generale:
IF = esistente
Hmax = esistente
DC minimo = esistente
DS minimo = esistente
DF = esistente
DC = DS = esistente

d) - Destinazione d'uso
Destinazioni d'uso ammesse: compatibili con quelle della zona di appartenenza, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi.

e) - Prescrizioni aggiuntive
Tipologia d'intervento A: restauro.

Le prescrizioni, i parametri e gli indici del presente articolo prevalgono, ove contrastanti, con quelli previsti nelle zone e negli strumenti urbanistici preventivi vigenti.

Art. 59.6 - SSPE - Categoria 3^

Comprende gli edifici di particolare valore di primo e secondo impianto posti sulle direttrici storiche primarie e secondarie.
Vengono individuati i seguenti edifici:

3PE1 - Palazzetto c.so Cavour
3PE2 - Palazzetto c.so Mazzini
3PE3 - Teatro Concordia
3PE4 - Palazzo via XX Settembre / P.zza C. Battisti
3PE5 - Palazzetto1 via XX Settembre
3PE6 - Palazzetto2 via XX Settembre
3PE7 - Palazzetto3 via XX Settembre
3PE8 - Palazzetto4 via XX Settembre
3PE9 - Palazzetto5 via XX Settembre

3PE10 - Palazzo1 via XX Settembre
3PE11 - Palazzo2 via XX Settembre
3PE12 - Palazzo3 via XX Settembre
3PE13 - Palazzo via XX Settembre / P.zza G. Matteotti
3PE14 - Palazzetto6 via XX Settembre
3PE15 - Palazzetto7 via XX Settembre
3PE16 - Chiesa S. Giuseppe
3PE17 - Palazzetto p.zza Matteotti
3PE18 - Palazzina1 v.le S. Moretti
3PE19 - Palazzina2 v.le S. Moretti
3PE20 - Palazzina3 v.le S. Moretti
3PE21 - Palazzina4 v.le S. Moretti
3PE22 - Pal8azzo v.le S. Moretti
3PE23 - Palazzo v.le Gramsci
3PE24 - Loggetta via del Consolato
3PE25 - Fontana via Fileni
3PE26 - Cattedrale Madonna della Marina
3PE27 - Chiesa Santissima Annunziata
3PE28 - Palazzo Comunale - Porto d'Ascoli

Prescrizioni d'intervento

a) - Tipo d'intervento
Intervento sull'edilizia esistente: restauro e risanamento conservativo, adeguamento strutturale e funzionale.

b) - Modo d'intervento
Modo d'intervento edilizio diretto: Titolo abilitativo funzionale all'intervento proposto.

c) - Parametri urbanistici ed edilizi
Secondo le indicazioni dei piani di recupero per gli edifici in essi compresi.
In generale:
IF = esistente
Hmax = esistente
DC minimo = esistente
DS minimo = esistente
DF = esistente
DC = DS = esistente

d) - Destinazione d'uso
Destinazioni d'uso ammesse: compatibili con quelle della zona di appartenenza, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi.

e) - Prescrizioni aggiuntive

Per gli edifici e manufatti:
3PE3, 3PE5, 3PE6, 3PE8, 3PE16, 3PE23, 3PE24, 3PE25, 3PE26, 3PE27.
Tipologia d'intervento A: restauro.

Per gli edifici e manufatti:
3PE1, 3PE2, 3PE4, 3PE7, 3PE9, 3PE10, 3PE11, 3PE12, 3PE13, 3PE14, 3PE15, 3PE17, 3PE18, 3PE19, 3PE20, 3PE22, 3PE28.
Tipologia d'intervento B: risanamento conservativo con adeguamento strutturale

Per gli edifici e manufatti:
3PE21.
Tipologia d'intervento C: adeguamento strutturale e funzionale

Le prescrizioni, i parametri e gli indici del presente articolo prevalgono, ove contrastanti, con quelli previsti nelle zone e negli strumenti urbanistici preventivi vigenti.

