



CITTA' DI FERMO

Settore IV

Lavori Pubblici, Protezione Civile, Ambiente
Urbanistica, patrimonio, Contratti e Appalti
Servizio Governo del Territorio

Via Mazzini, 4 – 63900 Fermo (FM) – Tel. 0734.2841 – Fax 0734.284293
PEC: sportellourbanistica@pec.comune.fermo.it – Sito web: www.comune.fermo.it
Codice fiscale e partita iva 00334990447



ACCORDO DI PROGRAMMA TRA LA PROVINCIA DI FERMO, IL COMUNE DI
FERMO PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO DENOMINATO
“RIQUALIFICAZIONE AREA PIANO PARTICOLAREGGIATO N.8 – MARINA
PALMENSE – IN VARIANTE AL VIGENTE P.R.G. , AI SENSI DELL'ART. 34 D.LGS.
N.267/2000 E S.M., ART. 26 BIS L.R. N.34/92 E S.M. E ART. 33 L.R. N.19/2023.



Oggetto: <i>Tabelle e N.T.A.</i>			Elaborato <i>All.C agg.</i>
Scala	Data <i>settembre 2024</i>	Aggiornamento <i>ottobre 2025</i>	Stampa del <i>03 novembre 2025</i>
Progettista: <i>Arch. Marina Rita Marcantoni</i> Collaboratore esterno: <i>Arch. Sauro Censi</i> Collaboratori: <i>Geom. Stefano Santini</i> <i>Ing. Antonino Loy</i> <i>Arch. Andrea Lanfranchi</i>	Il Dirigente <i>Dott. Alessandro Paccapelo</i>		Prot. Archivio <i>ID 43</i> – Disegnato da: AL/SS – Path: \...\\variante_id_43

Art. 42 - Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco (V)

Per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco si intendono le parti del territorio pubbliche con prevalenza di sistemazioni a verde.

Tra questi il PRG individua alcuni spazi pubblici non ancora attrezzati, sui quali l'Amministrazione effettuerà nuove piantumazioni ai sensi della Legge 113/92.

Il PRG individua inoltre, uno spazio pubblico sul quale l'Amministrazione può consentire la sosta per spettacoli viaggianti ai sensi della Legge 337/68.

Gli interventi sono di competenza della pubblica Amministrazione; gli interventi ricadenti all'interno delle aree oggetto di "Area progetto", sono di competenza dei soggetti, pubblici o privati, che danno attuazione alle previsioni di PRG.

Le aree sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita a seguito dell'attuazione di "Aree progetto" o dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG.

1. Parametri urbanistici ed edilizi

Per interventi di nuova edificazione

UF = 3.000 mq/ha per attrezzature per lo sport

di cui fino ad un massimo di:

UF = 1.000 mq/ha per attrezzature per lo sport coperte e servizi

Per interventi su impianti esistenti è comunque ammesso un incremento fino al 20% delle superfici esistenti, finalizzato al miglioramento degli impianti e delle attrezzature, nel rispetto del distacco minimo tra i fabbricati e della densità edilizia massima stabilita dal D.M. n. 1444/68.

2. Prescrizioni particolari

- gli spazi liberi per il gioco e lo sport, con fondo inerbito e permeabile non sono da computare ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione;
- gli spazi liberi dalle attrezzature di servizio debbono essere sistemati a verde secondo le modalità di cui al precedente Art. 16;
- per la costruzione e/o gestione delle attrezzature di servizio, sportive, ricreative e/o del sistema del verde, è ammesso l'intervento di enti, associazioni, cooperative o soggetti privati; l'Amministrazione può affidare ad essi la realizzazione e/o la gestione di impianti, di attrezzature e/o del sistema del verde, nel rispetto delle finalità e degli interessi collettivi, garantendo il controllo pubblico sul servizio ed un parziale uso di impianti ed attrezzature da parte del Comune; il progetto di costruzione di nuovi impianti e attrezzature e/o di potenziamento di quelli esistenti e/o del sistema del verde, deve essere conforme alle esigenze comunali e la sua realizzazione e/o gestione da parte di soggetti privati è subordinato alla stipula di una apposita convenzione.
- **I tracciati delle ciclovie indicati nelle aree con destinazione "V", all'interno dell'ex PP8 di Marina Palmense, possono subire modificazioni senza comportare necessità di variante urbanistica;**
- **Per le aree interessate dall'accordo di programma di cui al Decreto del Presidente della Provincia n°90 del 29.10.2025, si specifica che nella progettazione delle singole opere vengano rispettati i seguenti pareri:**
 - **Parere Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata prot.13419 del 10.09.2025, acquisito al prot. 58655 del 10.09.2025;**
 - **Parere Dipartimento infrastrutture, territorio e protezione civile, Direzione protezione civile e sicurezza del territorio, Settore genio civile marche sud, prot.1494863 del 26-11-2024, acquisito al prot. 76115 del 26.11.2024.**

Art. 62 - Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1)

Per tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia.

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi

IF = 2.00 mc/mq

Hmax = 10.00 ml

Superficie coperta realizzabile, max il 40% della superficie del lotto, e superficie utile lorda realizzabile per i piani interrati, max il 70% della superficie del lotto.

4. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso previste: **U3 - Terziarie**

U3/1	Commercio al dettaglio;
U3/2	Commercio complementare;
U3/5	Pubblici esercizi per ristoro e svago;
U3/7	Studi professionali;
U3/8	Attività direzionali e di servizio;
U3/10	Artigianato di servizio;

U4 - Residenziali

delle quali le seguenti sono

Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 35 % della SUL totale

U3 - Terziarie	U3/1	Commercio al dettaglio;
	U3/2	Commercio complementare;
	U3/5	Pubblici esercizi per ristoro e svago;
	U3/7	Studi professionali;
	U3/8	Attività direzionali e di servizio;
	U3/10	Artigianato di servizio;

5. Prescrizioni particolari

- non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non sono in ogni caso consentite le attività inserite nello "elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", Decreto 05/09/1994.
- per i nuovi insediamenti di carattere commerciale, dovrà essere rispettato quanto disposto dall'art 5 del D.M. n. 1444/68; per le medie e grandi strutture di vendita è prescritto il rispetto della Legge Regionale n. 19/02.
- gli edifici ricadenti all'interno di parti del territorio comunale vincolate, ai sensi della D.L.vo 42/2004 non potranno superare l'altezza massima di 7,50 ml misurata a valle.
- Per le zone "B" di nuova previsione o di ampliamento di zone esistenti, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica e certificazione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria; L'Ufficio Tecnico comunale, qualora constati una carenza delle opere di urbanizzazione primaria, redige un progetto di massima per il completamento delle suddette opere di urbanizzazione, esteso all'intero comparto esaminato. I singoli privati interessati all'edificazione dovranno provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, limitatamente a quelle necessarie per la completa fruibilità del lotto, in tempi concordati con l'Amministrazione Comunale, e comunque prima dell'agibilità degli immobili, a propria cura e spese, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, previa presentazione e approvazione di un apposito progetto esecutivo stralcio, funzionale all'intervento edificatorio richiesto, redatto sulla base del progetto di massima predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora le opere di urbanizzazione primaria previste per la completa fruizione del lotto interessino più proprietari e non si addivenga alla presentazione di un progetto unitario, convenzionato, tale da assicurare la completa realizzazione delle opere stesse, il Comune dovrà provvedere alla predisposizione di un apposito Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.)¹

¹ Variante parziale alle NTA di PRG per chiarimenti interpretativi e adeguamenti delle norme, approvata con delibera di C.C. n. 130 del 27/11/2008.

- La nuova zona "B" di completamento, prevista in luogo della APR n. 51, poiché la zona interessata ricade all'interno di aree a rischio di incidente rilevante, esterne al perimetro dello stabilimento "Pegas", situato nel territorio comunale di Porto san Giorgio, in adiacenza al confine con Fermo, è soggetta alle disposizioni del D.Lgs. n. 334/99, per cui gli indici di edificabilità fondiaria per tale area è limitato ai valori minimi stabiliti dal sopracitato decreto.

Con delibera di C.C. n. 110 del 30/10/2008 è stato approvato l'elaborato tecnico "Rischio di Incidente Rilevante" ai sensi del DM 9/5/2001, relativo all'area circostante lo stabilimento Pegas di P.S.Giorgio, con cui è stata verificata la compatibilità dell'edificato esistente e delle previsioni di PRG con la presenza di detta attività a rischio di incidente rilevante, senza nessuna limitazione.²

- Per l'area sita all'interno dell'ex LC Valtenna, in loc. Campiglione, indicata nella planimetria di Piano con la zonizzazione "B1****", l'attuazione dell'intervento edificatorio è subordinato alla realizzazione e cessione al Comune, a titolo gratuito, di mq. 252 circa di parcheggi, sull'area facente parte dell'ex lotto "h" della LC Valtenna e posta a ridosso della via Prosperi, come meglio indicato nella planimetria di Piano. Inoltre dovrà essere realizzata, a titolo gratuito, l'asfaltatura delle seguenti strade: Via Bartolucci, per mq. 1.050, Via M. Gallo, per mq. 1.050, Via Simoni, per mq. 250, Via Laurantoni, per mq. 1.610, ingresso zona industriale Campiglione, per mq. 250, e la depolverizzazione di Via Bore di Tenna per mq. 2.200, come definito dal settore LL.PP. del Comune e valutato positivamente dalla Seconda commissione Consiliare nella seduta del 18/7/2005. La volumetria realizzabile sul lotto è fissata in mc. 6.778.³
- Per il comparto a tessuto prevalentemente residenziale di completamento, definito con specifica variante urbanistica, contraddistinto con la sigla "B1****", sito in località Ete Caldarette, la nuova edificazione consentita o la ristrutturazione delle volumetrie esistenti è subordinata alla cessione al comune delle aree interessate dalla previsione di ampliamento stradale.⁴
- Per ogni sub-comparto dei nuovi comparti a tessuto prevalentemente residenziale di completamento, definiti con specifica variante urbanistica (*Zona S.Caterina*), contraddistinti con la sigla "B1*", la nuova edificazione consentita, con esclusione di modesti ampliamenti degli edifici esistenti (max 100,00 mc.), è subordinata alla realizzazione, con possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle nuove opere di urbanizzazione primaria previste per il sub-comparto stesso, individuate negli elaborati grafici della suddetta variante, e/o all'adeguamento di quelle esistenti, e alla cessione delle aree interessate, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale del progetto delle predette opere e dello schema di convenzione, redatti a cura e spese dei privati interessati di concerto con l'ufficio tecnico comunale, e stipula della relativa convenzione.
- Prescrizioni della Giunta Provinciale di Fermo con atto n. 104 del 22/12/2009:
 1. Rispettare le indicazioni/prescrizioni riportate nel parere del Servizio Interventi Sismici Idraulici e di Eletticità Protezione Civile e Forestazione;
 2. la realizzazione della viabilità e degli standard denominati P3, P4, P5 e V2, riportati nell'elaborato n. 1 trasmesso il 16/12/09, deve essere eseguita mediante la individuazione e costituzione di un comparto edificatorio unitario ai sensi dell'art. 32 della L.R. 34/92 o di un piano di recupero unitario ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78, che interessi i sopra citati standard (P3, P4, P5 e V2), la viabilità di previsione e le nuove aree B1* aggiunte con la variante (*Zona S.Caterina*), esteso eventualmente anche alle zone B1 del vigente PRG; tali strumenti consentiranno al comune di intervenire in caso di inerzia da parte dei proprietari: Tale comparto, o piano di recupero, dovrà escludere le zone B1* proposte che originariamente erano ricomprese nella perimetrazione del PP11;
 3. Nella convenzione regolante i rapporti tra i privati e il Comune (*Zona S.Caterina*), in sede di rilascio dei permessi di costruire "l'edificazione delle volumetrie abitative assentite avvenga dopo che il privato abbia effettivamente realizzato e ceduto al Comune tutte le aree a standard pubblico (verde e parcheggio).⁵

