



COMUNE DI SENIGALLIA

*Variante relativa al centro frazionale di
Scapezzano*



adozione: delibera CC n. del

approvazione: delibera CC n. del

Il Sindaco – *Maurizio Mangialardi*

L'Assessore all'Urbanistica – *Simone Ceresoni*

Il Dirigente – ing. *Gianni Roccato*

Il Responsabile del procedimento - dott. arch. *Roberto Serenelli*

Progettisti incaricati

Raffaella Bedosti architetto

Francesco Sacchetti architetto

3. MODIFICHE AL PRG

3.2. Norme Tecniche di Attuazione del PRG modificate

INDICE

Art. 6 - Strumenti di attuazione del P.R.G.	pag. 2
Art. 13 - Zone destinate alla viabilità	“ 4
Art. 16/a - Zona BR1 di completamento < 4 >	“ 6
Art. 18/a -Zona D1.1 di completamento < 22 >	“ 9
Art. 21/c - Zona G3 per verde attrezzato	“ 12
Art. 21/d - Zona G4 per parcheggi pubblici	“ 13
Art. 38 – Centri e nuclei storici	“ 14

Norme Tecniche di Attuazione del PRG modificate

*Gli articoli modificati sono gli artt 6, 13, 16/a, 18/a, 21/c, 21/d, 38
Integrazioni in corsivo color rosso*

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

1. Il P.R.G. si attua attraverso intervento urbanistico preventivo ed intervento edilizio diretto.

Intervento urbanistico preventivo:

- Di iniziativa pubblica
 - a) Piani particolareggiati di esecuzione, di cui all'art. 13 della Legge 17.8.1942 n.1150;
 - b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge 18.4.1962 n.167;
 - c) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971 n.865;
 - d) Piani di recupero di cui agli art. 28 e seguenti della Legge 5.8.1978 n.457.
- Di iniziativa privata
 - a) Piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 10 della Legge 6.8.1967 n. 765.
 - b) Piani di recupero di iniziativa privata ex art. 30 e segg. della legge n° 457/78

Intervento edilizio diretto:

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

I contenuti, le modalità di rilascio e la validità del permesso di costruire sono disciplinate dalle normative vigenti.

2. La Variante Generale al P.R.G. ha assunto per le zone territoriali omogenee A (centri storici di Senigallia, Scapezano, Roncitelli) la disciplina dettata dai rispettivi P.P. per il Centro Storico vigenti, individuati con apposita perimetrazione e simbologia negli elaborati di P.R.G.

Eventuali varianti a tali strumenti urbanistici si configurano come Varianti al P.P. per il Centro Storico e ne seguono le relative procedure di approvazione.

Eventuali varianti riguardanti, per intero o per parti significative, i centri frazionali, anche comprendenti modifiche al perimetro e/o alla disciplina particolareggiata della zona A, - supportate da un complesso di indagini sostitutive di quelle del PP vigente, effettuate con i criteri richiesti dall'art.15 ed esplicitate da cartografie in scala adeguata -, si configurano come varianti al PRG e seguono la procedura di approvazione dell'art. 26 della LR 34/92.

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

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

Per eventuali varianti che invece intervengono con modifiche (se non già previste dalla Variante Generale) che riguardino il perimetro, il dimensionamento, gli standards, vengono approvate in Variante al PRG, ai sensi della L.R.34/92 e successive modifiche ed integrazioni.

Relativamente ai piani frazionali di Roncitelli, B.go Bicchia, Montignano e Vallone, solamente mediante apposite varianti ai P.P. vigenti, sarà possibile mettere in attuazione le zone BR1, BR2 e D 1.1 previste dalla Variante Generale al P.R.G., previo loro inserimento all'interno dei Piani Particolareggiati stessi. (Vedasi relative prescrizioni particolareggiate di zona).

4. La Variante "Senigallia Nord '98" individua nuovi comparti di edificazione e la relativa viabilità primaria. Tale viabilità, posta a carico dei soggetti lottizzanti quale onere di urbanizzazione primaria, sarà oggetto di specifica progettazione definitiva, preliminare alla attuazione dei comparti <17>, a cura del Comune di Senigallia con il fine precipuo di garantire un adeguato raccordo tra i vari interventi, un adeguato inserimento ambientale nonché infine il controllo formale opera da relazionare al tipo della "strada-parco".