Art. 59.7 - SSPE - Categoria 4^

Comprende gli edifici di particolare valore a completamento dell'impianto originario della "Marina" attestati su percorsi originari sia primari che secondari.
Vengono individuati i seguenti edifici:

4PE1 - Villini in linea via G. Moretti
4PE2 - Palazzo p.zza C. Battisti
4PE3 - Palazzetto c.so Mazzini
4PE4 - Palazzo Paracciani c.so Mazzini / via Risorgimento
4PE5 - Palazzina c.so Mazzini / p.zza Nardone
4PE6 - Palazzetto1 c.so Mazzini
4PE7 - Palazzetto2 c.so Mazzini
4PE8 - Palazzetto3 c.so Mazzini
4PE9 - Palazzetto via Roma
4PE10 - Palazzine1 a schiera via Roma
4PE11 - Palazzine2 a schiera via Roma
4PE12 - Palazzo p.zza Nardone
4PE13 - Palazzetto via Pizzi
4PE14 - Edificio ex ospedale via Pizzi
4PE15 - Palazzina via Pizzi
4PE16 - Palazzo via XX Settembre
4PE17 - Palazzetto1 via XX Settembre
4PE18 - Palazzetto2 via XX Settembre
4PE19 - Palazzo v.le S. Moretti / via delle Palme
4PE20 - Palazzo v.le S. Moretti / via Paolini
4PE21 - Palazzo Olivieri via Paolini
4PE22 - Palazzina via Roma
4PE23 - Palazzetto via XX Settembre

Prescrizioni d'intervento

a) - Tipo d'intervento

Intervento sull'edilizia esistente: restauro e risanamento conservativo, adeguamento strutturale e funzionale.

b) - Modo d'intervento
Modo d'intervento edilizio diretto: Titolo abilitativo funzionale all'intervento proposto.

c) - Parametri urbanistici ed edilizi
Secondo le indicazioni dei piani di recupero per gli edifici in essi compresi.
In generale:
IF = esistente
Hmax = esistente
DC minimo = esistente
DS minimo = esistente
DF = esistente
DC = DS = esistente

d) - Destinazione d'uso
Destinazioni d'uso ammesse: compatibili con quelle della zona di appartenenza, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi.

e) - Prescrizioni aggiuntive

Per gli edifici e manufatti:
4PE17, 4PE20, 4PE21.
Tipologia d'intervento A: restauro.

Per gli edifici e manufatti:
4PE2, 4PE3, 4PE4, 4PE5, 4PE7, 4PE8, 4PE9, 4PE10, 4PE12, 4PE13, 4PE14, 4PE15, 4PE16, 4PE18, 4PE19, 4PE22, 4PE23.
Tipologia d'intervento B: risanamento conservativo con adeguamento strutturale

Per gli edifici e manufatti:
4PE1, 4PE6, 4PE11.
Tipologia d'intervento C: adeguamento strutturale e funzionale

Le prescrizioni, i parametri e gli indici del presente articolo prevalgono, ove contrastanti, con quelli previsti nelle zone e negli strumenti urbanistici preventivi vigenti.

Art. 59.8 - SSPE - Categoria 5^

Comprende villini, palazzine ed edifici anche di edilizia minore, di particolare interesse storico-tipologico, ubicati sugli assi di vecchio impianto (1920-1950).
Vengono individuati i seguenti edifici:

5PE1 - Palazzina via S. Pellico
5PE2 - Palazzina c.so Cavour
5PE3 - Palazzo p.zza C. Battisti
5PE4 - Palazzo1 c.so Mazzini