Le aree per standard od opere di interesse pubblico previste dalla variante di PRG, non rientranti all'interno di nessun comparto o la cui proprietà non è interessata da previsioni di nuova edificazione o ampliamento dell'edificazione esistente, non soggette a cessione gratuita, saranno acquisite dall'Amministrazione Comunale attraverso specifica procedura espropriativa da attuarsi ai sensi del d.P.R. n. 327 dell'8/6/2001.⁶
- Per ogni sub-comparto dei nuovi comparti a tessuto prevalentemente residenziale di completamento, definiti con specifica variante urbanistica (*Variante "Individuazione zone B stralciate..." approvata con delibera di*

² Elaborato tecnico "Rischio di Incidente Rilevante" approvato con delibera di C.C. n. 110 del 30/10/2008.

³ Variante approvata con delibera di C.C. n. 127 del 20/12/2006.

⁴ Variante adottata con delibera di C.C. n. 148 del 18/12/2007.

⁵ Variante approvata con delibera di C.C. n. 17 del 12/3/2010.

⁶ Variante parziale al PRG per adeguamento viabilità zona S.Caterina adottata con delibera di C.C. n. 147 del 18/12/2007.

C.C. n. 20 dell'11/3/2011), contraddistinti con la sigla "B1*", la nuova edificazione consentita, con esclusione di modesti ampliamenti degli edifici esistenti o realizzazione di nuovi edifici inferiori a 300 mc., è subordinata alla realizzazione, con possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle nuove opere di urbanizzazione primaria previste per il sub-comparto stesso, individuate negli elaborati grafici della suddetta variante, e/o all'adeguamento di quelle esistenti, e alla cessione delle aree interessate, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale del progetto delle predette opere e dello schema di convenzione, redatti a cura e spese dei privati interessati di concerto con l'ufficio tecnico comunale, e stipula della relativa convenzione.

Si precisa che debbono contribuire alla realizzazione delle opere pubbliche previste nel comparto coloro che, all'interno del comparto stesso, hanno una potenzialità edificatoria superiore a 300 mc.

Le aree per standard od opere di interesse pubblico previste dalla variante di PRG, non rientranti all'interno di nessun comparto o la cui proprietà non è interessata da previsioni di nuova edificazione o ampliamento dell'edificazione esistente, non soggette a cessione gratuita, saranno acquisite dall'Amministrazione Comunale attraverso specifica procedura espropriativa da attuarsi ai sensi del d.P.R. n. 327 dell'8/6/2001.

Rispetto delle prescrizioni dell'ex Genio Civile contenute nel parere di compatibilità geomorfologica della variante urbanistica, rilasciato.

Prescrizioni della Giunta Provinciale di Fermo, con atto n. 29 del 15/2/2011:

- Verificare quelle aree che in base all'elaborato 1.9 risultano rientrare nelle zone a medio-alta pericolosità geologica e nel caso applicare le restrizioni di cui alle NTA del vigente PRG o modificare l'elaborato 1.9, nel caso le indagini eseguite ne ridefiniscano le perimetrazioni;

- Vengano rispettate per ogni singola area le indicazioni/prescrizioni formulate nei pareri espressi dal Settore Patrimonio Ed. Scolastica – Genio Civile – Prot. Civ. della Provincia di Fermo (prot. 3256 del 8/9/2009, Det. Dir. 633 del 18/6/2010, Det. Dir. 830 del 22/7/2010, prot. 38180 del 2/12/2010) e dal Servizio Interventi sismici della Provincia di Ascoli Piceno (prot. 999 del 21/4/2008, prot. n. 2198 del 22/5/2008).

- Venga acquisito il parere di conformità del Servizio Genio Civile della Provincia di Fermo nei riguardi del vincolo idrogeologico di cui al RD n. 3267/23 per le aree sottoposte al vincolo;

- Per i rilievi di seguito espressi si fa riferimento alle aree così come individuate nell'elaborato integrativo – Riepilogo delle aree oggetto di indagini geologiche (giugno 2010), previa verifica delle prescrizioni/indicazioni espressi nei pareri del Servizio Genio Civile della Provincia di Ascoli e di Fermo:

Comparto n. 3 - Capodarco 1

esclusione dall'edificazione delle aree ricadenti entro l'ambito di tutela dei versanti

Comparto n. 4 - Capodarco 2

vengano verificate le acclività del terreno, escludendo dall'edificazione le aree con pendenza superiore al 30%.

Comparto n. 10 - Madonnetta Ete

esclusione dall'edificazione delle aree ricadenti entro l'ambito di tutela dei versanti.

Comparto n. 11 - Salette

Per l'area progetto n. 5 dovrà essere ripristinato il perimetro individuato nel PRG vigente, con la volumetria prevista dalla variante in esame.

Comparto n. 12 - Castiglione

esclusione dall'edificazione delle aree ricadenti entro l'ambito di tutela dei versanti.

Comparto n. 13 - Ete Caldarette

esclusione dall'edificazione delle aree ricadenti entro l'ambito di tutela dei versanti.

- Vengano eseguite in sede di progettazione esecutiva le verifiche di stabilità post-operam di cui al punto precedente, nonché le indagini specifiche per le costruzioni, ai sensi del D.M.LL.PP. 11/03/1988 e del D.M. 14/01/2008 e ss.mm.ii. ("Approvazione delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni").

- Vengano effettuate le verifiche e le valutazioni di cui L.r. n. 14/08;

- Vengano modificati gli art. 62 e 63 delle NTA del PRG, come indicato di seguito:

il progetto delle opere di urbanizzazione primaria deve essere approvato dal Consiglio Comunale e non dalla Giunta;

nella normativa specifica per le zone B1* e B2*, deve essere salvaguardata, la possibilità di applicazione dell'art. n. 32 comma 2 della L.r. 34/92, per i comparti edificatori;

il Comune, nel caso non si raggiunga l'accordo tra i proprietari delle aree, di norma subentri ai proprietari inadempienti nella redazione del Piano Particolareggiato che prevede l'esproprio delle aree a standard e di quelle destinate alla viabilità.

gli oneri compensativi versati dai privati per le opere di urbanizzazione dovranno essere destinati esclusivamente per la realizzazione di standard e opere nei comparti edificatori.

La localizzazione delle aree a standards sia solo indicativa e non prescrittiva, e venga rimandata al Comune l'opportunità in sede di approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione, di variare la localizzazione delle aree a standards e di quelle destinate alla viabilità.

- Verificare le pendenze delle aree oggetto di intervento, escludendo dall'edificazione le aree che risultassero di pendenza superiore al 30%;

- Necessità del rispetto delle indicazioni/prescrizioni formulate nei pareri espressi dagli Enti Competenti;
- Rispettare le condizioni di cui alla determina Dirigenziale n. 272/GEN del 09.11.09 del Servizio Urbanistica Provinciale, di esclusione della variante dalla procedura di VAS di cui al Dlgs 152/06 e s.m.i..⁷
- **Per le aree B1* all'interno dell'ex Piano particolareggiato di Marina Palmense continuano ad applicarsi indici e parametri urbanistico-edilizi del PP8.**
- **Per le aree interessate dall'accordo di programma di cui al Decreto del Presidente della Provincia n°90 del 29.10.2025, si specifica che nella progettazione delle singole opere vengano rispettati i seguenti pareri:**
 - **Parere Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata prot.13419 del 10.09.2025, acquisito al prot. 58655 del 10.09.2025;**
 - **Parere Dipartimento infrastrutture, territorio e protezione civile, Direzione protezione civile e sicurezza del territorio, Settore genio civile marche sud, prot.1494863 del 26-11-2024, acquisito al prot. 76115 del 26.11.2024.**

⁷ Variante "Individuazione zone B stralciate..." approvata con delibera di C.C. n. 20 dell'11/3/2011.

Art. 65 - Tessuto prevalentemente residenziale a densità edilizia di conservazione (B4)

Per tessuto prevalentemente residenziale a densità edilizia di conservazione si intende la parte del tessuto urbano esistente in zona di completamento, con prevalenza della funzione residenziale, con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), per il quale si prevede la conservazione delle densità edilizie.

1. Tipo di intervento

Intervento sull'edilizia esistente

2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi

IF = IFe – conservazione della densità edilizia esistente

Hmax = 10.00 ml

Superficie coperta realizzabile, max il 40% della superficie del lotto, e superficie utile lorda realizzabile per i piani interrati, max il 70% della superficie del lotto.

4. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso previste: **U3 - Terziarie**

U3/1	Commercio al dettaglio;
U3/2	Commercio complementare;
U3/5	Pubblici esercizi per ristoro e svago;
U3/7	Studi professionali;
U3/8	Attività direzionali e di servizio;
U3/10	Artigianato di servizio;

U4 - Residenziali

delle quali le seguenti sono

Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 35 % della SUL totale

U3 - Terziarie

U3/1	Commercio al dettaglio;
U3/2	Commercio complementare;
U3/5	Pubblici esercizi per ristoro e svago;
U3/7	Studi professionali;
U3/8	Attività direzionali e di servizio;
U3/10	Artigianato di servizio;

5. Prescrizioni particolari

- non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non sono in ogni caso consentite le attività inserite nello "elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.L.SS.", Decreto 05/09/1994.
- per i nuovi insediamenti di carattere commerciale, dovrà essere rispettato quanto disposto dall'art 5 del D.M. n. 1444/68; per le medie e grandi strutture di vendita è prescritto il rispetto della Legge Regionale n. 19/02
- gli edifici ricadenti all'interno di parti del territorio comunale vincolate, ai sensi della D.L.vo 490/99 non potranno superare l'altezza massima di 7,50 ml misurata a valle.
- Per le zone "B" di nuova previsione o di ampliamento di zone esistenti, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica e certificazione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria; L'Ufficio Tecnico comunale, qualora constati una carenza delle opere di urbanizzazione primaria, redige un progetto di massima per il completamento delle suddette opere di urbanizzazione, esteso all'intero comparto esaminato. I singoli privati interessati all'edificazione dovranno provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, limitatamente a quelle necessarie per la completa fruibilità del lotto, in tempi concordati con l'Amministrazione Comunale, e comunque prima dell'agibilità degli immobili, a propria cura e spese, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, previa presentazione e approvazione di un apposito progetto esecutivo stralcio, funzionale all'intervento edificatorio richiesto, redatto sulla base del progetto di massima predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale.
Qualora le opere di urbanizzazione primaria previste per la completa fruizione del lotto interessino più proprietari e non si addivenga alla presentazione di un progetto unitario, convenzionato, tale da assicurare la completa realizzazione delle opere stesse, il Comune dovrà provvedere alla predisposizione di un apposito Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.).¹

¹ Variante parziale alle NTA di PRG per chiarimenti interpretativi e adeguamenti delle norme, approvata con delibera di C.C. n. 130 del 27/11/2008.