5. La Variante Generale individua, con apposita simbologia, il limite di una zona assoggettata ad uno Studio di Inquadramento Operativo (S.I.O.). Tale Studio ha perseguito l'obiettivo del ridisegno urbano e della riqualificazione paesistica, ambientale e funzionale dell'area in oggetto, tenendo conto delle scelte operate dalla Variante Generale al P.R.G. All'interno di detta perimetrazione si potranno operare delle modifiche alla zonizzazione, mantenendo le destinazioni d'uso ed il dimensionamento fissati dalla Variante Generale, ai sensi della L.R. n.34/92 art.15 comma 5°.

E' altresì consentita l'attuazione mediante progetti singoli nelle zone F1 ed F3 per impianti ed attrezzature di interesse generale, fermo restando che l'impostazione della viabilità primaria deve essere comunque salvaguardata ed attuata anche per stralci.

6. In generale possono essere redatte varianti ai Piani Particolareggiati Vigenti che comprendano anche modifiche agli azzonamenti, purché non vengano modificate le quantità edificabili nonché le quantità degli spazi destinati a servizi pubblici.

7. All'interno di tutte le zone omogenee sono stati individuati con apposita simbologia negli elaborati di P.R.G., tutti gli alberghi esistenti alla data di adozione della Variante Generale. Per tali strutture la disciplina d'uso e d'intervento è definita dal "Piano Particolareggiato per le attrezzature turistico ricettive", approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 131 del 26.4.1995, adeguato alle previsioni del presente Piano.

8. Il P.R.G., al momento della sua approvazione condizionata - delibera C.P. n° 195 del 1° ottobre 1996-, risulta corredato da una serie di piani attuativi di iniziativa pubblica e di iniziativa privata vigenti ai sensi di legge; gli stessi sono di seguito elencati e per ciascuno è annotata la data di definitiva approvazione (segnatamente ai piani di iniziativa pubblica) ovvero la data di convenzionamento (segnatamente ai piani di iniziativa privata) nonché le relative date di scadenza, oltre le quali è obbligatorio per i soggetti attuatori uniformarsi alle previsioni di PRG:

Art. 13 - Zone destinate alla viabilità

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

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

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

I percorsi pedonali individuati nell'ambito di tutela integrale di pertinenza del centro storico di Scapezzano sono assoggettati alle disposizioni dell'art. 38.

4. Lungo le zone destinate alla viabilità è possibile insediare le stazioni di servizio per riferimento di carburante ai sensi delle normative regionali vigenti (L.R. 15/02 e relativo regolamento regionale di attuazione n. 7/03)

5. Le stazioni di servizio per rifornimento di carburanti, gli autolavaggi e similari, esistenti alla data di adozione della presente variante (9 settembre 2003) a prescindere dall'azzonamento previsto negli elaborati grafici, possono permanere in sito; sui relativi manufatti sono ammessi tutti gli interventi, fino alla demolizione con ricostruzione, nel rispetto delle norme regionali esistenti, fatta salva la possibilità di trasformazione e cambio d'uso secondo l'azzonamento indicato negli elaborati grafici.

6. Le distanze minime per la protezione delle sedi stradali, da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G., sono quelle prescritte dal D.L. n. 285/92, nuovo codice della strada e successive modifiche ed integrazioni.

Tali distanze per la protezione delle sedi stradali debbono comunque uniformarsi alle prescrizioni contenute nelle planimetrie del P.R.G. vigente, nel caso siano maggiori.

7. All'interno del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G., le distanze minime dal ciglio stradale sono le seguenti nel caso di nuove costruzioni o ricostruzioni:

- autostrade: m 25 (dal limite dell'area di occupazione);
- strade statali e provinciali: m 5 e m 12 dall'asse viario;
- fatto salvo quanto prescritto dal D.L. n° 285/92 , nuovo codice della strada.

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

9. In caso di costruzione o ricostruzione di edifici di qualsiasi tipo, il Comune potrà imporre la rettifica di allineamenti viari tortuosi, od arretramenti dal ciglio stradale, per una profondità non superiore a m 3 dal confine di proprietà.

10. Qualora gli edifici da costruire o ricostruire prospettino su strade esistenti di larghezza inferiore a m 10, il confine di proprietà dovrà essere arretrato dall'asse viario (mezzeria) di m 5.

11. La cessione e sistemazione delle aree, così acquisite al demanio stradale, sarà a carico della proprietà a titolo di onere di urbanizzazione primaria.

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

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

14. Nelle aree azzonate la fascia di rispetto stradale viene ridotta alla distanza minima dalla strada.

15. Le zone destinate a parcheggio orizzontale previste all'interno di progetti stradali dovranno osservare i seguenti parametri:

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

16. La superficie dei parcheggi pubblici o di uso pubblico realizzati in autorimesse seminterrate o fuori terra all'interno di piani particolareggiati o interventi edilizi diretti é aggiuntiva alla SUL prevista dal piano.