5PE5 - Palazzo2 c.so Mazzini
5PE6 - Palazzo c.so Mazzini / via Risorgimento
5PE7 - Palazzetto c.so Mazzini / via Forte
5PE8 - Palazzina c.so Mazzini / via Forte
5PE9 - Palazzina c.so Mazzini
5PE10 - Palazzo c.so Mazzini
5PE11 - Asilo Merlini via Leopardi
5PE12 - Scuola media Sacconi via Leopardi
5PE13 - Villino c.so Mazzini
5PE14 - Palazzetto via Risorgimento
5PE15 - Palazzina1 via Crispi
5PE16 - Villino via Crispi / via Curzi
5PE17 - Palazzina1 via Crispi
5PE18 - Palazzina2 via Crispi
5PE19 - Palazzina3 via Crispi
5PE20 - Villino via C. L. Gabrielli
5PE21 - Palazzetto via G. Moretti
5PE22 - Palazzina1 via G. Moretti
5PE23 - Palazzina2 via G. Moretti
5PE24 - Villino via G. Moretti / via U. Bassi
5PE25 - Palazzetto1 via U. Bassi
5PE26 - Palazzetto2 via U. Bassi
5PE27 - Palazzetto3 via U. Bassi
5PE28 - Palazzina1 via U. Bassi
5PE29 - Palazzina2 via U. Bassi
5PE30 - Palazzetto4 via U. Bassi
5PE31 - Palazzetto5 via U. Bassi
5PE32 - Palazzetto6 via U. Bassi
5PE33 - Palazzina3 via U. Bassi
5PE34 - Villino1 v.le C. Colombo
5PE35 - Palazzina1 v.le C. Colombo
5PE36 - Palazzina2 v.le C. Colombo
5PE37 - Villino2 v.le C. Colombo
5PE38 - Palazzo1 v.le C. Colombo
5PE39 - Palazzo2 v.le C. Colombo
5PE40 - Palazzina3 v.le C. Colombo
5PE41 - Palazzina4 v.le C. Colombo
5PE42 - Villino3 v.le C. Colombo
5PE43 - Villino4 v.le C. Colombo
5PE44 - Villino1 via B. Brin
5PE45 - Villino2 via B. Brin
5PE46 - Balaustra con emicicli v.le B. Buozzi
5PE47 - Palazzina Azzurra v.le B. Buozzi
5PE48 - Villino via Conquiste
5PE49 - Villino c.so Mazzini
5PE50 - Villa Voltattorni via S. Pellico
5PE51 - Villino via S.Agata
5PE52 - Villino via S. Pio X
5PE53 - Casino di caccia via S. Giacomo
5PE54 - Villino via Turati / via Oberdan
5PE55 - Palazzina Mercato Ittico v.le C. Colombo