- Per le aree B4* all'interno dell'ex PP8 di Marina Palmense continuano ad applicarsi alcune parti del PP, con particolare riferimento a:
 - o possibilità di sopraelevazione di un piano per gli edifici contraddistinti con i numeri 1-2-3-4 di cui alla tavola 3.1 "PP8 vigente;
 - o la sagoma d'ingombro del comparto "A" è determinata dal relativo planivolumetrico di cui alla tavola 3.4;
 - o parametri urbanistici ed edilizi: continuano ad applicarsi quelli del Piano Particolareggiato n. 8;
 - o per quanto non espressamente specificato valgono le nta del PRG vigente;
- Per le aree interessate dall'accordo di programma di cui al Decreto del Presidente della Provincia n°90 del 29.10.2025, si specifica che nella progettazione delle singole opere vengano rispettati i seguenti pareri:
 - o Parere Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata prot.13419 del 10.09.2025, acquisito al prot. 58655 del 10.09.2025;
 - o Parere Dipartimento infrastrutture, territorio e protezione civile, Direzione protezione civile e sicurezza del territorio, Settore genio civile marche sud, prot.1494863 del 26-11-2024, acquisito al prot. 76115 del 26.11.2024.

Art. 67 - Tessuto turistico-ricettivo (T)

Per tessuto turistico-ricettivo si intende la parte del tessuto destinata alla ricettività turistica con presenza di strutture quali Aziende ricettive alberghiere (T1) di cui all'Art. 3 della Legge Regionale 42/94, Campeggi (T2) di cui della Legge Regionale 23/99 e Villaggi turistici (T3) di cui all'Art. 5 della Legge Regionale 42/94. Il PRG individua cartograficamente la specifica tipologia delle strutture nelle singole aree.

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. Modo d'intervento

Nuove previsioni con piano urbanistico attuativo e successivo intervento edilizio diretto per l'attuazione delle previsioni delle zone T2 e T3 ed intervento edilizio diretto per le zone T1. Piano particolareggiato redatto ai sensi dell'articolo 11 della legge regionale 28 ottobre 1991, n. 33.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,3 mc/mq H max 4,50 ml. Campeggi (T2)

IT = 0,7 mc/mq H max 6,00 ml. Villaggi turistici (T3)

IT = 1,5 mc/mq H max 12,00 ml. Alberghi (T1)

E' fatto salvo quanto previsto dal piano particolareggiato redatto ai sensi dell'articolo 11 della legge regionale 28 ottobre 1991, n.33.

4. Destinazioni d'uso

<u>Destinazioni d'uso previste:</u>	U3 - Terziarie	U3/5	Pubblici esercizi per ristoro e svago
		U3/6	Pubblici esercizi per ricezione;

delle quali le seguenti sono

Destinazioni d'uso regolate : nessuna

5. Prescrizioni particolari

- per i nuovi insediamenti di carattere turistico-ricettivo si dovranno reperire all'interno dell'area, in aggiunta allo standard previsto, mq 40 di parcheggi pubblici, escluse le sedi viarie, ogni mq 100 di superficie utile lorda (SUL) per le Aziende ricettive alberghiere (T1) Villaggi turistici (T3) mentre almeno un posto auto per ogni piazzola nei Campeggi (T2).
- al fine di consentire il miglioramento e la qualificazione delle strutture ricettive esistenti, è comunque ammessa la realizzazione, nelle aree individuate, di strutture ricreative e per lo sport, aperte.
- è ammessa la possibilità di realizzare pre-ingressi ai mezzi mobili di pernottamento, in materiali leggeri e non stabilmente infissi al suolo, che coprano una superficie di terreno non superiore ai 12 mq.
- **Nella zona T* all'interno dell'area ex PP8, è possibile realizzare, nel rispetto dell'edificio esistente, una struttura leggera sul lato ovest dell'edificio in ferro/legno e vetro, trasparente e non specchiante, di circa 220 mq, ad un solo livello (p.t.) la cui copertura in pendenza dovrà rispettare gli ingressi esistenti raccordandosi con essi. Nella medesima area è possibile inoltre realizzare una struttura leggera in legno aperta su tutti i lati, con superficie massima di circa 105 mq. In sede di rilascio dei titoli abilitativi necessari dovranno essere monetizzati gli standards in quanto non ritenuti utili nel lotto di pertinenza;**
- Per le aree interessate dall'accordo di programma di cui al Decreto del Presidente della Provincia n°90 del 29.10.2025, si specifica che nella progettazione delle singole opere vengano rispettati i seguenti pareri:
 - **Parere Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata prot.13419 del 10.09.2025, acquisito al prot. 58655 del 10.09.2025;**
 - **Parere Dipartimento infrastrutture, territorio e protezione civile, Direzione protezione civile e sicurezza del territorio, Settore genio civile marche sud, prot.1494863 del 26-11-2024, acquisito al prot. 76115 del 26.11.2024.**

Art. 68 - Tessuto ricettivo per servizi ed attrezzature private di uso pubblico (SPP)

Per tessuto ricettivo per servizi ed attrezzature privati di uso pubblico si intende la parte del tessuto urbano esistente destinata alla ricettività turistica e per il tempo libero.

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi

UF = 5.000 mq/ha non sono ammessi in alcun caso nuovi edifici o incrementi che determinino, per ciascuna area di intervento, un volume complessivo (volume esistente più incremento) superiore a mc 1.200

Hmax = 4.50 ml

4. Destinazioni d'uso

<u>Destinazioni d'uso previste:</u>	U3 - Terziarie	U3/5	Pubblici esercizi per ristoro e svago
		U3/6	Pubblici esercizi per ricezione;
	U5 - Servizi	U5/2	Attrezzature per lo sport;
		U5/3	Attrezzature per lo svago;
		U5/9	Attrezzature per lo spettacolo e la cultura;

delle quali le seguenti sono

Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 35 % della SUL totale

U3 - Terziarie	U3/5	Pubblici esercizi per ristoro e svago
-----------------------	------	---------------------------------------

5. Prescrizioni particolari

- per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti di quelli esistenti ricettivo si dovranno reperire all'interno dell'area, in aggiunta allo standard previsto, mq 40 di parcheggi pubblici, escluse le sedi viarie, ogni mq 100 di superficie utile lorda (SUL).
- sugli spazi liberi da edifici è ammessa la realizzazione di attrezzature per il gioco e lo sport nel rispetto dei parametri di cui al precedente Art. 43;
- E' consentito realizzare strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero, campi da gioco (tennis, calcetto, bocce, ecc.), maneggi, ecc. e strutture rimovibili come tende, pergole, ecc. Questi manufatti potranno occupare una superficie complessiva massima non superiore al 35% delle SUL da realizzare.
- gli interventi sull'edilizia esistente, quando estesi all'intero edificio, sono subordinati alla sistemazione degli spazi di pertinenza dell'edificio a verde privato secondo le modalità di cui al precedente Art. 18.
- Per l'area denominata "Centro sportivo e ricreativo Tiro a Segno", individuata planimetricamente con la sigla "SPP*", è esclusa la destinazione a pubblici esercizi per ricezione e deve essere assicurata la fruizione pubblica di parte dell'area, attrezzandola opportunamente, per gli abitanti del quartiere.
- Per le aree zonizzate SPP in località Marina Palmense su cui il Consiglio Provinciale in sede di approvazione del PRG ha prescritto la reintroduzione degli ambiti di tutela presenti è vietata ogni nuova edificazione riconoscendo esclusivamente lo stato di fatto.¹
- **Per le aree all'interno dell'ex PP8 di Marina Palmense sono consentiti esclusivamente interventi sull'edilizia esistente. Possono essere autorizzati interventi attraverso lo spostamento dei volumi esistenti e consentendo una volumetria complessiva massima di 1200 mc, a condizione che vengano realizzati e ceduti gli standards introdotti a seguito dell'accoglimento dell'osservazione come indicati nell'elaborato Tav. 4.2. Tali volumetrie potranno essere realizzate al di fuori del perimetro dell'area PAI, conformemente alle NTA del Piano sovraordinato e la cessione dovrà avvenire entro 60 giorni dall'efficacia dell'Accordo a seguito della pubblicazione sul BUR, previo frazionamento a cura e spese dell'attuale proprietà;**

¹ Aree Calcinaro Irma e Milani Antonio

- **Per le aree interessate dall'accordo di programma di cui al Decreto del Presidente della Provincia n°90 del 29.10.2025, si specifica che nella progettazione delle singole opere vengano rispettati i seguenti pareri:**
 - **Parere Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata prot.13419 del 10.09.2025, acquisito al prot. 58655 del 10.09.2025;**
 - **Parere Dipartimento infrastrutture, territorio e protezione civile, Direzione protezione civile e sicurezza del territorio, Settore genio civile marche sud, prot.1494863 del 26-11-2024, acquisito al prot. 76115 del 26.11.2024.**

Per tessuto residenziale e commerciale misto, si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con presenza delle funzioni residenziali e commerciali e con significativa presenza di funzioni direzionali.

