



# CITTA' DI FERMO

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

Variante in adeguamento al PPAR ed al PTC

Prof. Arch. Paolo Ceccarelli  
Prof. Arch. Massimo Carmassi

### COLLABORATORI

Arch. CHRISTOPHER EVANS Arch. GIOVANNI TOMBARI

### BORSE DI STUDIO FORMAZIONE LAVORO E COLLABORATORI

Ing. LUCA CORAZZA, Ing. DANIELA DILETTI, Arch. SIMONA DI LUCA,  
Arch. FABRIZIO FORTUNA, Arch. DANIELE ROSETTANI

### INDAGINE GEOLOGICA - GEOMORFOLOGICA

Dott. ANDREA AMBROGI, Dott. SERGIO IOIO'

### INDAGINE BOTANICO - VEGETAZIONALE

Dott. ALFIO BACALINI, Dott. MARCO CARDINALI

### UFFICIO COMUNALE PER IL PRG

Dirigente Arch. GIAN LUCA RONGONI  
Ing. FABRIZIO FERRACUTI Geom. STEFANO SANTINI

### CONSULENZA ELABORAZIONE DIGITALE

GEOSERVICE S.A.S.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Elaborato aggiornato – Presa d'atto con delibera di C.C. n. 69 del 20/11/2023

Elab. 5/e

AGGIORNAMENTO 30/10/2023

*(NTA vigenti nel loro testo originale o coordinato, qualora il testo abbia subito modifiche, con indicati in nota ai singoli articoli gli atti con cui sono state apportate tali modifiche. Il presente documento ha lo scopo di facilitare la lettura della norma e non ha carattere di ufficialità: in caso di eventuali incongruenze riscontrate fanno fede gli atti e gli elaborati di ciascuna variante)*

# RIEPILOGO PROCEDIMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA CONCLUSI CON APPROVAZIONE

N°	Denominazione	ID	Delib. Approv.	Organo Approv.	Tipo Procedim.
1	INDIVIDUAZIONE E DELIMITAZIONE ZONE DI DEGRADO ART. 27 L. 457/78	54	105 del 22/09/2003	C.C.	altro
2	PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA SPIAGGIA	53	111 del 24/09/2003	C.C.	Variante Piano Attuativo
3	PIANO DI RECUPERO EDIFICIO EX CINEMA NUOVO ED AREA CIRCOSTANTE	67	119 del 21/10/2003	C.C.	Piano attuativo
4	VARIANTE APR 42 (AREA SIMONELLI)	55	81 del 26/07/2004	C.C.	Piano attuativo in variante
5	PROGETTO PRELIMINARE RACCORDO STRADALE VIALE TRENTO - POLO SCOLASTICO	65	84 del 26/07/2004	C.C.	Variante Urbanistica
6	VARIANTE URBANISTICA PER AMPLIAMENTO STRUTTURA OSPEDALIERA I.N.R.C.A.	58	144 del 22/09/2004	C.C.	Variante Urbanistica
7	PIANO DI RECUPERO "AREA VALLESÌ"	57	177 del 22/12/2004	C.C.	Piano attuativo
8	VARIANTE PEEP GIROLA (prat. Edil. 522/04)	62	8 del 01/03/2005	C.C.	Variante Piano Attuativo
9	VARIANTE URBANISTICA PP2 ZONA ARTIGIANALE VALTENNA IN LOCALITA' CAMPIGLIONE (Prat. Edil. 523/04)	56	53 del 17/06/2005	C.C.	Variante Urbanistica
10	PROGETTO PRELIMINARE PONTE SUL FIUME TENNA (ART. 19 DPR 327/2001)	61	55 del 17/06/2005	C.C.	Variante Urbanistica
11	VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE E ADOTTATO AREA EX SAGRINI	59	56 del 17/06/2005	C.C.	Variante Urbanistica
12	PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	60	80 del 11/08/2005	C.C.	Strumento di pianificazione
13	P.R. DEL SETTORE DI CENTRO STORICO COMPRESO TRA P.LE AZZOLINO E VIA S. ANNA	63	82 del 11/08/2005	C.C.	Variante Piano Attuativo
14	AREA PER LA REALIZZAZIONE DELLA CASERMA DEL NUOVO COMANDO PROV.LE DELLA GUARDIA DI FINANZA DI FERMO E PALAZZINA ALLOGGI	68	91 del 21/09/2005	C.C.	Variante Urbanistica
15	PROGETTO PRELIMINARE DI COLLEGAMENTO DELLA EX SS 210 CON VIA CARDARELLI	66	105 del 04/11/2005	C.C.	Variante Urbanistica
16	VARIANTE PARZIALE ALLE NTA DEL PRG VIGENTE ED ADOTTATO PER REGOLAMENTAZIONE INSTALLAZIONE STRUTTURE SU FASCE DI RISPETTO STRADALI E ARRETRAMENTO RECINZIONI SUL FRONTE STRADALE	64	123 del 01/12/2005	C.C.	Variante Urbanistica
17	SUAP PER RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO STRUTTURA RICETTIVA TURISTICA RESIDENCE MARE DI MARIANI ADALGISO (via Ugo La Malfa)	572	12 del 26/01/2006	C.C.	SUAP
18	LOTTIZZAZIONE D2 PER INSEDIAMENTI PICCOLE INDUSTRIE ED ARTIGIANALI IN LOCALITA' CAMPIGLIONE DI FERMO	570	29 del 16/03/2006	C.C.	Piano attuativo
19	SPORTELLINO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE - APPROVAZIONE VARIANTE AL P.R.G. - DITTA "SOCIETA' EDEN S.R.L. DI PRINCIPI LUIGI - INSEDIAMENTO DIREZIONALE IN LOCALITA' CAMPIGLIONE	706	56 del 11/04/2006	C.C.	SUAP
20	VARIANTE PER INSEDIAMENTO COMM.LE IN LOCALITA' CAMPIGLIONE	71	57 del 11/04/2006	C.C.	Variante Urbanistica
21	PIANO REGOLATORE GENERALE variante in adeguamento al PPAR, al PIT ed al PTC	69	52 del 25/05/2006	C.C.	Strumento di pianificazione

N°	Denominazione	ID	Delib. Approv.	Organo Approv.	Tipo Procedim.
22	VARIANTE URBANISTICA PER SOPRAELEVAZIONE LICEO SCIENTIFICO T.C.O.	23	111 del 21/11/2006	C.C.	Variante Urbanistica
23	VARIANTE EX LOTTIZZAZIONE VALTENNA	3	127 del 20/12/2006	C.C.	Variante Urbanistica
24	ACCORDO DI PROGRAMMA RIQUALIFICAZIONE AREA URBANA VIA SPERANZA	22	5 del 01/02/2007	C.C.	Accordo di Programma
25	PIANO DI RETE PER GLI IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE	30	10 del 09/02/2007	C.C.	Strumento di pianificazione
26	SEMINARIO ARCIVESCOVILE VARIANTE NTA DI PRG PER INTEGRAZIONE DESTINAZIONI D'USO	10	44 del 27/04/2007	C.C.	Variante Urbanistica
27	APPROVAZIONE SCHEMA PLANOVOLUMETRICO E SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO RELATIVO A ZONA "M1" DI PRG (località Capodarco)	639	100 del 20/09/2007	C.C.	altro
28	NUOVO CENTRO PARROCCHIALE SANTA CATERINA IN C.DA S. ANDREA	188	117 del 23/10/2007	C.C.	Variante Urbanistica
29	VARIANTE PARZIALE AL PRG - RIDUZIONE AMBITI DI TUTELA DEL PPAR ERRONEAMENTE APPOSTI	91	136 del 11/12/2007	C.C.	Variante Urbanistica
30	VARIANTE URBANISTICA PER IL RECUPERO DELL'AREA EX CERAMICA LAURETANA	13	137 del 11/12/2007	C.C.	Variante Urbanistica
31	PIANO DI LOTTIZZAZIONE AREA PROGETTO N. 62 IN LOCALITA' CAMPIGLIONE (PROP. SAMAMBAYA S.R.L.) IN VARIANTE ALLE N.T.A. DEL P.R.G.	144	138 del 11/12/2007	C.C.	Piano attuativo in variante
32	ACCORDO DI PROGRAMMA VARIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO S. MICHELE TERRA	2	4 del 12/02/2008	C.C.	Accordo di Programma
33	VARIANTE PARZIALE AL PRG PER ADEGUAMENTI CARTOGRAFICI E NORMATIVI (ex PIP Val d'Ete, fasce di rispetto stradale, richiamo PP L.R. 33)	49	7 del 12/02/2008	C.C.	Variante Urbanistica
34	AMMODERNAMENTO DELLA SP 112 VAL D'ETE VIVO DAL KM 0 + 000, AL KM 1+250 PRIMO LOTTO FUNZIONALE (ART.19 DPR 327/2001)	51	25 del 22/04/2008	C.C.	Variante Urbanistica
35	REALIZZAZIONE DI SVINCOLO TRA LA S.P. n°28 FALERIENSE E LA S.P. n°239 FERMANA FALERIENSE EX n°210 IN LOCALITA' CAMPIGLIONE -LOTTO A2- ROTATORIA NEL CENTRO ABITATO DI CAMPIGLIONE (ART.19 DPR 327/2001)	77	64 del 07/07/2008	C.C.	Variante Urbanistica
36	VARIANTE URBANISTICA PER REALIZZAZIONE COMANDO PROVINCIALE CARABINIERI DI FERMO	27	66 del 07/07/2008	C.C.	Variante Urbanistica
37	VARIANTE PARZIALE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA SPIAGGIA - ZONA E2 IN LOCALITA' MARINA PALMENSE - PER REALIZZAZIONE INFRASTRUTTURE ATTINENTI ALLE ATTIVITA' DI PESCA	603	67 del 07/07/2008	C.C.	Variante Piano Attuativo
38	PIANO ATTUATIVO AREA PROGETTO N. 47 DEL PRG IN LOCALITA' CAPODARCO	223	92 del 04/08/2008	C.C.	Piano attuativo
39	RIDUZIONE DELLA ZONA DI RISPETTO DEL CIMITERO DEL CAPOLUOGO	136	109 del 30/10/2008	C.C.	altro
40	RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE PEGAS	254	110 del 30/10/2008	C.C.	altro
41	VARIANTE PARZIALE ALLE NTA DI PRG PER CHIARIMENTI INTERPRETATIVI E ADEGUAMENTI DELLA NORMA	97	130 del 27/11/2008	C.C.	Variante Urbanistica
42	VARIANTE URBANISTICA INDIVIDUAZIONE ZONA "B" DI COMPLETAMENTO IN C.DA CROCFISSO	47	131 del 27/11/2008	C.C.	Variante Urbanistica
43	INDIVIDUAZIONE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE - ZONE VARIE	227	13 del 17/03/2009	C.C.	altro
44	VARIANTE URBANISTICA AREE PROGETTO N. 34 E 35 A DESTINAZIONE PRODUTTIVA IN LOCALITA' SAN MARCO-PALUDI (Scoccini)	12	37 del 16/04/2009	C.C.	Variante Urbanistica