5PE56 - Palazzo via L. Dari
5.PE1v Edificio neoclassico lungo via Madonna della Pietá
5.PE2v Edificio neoclassico lungo via Madonna della Pietá
5.PE3v Edificio neoclassico lungo via Madonna della Pietá
5.PE4v Emergenza architettonica neoclassica via Marinuccia
5.PE5v Edificio neoclassico vicino Piazza Nardone
5.PE6v Edificio di testata lungo SS 16
6.PE7v Schiera da dieci unitá lungo SS 16
5.PE8v Ediificio inizio 900 incrocio SS 16
5.PE9v Edificio neoclassico in via Manara
5.PE10v Edificio neoclassico isolato via Manara
5.PE11v Edificio neoclassico in via Manara-Corso Cavour
5.PE12v Palazzina neoclassica in via Calatafimi
5.PE13v Villino lungo via Alfieri
5.PE14v Edificio a schiera lungo via S. Martino
5.PE15v Unitá edilizia di una schiera in via S. Martino
5.PE16v Unitá edilizie di una schiera in via S. Giovanni
5.PE17v Unitá edilizie di una schiera lungo via Marsala
5.PE18v Villino lungo via Calatafimi
5.PE19v Elegante palazzina tra via Calatafimi e FFSS
5.PE20v Edificio neoclassico tra via Calatafimi e FFSS
5.PE21v Edificio binato tra via Calatafimi e FFSS
5.PE22v Edificio neoclassico in via Alfieri
5.PE23v Schiera di palazzine ERAP in via Alfieri
5.PE24v Edificio IACP lungo via S. Martino
5.PE25v Edificio gemello IACP in via S. Martino
5.PE26v Villino neoclassico lungo via Alfieri
5.PE27v Edificio gemello IACP in via S. Martino
5.PE28v Edificio gemello IACP in via S. Martino
5.PE29v Palazzina neoclassica di una schiera lungo SS 16
5.PE30v Abitazione neoclassica di una schiera lungo SS 16
5.PE31v Edificio neoclassico di una schiera lungo SS 16
5.PE32v Abitazione di una schiera lungo SS 16
5.PE33v Abitazioni di una schiera lungo SS 16
5.PE34v Edificio neoclassico di una schiera lungo SS16
5.PE35v Edificio neoclassico di una schiera lungo SS16
5.PE36v Edificio neoclassico di una sequenza lungo SS16
5.PE37v Edificio neoclassico di una sequenza lungo SS16
5.PE38v Edificio neoclassico di una sequenza lungo SS16
5.PE39v Edificio neoclassico di una sequenza lungo SS16
5.PE40v Edificio neoclassico di una sequenza lungo SS16
5.PE41v Edificio neoclassico d'angolo SS16-via Sabotino
5.PE42v Edificio neoclassico riconoscibile d'angolo SS16
5.PE43v Edificio di contenute dimensioni in via Sabotino
5.PE44v Edificio neoclassico lungo SS 16
5.PE45v Edificio classico in sequenza lungo SS 16
5.PE46v Edifico neoclassico di schiera in via Sabotino
5.PE47v Villino neoclassico gemello in via Monte S.Michele
5.PE48v Villino neoclassico gemello in via Monte S.Michele
5.PE49v Elegante villino neoclassico in via Col di Lana
5.PE50v Villino di impostazione classica v.le de Gasperi

5.PE51v Edificio neoclassico di una schiera in via Trento
5.PE52v Edificio neoclassico in via Gorizia
5.PE53v Villino neoclassico sito in viale Trieste – via Zara
5.PE54v Villino schema neoclassico via del Palladio
5.PE55v Edificio neoclassico in via Liberazione
5.PE56v Casa cantoniera lungo la SS16
5.PE57v Edificio impostazione neoclassica via S.Martino
5.PE58v Edificio di inizio novecento in via Carducci
5.PE59v Edificio classico d'angolo in P.zza S.Giovanni Battista
5.PE60v Edificio d'angolo lungo via Roma
5.PE61v Edificio neoclassico in via Roma
5.PE62v Elegante schiera inizio novecento in via Roma
5.PE63v Elegante palazzina d'angolo in Piazza Garibaldi
5.PE64v Edificio primo novecento via Calatafimi
5.PE65v Edificio in una schiera in via Veneto
5.PE66v Edificio in una schiera in via Veneto
5.PE67v Villino con corte in via Veneto
5.PE68v Edificio d'angolo in via Roma
5.PE69v Edifico neoclassico di sequenza in via Roma
5.PE70v Edificio neoclassico con corte in via Aspromonte
5.PE71v Edificio di testata impostazione classica via Roma
5.PE72v Edificio di primo impianto in via Palestro
5.PE73v Edificio neoclassico di schiera in via Aspromonte
5.PE74v Casa basa dei pescatori in via Aspromonte
5.PE75v Edificio neoclassico di una schiera in via Roma
5.PE76v Isolato di primo impianto contesto coevo via Roma
5.PE77v Isolato tipologicamente riconoscibile in via Roma
5.PE78v Elegante palazzina d'angolo in via Roma
5.PE79v Palazzina di contenute dimensioni lungo SS16
5.PE80v Edificio neoclassico di una schiera C.so Mazzini
5.PE81v Palazzo impostazione neoclassica in via Pizzi
5.PE82v Edificio neoclassico di una schiera in via Pizzi
5.PE83v Elegante palazzo neoclassico in via Pizzi
5.PE84v Edificio di primo impianto in via Pizzi
5.PE85v Edificio di primo impianto in via Pizzi
5.PE86v Edificio di primo impianto in via Volturno
5.PE87v Edificio di primo impianto in via Aspromonte
5.PE88v Edificio di primo impianto in via Aspromonte
5.PE89v Edificio impostazione neoclassica via Aspromonte
5.PE90v Edificio impostazione neoclassica via Volturno
5.PE91v Edificio di primo impianto in via Volturno
5.PE92v Edificio di testa di isolato coevo in via Pizzi
5.PE93v Edificio di testa di isolato coevo via Aspromonte
5.PE94v Unità edilizie riconoscibili in via Aspromonte
5.PE95v Edificio di primo impianto di testata via Pizzi
5.PE96v Edificio di primo impianto in schiera via Mentana
5.PE97v Edificio di una schiera coeva in via Mentana
5.PE98v Schiera di edifici coevi in via Mentana-Palestro
5.PE99v Edificio di primo impianto coevo in via Palestro
5.PE100v Edificio di una schiera coeva in via Mentana
5.PE101v Edificio di testata di una schiera in via Pizzi