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

Intervento edilizio diretto

$$\text{IF} = 1.50 \text{ mc/mg}$$

Hmax = 10.00 ml

ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario

<u>Destinazioni d'uso previste :</u>	U3 - Terziarie	U3/2	Commercio complementare
		U3/5	Pubblici esercizi per ristoro e svago;
		U3/7	Studi professionali ;
		U3/8	Attività direzionali e di servizio
		U3/9	Magazzini
		U3/10	Artigianato di servizio;

U4 - Residenziali

delle quali le seguenti sono

Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 60% della SUL totale

U3 – Terziarie	U3/2	Commercio complementare
	U3/5	Pubblici esercizi per ristoro e svago;
	U3/7	Studi professionali;
	U3/9	Magazzini
	U3/8	Attività direzionali e di servizio;
	U3/10	Artigianato di servizio;

globalmente max 40% della SUL totale

U4 – Residenziali

- gli interventi previsti, limitatamente alle nuove costruzioni o alla ristrutturazione totale dell'esistente, con esclusione degli ampliamenti di attività esistenti,¹ sono subordinati all'approvazione di uno schema planovolumetrico esteso all'intera area di intervento che dimostri la sistemazione dell'area di pertinenza sia in rapporto alla verifica degli standard che alla sistemazione degli spazi esterni come previsto dal precedente articolo 16;

- per i nuovi insediamenti di carattere commerciale, dovrà essere rispettato quanto stabilito dall'art 5 del D.M. n. 1444/68; per le medie e grandi strutture di vendita è prescritto il rispetto della Legge Regionale n. 19/02;

- gli edifici ricadenti all'interno di parti del territorio comunale vincolato, ai sensi del D.Lgs 42/2004, non potranno superare l'altezza massima di ml 7,50 misurata a valle.

M1* - segue la normativa prevista nella “Variante individuazione zone B stralciate...” approvata con delibera di C.C. n. 20 dell’11/3/2011.

gli edifici ricadenti all'interno di parti del territorio comunale

- Per l'area classificata M1 in via Aleandri, lotto 5, in loc.tà Capodarco non si applica la limitazione del 40% ad uso U4 residenziale della s.u.l. totale, fermo restando il plani- volumetrico approvato per le sistemazioni esterne. Relativamente alla parte commerciale la stessa potrà essere autorizzata subordinatamente alla presentazione dell'atto unilaterale d'obbligo così come stabilito dalla D.C.C. n. 100 del 20/09/2007²

- Per l'area classificata M1 in via Aleandri, lotto 5, in loc.tà Capodarco viene aggiunta la destinazione d'uso U5 – Servizi, oltre a quelle già previste.³

¹ Delibera di C.C. n. 86 del 26/7/2007 "Chiarimenti interpretativi artt. 72 e 73 delle NTA di PRG".

² Variante approvata con delibera di G.C. n. 269 del 27/10/2020

³ Variante approvata con delibera di G.C. n. 127 del 05/04/2022

- Per le aree classificate M1*all'interno dell'ex PP8, le destinazioni d'uso sono regolate globalmente max al 50% residenziale U4 e max al 50% U3 Terziarie.
- Per le aree interessate dall'accordo di programma di cui al Decreto del Presidente della Provincia n°90 del 29.10.2025, si specifica che nella progettazione delle singole opere vengano rispettati i seguenti pareri:
 - Parere Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata prot.13419 del 10.09.2025, acquisito al prot. 58655 del 10.09.2025;
 - Parere Dipartimento infrastrutture, territorio e protezione civile, Direzione protezione civile e sicurezza del territorio, Settore genio civile marche sud, prot.1494863 del 26-11-2024, acquisito al prot. 76115 del 26.11.2024.

Art. 73 - Tessuto prevalentemente commerciale (M2)

Per tessuto prevalentemente commerciale si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza delle funzioni commerciali.

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi

IF = 1.50 mc/mq

Hmax = 10.00 ml ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario

4. Destinazioni d'uso

<u>Destinazioni d'uso previste:</u>	U3 - Terziarie	U3/1	Commercio al dettaglio
		U3/2	Commercio complementare
		U3/3	Centri commerciali e supermercati
		U3/4	Commercio all'ingrosso
		U3/5	Pubblici esercizi per ristoro e svago
		U3/8	Attività direzionali e di servizio;
		U3/9	Magazzini
		U3/10	Artigianato di servizio

delle quali le seguenti sono

Destinazioni d'uso regolate: nessuna

5. Prescrizioni particolari

- gli interventi previsti, limitatamente alle nuove costruzioni o alla ristrutturazione totale dell'esistente, con esclusione degli ampliamenti di attività esistenti,¹ sono subordinati all'approvazione di uno schema planovolumetrico esteso all'intera area di intervento che dimostri la sistemazione dell'area di pertinenza sia in rapporto alla verifica degli standard che alla sistemazione degli spazi esterni come previsto dal precedente articolo 16;
- per i nuovi insediamenti di carattere commerciale, dovrà essere rispettato quanto stabilito dall'art 5 del D.M. n. 1444/68; per le medie e grandi strutture di vendita è prescritto il rispetto della Legge Regionale n. 19/02;
- gli edifici ricadenti all'interno di parti del territorio comunale vincolato, ai sensi del D.Lgs 42/2004, non potranno superare l'altezza massima di ml 7,50 misurata a valle;
- Per la zona M2* ubicata in località Santa Caterina "Area Sagrini" fare riferimento alla variante specifica, approvata con delibera di C.C. n. 56 del 17/6/2005.
- Per la zona M2 in località Campiglione, "Area LC La Fontana" si prescrive che prima di ogni intervento venga realizzata e ceduta la parte destinata a Parcheggio Pubblico, così come proposto, sul lato Nord dell'area.
- Per le aree M2* all'interno dell'ex PP8 di Marina Palmense continuano ad applicarsi le nta dello stesso; è esclusa la realizzazione di medie e grandi strutture di vendita;
- Per le aree interessate dall'accordo di programma di cui al Decreto del Presidente della Provincia n°90 del 29.10.2025, si specifica che nella progettazione delle singole opere vengano rispettati i seguenti pareri:
 - o Parere Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata prot.13419 del 10.09.2025, acquisito al prot. 58655 del 10.09.2025;
 - o Parere Dipartimento infrastrutture, territorio e protezione civile, Direzione protezione civile e sicurezza del territorio, Settore genio civile marche sud, prot.1494863 del 26-11-2024, acquisito al prot. 76115 del 26.11.2024.

¹ Delibera di C.C. n. 86 del 26/7/2007 "Chiarimenti interpretativi artt. 72 e 73 delle NTA di PRG".

Art. 143 - Piani urbanistici attuativi scaduti e vigenti.

Il perimetro dei Piani Attuativi di cui al presente articolo è quello dei Piani Attuativi originari. In caso di discordanza tra la perimetrazione riportata negli elaborati grafici di PRG e quella dei Piani originari, vale quest'ultima.¹

I piani particolareggiati di iniziativa pubblica individuati nella "carta uso del suolo", nonché quelli di settore, operanti all'interno di più zone urbanistiche del territorio comunale, non cartograficamente delimitati, che comportano anche interventi di tipo puntuale, hanno validità decennale. Trascorsi dieci anni dalla data della loro approvazione definitiva il Comune può riadottare, anche con modifiche, il Piano Particolareggiato, mentre tale possibilità non è consentita per i piani di settore, ove specificatamente non previsto.²

Nel rispetto delle previsioni insediative del PRG'80, nel caso di nuovo piano particolareggiato si definiscono le seguenti quantità minime da rispettarsi nei piani particolareggiati PP5, PP6, ~~PP8~~ e PP10:

denominazione	ST (mq)	abitanti	Vol (mc)	P (p.m. e mq)	V (mq)
PP5	199.400	800	96.000	2.400	21.600
PP6	277.700	1.800	216.000	5.400	48.600
PP8	157.500	1.250	150.000	3.750	33.750
PP10	17.400	300	36.000	900	8.100

I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ed i Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) hanno efficacia diciotto anni dalla data della loro definitiva approvazione.

I piani di lottizzazione per i quali, alla data di adozione del presente PRG, sia stata stipulata la relativa convenzione hanno validità decennale dalla data della stipula della relativa convenzione, trascorsi dieci anni saranno rilasciate concessioni edilizie solo se sulle aree interessate esistono già, nel rispetto della convenzione, le opere di urbanizzazione primaria o con l'impegno garantito da idonea garanzia ad eseguirle contemporaneamente all'edificazione degli edifici; le stesse concessioni dovranno rispettare gli allineamenti e le quantità fissate nei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal piano attuativo di iniziativa privata; dovranno inoltre, essere tassativamente rispettate le destinazioni d'uso previste nel piano attuativo medesimo che prevarranno rispetto ad ogni e qualsiasi altra indicazione del piano regolatore;

Per quanto riguarda la lottizzazione LC2 "Tre Archi" l'indice di densità edilizia è pari all'indice di densità edilizia esistente.

L'Amministrazione Comunale può concedere proroghe per il completamento delle opere, o realizzarle direttamente utilizzando i poteri sostitutivi, nel rispetto di quanto previsto dalla convenzione di lottizzazione.

Per i nuovi insediamenti di carattere commerciale, nel rispetto delle previsioni del piano attuativo, in rapporto alle superfici destinate alla vendita, si dovranno reperire parcheggi, escluse le sedi viarie, pari a 40 mq ogni 100 mq di Superficie di vendita (SV) (con esclusione quindi di depositi, magazzini, spazi accessori e servizi); per le medie e grandi strutture di vendita è prescritto il rispetto della Legge Regionale n. 26 del 04/10/1999;

Nel caso di riadozione anche con modifiche, il perimetro dei Piani attuativi, costituisce ambito unitario di intervento.

Si prescrive il rispetto della Legge 64/74 e del D.M. 16.01.1996.

Per la L.C. n. 5 – Cugnolo, è vietata ogni nuova edificazione. E' consentita la destinazione residenziale.

Piani di recupero

Al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente, il PRG individua delle zone, contraddistinte con la sigla "PR", dichiarate degradate ai sensi dell'art. 27 della Legge 5/8/1978, n. 457, in cui è possibile intervenire attraverso la redazione e approvazione di un piano di recupero e relativa convenzione, di cui alla citata L. 457/78.

Gli indici di cubatura saranno quelli previsti dalle zonizzazioni presenti nell'area, mentre potranno essere derogati distacchi e altezze massime, purché non contrastino con la normativa sovraordinata, posta a tutela degli interessi pubblici coinvolti.

¹ Prescrizione dettata al punto n. 36 della D.C.P. n. 52 del 25/5/2006.

² Variante parziale al PRG per adeguamenti cartografici e normativi, approvata con delibera di C.C. n. 7 del 12/2/2008.

Art. 135/27- Area progetto n. 87 – Marina Palmense ex PP8

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Completamento e ricucitura del tessuto urbano esistente.
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a servizi e parcheggio;
- Realizzazione luogo di aggregazione (piazza) lato sud con filari di alberi;

2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,60 mc/mq

H max = 10,0 ml

4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **U3 - Terziarie** U3/1 Commercio al dettaglio;
U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;
U3/7 Studi professionali;
U3/10 Artigianato di servizio;

U4 - Residenziali

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 35% della SUL totale

- U3 - Terziarie** U3/1 Commercio al dettaglio;
U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;
U3/7 Studi professionali;
U3/10 Artigianato di servizio;

5. Tipo edilizio

Edifici a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne,

Villini isolati, alloggi individuali, alloggi sovrapposti con accesso indipendente o collegamenti verticali comuni.