N°	Denominazione	ID	Delib. Approv.	Organo Approv.	Tipo Procedim.
45	VARIANTE DESTINAZIONE D'USO DI PRG AREA CENTRO STUDI POLIZIA DI STATO PER REALIZZAZIONE SEDE DI QUESTURA E POLIZIA STRADALE	28	38 del 16/04/2009	C.C.	Variante Urbanistica
46	CHIRIMENTI INTERPRETATIVI E ADEGUAMENTO ELABORATI PROVVISORI DEL PRG ALLE PRESCRIZIONI IMPARTITE DALLA PROVINCIA DI ASCOLI PICENO CON LA DELIBERAZIONE DI APPROVAZIONE N° 52 DEL 25.05.2006	88	40 del 16/04/2009	C.C.	altro
47	QUINTO PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (Titolo VI L.R. n. 34 del 5/8/1992 e s.m.i.)	31	60 del 30/06/2009	C.C.	Strumento di pianificazione
48	VARIANTE URBANISTICA AREA PROGETTO N. 14 CENTRO URBANO VIA BENI	52	61 del 30/06/2009	C.C.	Piano attuativo in variante
49	VARIANTE URBANISTICA APR 38 località Lido di Fermo	219	62 del 30/06/2009	C.C.	Piano attuativo in variante
50	VARIANTE URBANISTICA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO N.11 località Pompeiana - LOTTO N. 11	242	64 del 30/06/2009	C.C.	Variante Piano Attuativo
51	VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 19 D.P.R. 327/2001 PER REALIZZAZIONE CENTRO SERVIZI TERRITORIALI IN LOCALITA' SAN CLAUDIO DI FERMO	191	65 del 30/06/2009	C.C.	Variante Urbanistica
52	VARIANTE URBANISTICA PER TRASFORMAZIONE IN ZONA D2 DI ZONA D	482	78 del 14/09/2009	C.C.	SUAP
53	PIANO ATTUATIVO AREA PROGETTO 21	250	104 del 05/11/2009	C.C.	Piano attuativo
54	VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. PER ADEGUAMENTI VIABILITA' ESISTENTE E DI PREVISIONE	33	105 del 05/11/2009	C.C.	Variante Urbanistica
55	VARIANTE PARZIALE AL PRG PER ARRETRAMENTO EDIFICI DAL FRONTE STRADALE E ADEGUAMENTO DELLA VIABILITA' località Pompeiana	183	106 del 05/11/2009	C.C.	Variante Urbanistica
56	PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA "AREA PROGETTO 11 - CASTIGLIONESE"	233	9 del 26/01/2010	C.C.	Piano attuativo
57	PIANO DI LOTTIZZAZIONE AREA PROGETTO 65 Centro Urbano - Rione Murato	248	10 del 26/01/2010	C.C.	Piano attuativo
58	REALIZZAZIONE ATTRAVERSAMENTO CARRABILE SUL FIUME ETE (art. 19 D.P.R. 327/2001)	262	12 del 17/02/2010	C.C.	Variante Urbanistica
59	VARIANTE URBANISTICA A.P.R. 40 località Lido di Fermo	232	16 del 12/03/2010	C.C.	Variante Urbanistica
60	VARIANTE PARZIALE AL PRG PER ADEGUAMENTO VIABILITA' ZONA SANTA CATERINA	123	17 del 12/03/2010	C.C.	Variante Urbanistica
61	VARIANTE PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI GIROLA	256	18 del 12/03/2010	C.C.	Variante Piano Attuativo
62	APPROVAZIONE SCHEMA PLANOVOLUMETRICO E SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO RELATIVO A ZONA "M2" DI PRG in località Salvano	283	42 del 21/04/2010	C.C.	altro
63	VARIANTE URBANISTICA PER L' ESCLUSIONE DELLA PREVISIONE DELL' AREA PROGETTO n.58	234	54 del 17/05/2010	C.C.	Variante Urbanistica
64	VARIANTE URBANISTICA APR 39 località Lido di Fermo	218	68 del 24/06/2010	C.C.	Variante Urbanistica
65	VARIANTE URBANISTICA CORRELATA A RISANAMENTO AMBIENTALE IN LOCALITA' CAPODARCO	87	69 del 24/06/2010	C.C.	Variante Urbanistica

N°	Denominazione	ID	Delib. Approv.	Organo Approv.	Tipo Procedim.
66	VARIANTE PARZIALE QUINTO PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (Titolo VI L.R. n. 34 del 5/8/1992 e s.m.i.)	303	86 del 24/08/2010	C.C.	Variante Urbanistica
67	VARIANTE AREA VERDE EX PP2 IN LOCALITA' CAMPIGLIONE (art. 15 L.R. 34/92)	275	87 del 24/08/2010	C.C.	Variante Urbanistica
68	VARIANTE PIANO ANTENNE PER ANTENNA AL DEPURATORE DI LIDO DI FERMO	243	95 del 16/09/2010	C.C.	altro
69	PIP GIROLA VARIANTE NORMATIVA PER ESTENSIONE USI AMMESSI	301	98 del 16/09/2010	C.C.	Variante Piano Attuativo
70	VARIANTE URBANISTICA PER REALIZZAZIONE IMPIANTO DI DEPURAZIONE BASSO TENNA (art. 19 D.P.R. 327/2001)	260	108 del 30/09/2010	C.C.	Variante Urbanistica
71	PIANO DI RECUPERO PORZIONE DI IMMOBILE ADIACENTE AL TEATRO DELL'AQUILA PER ESTENSIONE USI AMMESSI	308	134 del 21/12/2010	C.C.	Variante Piano Attuativo
72	AMPLIAMENTO CENTRO COMMERCIALE "IL GIRASOLE" IN LOCALITA' CAMPIGLIONE	341	7 del 01/02/2011	C.C.	SUAP
73	VARIANTE URBANISTICA INDIVIDUAZIONE ZONE "B" DI COMPLETAMENTO STRALCIATE CON D.C.P. N° 52/25.05.2006	48	20 del 11/03/2011	C.C.	Variante Urbanistica
74	PIANO DI LOTTIZZAZIONE AREA PROGETTO N. 2 (quartiere Rione Murato)	276	28 del 11/03/2011	C.C.	Piano attuativo
75	VARIANTE PER ADEGUAMENTO NORMATIVO AREA PROGETTO N. 47 IN LOCALITA' CAPODARCO art. 15 L.R. n. 34/1992	322	29 del 11/03/2011	C.C.	Variante Piano Attuativo
76	REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA ATTIVITA' PRODUTTIVA PER UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE NELL'AMBITO DELL'APR 14 IN VIA BENI	299	32 del 11/03/2011	C.C.	SUAP
77	VARIANTE URBANISTICA PER ADEGUAMENTI CARTOGRAFIA E NTA DI PRG	286	33 del 11/03/2011	C.C.	Variante Urbanistica
78	VARIANTE URBANISTICA PER SUDDIVISIONE AREA PROGETTO N.12 località Castiglione	168	5 del 26/01/2012	C.C.	Variante Urbanistica
79	VARIANTE URBANISTICA APR 46 località Capodarco di Fermo	340	7 del 26/01/2012	C.C.	Variante Urbanistica
80	PIANO ATTUATIVO APR39 località Lido di Fermo	354	148 del 24/04/2012	G.C.	Piano attuativo
81	VARIANTE URBANISTICA PIANO URBANISTICO PREVENTIVO APR 37 IN VARIANTE AL P.R.G.	45	66 del 31/07/2012	C.C.	Piano attuativo in variante
82	ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA ROTATORIA SU S.P. 157 GIROLA ZONA INDUSTRIALE GIROLA NEL COMUNE DI FERMO	397	67 del 31/07/2012	C.C.	Accordo di Programma
83	PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AREA PROGETTO N.11 - CASTIGLIONESE IN VARIANTE AL PRG ai sensi dell'art. 15 della L.R.34/92	372	356 del 11/09/2012	G.C.	Piano attuativo in variante
84	VARIANTE URBANISTICA AREA PROGETTO N. 13 IN LOCALITA' S. CATERINA	241	76 del 18/09/2012	C.C.	Variante Urbanistica
85	VARIANTE URBANISTICA PER MIGLIORAMENTO DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI E COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO A SUD DELLA S.P. 239 IN LOCALITA' CAMPIGLIONE	309	78 del 18/09/2012	C.C.	Variante Urbanistica
86	VARIANTE URBANISTICA NORMATIVA AREA PROGETTO N.39 IN LOCALITA' LIDO DI FERMO	346	79 del 18/09/2012	C.C.	Variante Urbanistica
87	PIANO DI RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN LOCALITA' ORZOLO IN VARIANTE AL PRG	264	80 del 18/09/2012	C.C.	Piano attuativo in variante

N°	Denominazione	ID	Delib. Approv.	Organo Approv.	Tipo Procedim.
88	PIANO ATTUATIVO AREA PROGETTO N.40 - LIDO DI FERMO IN VARIANTE AL PRG ai sensi dell'art. 15 L.R. 34/92	345	<b>470 del 27/11/2012</b>	G.C.	Piano attuativo in variante
89	REALIZZAZIONE DELLA NUOVA STRUTTURA OSPEDALIERA NEL TERRITORIO DELLA CITTA' DI FERMO CONFORMITA' URBANISTICA E REITERAZIONE VINCOLI URBANISTICI	306	<b>102 del 29/11/2012</b>	C.C.	Variante Urbanistica
90	VARIANTE URBANISTICA AREE DI PROPRIETA' COMUNALE DA INSERIRE NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI (ai sensi dell'art. 26 ter L.R. 34/92)	387	<b>103 del 29/11/2012</b>	C.C.	Variante Urbanistica
91	PIANO ATTUATIVO AREA PROGETTO N. 49 - SALVANO IN VARIANTE AL PRG - ART. 15 L.R. 34/92	339	<b>6 del 15/01/2013</b>	G.C.	Piano attuativo in variante
92	PIANO ATTUATIVO AREA PROGETTO 70	249	<b>24 del 23/03/2013</b>	C.C.	Piano attuativo in variante
93	VARIANTE NORMATIVA ART. 15 L.R. 34/1992 AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE ARTIGIANALE IN LOCALITA' S. MARCO PALUDI	452	<b>367 del 01/10/2013</b>	G.C.	Variante Piano Attuativo
94	VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO AREA PROGETTO N. 62 IN LOCALITA' CAMPIGLIONE IN VARIANTE AL P.R.G.	29	<b>84 del 14/11/2013</b>	C.C.	Piano attuativo in variante
95	VARIANTE URBANISTICA PER MIGLIORE DEFINIZIONE USI AMMESSI NEL TERRITORIO EXTRAURBANO	268	<b>86 del 14/11/2013</b>	C.C.	Variante Urbanistica
96	VARIANTE URBANISTICA PER REALIZZAZIONE INNESTO S.P. 204 LUNGOTENNA E S.P. 239 EX S.S. 210 FERMANA - FALERIENSE COLLEGAMENTO CASELLO AUTOSTRADALE DI PORTO S. ELPIDIO - CAMPIGLIONE - GIROLA (art. 26 L.R. 34/92)	348	<b>97 del 17/12/2013</b>	C.C.	Variante Urbanistica
97	VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO APR 39 AI SENSI DELL'ART. 30 L.R. 34/92 località Lido di Fermo	460	<b>23 del 21/01/2014</b>	G.C.	Piano attuativo
98	PIANO ATTUATIVO AREA PROGETTO 80 COMPARTO A - Art. 15 L.R.34/92 località Ete Caldarette	272	<b>24 del 21/01/2014</b>	G.C.	Piano attuativo in variante
99	VARIANTE URBANISTICA PER RIPROPOSIZIONE ZONA D1 PER ATTIVITA' ESISTENTE DI RECUPERO E RICICLAGGIO MATERIALI EDILI - CONTRADA CAMERA DI TORRE	347	<b>14 del 18/02/2014</b>	C.C.	Variante Urbanistica
100	PIANO DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI 2013 VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 26 TER L.R. 34/92 E S.M.I.	439	<b>41 del 05/05/2014</b>	C.C.	Variante Urbanistica
101	VARIANTE URBANISTICA PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E LA MODIFICA DELLE MODALITA' ATTUATIVE NELLE ZONE DI COMPLETAMENTO SOGGETTE A COMPARTI EDIFICATORI	383	<b>82 del 18/09/2014</b>	C.C.	Variante Urbanistica
102	PIANO DI RECUPERO DI UN FABBRICATO SITO IN CENTRO STORICO - GIRFALCO, AI SENSI DELL'ART. 2 COMMA 3 DELLA L.R. 8 OTTOBRE 2009 N. 22 E S.M.I., DEGLI ARTT. 28 E 30 DELLA L. 457/78 E DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/92 E S.M.I., IN VARIANTE AL P.P. DEL CENTRO STORI	469	<b>36 del 26/01/2015</b>	G.C.	Variante Piano Attuativo
103	VARIANTE URBANISTICA PER ADEGUAMENTO DEL PERIMETRO DELLA "LC7" E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI AREA DA INSERIRE NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI ANNO 2014 - ART. 26 TER L.R. 34/92 (località Tirassegno)	490	<b>63 del 04/05/2015</b>	Comm.	Variante Urbanistica
104	ACCORDO DI PROGRAMMA PER REALIZZAZIONE NUOVA STRUTTURA OSPEDALIERA NEL TERRITORIO DELLA CITTA' DI FERMO	623	<b>18643 del 15/01/2016</b>	D.P.R.	Accordo di Programma
105	ACCORDO DI PROGRAMMA PER REALIZZAZIONE ROTATORIA LUNGO LA S.P. VAL D'ETE	554	<b>19 del 18/03/2016</b>	C.C.	Accordo di Programma