5.PE102v Edificio neoclassico superstite in via Solferino
5.PE103v Edificio neoclassico superstite in via Montebello
5.PE104v Edificio neoclassico superstite via Castelfidardo
5.PE105v Edificio neoclassico coevo in via Calatafimi
5.PE106v Edificio neoclassico isolato coevo via Calatafimi
5.PE107v Importante palazzo razionalista in Piazza Nardone
5.PE108v Edificio di testata di primo impianto via Volturno
5.PE109v Edificio di primo impianto via Sanzio-Aspromonte
5.PE110v Edifici di un isolato di primo impianto via Pizzi
5.PE111v Edificio in isolato di primo impianto via Plaestro
5.PE112v Edificio superstite riconoscibile in via Mentana
5.PE113v Edificio tipologicamente riconoscibile via Mentana
5.PE114v Edificio tipologicamente riconoscibile via Mentana
5.PE115v Edificio primo impianto ottocentesco via Custoza
5.PE116v Edificio tipologicamente riconoscibile via S.Martino
5.PE117v Edificio tipologicamente riconoscibile via Galilei
5.PE118v Edificio superstite in via Pizzi
5.PE119v Edificio di primo impianto in via Pizzi
5.PE120v Isolato tipologicamente riconoscibile in via Pizzi
5.PE121v Edificio in schiera coeva in via Castelfidardo
5.PE122v Edificio coevo di primo impianto via Sanzio
5.PE123v Edificio coevo di primo impianto via Gentili
5.PE124v Edificio superstite riconoscibile via Calatafimi
5.PE125v Edificio facente parte di una schiera coeva
5.PE126v Edificio di primo impianto in un isolato coevo
5.PE127v Palazzo ottocentesco in isolato coevo
5.PE128v Palazzina nobiliare ottocentesca in via Galileo
5.PE129v Edificio di secondo impianto su via Leopardi
5.PE130v Edificio di secondo impianto su via Leopardi
5.PE131v Edificio di primo impianto via Palestro-Aspromonte
5.PE132v Edificio di primo impianto in via Palestro
5.PE133v Isolato composto da unitá edilizie in via Palestro
5.PE134v Edificio di secondo impianto lungo direttrici storiche
5.PE135v Edificio di secondo impianto lungo direttrici storiche
5.PE136v Edificio di una schiera in via Legnano
5.PE137v Edificio di secondo impianto lungo direttrici storiche
5.PE138v Edificio di primo impianto in via Legango
5.PE139v Edificio ottocentesco riconoscibile via Galilei
5.PE140v Edificio di secondo impianto viale Moretti
5.PE141v Edificio neoclassico in C.so Mazzini
5.PE142v Edificio di secondo impianto in via XX Settembre
5.PE143v Edificio neoclassico in C.so Mazzini
5.PE144v Edificio neoclassico in C.so Mazzini
5.PE145v Edificio di primo impianto in via Micca
5.PE145v Edificio di secondo impianto in via Mazzocchi
5.PE146v Edificio di primo impianto in via F.lli Cairoli
5.PE148v Edificio di primo impianto in via F.lli Bandiera
5.PE149v Edificio di primo impianto in via F.lli Bandiera
5.PE150v Edificio ottocentesco in isolato coevo in via Bandiera
5.PE151v Edificio di secondo impianto in via F.lli Bandiera
5.PE152v Edificio di secondo impianto in via F.lli Cairoli