6. Prescrizioni particolari

- E' prescrittiva la localizzazione e la quantità del Parcheggio indicato
- Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.
- Devono essere evitati consistenti movimenti di terra e l'edificazione deve essere subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziate negli studi di settore, e precisamente disciplina delle acque superficiali.
- **Le trasformazioni potranno avvenire solo al di fuori dell'area PAI , e previa cessione delle aree a standard adiacenti all'APR 88 dovrà avvenire entro 60 giorni dall'efficacia dell'accordo, a seguito della pubblicazione sul BUR, con frazionamento e spese di trasferimento a cura dell'attuale proprietà, mentre le aree a standard all'interno dell'APR 87 seguiranno le consuete tempistiche di attuazione dell'area progetto. In considerazione della rispondenza all'obiettivo specifico dell'APR, si privilegia la realizzazione della piazza in luogo del verde;**
- Per le aree interessate dall'accordo di programma di cui al Decreto del Presidente della Provincia n°90 del 29.10.2025, si specifica che nella progettazione delle singole opere vengano rispettati i seguenti pareri:
 - Parere Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata prot.13419 del 10.09.2025, acquisito al prot. 58655 del 10.09.2025;
 - Parere Dipartimento infrastrutture, territorio e protezione civile, Direzione protezione civile e sicurezza del territorio, Settore genio civile marche sud, prot.1494863 del 26-11-2024, acquisito al prot. 76115 del 26.11.2024.

7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche		Aree private	Nuovi Edifici	
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
12.504	6.554	3.012	2.939			7.502

Art. 135/28- Area progetto n. 88 – Marina Palmense ex PP8

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Completamento e ricucitura del tessuto urbano esistente.

2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,50 mc/mq

H max = 10,0 ml

4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **U3 - Terziarie** U3/1 Commercio al dettaglio;
U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;
U3/7 Studi professionali;
U3/10 Artigianato di servizio;

U4 - Residenziali

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 35% della SUL totale

- U3 - Terziarie** U3/1 Commercio al dettaglio;
U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;
U3/7 Studi professionali;
U3/10 Artigianato di servizio;

5. Tipo edilizio

Edifici a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne,

Villini isolati, alloggi individuali, alloggi sovrapposti con accesso indipendente o collegamenti verticali comuni.

6. Prescrizioni particolari

- non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non sono in ogni caso consentite le attività inserite nello "elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.L.SS.", Decreto 05/09/1994.

- Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.

- Devono essere evitati consistenti movimenti di terra e l'edificazione deve essere subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziate negli studi di settore, e precisamente disciplina delle acque superficiali.

-Per ogni intervento di nuova edificazione specificato nella tabella posta in calce al presente articolo è prevista la monetizzazione delle aree a standard utilizzando gli stessi parametri e modalità previsti dalla L.R. 22/2009 e s.m. e i., dalle relative circolari esplicative emanate dalla Regione Marche e dalla deliberazione del C.C. n. 113/2009 avente ad oggetto "Attuazione dell'art. 9 comma 1 della legge regionale 8 ottobre 2009 n. 22";

- Per le aree interessate dall'accordo di programma di cui al Decreto del Presidente della Provincia n°90 del 29.10.2025, si specifica che nella progettazione delle singole opere vengano rispettati i seguenti pareri:

- o Parere Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata prot.13419 del 10.09.2025, acquisito al prot. 58655 del 10.09.2025;
- o Parere Dipartimento infrastrutture, territorio e protezione civile, Direzione protezione civile e sicurezza del territorio, Settore genio civile marche sud, prot.1494863 del 26-11-2024, acquisito al prot. 76115 del 26.11.2024.

7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche		Aree private	Nuovi Edifici	
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
2.663	2.663					1.331

Art. 135/29- Area progetto n. 89 – Marina Palmense ex PP8

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Completamento e ricucitura del tessuto urbano esistente.
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a servizi e parcheggio;

2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,50 mc/mq

H max = 10,0 ml

4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **U3 - Terziarie** U3/1 Commercio al dettaglio;
U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;
U3/7 Studi professionali;
U3/10 Artigianato di servizio;

U4 - Residenziali

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 35% della SUL totale

- U3 - Terziarie** U3/1 Commercio al dettaglio;
U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;
U3/7 Studi professionali;
U3/10 Artigianato di servizio;

5. Tipo edilizio

Edifici a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne,

Villini isolati, alloggi individuali, alloggi sovrapposti con accesso indipendente o collegamenti verticali comuni.

6. Prescrizioni particolari

- non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non sono in ogni caso consentite le attività inserite nello "elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", Decreto 05/09/1994.

- Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.

- Devono essere evitati consistenti movimenti di terra e l'edificazione deve essere subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziate negli studi di settore, e precisamente disciplina delle acque superficiali.

-Per ogni intervento di nuova edificazione specificato nella tabella posta in calce al presente articolo, in alternativa alla cessione delle aree a standards ulteriori e necessarie è prevista la monetizzazione utilizzando gli stessi parametri e modalità previsti dalla L.R. 22/2009 e s.m. e i., dalle relative circolari esplicative emanate dalla Regione Marche e dalla deliberazione del C.C. n. 113/2009 avente ad oggetto "Attuazione dell'art. 9 comma 1 della legge regionale 8 ottobre 2009 n. 22";

-Per le aree interessate dall'accordo di programma di cui al Decreto del Presidente della Provincia n°90 del 29.10.2025, si specifica che nella progettazione delle singole opere vengano rispettati i seguenti pareri:

- o **Parere Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata prot.13419 del 10.09.2025, acquisito al prot. 58655 del 10.09.2025;**
- o **Parere Dipartimento infrastrutture, territorio e protezione civile, Direzione protezione civile e sicurezza del territorio, Settore genio civile marche sud, prot.1494863 del 26-11-2024, acquisito al prot. 76115 del 26.11.2024.**

7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche		Aree private	Nuovi Edifici	
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
4.074	3.563	/	511			2.037

Art. 135/31 – Area Progetto n.91 Marina Palmense ex PP8 - Tessuto prevalentemente residenziale a densità edilizia di conservazione attuabile anche con Piano di recupero riferito alla perimetrazione

Per tessuto prevalentemente residenziale a densità edilizia di conservazione si intende la parte del tessuto urbano esistente in zona di completamento, con prevalenza della funzione residenziale, con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), per il quale si prevede la conservazione delle densità edilizie.

La perimetrazione comporta l'assoggettamento degli interventi a preventivo Piano di Recupero qualora non rientranti nelle lettere a), b), c) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.

1. Tipo di intervento

Intervento sull'edilizia esistente attraverso piano di recupero d'iniziativa privata

l'intervento ha come obiettivo l'adeguamento della viabilità d'ingresso dell'abitato di Marina Palmense

2. Modo d'intervento

Intervento assoggettato a preventivo piano di recupero in caso di interventi rientranti nelle lettere d), e) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

IF = come da piano di recupero, comunque non superiore all'esistente.

Hmax = come esistente

4. Destinazioni d'uso

<u>Destinazioni d'uso previste:</u>	U3 - Terziarie	U3/1	Commercio al dettaglio;
		U3/2	Commercio complementare;
		U3/5	Pubblici esercizi per ristoro e svago;
		U3/7	Studi professionali;
		U3/8	Attività direzionali e di servizio;
		U3/10	Artigianato di servizio;

U4 - Residenziali

delle quali le seguenti sono

Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 35 % della SUL totale

U3 - Terziarie	U3/1	Commercio al dettaglio;
	U3/2	Commercio complementare;
	U3/5	Pubblici esercizi per ristoro e svago;
	U3/7	Studi professionali;
	U3/8	Attività direzionali e di servizio;
	U3/10	Artigianato di servizio;

5. Prescrizioni particolari

- non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non sono in ogni caso consentite le attività inserite nello "elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.L.SS.", Decreto 05/09/1994.
- per i nuovi insediamenti di carattere commerciale, dovrà essere rispettato quanto disposto dall'art 5 del D.M. n. 1444/68;
- gli edifici ricadenti all'interno di parti del territorio comunale vincolate, ai sensi della D.L.vo 42/2004 e s.m. non potranno superare l'altezza massima preesistente
- I singoli privati interessati all'edificazione previa presentazione e approvazione di un apposito progetto esecutivo funzionale all'intervento edificatorio richiesto.
- **Al fine di consentire un adeguamento della viabilità in ingresso dell'abitato di Marina Palmense può essere modificata la localizzazione degli edifici esistenti previo Piano di Recupero.**
- **In caso di Piano di Recupero si applicano le medesime norme del Piano Particolareggiato PP8;**
- **Per le aree interessate dall'accordo di programma di cui al Decreto del Presidente della Provincia n°90 del 29.10.2025, si specifica che nella progettazione delle singole opere vengano rispettati i seguenti pareri:**
 - o **Parere Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata prot.13419 del 10.09.2025, acquisito al prot. 58655 del 10.09.2025;**
 - o **Parere Dipartimento infrastrutture, territorio e protezione civile, Direzione protezione civile e sicurezza del territorio, Settore genio civile marche sud, prot.1494863 del 26-11-2024, acquisito al prot. 76115 del 26.11.2024.**

Art. 135/32- Area progetto n. 92 Marina Palmense ex PP8

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione e interventi sull'esistente.

L'intervento ha come obiettivi:

- Riqualificazione dell'area turistica esistente.
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a servizi e parcheggio;

2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,274 mc/mq

H max = 7,50 ml

4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **U3 - Terziarie** U3/1 Commercio al dettaglio;
U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;
U3/6 Pubblici esercizi per ricezione ;

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: nessuna

5. Tipo edilizio

Edifici a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne,

6. Prescrizioni particolari

al fine di consentire il miglioramento e la qualificazione delle strutture ricettive esistenti, è comunque ammessa la realizzazione, nelle aree individuate, di strutture ricreative e per lo sport, aperte.

-sugli spazi liberi da edifici è ammessa la realizzazione di attrezzature per il gioco e lo sport nel rispetto dei parametri di cui al precedente Art. 43;

- Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.

- Devono essere evitati consistenti movimenti di terra e l'edificazione deve essere subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziate negli studi di settore, e precisamente disciplina delle acque superficiali.