N°	Denominazione	ID	Delib. Approv.	Organo Approv.	Tipo Procedim.
106	VARIANTE URBANISTICA NORMATIVA ZONE DI COMPLETAMENTO B5 DI PRG ai sensi dell'art. 15 della L.R.34/92	523	<b>30 del 29/04/2016</b>	C.C.	Variante Urbanistica
107	VARIANTE URBANISTICA PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DI ZONE DI ESPANSIONE DEL PRG	430	<b>57 del 05/07/2016</b>	C.C.	Variante Urbanistica
108	PIANO STRALCIO DI BACINO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI) RIPERIMETRAZIONE, RICLASSIFICAZIONE E NUOVO INSERIMENTO ai sensi art. 19 c. 1 lett. b) nta PAI (località variante del Ferro)	541	<b>53 del 05/08/2016</b>	D.S.	altro
109	APR 39 - LITORALE NORD - LIDO DI FERMO MODIFICHE AL PIANO ATTUATIVO APPROVATO IN VARIANTE ALL'ART.114 DELLE VIGENTI N.T.A. DEL P.R.G. AI SENSI DELL'ART.15, COMMA 5, L.R. n. 34 / 92 E S.M.	553	<b>27 del 08/05/2017</b>	C.C.	Variante Piano Attuativo
110	VARIANTE AL VIGENTE P.R.G., AI SENSI DELL'ART. 15, 5° COMMA, L.R. 34/1992 E S.M.I. PER LA REALIZZAZIONE DEL POLO SCOLASTICO IN VIA SALVO D'ACQUISTO, CIRCONVALLAZIONE NORD	575	<b>39 del 25/05/2017</b>	C.C.	Variante Urbanistica
111	ADEGUAMENTO NORMATIVO DELL'ART. 56 N.T.A. DEL VIGENTE P.R.G. "AREE AGRICOLE", AI SENSI DELL' ART. 15, 5° COMMA, L.R. N. 34/1992 E S.M.I.	492	<b>41 del 25/05/2017</b>	C.C.	Variante Urbanistica
112	REGOLAMENTO COMUNALE DELL'ARREDO URBANO DEL CENTRO STORICO	473	<b>64 del 31/07/2017</b>	C.C.	Strumento di pianificazione
113	REALIZZAZIONE DEL NUOVO CENTRO PARROCCHIALE "SANTA CATERINA" ADOZIONE VARIANTE NORMATIVA ART. 45 DELLE NTA DEL VIGENTE PRG, AI SENSI DELL'ART. 15, 5° COMMA , L.R. N. 34/1992 E S.M.I.	578	<b>65 del 31/07/2017</b>	C.C.	Variante Urbanistica
114	SUAP - AMPLIAMENTO DI STRUTTURE RICETTIVE IN VIA UGO LA MALFA	526	<b>101 del 21/12/2017</b>	C.C.	SUAP
115	VARIANTE AL VIGENTE P.R.G., AI SENSI DELL'ART. 15, 5°COMMA, L.R. N. 34/1992 E S.M.I. PER LAVORI DI AMPLIAMENTO SCUOLA MOLINI	589	<b>24 del 10/05/2018</b>	C.C.	Variante Urbanistica
116	MODIFICA REGOLAMENTO SULL'UTILIZZAZIONE DEL LITORALE MARITTIMO PER FINALITA' TURISTICHE E RICREATIVE	607	<b>27 del 10/05/2018</b>	C.C.	altro
117	AMPLIAMENTO ZONA D1 PER AMPLIAMENTO ATTIVITA' DI PARCHEGGIO E DEPOSITO MEZZI RECUPERATI DAL SOCCORSO STRADALE, SEQUESTRI E FERMI AMMINISTRATIVI (località Campiglione)	493	<b>29 del 10/05/2018</b>	C.C.	SUAP
118	VARIANTE URBANISTICA PER RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED AMPLIAMENTO DISCARICA in località San Biagio	355	<b>44 del 21/06/2018</b>	C.C.	Variante Urbanistica
119	ACCORDO DI PROGRAMMA PER REALIZZAZIONE PONTE CICLO-PEDONALE SULLA FOCE DELL'ETE (ai sensi art. 26 bis L.R. 34/92)	557	<b>51 del 30/07/2018</b>	C.C.	Accordo di Programma
120	MODIFICHE AL VIGENTE PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 6 SAN MICHELE TERRA IN VARIANTE AL PRG ai sensi dell'art. 15 comma 5 L.R. 34/92 e s.m.i. (località San Michele)	531	<b>55 del 27/09/2018</b>	C.C.	Variante Piano Attuativo
121	VARIANTE URBANISTICA LC2 – TRE ARCHI ART. 15, 5°COMMA, L.R. N. 34/1992 E S.M.I. PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE SOCIALE E CULTURALE AREE URBANE DEGRADATE	602	<b>69 del 08/11/2018</b>	C.C.	Variante Piano Attuativo

N°	Denominazione	ID	Delib. Approv.	Organo Approv.	Tipo Procedim.
122	REALIZZAZIONE DEI NUOVI LABORATORI DELL'I.T.I. MONTANI DI FERMO INTERVENTI URGENTI IN FAVORE DELLE POPOLAZIONI COLPITE DAGLI EVENTI SISMICI DEL 2016 (ex art. 16 D.L. 17/10/2016 n. 189, Legge di conv. 15/12/2016 n. 229)	615	<b>80 del 29/11/2018</b>	C.C.	Variante Urbanistica
123	VARIANTE INTERPRETATIVA E NORMATIVA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG (ART. 58 NTA) AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA L.R. 34/92 E S.M.I.	568	<b>88 del 18/12/2018</b>	C.C.	Variante Urbanistica
124	VARIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA SPIAGGIA IN ADEGUAMENTO al Piano di Gestione Integrata delle Aree Costiere ai sensi degli artt. 4 e 30 della L.R. 34/92 e s.m.i.	162	<b>14 del 22/01/2019</b>	G.C.	Variante Piano Attuativo
125	VARIANTE URBANISTICA PER RIDUZIONE AMBITO DI TUTELA EDIFICIO E2/57 ALL' INTERNO DELL' APR47 IN LOCALITA' CAPODARCO E CONSEGUENTE ADEGUAMENTO DEL PIANO ATTUATIVO APPROVATO (ai sensi dell'art. 26 L.R. N. 34/92)	302	<b>12 del 19/03/2019</b>	C.C.	Piano attuativo in variante
126	RIMODULAZIONE ACCORDO DI PROGRAMMA PER REALIZZAZIONE NUOVA STRUTTURA OSPEDALIERA NEL TERRITORIO DELLA CITTA' DI FERMO (ai sensi dell'art. 26 bis L.R. 34/92)	624	<b>27 del 10/06/2019</b>	C.C.	Accordo di Programma
127	VARIANTE AL VIGENTE P.R.G., AI SENSI DELL'ART. 15, 5° COMMA, L.R. N° 34/1992 E S.M.I. PER INDIVIDUAZIONE AREA ASA "AREE PER SEDI ISTITUZIONALI, SOCIO-ASSISTENZIALI ED AMMINISTRATIVE"	626	<b>58 del 28/11/2019</b>	C.C.	Variante Urbanistica
128	LEGGE DI BILANCIO DELLO STATO N. 145 DEL 30/12/2018 INDIRIZZI APPLICATIVI DELLA NORMATIVA SULLE CONCESSIONI DEMANIALI MARITTIME	648	<b>382 del 10/12/2019</b>	G.C.	altro
129	PIANO STRALCIO DI BACINO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI) RIPERIMETRAZIONE E RICLASSIFICAZIONE ai sensi art. 19 c. 1 lett. b) nta PAI (località via Tornabuoni)	625	<b>6 del 08/01/2020</b>	D.S.	altro
130	ATTO DI INDIRIZZO PER L'UTILIZZO DELLE SPIAGGE LIBERE DI PROPRIETA' DEMANIALE A SEGUITO DELL'EMERGENZA COVID-19 STAGIONE BALNEARE 2020	643	<b>90 del 21/05/2020</b>	G.C.	altro
131	VARIANTE AL PIANO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELL'INSEDIAMENTO DEGLI IMPIANTI PER TELEFONIA CELLULARE VARIANTE 2018	617	<b>16 del 23/05/2020</b>	C.C.	Strumento di pianificazione
132	INTEGRAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE AI SENSI DELL' ART. 26 TER DELLA LEGGE REGIONALE 5/8/1992, N. 34, E S.M. PER L'ALIENAZIONE DI CASA COLONICA CON CORTE E ACCESSORI, INDIVIDUATA CON LA SIGLA E2/33, IN VAR	628	<b>17 del 23/05/2020</b>	C.C.	Variante Piano Attuativo
133	SUAP - VARIANTE URBANISTICA PER AMPLIAMENTO RESIDENCE CASABIANCA (Via Riva del Pescatore)	614	<b>19 del 23/05/2020</b>	C.C.	SUAP
134	SUAP - CIIP SPA RICHIESTA VARIANTE AL PRG DI AREA SITA IN LOCALITA' VALD'ETE PER TRASFORMAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DA AGRICOLA A DEPOSITO A CIELO APERTO	546	<b>20 del 23/05/2020</b>	C.C.	SUAP
135	SUAP (SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE). PROCEDIMENTO IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO PRG AI SENSI DELL'ART. 8 DEL DPR 160/2010. INDIRIZZI RELATIVI ALLE DOCUMENTAZIONI DA PRESENTARE PER LE FUNZIONI E LE COMPETENZE DEL SETTORE LL.PP., PROTEZIONE	646	<b>298 del 25/05/2020</b>	Det.	altro