5.PE153v Edificio neoclassico in via Cairoli
5.PE154v Edificio neoclassico in via Crispi
5.PE155v Edificio di primo impianto in via Mazzocchi
5.PE156v Edificio di secondo impianto in via Crispi
5.PE157v Edificio di secondo impianto in via Crispi
5.PE158v Manufatto adibito a pescheria in via Mazzocchi
5.PE159v Edificio d'angolo neoclassico in via Tagliamento
5.PE160v Edificio primo novecento in c.so Mazzini
5.PE161v Edificio di primo impianto in via Crispi
5.PE162v Edificio primo novecento in via Crispi
5.PE163v Edificio primo novecento in via Crispi
5.PE164v Edificio primo novecento in via Crispi
5.PE165v Edificio primo novecento in via Crispi
5.PE166v Edificio razionalista in via Crispi
5.PE167v Edificio primi novecento in via Crispi
5.PE168v Edificio primi novecento in via Crispi
5.PE169v Edificio tardo razionalista in via Crispi
5.PE170v Edificio di Poste Italiane viale Moretti
5.PE171v Edificio primo novecento in via Curzi
5.PE172v Edificio primo novecento in via Curzi
5.PE173v Edificio di primo impianto in via Cairoli
5.PE174v Edificio primo novecento in via Crispi
5.PE175v Edificio primo novecento in via Crispi
5.PE176v Edificio primo novecento in via Crispi
5.PE177v Edificio primo novecento in via Crispi
5.PE178v Edificio primo novecento in via Crispi
5.PE179v Edificio primo novecento in via Crispi
5.PE180v Edificio tardo razionalista in via Crispi
5.PE181v Edificio primo novecento in via Crispi
5.PE182v Edificio primo novecento in via Crispi
5.PE183v Edificio primo novecento in via Crispi
5.PE184v Edificio di secondo impianto lungo direttrici storiche
5.PE185v Edificio primo novecento in via G.Moretti
5.PE186v Edificio primo novecento in via G.Moretti
5.PE187v Edificio primo novecento in via G.Moretti
5.PE188v Edificio primo novecento in via G.Moretti
5.PE189v Edificio primo novecento in via U.Bassi
5.PE190v Edificio primo novecento in via U.Bassi
5.PE191v Edificio di testata primi novecento via Bassi
5.PE192v Edificio superstite riconoscibile via Calatafimi
5.PE193v Edificio neoclassico su direttrice storica
5.PE194v Edificio di servizio-Motel
5.PE195v Edificio di primo impianto lungo SS4
5.PE196v Edificio di primo impianto lungo SS4
5.PE197v Edificio di primo impianto su Via San Giacomo
5.PE198v Edificio di primo impianto lungo SS16
5.PE199v Edificio di primo impianto edificato sull’arenile in zona Porto
5.PE200v Edificio di primo impianto lungo SS16
5.PE201v Edificio di primo impianto lungo via del Mare
5.PE202v Edificio di primo impianto tra la SS16 e la stazione di PdA
5.PE203v Edificio di primo impianto lungo SS16