- **A seguito della ripermimetrazione dell'area e della ridefinizione dei parametri urbanistici ed edilizi, le trasformazioni potranno avvenire solo al di fuori dell'area PAI, previa cessione di tutte le aree pubbliche previste all'esterno dell'APR verso nord, entro 60 giorni dall'efficacia dell'Accordo a seguito della pubblicazione sul BUR. Il frazionamento e le spese di trasferimento saranno a cura dell'attuale proprietà;**

- **Per le aree interessate dall'accordo di programma di cui al Decreto del Presidente della Provincia n°90 del 29.10.2025, si specifica che nella progettazione delle singole opere vengano rispettati i seguenti pareri:**

- **Parere Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata prot.13419 del 10.09.2025, acquisito al prot. 58655 del 10.09.2025;**
- **Parere Dipartimento infrastrutture, territorio e protezione civile, Direzione protezione civile e sicurezza del territorio, Settore genio civile marche sud, prot.1494863 del 26-11-2024, acquisito al prot. 76115 del 26.11.2024.**

7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
17.969	15.428		1.681	491		4.928
				232		

Art. 135/27- Area progetto n. 93 – Marina Palmense ex PP8

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Completamento e ricucitura del tessuto urbano esistente.
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a servizi e parcheggio;
- Realizzazione luogo di aggregazione (piazza) lato sud con filari di alberi;

2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 1 mc/mq

H max = 10,00 ml

4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **U3 - Terziarie** U3/1 Commercio al dettaglio;
U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;
U3/7 Studi professionali;
U3/10 Artigianato di servizio;

U4 - Residenziali

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 35% della SUL totale

- U3 - Terziarie** U3/1 Commercio al dettaglio;
U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;
U3/7 Studi professionali;
U3/10 Artigianato di servizio;

5. Tipo edilizio

Edifici a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne,

Villini isolati, alloggi individuali, alloggi sovrapposti con accesso indipendente o collegamenti verticali comuni.

6. Prescrizioni particolari

- E' prescrittiva la localizzazione di un Parcheggio di 218 mq come indicato negli elaborati grafici di variante, la cui cessione della relativa area dovrà essere fatta a favore del Comune di Fermo entro 60 giorni dalla sottoscrizione dell'accordo. La realizzazione del parcheggio dovrà essere completata prima di attivare qualsiasi procedimento relativo all'APR, nella quale è prevista la monetizzazione degli standard minimi necessari ai sensi del DM 1444/68.

- Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.

- Per le aree interessate dall'accordo di programma di cui al Decreto del Presidente della Provincia n°90 del 29.10.2025, si specifica che nella progettazione delle singole opere vengano rispettati i seguenti pareri:

- Parere Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata prot.13419 del 10.09.2025, acquisito al prot. 58655 del 10.09.2025;
- Parere Dipartimento infrastrutture, territorio e protezione civile, Direzione protezione civile e sicurezza del territorio, Settore genio civile marche sud, prot.1494863 del 26-11-2024, acquisito al prot. 76115 del 26.11.2024.

- Devono essere evitati consistenti movimenti di terra e l'edificazione deve essere subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziate negli studi di settore, e precisamente disciplina delle acque superficiali.

7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche		Aree private	Nuovi Edifici	
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
1.458	1.458					1.458

ORIGINALE

COMUNE di FERMO

Sezione Urbanistica

PIANO PARTICOLAREGGIATO ATTUAZIONE (P.P.8) Marina Palmense

(Legge Regionale n.19 del 16-5-1979)

oggetto: N.T.A.

data: 23 FEB. 1983

tavola n. **2**



il progettista:

Geom. C. Mancinelli
GEOM. C. MANCINELLI

il disegnatore:

M. GIACINTI

C O M U N E D I F E R M O

Sezione Urbanistica

---*---

PIANO PARTICOLAREGGIATO MARINA PALMENSE (PP8)

(Legge regionale n.19 del 16.5.1979)

---*---

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1) OGGETTO DEL P.P.

Il piano particolareggiato di Marina Palmense, redatto ai sensi della legge regionale n.19 del 16.5.1979, ha per oggetto la zona delimitata nella tavola 4b - Litorale Sud del vigente piano regolatore generale approvato con D.P. n.23473 del 7.7.1980 e contraddistinta con la sigla P.P.8.

Tutti gli interventi di nuova edificazione, ampliamenti e sopraelevazione di edifici esistenti, devono essere conformi agli elaborati grafici del piano ed alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

2) ITER DI APPROVAZIONE E DURATA DEL P.P.

Il piano particolareggiato di Marina Palmense sarà adottato dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art.2 della legge regionale n.19 del 16.5.1979 e successivamente, previa pubblicazione, dal medesimo definitivamente approvato e pubblicato nel bollettino ufficiale della Regione Marche.

Nelle more dell'approvazione dovrà essere richiesto il parere della Giunta Regionale ai sensi dell'art.8 della sopracitata legge in quanto la zona risulta sottoposta a vincolo ai sensi della legge 29.6.1939 n.1497.

Il piano sarà valido per un periodo di 10 (dieci) anni dal la data della sua approvazione definitiva.

Gli interventi previsti nel piano dovranno essere inclusi nel vigente P.P.A. (scadenza 23.9.1983) oppure, nel caso di approvazione definitiva successiva alla scadenza di cui sopra, nel prossimo P.P.A..

3) PROCEDURE DI INTERVENTO

Sarà a carico dell'Amministrazione Comunale la progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel piano.

Per interventi convenientemente organici è consentita la progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie direttamente da privati previa stipula della prescritta convenzione adottata dal Consiglio Comunale ai sensi della legge n.10/1977 (Delibera consiliare n.121 del 31.3.82).

Tutte le opere diverse da quelle definite di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi dell'art.31 della legge n. 457 del 5.8.78 sono soggette a concessione edilizia.

Per la presentazione dei progetti e per l'ottenimento della concessione edilizia e per il rispetto delle norme generali ed igienico sanitarie, si fa espresso riferimento al contenuto del vigente regolamento edilizio ed a quello igienico-sanitario nonchè a tutte le disposizioni di leggi vigenti in materia.

Per quanto riguarda le sagome planovolumetriche delle nuove edificazioni, esse saranno definite dall'insieme degli elementi indicati negli elaborati grafici del piano, delle presenti norme tecniche di attuazione e dal rispetto dei distacchi dalle volumetrie esistenti.

La sagome d'ingombro del comparto A (Tav. 9-10) è determinata dal relativo planovolumetrico.

Gli edifici contraddistinti nell'elaborato di progetto del piano (TAV.8) con i nn.1-2-3-4 potranno essere sopraelevati di 1 piano nel rispetto della sagoma d'ingombro dell'edificio esistente.

Per tutti gli edifici esistenti sono ammessi, oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli adeguamenti previsti dal D.M. 1975 sulle altezze minime abitabili dei piani e sui servizi igienici nonché l'applicazione della legge regionale n. 34/1975.

4) DESTINAZIONI AREE E NORME VOLUMETRICHE

BC a) Zona residenziale R3 (aree fondiari residenziali-commerciali) - (TAV.8).

Destinazione d'uso specifica:	residenziale;
"	" consentita: commerciale, ricreativo;
"	" culturale, pubblico esercizio, pubblico servizio, svago, verde;
"	" vietate: tutte le altre;
Densità fondiaria:	mc/mq 2
Altezza max edifici:	ml. 10
Distacchi: dalla strada:	ml. 5
dai confini:	ml. 5
tra edifici:	ml. 10
Indice piantumazione:	n/ha. 200
Aree per parcheggi privati:	mq/mc. 0,05

C b) Zone commerciali-turistiche (TAV.8)

Destinazione d'uso:	attività commerciali, bar, trattorie, ristoranti, ecc.
Densità fondiaria:	mc/mq. 1
Altezza max edif.:	ml. 7
Distacchi: strade:	ml. 7
dai confini:	ml. 5
tra edifici:	ml. 10
Parcheggi:	nel rispetto del D.M. 2/4/1968

c) Zone mostre per attrezzature turistiche (TAV.8)

Destinazione d'uso: mostre di tende, roulotte, attrezzature per campeggi, casette prefabbricate, ecc.

L'area convenientemente recintata e munita di idonei parcheggi, potrà essere attrezzata con un manufatto ad 1 piano, dell'altezza di ml.3,50 a distacco di ml.5 dai confini, ml. 20 dalla strada e della volumetria complessiva di mc.250 con destinazione uffici e servizi igienici.

d) Comparto A (TAV.8-9-10)

Edificazione di completamento nell'ambito della sagoma di ingombro prevista nel planovolumetrico del comparto.

e) Edifici n.1-2-3-4 (TAV.8)

Sopraelevazione di un piano nel rispetto della sagoma di ingombro dell'edificio esistente.

5) ELABORATI DEL P.P.

- TAV. 1 - Relazione e previsione di spesa;
- " 2 - Norme tecniche di attuazione;
- " 3 - Inquadramento della zona P.P. nel vigente P.R.G.;
- " 4 - Planimetria catastale;
- " 4 bis - Elenco proprietà comprese nel P.P.;
- " 5 - Planimetrie e curve di livello;
- " 6 - Inquadramento zona P.P. nel territorio della frazione con l'indicazione della viabilità principale e delle situazioni urbanistiche;
- " 7 - Preesistenze viabili ed edilizie;
- " 8 - Planimetria del progetto;
- " 9 - Piano planovolumetrico zona A: Stato attuale;
- " 10 - Piano planovolumetrico zona A: stato modificato;
- " 11 - Infrastruttura primaria: rete di fognatura;
- " 12 - Infrastruttura primaria: rete idrica;
- " 13 - Infrastruttura primaria: rete pubblica illuminazione;
- " 14 - Infrastruttura primaria: rete gas-metano;
- " 15 - Infrastruttura primaria: opere d'arte;
- " 16 - Documentazione fotografica.

Fermo,

IL PROGETTISTA

- Geom. Carlo Mancinelli -

TABELLA GENERALE DELLE AREE

- DATI DEL PP8 VIGENTE -

Num.	Zona	Superficie mq	Volume da edificare	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Art.3/5 D.M. (standard)	Descrizione
------	------	------------------	------------------------	-----------------------------	----------------------------	-------------

Aree non destinate a standard - tot. mq 173.968

1	ASPE	11.911	0,00	D	-	Aree per attrezz. sportive private esistenti
somme parziali		11.911	0			

1	ASPP	6.205	0,00	D	-	Aree per attrezz. sportive private di progetto
2	ASPP	286	0,00	D	-	Aree per attrezz. sportive private di progetto
somme parziali		6.490	0			

1	B	316	0,00	B	-	Aree fondiarie edificate
2	B	777	0,00	B	-	Aree fondiarie edificate
3	B	238	0,00	B	-	Aree fondiarie edificate
4	B	1.636	0,00	B	-	Aree fondiarie edificate
5	B	1.041	0,00	B	-	Aree fondiarie edificate
6	B	2.237	0,00	B	-	Aree fondiarie edificate
7	B	723	0,00	B	-	Aree fondiarie edificate
8	B	688	0,00	B	-	Aree fondiarie edificate
9	B	388	0,00	B	-	Aree fondiarie edificate
10	B	531	0,00	B	-	Aree fondiarie edificate
11	B	4.870	0,00	B	-	Aree fondiarie edificate
12	B	662	0,00	B	-	Aree fondiarie edificate
13	B	189	0,00	B	-	Aree fondiarie edificate
14	B	1.103	0,00	B	-	Aree fondiarie edificate
15	B	2.225	0,00	B	-	Aree fondiarie edificate
16	B	537	0,00	B	-	Aree fondiarie edificate
17	B	2.191	0,00	B	-	Aree fondiarie edificate
18	B	2.131	0,00	B	-	Aree fondiarie edificate
19	B	1.431	0,00	B	-	Aree fondiarie edificate
20	B	404	0,00	B	-	Aree fondiarie edificate
21	B	429	0,00	B	-	Aree fondiarie edificate
22	B	183	0,00	B	-	Aree fondiarie edificate
23	B	1.731	0,00	B	-	Aree fondiarie edificate
24	B	1.760	0,00	B	-	Aree fondiarie edificate
somme parziali		28.421	0			