N°	Denominazione	ID	Delib. Approv.	Organo Approv.	Tipo Procedim.
136	PROCEDURA RICOGNITIVA AI FINI DELLA FORMAZIONE ED APPROVAZIONE DI UNA VARIANTE AL P.R.G. PER LA EVENTUALE RETROCESSIONE DI TERRENI EDIFICABILI - APPROVAZIONE DELLE LINEE DI INDIRIZZO	645	105 del 28/05/2020	G.C.	altro
137	DITTA GICHERSTAMPA SRL AMPLIAMENTO CAPANNONE ARTIGIANALE CON VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE DI AREA SITA IN VIA POMPEIANA	633	32 del 10/07/2020	C.C.	SUAP
138	VARIANTE URBANISTICA PER MODIFICA ART. 72 NTA DEL PRG, ZONA M1 IN LOCALITÀ CAPODARCO (ai sensi dell'art. 15, comma 5, L.R. 34/1992 e s.m.i.)	609	269 del 27/10/2020	G.C.	Variante Urbanistica
139	VARIANTE PARZIALE AL VIGENTE PRG, AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 5, L.R. N.34/92 E S.M.I. PER MODIFICA AREA PROGETTO N.38A E RELATIVI PIANI ATTUATIVI APR 38A.1, APR 38A.2, APR 38A.3 (zona Litorale Nord Lido di Fermo)	579	293 del 17/11/2020	G.C.	Piano attuativo in variante
140	SUAP STRAPPA COSTANTINO ampliamento e ristrutturazione di lotto residenziale con cambio destinazione d'uso in variante al PRG	647	45 del 27/11/2020	C.C.	SUAP
141	VARIANTE URBANISTICA LC2 – TRE ARCHI PER MODIFICA NORMATIVA ZONE “AR” (ai sensi dell'art. 15, comma 5 L.R. n. 34/1992 e s.m.i.)	631	304 del 01/12/2020	G.C.	Variante Piano Attuativo
142	MODIFICA PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO LC1 CASABIANCA LOTTO A1, IN VARIANTE AL PRG (ai sensi dell'art. 15 comma 5 L.R. 34/1992 e s.m.i.)	642	8 del 12/01/2021	G.C.	Variante Piano Attuativo
143	METANODOTTO RAVENNA CHIETI RIFACIMENTO TRATTO RECANATI SAN BENEDETTO DEL TRONTO DN 650 (26") DP 75 bar E OPERE CONNESSE	651	del 01/02/2021	MISE	altro
144	PRECISA PERIMETRAZIONE DELLE AREE DI VERSANTE CON PENDENZA ASSOLUTA MAGGIORE DEL 30%	659	49 del 09/02/2021	Det.Dir	altro
145	ATTO DI INDIRIZZO PER L'UTILIZZO DELLE SPIAGGE LIBERE DI PROPRIETA' DEMANIALE A SEGUITO DELL'EMERGENZA COVID-19 STAGIONE BALNEARE 2021	672	146 del 18/05/2021	G.C.	altro
146	VARIANTE PER RIDUZIONE FASCIA DI RISPETTO AREA SCUOLA ELEMENTARE DON DINO MANCINI (ai sensi dell'art. 15 comma 5 L.R. 34/1992 e s.m.i.)	656	190 del 15/06/2021	G.C.	Variante Urbanistica
147	MODIFICA ART. 59 NTA DEL PRG FINALIZZATA ALL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO STORICO (ai sensi dell'art. 15 comma 5° L.R. n. 34/1992 e s.m.i.)	666	208 del 29/06/2021	G.C.	Variante Urbanistica
148	ATTO DI INDIRIZZO PER INTERVENTI SU AREA MALINTOPPI - ART. 70 NTA PRG "TESSUTO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO (D2)"	720	287 del 14/09/2021	G.C.	altro
149	PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE AREA CAMPO RUGBY IN VARIANTE AL VIGENTE PRG (ai sensi dell'art. 19, DPR n. 327/2001 e s.m.i.)	558	72 del 30/09/2021	C.C.	Variante Urbanistica
150	OPERE CONNESSE AL RIFACIMENTO DEL METANODOTTO SNAM RAVENNA-CHIETI TRATTO RECANATI S. B. TRONTO	677	81 del 30/11/2021	C.C.	altro
151	PIANO UNITARIO DI ARREDO URBANO DI PIAZZALE AZZOLINO	649	396 del 07/12/2021	G.C.	altro
152	VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 15, 5° COMMA, L.R. N. 34/1992 E S.M.I., PER MODIFICA DEGLI ARTT. 135/21 "AREA PROGETTO N. 81 – CAPODARCO EST" E N. 72 "TESSUTO RESIDENZIALE E COMMERCIALE, MISTO (M1)" DELLE NTA DEL PRG	705	127 del 05/04/2022	G.C.	Variante Urbanistica
153	VARIANTE URBANISTICA PER MODIFICA ARTICOLO 70 "TESSUTO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO (D2)" DELLE NTA DEL PRG (ai sensi dell'art. 15 comma 5° L.R. n. 34/1992 e s.m.i.)	704	161 del 10/05/2022	G.C.	Variante Urbanistica

<b>N°</b>	<b>Denominazione</b>	<b>ID</b>	<b>Delib. Approv.</b>	<b>Organo Approv.</b>	<b>Tipo Procedim.</b>
154	ATTO DI INDIRIZZO PER L'UTILIZZO DELLE SPIAGGE LIBERE DI PROPRIETA' DEMANIALE A SEGUITO DELL'EMERGENZA COVID-19 STAGIONE BALNEARE 2022	721	<b>190 del 27/05/2022</b>	G.C.	altro
155	VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA VIABILITA' DI ADDUZIONE AL NUOVO OSPEDALE DI FERMO (ai sensi dell'art. 15 comma 5° L.R. n. 34/1992 e s.m.i.)	692	<b>257 del 19/07/2022</b>	G.C.	Variante Urbanistica
156	VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA REALIZZAZIONE DELLA ROTATORIA ALL'INCROCIO TRA LA S.P. 224 "PALUDI" E LA S.S. 16 "ADRIATICA" (ai sensi dell'art. 15 comma 5° L.R. n. 34/1992 e s.m.i.)	722	<b>264 del 22/07/2022</b>	G.C.	Variante Urbanistica
157	INTEGRAZIONE E MODIFICA DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE, DI CUI AL PUNTO 13 DELL'ALLEGATO A ALLA DCC N.99/2021, AI SENSI DELL' ART.26 TER DELLA LEGGE REGIONALE 5/8/1992, N. 34, E S.M. PER L'ALIENAZIONE DEL LOTTO PR	665	<b>49 del 28/07/2022</b>	C.C.	Variante Piano Attuativo
158	REALIZZAZIONE NUOVA STRUTTURA OSPEDALIERA NEL TERRITORIO DELLA CITTA' DI FERMO RIMODULAZIONE ACCORDO DI PROGRAMMA PER APPROVAZIONE VARIANTE PARZIALE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	663	<b>57 del 29/09/2022</b>	C.C.	Accordo di Programma
159	PIANO ATTUATIVO AREA PROGETTO N. 40 LIDO DI FERMO IN VARIANTE AL PRG ai sensi dell'art. 15, comma 5, L.R. n. 34/1992	668	<b>416 del 25/11/2022</b>	G.C.	Variante Urbanistica
160	PIANO INNOVATIVO PER LA QUALITA' DELL'ABITARE (PINQUA - D.M. 395 16/09/2020)	662	<b>6 del 28/02/2023</b>	C.C.	Accordo di Programma
161	PROTOCOLLO D'INTESA TRA IL COMUNE DI FERMO ED IL WWF ITALIA PER INIZIATIVE AMBIENTALI DA REALIZZARE SUL LITORALE DEL COMUNE DI FERMO	725	<b>78 del 23/03/2023</b>	G.C.	altro
162	PIANO STRALCIO DI BACINO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI) RICLASSIFICAZIONE ai sensi art. 19 c. 1 lett. b) nta PAI (località via Salvo d'Acquisto)	727	<b>102 del 15/05/2023</b>	D.S.	altro
163	ATTO DI INDIRIZZO PER LA GESTIONE DELLE SPIAGGE LIBERE NELLA STAGIONE BALNEARE 2023	736	<b>144 del 16/05/2023</b>	G.C.	Altro
164	VARIANTE AL VIGENTE P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 26 L.R. 34/1992 E S.M.I. IN LOCALITA' CAMPIGLIONE E MOLINI-GIROLA	657	<b>55 del 27/09/2023</b>	C.C.	Variante Urbanistica

# **- I N D I C E -**

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale
- Art. 2 - Campo di applicazione, validità ed efficacia del PRG
- Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

## **TITOLO II LINGUAGGIO DEL PIANO**

### **CAPO I - Termini specifici**

- Art. 4 - Tessuto
- Art. 5 - Schemi progetto di riqualificazione urbanistica
- Art. 6 - Area progetto
- Art. 7 - Tipo edilizio
- Art. 8 - Superficie permeabile

### **CAPO II - Termini di uso corrente**

- Art. 9 (soppresso)
- Art. 10 - Distanze
- Art. 11 - Destinazioni d'uso
- Art. 12 - Opere di urbanizzazione primaria (S1)
- Art. 13 - Opere di urbanizzazione secondaria (S2)

## **TITOLO III ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **CAPO I - Tipi di intervento**

- Art. 14 - Interventi sull'edilizia esistente
- Art. 15 - Interventi di nuova edificazione
- Art. 16 - Interventi di sistemazione del suolo e sulla vegetazione
- Art. 17 - Cambiamento della destinazione d'uso

### **CAPO II - Luoghi di intervento**

- Art. 18 - Livello di prescrizione
- Art. 19 - Ambiti di tutela paesistico-ambientale
- Art. 20 - Parti pubbliche e di interesse generale
- Art. 21 - Parti consolidate
- Art. 22 - Parti in trasformazione: "Aree progetto"
- Art. 23 - Zone territoriali omogenee

### **CAPO III - Modi di intervento**

- Art. 24 - Strumenti di attuazione
- Art. 25 - Elaborati richiesti per gli interventi

## **CAPO IV - Tempi di intervento**

Art. 26 - Programma pluriennale di attuazione

## **TITOLO IV DISCIPLINA DEL TERRITORIO**

### **CAPO I - Tutela Paesistico-Ambientale**

- Art. 27 - Ambiti di tutela di forme geomorfologiche tipiche
- Art. 28 - Ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua
- Art. 29 - Ambiti di tutela dei crinali a minore livello di compromissione
- Art. 30 - Ambiti di tutela dei versanti
- Art. 31 - Litorale marino
- Art. 32 - Ambiti di tutela dei centri e nuclei storici
- Art. 33 - Ambiti di tutela integrale di edifici di elevato interesse storico-architettonico e ambientale
- Art. 34 - Area archeologica e relativo ambito di tutela integrale
- Art. 35 - Ambiti di tutela dei punti e delle strade panoramiche
- Art. 36 - Segni visibili della struttura centuriata
- Art. 36 bis Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale
- Art. 36 ter Aree a rischio frana o esondazione
- Art. 37 - Interventi di rilevante trasformazione del territorio
- Art. 38 - Esenzioni