5.PE204v Edificio di primo impianto lungo SS16
5.PE205v Edificio di primo impianto lungo SS16
5.PE206v Edificio di primo impianto lungo SS16
5.PE207v Edificio di primo impianto lungo la via della stazione di PdA
5.PE208v Edificio di primo impianto su Piazza del Redentore
5.PE209v Complesso artigianale di primo impianto presso stazione PdA
5.PE210v Edificio di primo impianto ubicato in zona stazione di PdA
5.PE211v Villaggio popolare in zona Campo Europa
5.PE212v Emergenza in stile mediterraneo sita su lungomare Marconi
5.PE213v Complesso INA CASA a ridosso di Via del Mare
5.PE214v Edificio alberghiero lungo viale Rinascimento
5.PE215v Edificio di primo impianto tra la SS16 e la stazione di PdA
5.PE216v Edificio neoclassico in zona Ragnola
5.PE217v Edificio ex colonico in via Torino
5.PE218v Edificio tardo razionalista ubicato sull'angolo di piazza Cristo Re
5.PE219v Edificio di primo impianto su via Curiel
5.PE220v Edificio neoclassico incrocio SS16 - via Torino
5.PE221v Edificio neoclassico lungo il torrente Albula

Prescrizioni d'intervento

a) - Tipo d'intervento
Intervento sull'edilizia esistente: restauro e risanamento conservativo, adeguamento strutturale e funzionale.

b) - Modo d'intervento
Modo d'intervento edilizio diretto: Titolo abilitativo funzionale all'intervento proposto.

c) - Parametri urbanistici ed edilizi
Secondo le indicazioni dei piani di recupero per gli edifici in essi compresi.
In generale:
IF = esistente
Hmax = esistente
DC minimo = esistente
DS minimo = esistente
DF = esistente
DC = DS = esistente

d) - Destinazione d'uso
Destinazioni d'uso ammesse: compatibili con quelle della zona di appartenenza, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi.

e) - Prescrizioni aggiuntive

Per gli edifici e manufatti:
5PE1, 5PE3, 5PE4, 5PE6, 5PE7, 5PE16, 5PE23, 5PE24, 5PE27, 5PE34, 5PE37, 5PE38, 5PE39, 5PE42, 5PE43, 5PE44, 5PE45, 5PE46, 5PE47, 5PE51, 5PE54.
Tipologia d'intervento A: restauro.

Per gli edifici a manufatti:
5PE2, 5PE5, 5PE8, 5PE9, 5PE10, 5PE11, 5PE12, 5PE14, 5PE15, 5PE17, 5PE18, 5PE19, 5PE20, 5PE22, 5PE25, 5PE26, 5PE28, 5PE29, 5PE30, 5PE31, 5PE32, 5PE35, 5PE36, 5PE40, 5PE48, 5PE49, 5PE50, 5PE52, 5PE53, 5PE55, 5.PE53v.
Tipologia d'intervento B: risanamento conservativo con adeguamento strutturale

Per edifici e manufatti:
5PE13, 5PE21, 5PE33, 5PE41, 5PE56.
E per tutti i manufatti riconducibili ai codici da 5.PE1v a 5.PE221v (con eccezione del 5.PE53v)
Tipologia d'intervento C: adeguamento strutturale e funzionale

Le prescrizioni, i parametri e gli indici del presente articolo prevalgono, ove contrastanti, con quelli previsti nelle zone e negli strumenti urbanistici preventivi vigenti.

Art. 59.9 - SSPE - Categoria 6^

Comprende i villini e palazzine di particolare valore ubicati sul litorale a sud del torrente Albula.
Vengono individuati i seguenti edifici:

6PE1 - Villino1 via Trento
6PE2 - Villino1 v.le Trieste
6PE3 - Villino2 v.le Trieste
6PE4 - Villino2 via Trento
6PE5 - Villino3 via Trento
6PE6 - Villino4 via Trento
6PE7 - Villino3 v.le Trieste
6PE8 - Villino4 v.le Trieste
6PE9 - Villino via Rovereto
6PE10 - Villino5 via Trento
6PE11 - Villino via Monfalcone
6PE12 - Palazzina1 v.le Trieste / via Gorizia
6PE13 - Albergo Progresso v.le Trieste
6PE14 - Villino via Trento / via Gorizia
6PE15 - Villino5 v.le Trieste
6PE16 - Palazzina v.le Trieste
6PE17 - Villino6 v.le Trieste
6PE18 - Complesso ex GIL v.le Scipioni
6PE19 - Palazzina2 v.le Trieste/via Gradisca
6PE20 - Complesso ex Tiro a segno via A. Volta