Num.	Zona	Superficie mq	Volume da edificare	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Art.3/5 D.M. (standard)	Descrizione
1	BC	674	0,00	B	-	Aree fondiarie da edificare (resid.le - comm.le)
2	BC	1.008	0,00	B	-	Aree fondiarie da edificare (resid.le - comm.le)
3	BC	992	0,00	B	-	Aree fondiarie da edificare (resid.le - comm.le)
4	BC	2.637	0,00	B	-	Aree fondiarie da edificare (resid.le - comm.le)
5	BC	1.195	0,00	B	-	Aree fondiarie da edificare (resid.le - comm.le)
6	BC	1.836	0,00	B	-	Aree fondiarie da edificare (resid.le - comm.le)
7	BC	574	1.147,44	B	-	Aree fondiarie da edificare (resid.le - comm.le)
8	BC	798	0,00	B	-	Aree fondiarie da edificare (resid.le - comm.le)
9	BC	1.492	0,00	B	-	Aree fondiarie da edificare (resid.le - comm.le)
10	BC	1.252	0,00	B	-	Aree fondiarie da edificare (resid.le - comm.le)
11	BC	4.289	0,00	B	-	Aree fondiarie da edificare (resid.le - comm.le)
12	BC	429	0,00	B	-	Aree fondiarie da edificare (resid.le - comm.le)
13	BC	869	0,00	B	-	Aree fondiarie da edificare (resid.le - comm.le)
14	BC	379	0,00	B	-	Aree fondiarie da edificare (resid.le - comm.le)
15	BC	1.045	0,00	B	-	Aree fondiarie da edificare (resid.le - comm.le)
16	BC	1.297	0,00	B	-	Aree fondiarie da edificare (resid.le - comm.le)
somme parziali		20.769	1.147			

1	C	1.539	0,00	D	-	Aree fondiarie da edificare (comm.li - turistiche)
2	C	1.695	0,00	D	-	Aree fondiarie da edificare (comm.li - turistiche)
3	C	2.431	2.430,85	D	-	Aree fondiarie da edificare (comm.li - turistiche)
4	C	4.857	0,00	D	-	Aree fondiarie da edificare (comm.li - turistiche)
somme parziali		10.522	2.431			

1	FOSSO	431	0,00	-	-	Fosso della Torre
2	FOSSO	203	0,00	-	-	Fosso della Torre
3	FOSSO	490	0,00	-	-	Fosso della Torre
somme parziali		1.125	0			

Num.	Zona	Superficie mq	Volume da edificare	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Art.3/5 D.M. (standard)	Descrizione
1	RISPETTO	1.189	0,00	B	-	Zona di rispetto stradale
2	RISPETTO	859	0,00	B	-	Zona di rispetto stradale
3	RISPETTO	7.400	0,00	B	-	Zona di rispetto stradale
4	RISPETTO	3.712	0,00	B	-	Zona di rispetto stradale
5	RISPETTO	1.179	0,00	B	-	Zona di rispetto stradale
6	RISPETTO	2.362	0,00	B	-	Zona di rispetto stradale
7	RISPETTO	8.675	0,00	B	-	Zona di rispetto stradale
8	RISPETTO	2.204	0,00	B	-	Zona di rispetto stradale
9	RISPETTO	588	0,00	B	-	Zona di rispetto stradale
10	RISPETTO	11.223	0,00	B	-	Zona di rispetto stradale
11	RISPETTO	444	0,00	B	-	Zona di rispetto stradale
12	RISPETTO	631	0,00	B	-	Zona di rispetto stradale
13	RISPETTO	251	0,00	B	-	Zona di rispetto stradale
14	RISPETTO	2.234	0,00	B	-	Zona di rispetto stradale
15	RISPETTO	126	0,00	B	-	Zona di rispetto stradale
16	RISPETTO	1.496	0,00	B	-	Zona di rispetto stradale
17	RISPETTO	1.295	0,00	B	-	Zona di rispetto stradale
18	RISPETTO	992	0,00	B	-	Zona di rispetto stradale
19	RISPETTO	823	0,00	B	-	Zona di rispetto stradale
20	RISPETTO	871	0,00	B	-	Zona di rispetto stradale
21	RISPETTO	3.371	0,00	B	-	Zona di rispetto stradale
somme parziali		51.925	0			

1	STRADE	566	0,00	-	-	Viabilità
2	STRADE	1.390	0,00	-	-	Viabilità
3	STRADE	23.943	0,00	-	-	Viabilità
4	STRADE	14.942	0,00	-	-	Viabilità
5	STRADE	691	0,00	-	-	Viabilità
6	STRADE	1.145	0,00	-	-	Viabilità
7	STRADE	128	0,00	-	-	Viabilità
somme parziali		42.806	0			

Num.	Zona	Superficie mq	Volume da edificare	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Art.3/5 D.M. (standard)	Descrizione
------	------	------------------	------------------------	-----------------------------	----------------------------	-------------

aree destinate a standard - tot. mq 69.794

1	P	403	0,00	F	P	Parcheggi pubblici
2	P	809	0,00	F	P	Parcheggi pubblici
3	P	1.527	0,00	F	P	Parcheggi pubblici
4	P	783	0,00	F	P	Parcheggi pubblici
5	P	868	0,00	F	P	Parcheggi pubblici
6	P	439	0,00	F	P	Parcheggi pubblici
7	P	1.750	0,00	F	P	Parcheggi pubblici
8	P	144	0,00	F	P	Parcheggi pubblici
9	P	475	0,00	F	P	Parcheggi pubblici
10	P	692	0,00	F	P	Parcheggi pubblici

somme parziali 7.889 0

1	SA	10.346	0,00	F	AC	Infanzia e scuole
2	SA	1.044	0,00	F	AC	Infanzia e scuole
3	SA	4.032	0,00	F	AC	Infanzia e scuole

somme parziali 15.421 0

1	SB	1.842	0,00	F	AC	Interesse comune
2	SB	1.323	0,00	F	AC	Interesse comune
3	SB	1.479	0,00	F	AC	Interesse comune

somme parziali 4.644 0

1	SB*	2.727	0,00	F	AC	Interesse comune
---	-----	-------	------	---	----	------------------

somme parziali 2.727 0

1	SC	4.301	0,00	F	V	Parco - gioco - sport
2	SC	10.860	0,00	F	V	Parco - gioco - sport
3	SC	2.074	0,00	F	V	Parco - gioco - sport
4	SC	4.685	0,00	F	V	Parco - gioco - sport
5	SC	8.273	0,00	F	V	Parco - gioco - sport
6	SC	7.628	0,00	F	V	Parco - gioco - sport
7	SC	1.293	0,00	F	V	Parco - gioco - sport

somme parziali 39.113 0

Num.	Zona	Superficie mq	Volume da edificare	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Art.3/5 D.M. (standard)	Descrizione
------	------	---------------	---------------------	--------------------------	-------------------------	-------------

Riepilogo generale del PP8 vigente

	Dati PRG 1980	Dati di progetto (1984)	Stato attuale
Superficie Territoriale mq	248.680	248.680	243.762
Vol. esistente mc	85.400	85.400	187.776
Volume da edificare mc	40.000	51.600	8.578
Vol. complessivo mc	125.400	137.000	196.354
Indice Territoriale mc/mq	0,50	0,55	0,81
Numero abitanti equivalenti	1.254	1.255	1.964
Standard previsti mq	24.000	66.550	69.794
Standard previsti per abitante mq/ab	19	53	36
Standar realizzati mq	0	0	7.558
Standar realizzati per abitante mq	0	0	4

TABELLA GENERALE DELLE AREE

- DATI DI VARIANTE - OSSERVAZIONI

APR Num.	Zona	Superficie mq	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Art.3/5 D.M. (standard)	Descrizione
-------------	------	------------------	-----------------------------	----------------------------	-------------

Aree di PRG

Superficie Totale mq 202.509

	AR	5.338	F	AC	-
	totale zona		5.338		

	ASA	1.018	F	AC	-
	ASA	1.200	F	AC	-
	totale zona		2.217		

	B1*	572	B	-	-
	totale zona		572		

	B4*	3.295	B	-	-
	B4*	4.890	B	-	-
	B4*	2.991	B	-	-
	B4*	2.735	B	-	-
	B4*	428	B	-	-
	B4*	3.513	B	-	-
	B4*	1.195	B	-	-
	B4*	734	B	-	-
	B4*	4.016	B	-	-
	B4*	525	B	-	-
	B4*	564	B	-	-
	B4*	281	B	-	-
	B4*	2.554	B	-	-
	B4*	6.499	B	-	-
	B4*	743	B	-	-
	B4*	2.786	B	-	-
	B4*	377	B	-	-
	B4*	5.375	B	-	-
	B4*	435	B	-	-
	B4*	394	B	-	-
	B4*	2.722	B	-	-
	B4*	630	B	-	-
	B4*	2.741	B	-	-
	B4*	847	B	-	-
	B4*	1.871	B	-	-
	B4*	2.231	B	-	-
	B4*	5.739	B	-	-
	B4*	1.604	B	-	-
	totale zona		62.715		

	D1	3.891	D	-	-
	totale zona		3.891		

	fosso	551	-	-	-
	totale zona		551		

	fosso	377	-	-	-
	fosso	1.568	-	-	-

APR Num.	Zona	Superficie mq	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Art.3/5 D.M. (standard)	Descrizione
-------------	------	------------------	-----------------------------	----------------------------	-------------

totale zona 1.945

	M1*	4.631	D	-	-
--	-----	-------	---	---	---

totale zona 4.631

	M2*	994	D	-	-
	M2*	1.626	D	-	-
	M2*	903	D	-	-
	M2*	2.080	D	-	-

totale zona 5.603

	P	3.638	F	P	-
--	---	-------	---	---	---

totale zona 3.638

	P	422	F	P	-
	P	218	F	P	-
	P	395	F	P	-
	P	405	F	P	-

totale zona 1.441

	SPP*	1.343	D	-	-
	SPP*	18.493	D	-	-

totale zona 19.836

	STR	820	F	-	pista ciclabile
	STR	934	F	-	pista ciclabile
	STR	151	F	-	pista ciclabile
	STR	1.726	F	-	pista ciclabile
	STR	32	F	-	pista ciclabile
	STR	62	F	-	viabilità carrabile
	STR	30	F	-	viabilità carrabile
	STR	6	F	-	viabilità carrabile
	STR	128	F	-	viabilità carrabile
	STR	10	F	-	viabilità carrabile
	STR	10	F	-	viabilità carrabile
	STR	10	F	-	viabilità carrabile
	STR	10	F	-	viabilità carrabile
	STR	682	F	-	viabilità carrabile
	STR	36	F	-	viabilità carrabile
	STR	18	F	-	viabilità carrabile
	STR	131	F	-	viabilità carrabile
	STR	108	F	-	viabilità carrabile
	STR	96	F	-	viabilità carrabile
	STR	1.276	F	-	viabilità carrabile
	STR	116	F	-	viabilità carrabile
	STR	20	F	-	viabilità carrabile
	STR	80	F	-	viabilità carrabile
	STR	5	F	-	viabilità carrabile
	STR	743	F	-	viabilità carrabile
	STR	467	F	-	viabilità carrabile
	STR	415	F	-	viabilità carrabile
	STR	0	F	-	viabilità carrabile
	STR	431	F	-	viabilità carrabile
	STR	105	F	-	viabilità carrabile
	STR	108	F	-	viabilità carrabile
	STR	65	F	-	viabilità carrabile
	STR	43	F	-	viabilità carrabile
	STR	34	F	-	viabilità carrabile