### **CAPO II - Parti pubbliche e di interesse generale**

- Art. 39 - Parti pubbliche e di interesse generale: disposizioni generali
- Art. 40 - Aree per sedi istituzionali socio-assistenziali ed amministrative (ASA)
- Art. 41 - Spazi pubblici attrezzati per lo sport (VS)
- Art. 42 - Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco (V)
- Art. 43 - Aree per l'istruzione (AS)
- Art. 44 - Aree per l'istruzione superiore ed universitaria (IS)
- Art. 45 - Aree per attrezzature religiose (AR)
- Art. 46 - Aree per attrezzature pubblici servizi e attrezzature tecnologiche per servizi urbani (APS)
- Art. 47 - Aree cimiteriali e relative zone di rispetto (CIM)
- Art. 48 - Aree per attrezzature per lo spettacolo e la cultura (ASC)
- Art. 49 - Verde di rispetto (VR)
- Art. 50 - Parcheggi (P)
- Art. 51 - Viabilità e fasce di rispetto stradali
- Art. 52 - Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree per stazioni di servizio automobilistico
- Art. 53 - Percorsi ciclabili e pedonali
- Art. 54 - Pianificazione di emergenza

### **CAPO III - Parti consolidate**

- Art. 55 - Parti consolidate: disposizioni generali
- Art. 56 - Aree agricole
- Art. 57 - Patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole
- Art. 58 - Nuove costruzioni nelle aree agricole
- Art. 59 - Tessuto storico
- Art. 60 - Edifici di valore architettonico e storico-documentario
- Art. 61 - Parchi e giardini privati di interesse storico-ambientale (PGP)
- Art. 62 - Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1)
- Art. 63 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (B2)
- Art. 64 - Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (B3)
- Art. 65 - Tessuto prevalentemente residenziale a densità edilizia di conservazione (B4)
- Art. 65/1 Piano di recupero Orzolo (B4\*)
- Art. 65/2 Tessuto prevalentemente residenziale a media densità posto lungo i crinali (B5)
- Art. 65/3 Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (B6)
- Art. 66 - Verde privato (VP)
- Art. 67 - Tessuto turistico-ricettivo (T)
- Art. 68 - Tessuto ricettivo per servizi ed attrezzature private di uso pubblico (SPP)
- Art. 69 - Edifici sparsi per attività produttive (D1)
- Art. 70 - Tessuto prevalentemente produttivo di completamento (D2)
- Art. 71 - Tessuto produttivo(D3)
- Art. 71 bis Tessuto prevalentemente produttivo di completamento derivante da strumenti attuativi (DA)
- Art. 72 - Tessuto produttivo e commerciale, misto (M1)
- Art. 73 - Tessuto prevalentemente commerciale (M2)
- Art. 74 - Tessuto produttivo e commerciale misto (M3)

### **CAPO IV - Parti in trasformazione**

- Art. 75 - Aree progetto: disposizioni generali
- Art. 76 - Area progetto n. 1
- Art. 77 - Area progetto n. 2
- Art. 78 - Area progetto n. 3
- Art. 79 - Area progetto n. 4
- Art. 80 - Area progetto n. 5
- Art. 81 - Area progetto n. 6
- Art. 82 - Area progetto n. 7
- Art. 83 - (soppresso)
- Art. 84 - (soppresso)
- Art. 85 - (soppresso)
- Art. 86 - Area progetto n. 11
- Art. 87 - Area progetto n. 12
- Art. 87/1 Area progetto n. 12 B
- Art. 88 - Area progetto n. 13
- Art. 88/1 Area progetto n. 13 B
- Art. 89 - Area progetto n. 14
- Art. 90 - (soppresso)
- Art. 91 - (soppresso)
- Art. 92 - Area progetto n. 17
- Art. 93 - Area progetto n. 18
- Art. 94 - Area progetto n. 19
- Art. 95 - Area progetto n. 20
- Art. 96 - Area progetto n. 21
- Art. 97 - Area progetto n. 22
- Art. 97 bis Aree progetto n. 22A, n. 22G, n. 22H
- Art. 97 ter Aree progetto n. 22B, n. 22C, n. 22D, n. 22E, n. 22F
- Art. 98 - (soppresso)
- Art. 98 bis Aree progetto n. 23A, n. 23B

Art. 99 -	Area progetto n. 24
Art. 100 -	(soppresso)
Art. 101 -	(soppresso)
Art. 102 -	(soppresso)
Art. 103 -	(soppresso)
Art. 104 -	(soppresso)
Art. 105 -	(soppresso)
Art. 106 -	(soppresso)
Art. 107 -	Area progetto n. 32
Art. 108 -	Area progetto n. 33
Art. 109 -	Area progetto n. 34
Art. 110 -	(soppresso)
Art. 111 -	(soppresso)
Art. 112 -	Area progetto n. 37
Art. 113 -	progetto n. 38B/A.1, n. 38/A.2, n. 38/A.3
Art. 113/1	Area progetto n. 38B
Art. 114 -	Area progetto n. 39
Art. 115 -	Area progetto n. 40
Art. 116 -	(soppresso)
Art. 117 -	Area progetto n. 42
Art. 118 -	(soppresso)
Art. 119 -	(soppresso)
Art. 120 -	(soppresso)
Art. 121 -	Area progetto n. 46
Art. 122 -	Area progetto n. 47
Art. 123 -	(soppresso)
Art. 124 -	Area progetto n. 49
Art. 125 -	(soppresso)
Art. 126 -	(soppresso)
Art. 127 -	Area progetto n. 52
Art. 128 -	Area progetto n. 53
Art. 129 -	(soppresso)
Art. 130 -	Area progetto n. 55
Art. 131 -	(soppresso)
Art. 132 -	(soppresso)
Art. 133 -	(soppresso)
Art. 134 -	Area progetto n. 59
Art. 135 -	Area progetto n. 60
Art. 135/1	Area progetto n. 61
Art. 135/2	Area progetto n. 62
Art. 135/3	Area progetto n. 63
Art. 135/5	Area progetto n. 65
Art. 135/6	Area progetto n. 66
Art. 135/8	Area progetto n. 68
Art. 135/10	Area progetto n. 70
Art. 135/18	Area progetto n. 78
Art. 135/20	Area progetto n. 80
Art. 135/21-	Area progetto n. 81
Art. 135/22 -	Area progetto n. 82
Art. 135/23 -	Area progetto n. 83
Art. 135/24 -	Area progetto n. 84
Art. 135/25 -	Area progetto n. 85
Art. 135/26 -	Area progetto n. 86

**TITOLO V**  
**LIMITAZIONI E CONDIZIONI DI INTERVENTO DOVUTE A**  
**PERICOLOSITA' GEOLOGICA E SISMICA**

- Art. 136 - Indirizzi di tutela e salvaguardia della risorsa idrica
- Art. 137 - Aree a pericolosità geologica alta
- Art. 138 - Aree a pericolosità geologica medio e medio alta
- Art. 139 - Aree degradate
- Art. 140 - Aree a maggiore pericolosità sismica
- Art. 141 - Aree oggetto di trasformazione urbanistica

## **TITOLO VI NORME TRANSITORIE E FINALI**

- Art. 142 - Realizzazioni in corso
- Art. 143 - Piani urbanistici attuativi scaduti e vigenti
- Art. 144 - Trasformazioni consolidate con spazi di servizio di dimensione inferiore a quelle previste nel piano urbanistico attuativo

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 - Elementi costitutivi del piano regolatore generale**

1) Il PRG è costituito dai seguenti elaborati:

#### **ANALISI**

##### **Indagine Geologica Geomorfologica ed Idrogeologica di I Fase**

Elaborato 1.1 – Relazione  
Elaborato 1.3 – Carta Geologica  
Elaborato 1.4 – Carta sezioni geolitologiche  
Elaborato 1.5 – Carta geomorfologica (revisionata sulla base delle indagini di II fase con Elaborato 1.22)  
Elaborato 1.6 – Carta idrogeologica  
Elaborato 1.7 – Carta litologica – tecnica  
Elaborato 1.8 – Carta delle vulnerabilità sismiche  
Elaborato 1.9 – Carta delle pericolosità geologiche (rev. sulla base delle indagini di II fase con Elaborato 1.23)  
Elaborato 1.2 – Carta delle prescrizioni del P.P.A.R.  
Elaborato 1 a – Relazione  
Elaborato 1b1 - Carta del cuneo salino (litorale nord)  
Elaborato 1b2 – Carta del cuneo salino (litorale sud)

##### **Indagine Geologica Geomorfologica ed Idrogeologica di II Fase**

Elaborato 1.10 – Relazione  
Elaborato 1.11 – Carta litologica-tecnica  
Elaborato 1.12 – Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale  
Elaborato 1.13.1 – Vocazionalità delle aree ai fini edificatori  
Elaborato 1.13.2 – Vocazionalità delle aree ai fini edificatori  
Elaborato 1.14.1 – Pericolosità geologiche sistema viario occidentale  
Elaborato 1.14.2 – Pericolosità geologiche sistema viario orientale  
Elaborato 1.14.3 – Relazione sulla viabilità  
Elaborato 1.15 – Tutela paesistico – ambientale. Vincoli definitivi. Sottosistema geologico - geomorfologico  
Elaborato 1.16.1 – Stratigrafie sondaggi meccanici  
Elaborato 1.16.2 – Certificati prove di laboratorio  
Elaborato 1.16.3 – Prove geotecniche in situ  
Elaborato 1.17 – Vocazionalità ai fini edificatori (integrazione)  
Elaborato 1.18 - Vocazionalità ai fini edificatori (integrazione)  
Elaborato 1.19 – Carta geomorfologica (integrazione)  
Elaborato 1.20.1 – Carta delle pericolosità geologiche (integrazione)  
Elaborato 1.20.2 – Carta della vulnerabilità degli acquiferi (integrazione)  
Elaborato 1.21 – Carta del rischio (integrazione)  
Elaborato 1.22 – Criteri metod. per la rev. delle carte: Geomorfologica, della Pericolosità Geologica e del Rischio.  
Elaborato 1.22.- Carta geomorfologica (integrazione)  
Elaborato 1.23 – Carta della pericolosità sismica (integrazione)  
Elaborato 1.24 – Carta del rischio (integrazione)  
Elaborato 1.25 – Aree soggette a riqualificazione ambientale di iniziativa pubblica (integrazione)  
Elaborato 1.26 – Vocazionalità edilizia ai fini edificatori APR 11 (integrazione)  
Elaborato 1.27 – Approfondimenti geognostici (integrazione)  
Elaborato 1.28 – Compatibilità idrogeologica art. 13 NTA del PAI (integrazione)

##### **Indagine Botanico vegetazionale**

Elaborato – Relazione  
Elaborato 2 Tav. 1– Carta tecnica delle aree agricole  
Elaborato 2 Tav. 2– Carta tecnica delle aree agricole  
Elaborato 2 Tav. 3– Carta tecnica delle aree agricole  
Elaborato 2 Tav. 4– Carta tecnica delle aree agricole

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FERMO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006.