Prescrizioni d'intervento

a) - Tipo d'intervento

Intervento sull'edilizia esistente: restauro e risanamento conservativo, adeguamento strutturale e funzionale.

b) - Modo d'intervento
Modo d'intervento edilizio diretto:Titolo abilitativo funzionale all'intervento proposto.

c) - Parametri urbanistici ed edilizi
IF = esistente
Hmax = esistente
DC minimo = esistente
DS minimo = esistente
DF = esistente
DC = DS = esistente

d) - Destinazione d'uso
Destinazioni d'uso ammesse: compatibili, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi.

e) - Prescrizioni aggiuntive

Per gli edifici e manufatti:
6PE1, 6PE2, 6PE3, 6PE7, 6PE8, 6PE10, 6PE11, 6PE14, 6PE15, 6PE18.
Tipologia d'intervento A: restauro.

Per gli edifici e manufatti:
6PE4, 6PE5, 6PE6, 6PE12, 6PE17.
Tipologia d'intervento B: risanamento conservativo con adeguamento strutturale

Per gli edifici e manufatti:
6PE9, 6PE13, 6PE16, 6PE19, 6PE20.
Tipologia d'intervento C: adeguamento strutturale e funzionale

Le prescrizioni, i parametri e gli indici del presente articolo prevalgono, ove contrastanti, con quelli previsti nelle zone e negli strumenti urbanistici preventivi vigenti.

Art. 59.10 - SSPE - Categoria 7^

Comprende gli edifici e manufatti di particolare valore di recente costruzione.
Vengono individuati i seguenti edifici:

7PE1 - Palazzina Casa del Pescatore p.zza Sciocchetti
7PE2 - Palazzina Capitaneria di Porto via Fiscaletti
7PE3 - Faro v.le Marinai d'Italia
7PE4 - Monumento al Gabbiano molo sud
7PE5 - Monumento al Pescatore molo sud
7PE6 - Monumento Nespolo v.le B. Buozzi

7PE7 - Monumento Kostabi c.so S. Moretti
7PE8 - Fontana p.zza Matteotti
7PE9 - Palazzina via Balilla
7PE10 - Centro ricreativo anziani via Montello
7PE11 - Monumento al Marinaio v.le De Gasperi
7PE12 - Sede APT V.le delle Tamerici
7PE13 - Monumento ai Caduti in Guerra c.so S. Moretti

Prescrizioni d'intervento

a) - Tipo d'intervento
Intervento sull'edilizia esistente: restauro e risanamento conservativo, adeguamento strutturale e funzionale.

b) - Modo d'intervento
Modo d'intervento edilizio diretto: Titolo abilitativo funzionale all'intervento proposto.

c) - Parametri urbanistici ed edilizi
IF = esistente
Hmax = esistente
DC minimo = esistente
DS minimo = esistente
DF = esistente
DC = DS = esistente

d) - Destinazione d'uso
Destinazioni d'uso ammesse: compatibili con quelle della zona di appartenenza, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi.

e) - Prescrizioni aggiuntive

Per gli edifici e manufatti:
7PE3, 7PE4, 7PE5, 7PE6, 7PE7, 7PE8, 7PE11, 7PE13.
Tipologia d'intervento A: restauro.

Per gli edifici e manufatti:
7PE1, 7PE2, 7PE9, 7PE12.
Tipologia d'intervento B: risanamento conservativo con adeguamento strutturale

Per gli edifici e manufatti:
7PE10.
Tipologia d'intervento C: adeguamento strutturale e funzionale

Le prescrizioni, i parametri e gli indici del presente articolo prevalgono, ove contrastanti, con quelli previsti nelle zone e negli strumenti urbanistici preventivi vigenti.