APR Num.	Zona	Superficie mq	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Art.3/5 D.M. (standard)	Descrizione
	STR	62	F	-	viabilità carrabile
	STR	77	F	-	viabilità carrabile
	STR	21	F	-	viabilità carrabile
	STR	5	F	-	viabilità carrabile
	STR	81	F	-	viabilità carrabile
	STR	70	F	-	viabilità carrabile
	STR	10	F	-	viabilità carrabile
	STR	48	F	-	viabilità carrabile
	STR	17	F	-	viabilità carrabile
	STR	21	F	-	viabilità carrabile
	STR	17	F	-	viabilità carrabile
	STR	20	F	-	viabilità carrabile
	STR	9	F	-	viabilità carrabile
	STR	19	F	-	viabilità carrabile
	STR	51	F	-	viabilità carrabile
	STR	24	F	-	viabilità carrabile
	STR	21	F	-	viabilità carrabile
	STR	21	F	-	viabilità carrabile
	STR	18	F	-	viabilità carrabile
	STR	19	F	-	viabilità carrabile
	STR	30	F	-	viabilità carrabile
	STR	27	F	-	viabilità carrabile
	STR	973	F	-	viabilità carrabile
	STR	10	F	-	viabilità carrabile
	STR	10	F	-	viabilità carrabile
	STR	15	F	-	viabilità carrabile
	STR	13	F	-	viabilità carrabile
	STR	10	F	-	viabilità carrabile
	STR	13	F	-	viabilità carrabile
	STR	1	F	-	viabilità carrabile
	STR	14	F	-	viabilità carrabile
	STR	14	F	-	viabilità carrabile
	STR	10	F	-	viabilità carrabile
	STR	19.980	F	-	viabilità carrabile
	STR	20	F	-	viabilità carrabile
	STR	10	F	-	viabilità carrabile
	STR	14	F	-	viabilità carrabile
	STR	20	F	-	viabilità carrabile
	STR	16	F	-	viabilità carrabile
	STR	10	F	-	viabilità carrabile
	STR	142	F	-	viabilità carrabile
	STR	23	F	-	viabilità carrabile
	STR	32	F	-	viabilità carrabile
	STR	10	F	-	viabilità carrabile
	STR	20	F	-	viabilità carrabile
	STR	31	F	-	viabilità carrabile
	STR	13	F	-	viabilità carrabile
	STR	20	F	-	viabilità carrabile
	STR	11	F	-	viabilità carrabile
	STR	2.836	F	-	viabilità carrabile
	STR	22	F	-	viabilità carrabile
	STR	27	F	-	viabilità carrabile
	STR	8	F	-	viabilità carrabile
	STR	32	F	-	viabilità carrabile
	STR	17	F	-	viabilità carrabile

APR Num.	Zona	Superficie mq	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Art.3/5 D.M. (standard)	Descrizione
	STR	517	F	-	viabilità carrabile e ciclopedonale
totale zona		34.509			
	T*	8.977	D	-	-
totale zona		8.977			
	V	2.758	F	V	-
	V	11.853	F	V	-
	V	696	F	V	-
totale zona		15.308			
	VP	225	B	-	-
	VP	7.235	B	-	-
	VP	1.720	B	-	-
	VP	554	B	-	-
	VP	4.900	B	-	-
	VP	285	B	-	-
	VP	838	B	-	-
	VP	741	B	-	-
	VP	724	B	-	-
	VP	943	B	-	-
	VP	730	B	-	-
	VP	2.859	B	-	-
	VP	5.325	B	-	-
	VP	465	B	-	-
	VP	1.600	B	-	-
	VP	223	B	-	-
	VP	760	B	-	-
totale zona		30.127			
	VR	765	-	-	-
totale zona		765			
	VR	300	F	-	-
	VR	55	F	-	-
	VR	91	F	-	-
totale zona		446			
totale superficie standard		27.942			

Area Progetto 87

Superficie Territoriale mq 12.504

87	C	6.554	C	-	-
totale zona		6.554			
87	P	2.627	C	P	-
87	P	311	C	P	-
totale zona		2.939			
87	V	944	C	V	-
87	V	2.067	C	V	-
totale zona		3.012			
totale superficie standard		5.950			

APR Num.	Zona	Superficie mq	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Art.3/5 D.M. (standard)	Descrizione
----------	------	---------------	--------------------------	-------------------------	-------------

Area Progetto 88

Superficie Territoriale mq 2.663

88	C	2.663	C	-	-
totale zona		2.663			
totale superficie standard		0			

Area Progetto 89

Superficie Territoriale mq 4.074

89	C	3.563	C	-	-
totale zona		3.563			
89	P	511	C	P	-
totale zona		511			
totale superficie standard		511			

Area Progetto 91

Superficie Territoriale mq 2.590

91	C	2.590	C	-	-
totale zona		2.590			
totale superficie standard		0			

Area Progetto 92

Superficie Territoriale mq 17.969

92	fosso	137	D	-	-
totale zona		137			
92	P	1.681	D	P	-
totale zona		1.681			
92	STR	35	D	-	pista ciclabile
92	STR	424	D	-	pista ciclabile
92	STR	32	D	-	pista ciclabile
totale zona		491			
92	T	15.428	D	-	-
totale zona		15.428			
92	VR	232	D	-	-
totale zona		232			
totale superficie standard		1.681			

Area Progetto 93

Superficie Territoriale mq 1.458

93	C	1.458	C	-	-
totale zona		1.458			
totale superficie standard		0			

APR Num.	Zona	Superficie mq	Art. 2 D.M. (zona omog.)	Art.3/5 D.M. (standard)	Descrizione
-------------	------	------------------	-----------------------------	----------------------------	-------------

Riepilogo generale della variante

Superficie Territoriale mq	243.767
Volume mc	
SUL mq	
Standard previsti mq	36.085

TABELLA DELLE AREE PROGETTO

DATI DI VARIANTE - OSSERVAZIONI

Art.2 D.M. (zon. om.)	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	S.F.	Sub Comparto	Descrizione
--------------------------	------	------------------	----------------------------	------	--------------	-------------

Area Progetto 87

IT 0,600 V tot. = mc 7.502 SUL comm.le (h=3,5 m) = mq 750,24
 ST = mq 12.504 V. resid.le tot. = mc 4.877 Numero abitanti = n° 41
 SF = mq 6.554 V. max. comm.le tot. = mc 2.626 Dotazione min. standard = mq 1.707,20

C	C	6.554	-	6.554		-
totale zona		6.554				

C	P	311	P	-		-
C	P	2.627	P	-		-
totale zona		2.939				

C	V	944	V	-		-
C	V	2.067	V	-		-
totale zona		3.012				
totale sup. standard previsti		5.950				

Area Progetto 88

IT 0,500 V tot. = mc 1.331 SUL comm.le (h=3,5 m) = mq 133,14
 ST = mq 2.663 V. resid.le tot. = mc 865 Numero abitanti = n° 7
 SF = mq 2.663 V. max. comm.le tot. = mc 466 Dotazione min. standard = mq 295,51

C	C	2.663	-	2.663		-
totale zona		2.663				

Area Progetto 89

IT 0,500 V tot. = mc 2.037 SUL comm.le (h=3,5 m) = mq 203,72
 ST = mq 4.074 V. resid.le tot. = mc 1.324 Numero abitanti = n° 11
 SF = mq 3.563 V. max. comm.le tot. = mc 713 Dotazione min. standard = mq 459,98

C	C	3.563	-	3.563		-
totale zona		3.563				

C	P	511	P	-		-
totale zona		511				
totale sup. standard previsti		511				

Art.2 D.M. (zon. om.)	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	S.F.	Sub Comparto	Descrizione
--------------------------	------	------------------	----------------------------	------	--------------	-------------

Area Progetto 91

IT 0,000 V tot. = mc 0 SUL comm.le (h=3,5 m) = mq 0,00
ST = mq 2.590 V. resid.le tot. = mc 0 Numero abitanti = n° 0
SF = mq 2.590 V. max. comm.le tot. = mc 0 Dotazione min. standard = mq 0,00

C	C	2.590	-	2.590		-
totale zona		2.590				

Area Progetto 92

IT 0,274 V tot. = mc 4.928 SUL = mq
ST = mq 17.969 V. turistico/ricettivo = mc 4.928 Numero abitanti = n° 61
SF = mq 15.428 V. max. comm.le tot. = mc 0 Dotazione min. standard = mq 1.647,00

D	fosso	137	-	-		-
totale zona		137				

D	STR	35	-	-		pista ciclabile
D	STR	32	-	-		pista ciclabile
D	STR	424	-	-		pista ciclabile
totale zona		491				

D	T	15.428	-	15.428		-
totale zona		15.428				

D	VR	232	-	-		-
totale zona		232				

D	P	1.681	P	-		-
totale zona		1.681				

totale sup. standard previsti 1.681

Area Progetto 93

IT 1,000 V tot. = mc 1.458 SUL comm.le (h=3,5 m) = mq 145,76
ST = mq 1.458 V. resid.le tot. = mc 947 Numero abitanti = n° 8
SF = mq 0 V. max. comm.le tot. = mc 510 Dotazione min. standard = mq 332,61

C	C	1.458	-	-		-
totale zona		1.458				

Art.2 D.M. (zon. om.)	Zona	Superficie mq	Art.3/5 D.M. (standard)	S.F.	Sub Comparto	Descrizione
--------------------------	------	------------------	----------------------------	------	--------------	-------------

Riepilogo generale delle Aree Progetto

Superficie Territoriale mq	41.258
Volume totale mc	17.257
SUL totale (comm.le) mq	1.233
Numero abitanti	128
Standard previsti mq	8.143
Dotazione minima standard totale mq	4.442