AGGIORNAMENTO 30/10/2023

Elaborato 2 Tav. 5– Carta tecnica delle aree agricole  
Elaborato 2.1 Tav. 1– Carta botanico vegetazionale  
Elaborato 2.1 Tav. 2– Carta botanico vegetazionale  
Elaborato 2.1 Tav. 3– Carta botanico vegetazionale  
Elaborato 2.1 Tav. 4 – Carta botanico vegetazionale  
Elaborato 2.1 Tav. 5 – Carta botanico vegetazionale  
Elaborato 2.1 Tav. 6 – Carta botanico vegetazionale  
Elaborato 2.1 Tav. 7 – Carta botanico vegetazionale  
Elaborato 2.1 Tav. 8 – Carta botanico vegetazionale  
Elaborato 2.1 Tav. 9 – Carta botanico vegetazionale  
Elaborato 2.1 Tav. 10 – Carta botanico vegetazionale  
Elaborato 2.1 Tav. 11 – Carta botanico vegetazionale  
Elaborato 2.1 Tav. 12 – Carta botanico vegetazionale  
Elaborato 2.1 Tav. 13 – Carta botanico vegetazionale

### **Indagine urbanistica**

Elab. 3/a Patrimonio edilizio esistente; Sc 1/10.000;  
Elab. 3/b Piani Attuativi quadro di insieme; Sc 1/10.000;  
Elab. 3/b Piani Attuativi schede;  
Elab. 3/c Utilizzazione del suolo e del patrimonio edilizio; Sc 1/10.000;  
Elab. 3/d Morfologia e tipologia dei tessuti urbani; Sc 1/10.000;  
Elab. 3/d Morfologia e tipologia dei tessuti urbani Allegato;  
Elab. 3/e Tessuti esistenti ed opere di urbanizzazione secondaria; Sc 1/10.000;  
Elab. 3/f Il regime vincolistico, Sc 1/10.000;  
Elab. 3/g Previsione degli strumenti di pianificazione sovraordinata (PIT e PTC), Sc 1/10.000;  
Elab. 3/h Mobilità; Sc. 1/10.000;  
Elab. 3/i Servizi tecnologici a rete - Rete fognaria; Sc. 1/10.000;  
Elab. 3/i Servizi tecnologici a rete - Rete idrica; Sc. 1/10.000;  
Elab. 3/i Servizi tecnologici a rete - Rete del gas; Sc. 1/10.000;

### **Indagini per l'adeguamento al PPAR**

Elab. 4/a Carta degli ambiti esenti; Sc 1/10.000;  
Elab. 4/a Carta degli ambiti esenti; Allegato;  
Elab. 4/b Ambiti di tutela provvisori e permanenti  
SOTTOSISTEMI TERRITORIALI GENERALI; Sc 1/10.000;  
Elab. 4/c Ambiti di tutela provvisori e permanenti  
Ambiti di tutela provvisori e permanenti  
SOTTOSISTEMI TEMATICI; Sc 1/10.000;  
Elab.4/d Ambiti di tutela provvisori e permanenti  
SOTTOSISTEMA TEMATICO  
Sottosistema Geologico, geomorfologico e idrogeologico; Sc 1/10.000;  
Elab.4/e Ambiti di tutela provvisori e permanenti  
SOTTOSISTEMA TEMATICO  
Sottosistema Geologico, geomorfologico e idrogeologico; Sc 1/10.000;  
Elab. 4/f Ambiti di tutela provvisori e permanenti  
SOTTOSISTEMA TEMATICO  
Storico culturale; Sc 1/10.000;  
Elab. 4/g Individuazione dei manufatti urbani ed extraurbani di valore architettonico e storico-documentario  
SOTTOSISTEMA TEMATICO  
Storico culturale; Sc 1/10.000;  
Elab. 4/g Schede di rilievo dei manufatti urbani ed extraurbani di valore architettonico e storico-documentario  
SOTTOSISTEMA TEMATICO  
Storico culturale

### **PROGETTO**

Elab. 5/a Relazione generale  
Elab. 5/b Carta uso del suolo; Sc. 1/10.000;

Elab. 5/b Carta uso del suolo; Campiglione - Girola - Montone; Sc. 1/5.000;  
 Elab. 5/b Carta uso del suolo; Centro; Sc. 1/5.000;  
 Elab. 5/b Carta uso del suolo; Capodarco - Litorale Nord - S. Marco; Sc. 1/5.000;  
 Elab. 5/b Carta uso del suolo; Litorale - Sud Salvano; Sc. 1/5.000;  
 Elab. 5/b Carta uso del suolo; Campiglione; Sc. 1/2.000;  
 Elab. 5/b Carta uso del suolo; Girola; Sc. 1/2.000;  
 Elab. 5/b Carta uso del suolo; Montone - S. Girolamo; Sc. 1/2.000;  
 Elab. 5/b Carta uso del suolo; Centro N-O; Sc. 1/2.000;  
 Elab. 5/b Carta uso del suolo; Centro S-O; Sc. 1/2.000;  
 Elab. 5/b Carta uso del suolo; Ete Caldarette; Sc. 1/2.000;  
 Elab. 5/b Carta uso del suolo; S. Marco; Sc. 1/2.000;  
 Elab. 5/b Carta uso del suolo; Capodarco; Sc. 1/2.000;  
 Elab. 5/b Carta uso del suolo; Centro N-E; Sc. 1/2.000;  
 Elab. 5/b Carta uso del suolo; Centro S-E; Sc. 1/2.000;  
 Elab. 5/b Carta uso del suolo; Sacri Cuori; Sc. 1/2.000;  
 Elab. 5/b Carta uso del suolo; Litorale Nord; Sc. 1/2.000;  
 Elab. 5/b Carta uso del suolo; Salvano; Sc. 1/2.000;  
 Elab. 5/b Carta uso del suolo; Litorale Sud; Sc. 1/2.000;  
 Elab. 5/c Progetto di riqualificazione urbanistica; Campiglione - Girola - Montone; Sc. 1/5.000;  
 Elab. 5/c Progetto di riqualificazione urbanistica; Centro; Sc. 1/5.000;  
 Elab. 5/c Progetto di riqualificazione urbanistica; Capodarco - Litorale Nord - S. Marco; Sc. 1/5.000;  
 Elab. 5/c Progetto di riqualificazione urbanistica; Litorale - Sud Salvano; Sc. 1/5.000;  
 Elab. 5/c Progetto di riqualificazione urbanistica; Raccolta delle schede "Aree Progetto"; Sc. 1/2.000 Sc. 1/5.000;  
 Elab. 5/d Carta uso del suolo; Raccolta delle schede "Aree Progetto"; Sc. 1/2.000 Sc. 1/5.000  
 Elab. 5/d Carta uso del suolo delle Aree Progetto; Sc. 1/10.000;  
 Elab. 5/e Norme Tecniche  
 Elab. 5/f Zone territoriali omogenee; Art. 2, D.M. 1444/68; Sc. 1/10.000;  
 Elab. 5/g Servizi urbani e verifica standard urbanistici; Art. 3, D.M. 1444/68; Sc. 1/10.000;  
 Elab. 5/g Servizi urbani e verifica standard urbanistici; Art. 3, D.M. 1444/68; Allegato;  
 Elab. 5/h Mobilità; Sc. 1/10.000;  
 Elab. 5/i Servizi tecnologici a rete - Rete fognaria; Sc. 1/10.000;  
 Elab. 5/i Servizi tecnologici a rete - Rete idrica; Sc. 1/10.000;  
 Elab. 5/i Servizi tecnologici a rete - Rete del gas; Sc. 1/10.000;

## **BILANCIO QUALITATIVO E QUANTITATIVO**

Elab. 6/a SOTTOSISTEMA TEMATICO  
 Sottosistema Geologico, geomorfologico e idrogeologico;  
 Sintesi delle differenze tra ambiti di tutela provvisori e permanenti ed ambiti di tutela definitivi; Sc. 1/10.000;  
 Elab. 6/b SOTTOSISTEMA TEMATICO  
 Sottosistema Geologico, geomorfologico e idrogeologico;  
 Sintesi delle differenze tra ambiti di tutela provvisori e permanenti ed ambiti di tutela definitivi; Sc. 1/10.000;  
 Elab. 6/c SOTTOSISTEMI TEMATICI  
 Sottosistema Botanico vegetazionale ed elementi costitutivi;  
 Sintesi delle differenze tra ambiti di tutela provvisori e permanenti ed ambiti di tutela definitivi; Sc. 1/10.000;  
 Elab. 6/d SOTTOSISTEMA TEMATICO  
 Sottosistema Storico culturale  
 Sintesi delle differenze tra ambiti di tutela provvisori e permanenti ed ambiti di tutela definitivi; Sc. 1/10.000;  
 Elab. 6/e Bilancio Qualitativo e quantitativo  
 Tabelle di sintesi delle differenze tra ambiti di tutela provvisori e permanenti ed ambiti di tutela definitivi;  
 Riepilogo informativo statistico

Le indicazioni contenute nelle tavole in scala 1/2.000 prevalgono su quelle contenute nelle tavole in scala 1/5.000 che a loro volta prevalgono sulle tavole in scala 1/10.000.

## **ELABORATI INTEGRATIVI-ESPLICATIVI SOSTITUTIVI DI QUELLI GIA' TRASMESSI**

3F Il Regime vincolistico  
 4A.1 Carta degli ambiti esenti Verifiche dei requisiti di cui all'art 2 DM 1444/68  
 4A.1 All. Carta degli ambiti esenti Verifiche dei requisiti di cui all'art 2 DM 1444/68

4A.2	Carta ambiti esenti
4B	Trasposizione passiva dei vincoli del PPAR - Sottosistema territoriale generale
4E e 4C	Trasposizione passiva dei vincoli del PPAR - Sottosistema tematico “geologico, geomorfologico e idrogeologico” e “botanico vegetazionale”
4D	Trasposizione passiva dei vincoli del PPAR - Sottosistema tematico “geologico, geomorfologico e idrogeologico”
4F	Trasposizione passiva dei vincoli del PPAR - sottosistema tematico “storico – culturale”
5G	Servizi urbani e verifica degli standard urbanistici art. 3 DM 1444/68
5G All.	Servizi urbani e verifica degli standard urbanistici art. 3 DM 1444/68
5H	Mobilità
6A	Bilancio qualitativo e quantitativo - sottosistema tematico “ geologico, geomorfologico e idrogeologico” sintesi delle differenze tra ambiti di tutela provvisori e permanenti ed ambiti definitivi
6B	Bilancio qualitativo e quantitativo - sottosistema tematico “ geologico, geomorfologico e idrogeologico” sintesi delle differenze tra ambiti di tutela provvisori e permanenti ed ambiti definitivi
6C	Bilancio qualitativo e quantitativo - sottosistema tematico “botanico vegetazionale” sintesi delle differenze tra ambiti di tutela provvisori e permanenti ed ambiti definitivi
6D	Bilancio qualitativo e quantitativo - sottosistema tematico “storico culturale” sintesi delle differenze tra ambiti di tutela provvisori e permanenti ed ambiti definitivi
6E	Bilancio qualitativo e quantitativo – tabelle di sintesi delle differenze tra ambiti di tutela provvisori e permanenti ed ambiti definitivi
7B	Carta uso del suolo 1-Campiglione
7B	Carta uso del suolo 2-Centro
7B	Carta uso del suolo 3-Litorale nord
7B	Carta uso del suolo 4-Litorale sud