Art. 16/a - Zona BR1 di completamento < 4 >**1) DESTINAZIONI D'USO**

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e le attività compatibili con la residenza; fra le attività compatibili con la residenza non sono ammesse, come nuove previsioni, le seguenti destinazioni:

- depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- industrie;
- laboratori per l'artigianato che siano fonte di inquinamento, rumori od odori molesti;
- ogni altra destinazione che, a giudizio del Sindaco, sulla base del parere dell'U.S.L. competente o dei VV. FF., risultino in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

2. Il cambio di destinazione d'uso da residenza ad attività compatibile con la residenza è soggetto a permesso di costruire oneroso e può avvenire solo se viene salvaguardato il rispetto dello standard di parcheggio di cui al precedente art.12.

2) MODALITA' DI INTERVENTO

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

3) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

3.1. Parametri urbanistici ed edilizi

UF = 0,50 mq/mq

UF = 1,00 mq/mq per interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP)

H = m. 9,70 (m 6,70 a monte della strada di nuova previsione dalla strada della Torre alla strada della Marina a Marzocca (cfr. Tav. 8.7 allegata alla Del. C.C. n° 60/90); a monte dell'Autostrada nelle zone collinari salvo quanto previsto nei P.P. delle frazioni)

H = m. 12,70 per interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP)

DC = m. 5

DF = m. 10

DS = m. 5 (nel caso di opere di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, per immobili compresi tra lotti edificabili con fabbricati esistenti aventi distanza inferiore, la DS può essere ridotta fino a m. 3, attestandosi comunque sempre nella fascia compresa tra ml. 3 e ml. 5 rispetto al fabbricato avente distanza maggiore nel rispetto del N.R.E.C).

RS = 1

RF = 2/3

RC = 1/3

P = 2

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

A.U.S. = Non dovuta per interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP)

3.2. Gli edifici esistenti alla data di adozione della variante "Ambito Arcevese e adeguamenti normativi" ad un solo piano possono realizzare la sopraelevazione di un secondo piano, entro il perimetro dell'edificio esistente, fino al raggiungimento massimo dell'UT di 0,70 mq/mq e di un'altezza max di 7,50, nel rispetto di tutti gli altri parametri di zona. Sempre nel rispetto dei parametri di zona suddetti (UT, Hmax, distanze etc.) e nel mantenimento dell'indice di copertura esistente è ammessa la demolizione degli edifici ad un piano, con ricostruzione sopraelevazione, anche con modifica del sedime.

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE

a - intervento edilizio diretto

5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Negli isolati lungo la via Capri e la via Ischia a Marzocca soggetti a salvaguardia di carattere ambientale sono previsti i soli interventi di cui ai punti a), b), c) e d) del precedente paragrafo 1), con la tutela integrale dell'impianto arboreo e con i seguenti parametri urbanistici ed edilizi particolari:

H = m. 6,70

IC = uguale o inferiore a 0,30

L'Amministrazione Comunale potrà individuare soluzioni di intervento diverse da quelle previste, mediante la predisposizione di un apposito studio puntuale che, tradotto in forma normativa, sarà approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi del punto 5) dell'art. 15 della L.R. 34/92.

2. Nelle località Gabriella, Mandriola e Borgo Passera:

H = m. 6,70 Tipologia = edifici mono o bifamiliari

3. Gli isolati compresi tra il viale IV Novembre, via Don Minzoni, via De Bosis, via Buozzi, via Trieste e via Mercantini, sono soggetti a salvaguardia di carattere architettonico e ambientale.

Per gli edifici ivi compresi e contrassegnati con asterisco negli elaborati di P.R.G. sono consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c) del precedente paragrafo 1), con la tutela integrale dell'impianto arboreo esistente; l'Amministrazione Comunale potrà individuare categorie di intervento diverse da quelle previste, mediante la predisposizione di un apposito studio puntuale, che, tradotto in forma normativa, sarà approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi del punto 5) dell'art. 15 della L.R. 34/92.

Per gli edifici non contrassegnati da nessuna simbologia, ma sempre compresi negli isolati di cui sopra, sono consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d) ed f) del precedente paragrafo 1), con la tutela integrale dell'impianto arboreo esistente; l'Amministrazione Comunale potrà individuare categorie di intervento diverse da quelle previste, mediante la predisposizione di un apposito studio puntuale, che, tradotto in forma normativa, sarà approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.

In tali isolati sono prescritti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi, che sono da intendersi sostitutivi ed integrativi di quelli indicati al precedente paragrafo 2):

H = m. 9,70

tipologia = edifici mono-bifamiliari

IC = uguale o inferiore a 0,50

Nel centro frazionale di Scapezzano per gli edifici contrassegnati con asterisco negli elaborati di P.R.G. sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui ai punti a), b), c) del precedente paragrafo 1), All'interno del medesimo centro frazionale la zona BR1 ricadente nell'ambito di tutela integrale non è portatrice di edificabilità né è edificabile.

4. Nell'ambito della zona descritta al precedente punto 3 e nelle aree direttamente confinanti, l'Amministrazione Comunale predisporrà indirizzi di carattere tematico, formulati con una apposita normativa da approvare con deliberazione del Consiglio Comunale, al fine di salvaguardare, rafforzare, valorizzare o modificare la forma del tessuto urbano; tali indirizzi potranno riguardare la viabilità, i marciapiedi, le alberature stradali, le siepi, le recinzioni, le possibili trasformazioni architettoniche-urbanistiche d'angolo, ecc.

5. Sono fatti salvi i "Piani di recupero" di iniziativa privata di "Via Piave" e dell'area "Tesei" in corso di attuazione da parte dell'Amministrazione Comunale; per essi valgono gli indici ed i parametri previsti nelle relative normative di attuazione.

6. Per quanto riguarda le località e centri frazionali di: Roncitelli, Borgo Bicchia Montignano, il permesso di costruire è subordinato all'inserimento delle Zone BR1 <4> all'interno del Piano Particolareggiato mediante apposita variante.

7. Per i fabbricati elencati nell'elab. 6 e nella Tav. 3 dell'analisi urbanistica, valgono le norme di cui al successivo art. 39.

8. L'attuazione del comparto BR1 intercluso tra la zona F1 per la caserma dei Carabinieri, case popolari, edificazioni di via Cimarosa e Via Mascagni (coincidente con il nuovo azzonamento BR1 che modifica parzialmente la zona F1 del PRG vigente), avviene mediante progetto unitario preventivo soggetto a convenzionamento che assicuri i seguenti esiti: organizzazione funzionale; dotazione delle necessarie opere di urbanizzazione; realizzazione di quote di edilizia convenzionata. Per queste finalità tale comparto si avvale di specifiche modalità attuative: calcolo delle SUL sull'intero ambito unitario d'intervento, inclusi strade pubbliche e parcheggi; distacco dai confini stradali pari a 3 ml.; modalità di formazione di quote di edilizia convenzionata come di seguito esposto:

-Il 50% delle S.U.L. realizzate è soggetto a convenzionamento dei prezzi di vendita e di locazione secondo gli standard del Reg. Regionale 14-1-2003 n. 6, articoli 7 e 8 della legge regionale 28 gennaio 1977, n. 10: Approvazione schema convenzione tipo per interventi di edilizia residenziale convenzionata in aree esterne ai piani di zona e delle aree delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865." Pubblicato nel B.U. Marche 23 gennaio 2003, n. 7.

-Il 50% delle suddette superfici convenzionate (25% del totale) sono conferite, al momento dell'attestazione della loro abitabilità e secondo le modalità prestabilite dalla stessa Agenzia, all'Agenzia Casa del Comune per la locazione semplice mediante canoni concordati (di cui alla Del. CIPE del 13-11-2003 n°87/03 -elenco dei comuni ad alta tensione abitativa - legge n. 431 del 1998, art. 8), ovvero per la locazione a canoni concordati con acquisizione della proprietà differita di almeno 10 anni.

9. Il comparto BR1 interessato dalla previsione di nuova viabilità connessa con le aree di cui al punto 8, (cfr. perimetrazione in colore azzurro nella tavola 4.1 della variante) utilizza i seguenti speciali parametri attuativi:

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI singolo comparto

UF = 0,86 mq/mq calcolato sull'intera estensione dell'area perimetrata incluse superfici destinate alla viabilità

H = m. 12,70

DC = m. 5

DF = m. 10

DS = m. 3,00

RS = 1

RF = 2/3

RC = 1/3

P = 2

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

10. Il comparto BR1 interessato dalla previsione del nuovo azionamento F1/P, (cfr. perimetrazione in colore azzurro nella tavola 4.2 della variante)

utilizza i seguenti speciali parametri attuativi:

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI singolo comparto

UF = SUL max mq 1.097

H = m. 12,70

DC = m. 5

DF = m. 10

DS = m. 5

RS = 1

RF = 2/3

RC = 1/3

P = 2

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

11. Le aree classificate BR1/ERP derivano dall'uso del demanio comunale, per le stesse valgono la presenti norme con la specifica destinazione dell'edilizia residenziale pubblica e sociale, alle stesse si applica il relativo indice speciale di utilizzazione fondiaria, il corrispondente parametro relativo all'altezza massima nonché le speciali modalità relative all'A.U.S. di cui al precedente punto 3) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 18/a -Zona D1.1 di completamento < 22 >**1) DESTINAZIONI D'USO**

1. Sono ammessi insediamenti di aziende produttive, di trasformazione, di servizio, industriali e/o artigianali, nonché impianti e le attività di servizio connesse.

2. Sono ammessi anche insediamenti per il commercio all'ingrosso e le attività classificabili nel settore terziario e direzionale, purché vengano rispettati gli standards per parcheggi così come definiti nel Nuovo Regolamento Edilizio Comunale (N.R.E.C.).

3 Sono altresì ammesse attività commerciali al dettaglio inerenti o meno le attività artigianali insediate, con un massimo del 10% della SUL realizzabile e riferita alla singola proprietà, e purché venga soddisfatta (ovvero realizzata), la dotazione minima di parcheggi di cui sopra e ove necessario, il rispetto delle previsioni di cui all'allegato 6 della L.R. n.17 del 9/5/94.

Il suddetto indice percentuale di commercio al dettaglio sulla SUL realizzabile non può essere trasferito tra proprietà diverse.

In ogni caso la SUL realizzabile su ogni singola proprietà deve essere destinata, per almeno una quota del 70% ad attività produttiva artigianale e/o industriale. Dai limiti sopra indicati possono derogare, anche per eventuali ampliamenti, soltanto le attività già insediate alla data della deliberazione del Consiglio Comunale di controdeduzione alla Variante Generale al P.R.G. (atto C.C. n° 170 dell'11/07/94) ed esclusivamente per superfici adibite a mostre.

La deroga non viene riconosciuta in caso di trasferimento.

4. Per il comparto localizzato al Cesano (compreso tra il fiume Cesano, la S.S.16, la S.P. della Cesano Bruciata <22.1>) sono ammessi insediamenti di aziende produttive, di trasformazione, di servizio, industriali e/o artigianali, nonché impianti e le attività di servizio connesse; sono altresì ammesse attività ricreative e di servizio alla zona, mostre e commercio all'ingrosso e attività classificabili nel settore terziario e direzionale, purché vengano rispettati gli standards per parcheggi così come definiti nel N.R.E.C..

Sono ammesse anche attività commerciali al dettaglio inerenti o meno le attività artigianali insediate con un massimo del 5% della SUL di progetto riferito all'area di proprietà e purché vengano rispettati gli standards per parcheggi così come definiti nel N.R.E.C. e ove necessario, le previsioni di cui all'allegato 6 della L.R. n.17 del 9/5/94.

Il suddetto indice di commercio al dettaglio concesso non può essere trasferito tra proprietà diverse.

La SUL di progetto riferita a ciascun lotto di proprietà deve comunque prevedere un minimo del 70%, con destinazione artigianale e/o industriale.

5. Per tutte le zone D1.1 <22> di completamento e D1.2 <23> di espansione le attività commerciali al dettaglio possono insediarsi, nei limiti sopra indicati, nel rispetto delle norme della Legge 426/71 e del relativo regolamento di esecuzione e secondo le prescrizioni del Piano Comunale di sviluppo commerciale.

2) MODALITA' DI INTERVENTO

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

3) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

SUL	= superficie utile lorda non superiore alla superficie complessiva del lotto edificabile al netto dell'eventuale area ceduta per urbanizzazione secondaria.
SC	= superficie coperta totale non superiore alla metà dell'area complessiva del lotto edificabile
DC	= m 5
DF	= m 10
H	= m 9,50 (per particolari e comprovate esigenze sono consentite altezze maggiori)
DS	= m 7,50 con l'esclusione delle strade per le quali è indicata in planimetria di P.R.G. una fascia di rispetto
P	= 2

A.U.S. = 10% della superficie complessiva del lotto edificabile, di norma monetizzabile con gli stessi criteri e procedure di cui al N.R.E.C. in aggiunta alla A.U.S. da cedere per le altre destinazioni d'uso eventualmente previste.