#### **NUOVI ELABORATI PRODOTTI A SEGUITO DI RICHIESTA DI INTEGRAZIONE**

3C	Classificazione delle industrie in zona D1 ai sensi dell’art. 216 del T.U. leggi sanitarie
3C All.	Classificazione delle industrie in zona D1 ai sensi dell’art. 216 del T.U. leggi sanitarie
4A.1	Carta degli ambiti esenti Verifiche dei requisiti di cui all’art 2 DM 1444/68 - Modificato a seguito accoglimento osservazioni
4A.1 All.	Carta degli ambiti esenti Verifiche dei requisiti di cui all’art 2 DM 1444/68 - Modificato a seguito accoglimento osservazioni
4A.2	Carta ambiti esenti - Modificato a seguito accoglimento osservazioni
4E e 4C	Trasposizione passiva dei vincoli del PPAR - Sottosistema tematico “geologico, geomorfologico e idrogeologico” e “botanico vegetazionale” - Modificato a seguito accoglimento osservazioni
4D	Trasposizione passiva dei vincoli del PPAR - Sottosistema tematico “geologico, geomorfologico e idrogeologico” - Modificato a seguito accoglimento osservazioni
4F	Trasposizione passiva dei vincoli del PPAR - sottosistema tematico “storico – culturale” - Modificato a seguito accoglimento osservazioni
5G	Servizi urbani e verifica degli standard urbanistici art. 3 DM 1444/68- Modificato a seguito accoglimento osservazioni
5G All.	Servizi urbani e verifica degli standard urbanistici art. 3 DM 1444/68 - Modificato a seguito accoglimento osservazioni
6A	Bilancio qualitativo e quantitativo - sottosistema tematico “ geologico, geomorfologico e idrogeologico” sintesi delle differenze tra ambiti di tutela provvisori e permanenti ed ambiti definitivi - Modificato a seguito accoglimento osservazioni
6B	Bilancio qualitativo e quantitativo - sottosistema tematico “ geologico, geomorfologico e idrogeologico” sintesi delle differenze tra ambiti di tutela provvisori e permanenti ed ambiti definitivi - Modificato a seguito accoglimento osservazioni
6C	Bilancio qualitativo e quantitativo - sottosistema tematico “botanico vegetazionale” sintesi delle differenze tra ambiti di tutela provvisori e permanenti ed ambiti definitivi - Modificato a seguito accoglimento osservazioni

- 6D Bilancio qualitativo e quantitativo - sottosistema tematico “storico culturale” sintesi delle differenze tra ambiti di tutela provvisori e permanenti ed ambiti definitivi - Modificato a seguito accoglimento osservazioni
- 6E Bilancio qualitativo e quantitativo – tabelle di sintesi delle differenze tra ambiti di tutela provvisori e permanenti ed ambiti definitivi - Modificato a seguito accoglimento osservazioni

## **Art. 2 - Campo di applicazione, validità ed efficacia della Variante generale al PRG in adeguamento al PPAR al PIT ed al PTC**

Ai sensi delle:

- Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Legge 28 Gennaio 1977, n. 10;
- Legge 5 Agosto 1978, n. 457;
- Legge Regionale 5 Agosto 1992, n. 34;

e delle altre leggi nazionali e regionali in materia, la disciplina urbanistico-edilizia della presente Variante Generale al PRG si applica all'intero territorio comunale secondo le disposizioni degli elaborati di piano elencati al precedente Art.1.

Nelle presenti norme si intende:

per "PRG '80" si intende la Variante Generale al PRG del Comune di Fermo adottata con deliberazione C.C. n. 297 in data 11/12 ottobre 1977 ed approvata con DPGR n. 23473 del 07.07.1980;

per "PRG", la presente Variante Generale al Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale, al Piano d'Inquadramento Territoriale ed al Piano Territoriale di Coordinamento provinciale.

Il PRG sostituisce il PRG '80.

Gli immobili che alla data di adozione del presente PRG siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

Il PRG ha validità giuridica a tempo indeterminato; le sue previsioni sono commisurate ad un arco temporale di dieci anni; esso può essere sottoposto a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di legge.

I piani attuativi di iniziativa comunale hanno validità decennale dalla data della loro definitiva approvazione; i piani attuativi di iniziativa privata hanno validità decennale dalla data della stipula della relativa convenzione, trascorsi dieci anni saranno rilasciati permessi di costruire solo se sulle aree interessate esistono già, nel rispetto della convenzione, le opere di urbanizzazione primaria; gli stessi permessi di costruire 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; 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.

Nel caso di non corrispondenza fra elaborati grafici in scala diversa prevalgono quelli in scala maggiore.

### **Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal presente PRG partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione o autorizzazione da parte del Dirigente di Settore, o denuncia di inizio attività, ai sensi di legge.

Le sole previsioni del PRG non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria indicate al successivo Art. 12, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

## **TITOLO II LINGUAGGIO DEL PIANO**

### **CAPO I        - Termini specifici**

#### **Art. 4 - Tessuto**

Per “tessuto” si intende una organizzazione territoriale e urbanistico-edilizia, che presenta caratteri di omogeneità e riconoscibilità, sotto il profilo del rapporto formale tra spazi pubblici e privati, dei tipi edilizi, della prevalenza delle funzioni urbanistiche e delle destinazioni d'uso e per le modalità attraverso le quali si è storicamente sedimentato.

#### **Art. 5 - Schemi progetto di riqualificazione urbanistica**

Per “schemi progetto di riqualificazione urbanistica” si intende il progetto complessivo, corredato di schema grafico, che individua i principali interventi di trasformazione, ossia quelli che ridefiniscono la struttura insediativa urbana e territoriale.

Gli “schemi progetto di riqualificazione urbanistica” organizzano gli interventi (“Aree progetto”) finalizzati al raggiungimento degli obiettivi specifici ai fini anche della eventuale redazione dei programmi pluriennali di attuazione (PPA) del PRG.

Gli “schemi progetto di riqualificazione urbanistica” sono rappresentati nelle tavole di progetto denominate “Progetto di riqualificazione urbanistica”.

## **Art. 6 - Area progetto**

Per “Area progetto” si intende un insieme di criteri e prescrizioni, corredate da uno o più schemi grafici, che sintetizzano gli scopi dei singoli interventi di trasformazione previsti, il principio e la regola insediativa da osservare, la quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi.

Le “Aree progetto” sono rappresentate nella “Raccolta delle Aree Progetto” e nelle tavole di progetto denominate “Progetto di riqualificazione urbanistica”.

## **Art. 7 - Tipo edilizio**

Per “tipo edilizio” si intende un modello di costruzione avente alcune caratteristiche specifiche relative ad ingombro e conformazione planimetrica, altezza media, modalità di aggregazione con altri edifici analoghi e non, rapporto con il lotto, rapporto con la strada.

## **Art. 8 - Superficie permeabile**

Per “superficie permeabile” si intende la superficie con copertura vegetale che consente alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere; essa non deve pertanto essere interessata da manufatti edilizi, in superficie o in profondità (fatte salve le reti tecnologiche), o pavimentazioni che ostacolino o impediscano il deflusso naturale delle acque.

**CAPO II** - **Termini di uso corrent** (*soppresso*)

## **Art. 10 - Distanze**

### **– Distacco tra gli edifici**

In mancanza di esplicite diverse disposizioni di PRG, si applicano i limiti di distanza tra fabbricati fissati dall'Art. 9 del D.M. 2 Aprile 1968, n.1444 e successive modificazioni ed integrazioni e dal REC; ovvero:

- nelle "parti consolidate" la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è pari a ml 10.00.

- nelle "parti in trasformazione" la minima distanza tra edifici è pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 10.00.

Nelle aree agricole di cui al successivo Titolo IV si applicano le distanze di cui alla L.R. 13/90.

### **– Distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade**

In mancanza di esplicite più restrittive disposizioni di PRG, si applicano i limiti di distanza tra fabbricati fissati dall'Art. 9 del D.M. 2 Aprile 1968, n.1444 e successive modificazioni ed integrazioni e dal REC.

### **– Distacco dai confini di proprietà e dai limiti di zona**

Nelle "parti consolidate" la minima distanza dai confini è pari a ml 5.00.

Nelle "parti in trasformazione" la minima distanza dai confini è pari alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo assoluto di ml 5.00.

Nelle aree agricole di cui al successivo Titolo IV si applicano le distanze di cui alla L.R. 13/90.

### **– Distanza dalle strade**

Il distacco dalle strade è la minima distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiedi e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

Nelle "parti consolidate" la minima distanza dalle strade è pari a ml 5.00.

Nelle "parti in trasformazione" la minima distanza dalle strade è pari alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo assoluto di ml 5.00.

Nelle aree agricole di cui al successivo Titolo IV si applicano le distanze di cui alla L.R. 13/90.

Nel caso di costruzioni di cabine di trasformazione dell'energia elettrica del "tipo basso", di cabine di decompressione del gas, ecc., è ammessa la costruzione a confine, qualora la strada sia completa di marciapiedi; nei casi in cui la strada sia sprovvista di marciapiedi, il manufatto deve essere realizzato alla distanza minima di ml 1.50 dal confine stradale.

Debbono comunque essere rispettate le disposizioni di cui al D.L. 30/04/1992 n. 285 ed al D.P.R. 16/12/1992, n. 495 (Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione) e successive integrazioni e modificazioni.

Le recinzioni da realizzarsi all'interno del centro abitato, così come definito dal Codice della Strada, dove non esistono marciapiedi o questi sono di dimensioni ridotte, tali da non consentire la normale circolazione dei pedoni e delle persone con limitata o impedita capacità motoria, devono essere poste ad una distanza minima di ml. 1,50 dal limite della sede stradale, ovvero rispettando l'allineamento delle recinzioni esistenti, se più arretrate di ml. 1,50 e ogni maggiore distanza prevista dal Piano o da norme vigenti.

## Art. 11 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso definiscono, per ciascuna parte del territorio, gli usi previsti nei vari interventi.

Le presenti norme, negli articoli relativi sia alle "parti consolidate" che alle "parti in trasformazione", indicano per ciascun intervento quali sono le "destinazioni d'uso previste", ovvero generalmente consentite e le eventuali "destinazioni d'uso regolate", ovvero le destinazioni d'uso specifiche che debbono essere rispettate in ciascun intervento in percentuali minime e/o massime.

Nel caso di intervento edilizio diretto tali previsioni vanno rispettate per ciascun edificio, interessato totalmente o parzialmente all'intervento stesso; nel caso di intervento urbanistico preventivo, le previsioni di destinazione d'uso vanno rispettate sulla globalità dell'intervento.

Nei casi di intervento sull'edilizia esistente è comunque consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto al momento dell'intervento stesso.

Le destinazioni d'uso del territorio sono così classificate:

### U1 - Primarie

Le destinazioni d'uso primarie comprendono i manufatti necessari all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

In particolare:

- U1/1 Abitazioni;  
abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
- U1/2 Attrezzature per l'attività agricola;  
attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri del bestiame;
- U1/3 Allevamenti zootecnici;  
edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- U1/4 Serre;
- U1/5 Lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;  
costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- U1/6 Industria forestale;  
edifici per industrie forestali.