Per il comparto previsto al Cesano ed individuato nella tav. 8.1 di P.R.G. con la simbologia <22.1> si adottano i seguenti parametri urbanistici:

SUL/ST = 0,79

UF = 1 mq/mq.

SC = 50% del lotto

DC = DS = 10 m.

DF = 20 m.

H = 9,50 (non si ammettono eccezioni)

P = 2

AUS = 15% della superficie territoriale da cedere in aggiunta alla AUS da cedere per le altre destinazioni d'uso eventualmente previste.

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE

a - Intervento edilizio diretto

5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 - Per il comparto previsto a Cesano ed individuati nella Tav. 8.1 con la simbologia <22.1> il P.R.G. si attua attraverso strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto.

Lo strumento urbanistico attuativo potrà essere subordinato all'approvazione di un Piano d'Area, sottoscritto da almeno il 75% delle proprietà (è possibile escludere dalla sottoscrizione le proprietà della Provincia, ENEL, Società Autostrade); nel qual caso la percentuale delle destinazioni d'uso da destinare al commercio al dettaglio, prevista nel 5%, potrà essere incrementata di un ulteriore 5% massimo.

Il Piano Attuativo, oltre i requisiti della legge regionale n. 34/92 dovrà comprendere:

- 1) un progetto planivolumetrico in scala adeguata, esteso all'intero comparto e con l'individuazione volumetrica degli interventi;
- 2) la distribuzione delle destinazioni d'uso;
- 3) l'individuazione delle A.U.S. da cedere che andranno prevalentemente localizzate lungo il fiume Cesano per contribuire alla formazione del Parco Fluviale;
- 4) lo schema della viabilità interna e di collegamento con la viabilità comunale;
- 5) lo schema delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste;
- 6) la convenzione sottoscritta da almeno il 75% delle proprietà comprese nel comparto (è possibile escludere dalla sottoscrizione le proprietà della Provincia, ENEL, Società Autostrade). La convenzione deve definire i tempi e le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed il programma degli interventi edilizi con relative destinazioni d'uso.

Una volta approvato dal Consiglio Comunale il «Piano d'Area», il Piano di attuazione e lo schema di convenzione, l'attuazione potrà avvenire in fasi diverse solo nel caso in cui vengano soddisfatti (ovvero realizzati) gli standards per parcheggi e l'A.U.S. e secondo il programma dei lavori definiti in convenzione.

Il Consiglio Comunale in sede di approvazione del Piano Attuativo e della relativa convenzione, fermo restando le destinazioni d'uso di almeno il 70% della SUL insediabile ad attività produttive artigianali e/o industriali e di un massimo del 5% (ovvero del 10% nel caso di incremento con Piano d'Area preventivo) della SUL insediabile con destinazione a commercio al dettaglio, può prevedere una localizzazione delle varie destinazioni d'uso ammesse anche prescindendo dalle singole diverse proprietà purché le stesse abbiano sottoscritto la convenzione allegata al Piano Attuativo. Il Consiglio Comunale nella stessa sede può ridurre la percentuale destinata al commercio al dettaglio.

Pertanto gli indici e le percentuali delle destinazioni d'uso vanno riferite alla SUL insediabile e non di progetto.

Il Consiglio Comunale in sede di approvazione del Piano d'Attuativo e della relativa convenzione che deve fissare, tra l'altro, anche i programmi degli interventi edilizi e le relative destinazioni d'uso, nel caso decida di localizzare le varie destinazioni d'uso ammesse prescindendo dalle singole proprietà che hanno sottoscritto la convenzione, può applicare la percentuale di commercio al dettaglio stabilita nel 5% max (ovvero del 10% nel caso di incremento con Piano d'Area preventivo) sulla SUL insediabile e quella con destinazione artigianale e/o industriale (minimo 70%) sulla SUL insediabile o di progetto che comunque non potrà essere inferiore all'indice massimo di copertura stabilito dalle norme.

In attesa della approvazione da parte del Consiglio Comunale del "Piano Attuativo" sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia senza aumento volumetrico.

2. L'area in ampliamento prevista per la ditta Goldengas, viene vincolata al solo utilizzo quale parcheggio privato, mentre l'edificabilità (da calcolarsi sull'intero lotto) deve essere concentrata sull'area rimanente.

3. In tutte le zone D1.1 libere da fabbricati è ammessa la destinazione commerciale con un massimo pari al 10% della SUL riferita al singola proprietà solo ed in quanto venga soddisfatta (ovvero realizzata) la dotazione minima di parcheggio così come definiti nel N.R.E.C. ed in conformità con il Piano comunale di sviluppo commerciale.

4. In tutte le zone D1.1 con insediamenti esistenti alla data di adozione della Variante Generale, è ammesso il cambio d'uso in commerciale nella percentuale del 10% della SUL solo ed in quanto venga soddisfatta (ovvero realizzata) la dotazione minima di parcheggio così come definiti nel N.R.E.C. ed in conformità al Piano comunale di sviluppo commerciale.

5. Per quanto riguarda la zona D1.1 < 22 > a Vallone senza fabbricati, il permesso di costruire è subordinato all'inserimento della zona medesima all'interno del Piano Particolareggiato mediante apposita variante.

6. Per quanto riguarda l'area in località Cesanella, contraddistinta con la simbologia D1.1.6, si applicano le seguenti prescrizioni integrative:

- Destinazione d'uso: sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui al punto 1, comma 1, del presente articolo.
- Superficie massima coperta = 0,70 m²/m²
- Distacco dal confine stradale di via Mattei (*ndr.* nella configurazione dicembre 2007) = 8,00 m

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

- SUL = 0,35 m²/ m²
- SC = 0,35 m²/ m²
- DC = m 5
- DF = m 10
- H = m 9,50 (per particolari e comprovate esigenze sono consentite altezze maggiori)
- DS = m 7,50 con l'esclusione delle strade per le quali è indicata in planimetria di P.R.G. una fascia di rispetto
- P = 2
- A.U.S.= 10% della superficie complessiva del lotto edificabile, di norma monetizzabile con gli stessi criteri e procedure di cui al N.R.E.C. in aggiunta alla A.U.S. da cedere per le altre destinazioni d'uso eventualmente previste.

8. Per la zona D1.1.8 "ex Ragno" in Via della Marina di Scapezzano si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi:

- SUL = superficie utile lorda non superiore alla superficie utile lorda esistente*
- SC = superficie coperta totale non superiore alla metà dell'area complessiva del lotto edificabile*
- DC = m 5*
- DF = m 10*
- H = m 9,50 (per particolari e comprovate esigenze sono consentite altezze maggiori)*
- Ds = m 7,50 con l'esclusione delle strade per le quali è indicata in planimetria del PRG una fascia di rispetto*
- P = 2*
- A.U.S = 10% della superficie complessiva del lotto edificabile, di norma monetizzabile con gli stessi criteri e procedure di cui al N.R.E.C*

Art. 21/c - Zona G3 per verde attrezzato

1) DESTINAZIONI D'USO

Le zone G3 sono destinate a verde attrezzato, parchi pubblici e attrezzature sportive di quartiere, pubbliche o private (in queste ultime è possibile insediare attività ricreative quali ristorante, bar, tavola calda, ecc., con almeno il 50% della SM destinata a verde compatto).

2) MODALITA' DI INTERVENTO

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

3) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- UF = 0,57 mq/mq per le attrezzature sportive (con un massimo di 0,10 mq/mq per le attrezzature coperte in modo permanente)
- H = m 9,00 (salvo il caso di impianti speciali o attrezzature tecnologiche)
- DC = m 5
- DF = m 10
- DS = m 10
- P = 3
- A.U.S. = parcheggi 1 mq ogni 20 mq di SF (se esterni ai fabbricati devono essere opportunamente alberati)

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE

- a - intervento edilizio diretto

5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nelle zone G3 situate sul lungomare deve essere destinata a parcheggio alberato una superficie non inferiore al 30% della SM. In tale superficie è ricompresa la quantità di AUS dovuta. In tali zone, in caso di iniziativa privata, deve essere destinata a verde compatto una superficie pari al 30%.

2- Le Zone G3 individuate nei centri e nuclei Frazionali di Castellaro, Filetto, Montignano potranno essere interessate da attrezzature realizzate esclusivamente a raso ed opportunamente alberate con le essenze di cui all'elenco in appendice alle presenti N.T.A. (allegato n. 5 dell'Analisi botanico-vegetazionale di corredo del P.R.G.),

3. La zona F3/G3 del centro frazionale di Bettollele sarà sottoposta ai vincoli dell'art. 28 delle NTA del P.R.G. Inoltre in fase di variante al P.P. si dovrà procedere alla perimetrazione delle zone F3 eventualmente esistenti e alla previsione, nella rimanente area G3 non ancora edificata, di verde attrezzato, parchi pubblici ed attrezzature di quartiere, pubbliche e private esclusivamente a raso escluso spogliatoi e w.c. che dovranno essere ad un solo piano fuori terra (h max mt. 3,30) opportunamente piantumati perimetralmente con essenze ad alto fusto di cui all'elenco in appendice alle presenti N.T.A. (allegato n. 5 dell'Analisi botanico-vegetazionale di corredo del P.R.G.),

4. Nella zona G3 del centro frazionale della Gabriella per l'attuazione di verde attrezzato, parchi pubblici ed attrezzature di quartiere, pubbliche e private, sono consentite attrezzature esclusivamente a raso escluso spogliatoi e w.c. che dovranno essere ad un solo piano fuori terra (h. Max mt. 3,30) opportunamente piantumati perimetralmente con essenze ad alto fusto di cui all'elenco in appendice alle presenti N.T.A. (allegato n. 5 dell'Analisi botanico-vegetazionale di corredo del P.R.G.).

5. Nella zona G3 del centro frazionale di Scapezzano, ricadente nell'ambito di tutela integrale di cui all'art. 38, sono consentite aree di verde pubblico e attrezzature sportive di quartiere esclusivamente a raso, non pavimentate, realizzate con movimenti di terra che seguano la morfologia del luogo, dotate di adeguati interventi di regimazione idraulica, e raccordate all'area agricola adiacente con fasce di alberi e arbusti scelti tra le essenze autoctone (v. allegato 5 dell'analisi botanico-vegetazionale del PRG).

Art. 21/d - Zona G4 per parcheggi pubblici**1) DESTINAZIONI D'USO**

Le zone G4 sono destinate a parcheggi pubblici, sia quelli individuati negli elaborati di P.R.G., sia quelli che verranno reperiti in base alle prescrizioni di Piano nelle nuove edificazioni.

E' facoltà del Consiglio Comunale concedere in diritto di superficie, le aree per parcheggi, a cooperative, enti, privati singoli o associati che, costruendo le attrezzature a proprie spese ne assumano la gestione, convenzionandola con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle finalità di interesse pubblico.

2) MODALITA' DI INTERVENTO

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

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE

- a - intervento edilizio diretto

5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Le Zone G4 individuate nei centri e nuclei Frazionali di Montignano potranno essere interessate da attrezzature realizzate esclusivamente a raso ed opportunamente alberate con le essenze di cui. all'elenco in appendice alle presenti N.T.A. (allegato n. 5 dell'Analisi botanico-vegetazionale di corredo del P.R.G.).

2. Le zone G4 del centro frazionale di Scapezano, ricadenti nell'ambito di tutela integrale di cui all'art. 38, vanno interessate da parcheggi a raso, non impermeabilizzati, che seguano l'assetto morfologico del terreno e vengano opportunamente alberati con alberi e arbusti scelti tra le essenze autoctone (v. allegato 5 dell'analisi botanico-vegetazionale del PRG).

Art.38 - Centri e nuclei storici

1. Il P.R.G. individua cartograficamente i centri e nuclei storici a provvede alla loro tutela mediante la normativa di cui alle zone territoriali omogenee "A", art. 15 precedente, ~~nonché mediante i Piani Urbanistici Preventivi vigenti.~~ *come disposto dall'art.6.*

2. Il P.R.G. inoltre individua con apposito simbolo grafico gli ambiti territoriali esterni e complementari ai centri e nuclei storici con finalità di tutela paesistica, assoggettati a tutela integrale. In tali ambiti si applicano le stesse norme di cui al punto b) del precedente art.37.

3. Per quanto riguarda l'area posta sul versante nord di Scapezzano, essa è destinata al reimpianto di verde compatto secondo uno specifico progetto Comunale. *Con il medesimo progetto va definito un percorso pedonale di attraversamento dell'area boscata raccordato all'abitato di Scapezzano (in linea di massima in corrispondenza alla via S. Caterina, al torrione di nord-est/Cassero, all'area di verde attrezzato su via Berardinelli). La tipologia degli interventi e l'uso pubblico del percorso pedonale saranno oggetto di convenzione con l'Amministrazione comunale.*

Per quanto riguarda l'area posta sul versante sud di Scapezzano, il percorso pedonale individuato nelle tavole del PRG dovrà anch'esso essere oggetto di specifico progetto Comunale e dovrà essere realizzato, nelle parti di nuovo impianto, come tracciato inserito nella morfologia dei luoghi (anche con modifiche migliorative del tracciato previsto) e corredato di alberature e siepi scelte fra le essenze autoctone (v. allegato 5 dell'analisi botanico-vegetazionale del PRG).