### U2 - Secondarie

Le destinazioni d'uso secondarie comprendono i manufatti necessari all'esercizio di:

- U2/1 Artigianato produttivo complementare;  
artigianato produttivo di piccola dimensione, per lavorazioni di componenti e parti di prodotto destinate ad altre aziende, o per lavorazioni di prodotti finiti in quantità limitata e relativi servizi;
- U2/2 Artigianato produttivo e industria;  
attività di artigianato produttivo di medio-grande dimensione e attività industriali, compresi gli spazi destinati a:
  - U2/2.1 attività di organizzazione e gestione del processo produttivo e del prodotto (amministrazione, gestione del personale, gestione dei materiali, ecc.);
  - U2/2.2 attività volte a produrre e fornire conoscenza e informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato e pubblicità, servizi informatici, formazione del personale, ecc.);
  - U2/2.3) servizio per il personale (attività sociali, igienico-sanitarie, assistenza medica, preparazione e consumo di cibi, ecc.);
    - la quota di superficie utile lorda (SUL) destinata alle attività di cui ai precedenti punti U2/2.1, U2/2.2 e U2/2.3 non potrà eccedere il 50% della SUL totale;
    - nei nuovi edifici, l'altezza media ponderale interna degli spazi destinati alla produzione non può essere inferiore a ml 4.50;
    - è ammessa la presenza di abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia e/o al proprietario nella misura massima di una per ogni unità produttiva, con superficie utile lorda (SUL) massima pari a mq 120; la residenza è consentita solo se connessa con l'unità produttiva;
- U2/3 Depositi a cielo aperto;  
spazi destinati a depositi e/o esposizioni di merci con o senza vendita (es. materiali per l'edilizia e di cantiere, autoveicoli nuovi o usati, ecc), nonché lavorazioni a cielo aperto, sosta di automezzi pesanti (es. sosta del parco macchine di aziende di autotrasporto, ecc.); questo uso comprende, oltre

gli spazi di deposito a cielo aperto, gli spazi coperti per uffici, servizi, ecc., nella misura massima di mq 100 per ogni unità aziendale.

### **U3 - Terziarie**

Le destinazioni d'uso terziarie comprendono i manufatti necessari all'esercizio di:

- U3/1 Commercio al dettaglio;  
attività commerciali al minuto, compresi i relativi magazzini;
- U3/2 Commercio complementare;  
attività commerciali di vendita di prodotti per l'edilizia, per il giardinaggio e l'agricoltura, di autovetture e autoriscaldamenti, prodotti per la casa, elettrodomestici, mobili, macchine utensili, ecc.;  
- La quota di superficie utile lorda (SUL) destinata alle attività amministrative non potrà eccedere il 25% della SUL totale;
- U3/3 Centri commerciali e supermercati;  
attività commerciali al minuto, e/o loro concentrazione; centri commerciali, supermercati, grandi magazzini, ecc.;  
- la quota di superficie utile lorda (SUL) destinata alle attività amministrative non potrà eccedere il 25% della SUL totale;  
- debbono essere rispettate le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 26 del 04/10/1999;
- U3/4 Commercio all'ingrosso;  
magazzini, depositi e servizi per il commercio all'ingrosso, nonché i processi produttivi strettamente complementari;  
- la quota di superficie utile lorda (SUL) destinata alle attività amministrative non potrà eccedere il 25% della SUL totale;
- U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;  
ristoranti, trattorie, bar, pizzerie, gelaterie, pasticcerie, cibi da asporto, ecc., discoteche, sale da ballo, sale giochi, ecc., comprendenti sia gli spazi di uso pubblico sia quelli di servizio e di supporto all'attività, quali magazzini, piccoli laboratori e altri spazi tecnici;
- U3/6 Pubblici esercizi per ricezione;  
Aziende ricettive alberghiere (T1), Campeggi (T2) e Villaggi turistici (T3), pensioni, residence, e usi assimilabili, ecc., comprendenti sia gli spazi di uso pubblico e quelli di supporto all'attività quali sale convegni, sale da ballo, ristoranti, bar, ecc., sia quelli di servizio quali magazzini e altri spazi tecnici;
- U3/7 Studi professionali;  
studi legali, notarili, medici, di ragionieri e commercialisti, di ingegneria e architettura, di design e pubblicità, studi d'arte, uffici per attività di servizio alle imprese, di informatica, ecc.;
- U3/8 Attività direzionali e di servizio;  
attività bancarie, amministrative, finanziarie, assicurative, di servizio all'impresa, agenzie di viaggi, immobiliari, di pratiche automobilistiche, autoscuole, esposizioni, mostre, fiere, uffici in genere;
- U3/9 Magazzini;  
depositi di merci e containers, stoccaggi, centri merci, frigoriferi industriali, ecc.;
- U3/10 Artigianato di servizio;  
attività artigianali di servizio alla persona, alla casa, all'auto, alle attività urbane in genere, che non esplicano vere e proprie funzioni produttive.

### **U4 - Residenziali**

Le destinazioni d'uso residenziali comprendono gli alloggi, gli spazi accessori di servizio e le autorimesse private; sono inoltre comprese le abitazioni esistenti in zona agricola, non più al servizio e non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

### **U5 - Servizi**

Le destinazioni d'uso a servizi comprendono:

- U5/1 Sedi istituzionali, amministrative, di corpi di polizia, ecc.;
- U5/2 Attrezzature per lo sport;  
spazi attrezzati per lo sport; è ammessa la presenza di servizi igienici, spogliatoi, locali di incontro e per il ristoro, ecc.;
- U5/3 Attrezzature per lo svago;  
spazi attrezzati a parco e per il gioco; è ammessa la presenza di servizi igienici, spogliatoi, locali di incontro e per il ristoro, ecc.;
- U5/4 Scuole pubbliche;
- U5/5 Attrezzature religiose;  
spazi per il culto e per le attività connesse, compresa la residenza dei religiosi, l'istruzione, ecc.;

- U5/6 Attrezzature socio-assistenziali;
- U5/7 Attrezzature per pubblici servizi e attrezzature ecologiche per servizi urbani;
- U5/8 Attrezzature cimiteriali;
- U5/9 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura;  
sono comprese le sedi di associazioni culturali e del tempo libero, di organizzazioni politiche ecc.;

Ove si presentino destinazioni d'uso non espressamente citate nel precedente elenco, si procederà per analogia, assimilandole alle destinazioni d'uso in elenco aventi analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione e la sosta, sul verde.

La determinazione degli usi assimilabili spetta al Dirigente del Settore, sentita la Commissione Edilizia Comunale.

**Art. 12 - Opere di urbanizzazione primaria (S1)**

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle previste dall'art. 4 della Legge n. 847/64, così come integrate con il D.Lgs n. 259 del 2003.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Variante al Piano per l'installazione di stazioni radio base per la telefonia mobile del Comune di Fermo e relativo Regolamento comunale, approvata con D.C.C. n. 16 del 23/05/2020  
PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FERMO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006.  
AGGIORNAMENTO 30/10/2023

### **Art. 13 - Opere di urbanizzazione secondaria (S2)**

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle previste dall'art. 4 della Legge n. 847/64.

### **TITOLO III ATTUAZIONE DEL PIANO**

#### **CAPO I        - Tipi di intervento**

##### **Art. 14 -        Interventi sull'edilizia esistente**

##### **DM - Demolizione senza ricostruzione**

Si definiscono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli rivolti all'abbattimento totale di un edificio senza ricostruzione o modificazione edilizia.

Tali interventi riguardano edifici specificamente individuati la cui eliminazione risulta indispensabile per un corretto assetto territoriale.

## **Art. 15 - Interventi di nuova edificazione**

Per nuove edificazioni si intendono le opere edilizie volte a realizzare nuovi manufatti e nuovi edifici, sia fuori che entro terra; sono da considerarsi interventi di nuova edificazione anche gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti.

Sono da considerarsi inoltre, interventi di nuova edificazione gli interventi di “ristrutturazione urbanistica” così come definiti dal regolamento edilizio comunale (REC).

Gli interventi di nuova edificazione così definiti si realizzano nel rispetto delle prescrizioni e parametri di cui al Titolo IV.

Gli interventi previsti dal PRG dovranno essere conformi a quanto previsto dal D.M. 16/1/96 nonché all’ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/3/2003 “Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica”, nonché dalla Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3316 del 2/10/2003 “Modifiche e integrazioni all’ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/3/2003

## **Art. 16 - Interventi di sistemazione del suolo e sulla vegetazione**

### **- Permeabilità del suolo**

Nei lotti a prevalente destinazione residenziale, le porzioni libere da edifici, rampe, parcheggi e relativi spazi di manovra dovranno essere sistemate in maniera tale che almeno lo 80% della superficie si mantenga permeabile alle acque meteoriche.

E' vietato rendere impermeabili le aree di pertinenza delle alberature di alto fusto per una superficie minima di mq 3.

### **- Salvaguardia della vegetazione esistente**

Tutte le formazioni vegetali (alberature, siepi, aiole, cespugli) esistenti, ed in particolare le alberature di alto fusto aventi diametro al colletto superiore a cm. 15, con la sola eccezione delle alberature connesse con l'attività agricola, devono essere mantenute e curate dai legittimi proprietari.

L'abbattimento di alberature di alto fusto protette ai sensi della L.R. n. 7/85 e s. m., previa autorizzazione da parte del Corpo Forestale dello Stato ai sensi della stessa L.R. n. 7/85 e successive modificazioni, potrà essere consentito in caso di pubblica utilità, ovvero per età, moria, pericolosità o per altra motivata ragione sottoscritta da tecnico abilitato (dottore agronomo, dottore forestale o perito agrario, ecc.); in tal caso dovrà essere effettuato, ove possibile all'interno della stessa area, il reimpianto di un pari numero di alberi di alto fusto, con essenze comprese nel successivo elenco, e di analoghe dimensioni, se le tecniche botaniche lo consentono; sarà comunque necessario provvedere a migliorare le condizioni generali di abitabilità del terreno. L'abbattimento di alberature di alto fusto potrà essere consentito, fatta salva la L.R. n. 7/85 e s. m., anche per motivi fitosanitari, certificati dall'ASSAM, o per motivi sanitari, certificati dal competente Servizio d'Igiene e Sanità Pubblica.

Nel caso in cui l'essenza vegetale, di cui si è reso necessario l'abbattimento per i motivi suindicati, non sia idonea all'ambiente (dimensioni eccessive, scarsa adattabilità allo smog, problemi fitosanitari, ecc.) deve essere sostituita con una specie più idonea, dopo aver comunque migliorato le condizioni di abitabilità del terreno.

L'autorizzazione all'abbattimento di alberature d'alto fusto, di cui al precedente comma, deve essere acquisita preliminarmente alla richiesta di Concessione edilizia e deve essere allegata agli elaborati di progetto.

L'Amministrazione potrà autorizzare lo spostamento delle alberature esistenti, in armonia con il disposto della L.R. n. 7/85 e s.m., sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico abilitato (dottore agronomo, dottore forestale o perito agrario, ecc.).

Gli alberi di alto fusto abusivamente abbattuti senza la prescritta autorizzazione dovranno essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle aree di pertinenza; ogni abbattimento abusivo comporta la revoca della Concessione della quale la sistemazione a verde faceva parte integrante.

In fase attuativa delle "Aree Progetto" dovrà tenersi conto della vegetazione esistente e per l'eventuale abbattimento della stessa inoltrare apposita richiesta al Corpo Forestale dello Stato.

La vegetazione radicata lungo i corsi d'acqua demaniali potrà essere abbattuta previa autorizzazione del Servizio Demanio e Patrimonio del Dipartimento del Territorio.

E' fatto obbligo di rispettare le piante protette dalle LL.RR. n. 7/85 e 8/87 sulla salvaguardia della Flora Marchigiana.

### **- Aree di pertinenza di nuovi edifici nei tessuti urbani**

Per ciascun intervento di nuova edificazione nei tessuti urbani è fatto obbligo di mettere a dimora definitiva, per ogni mq 150 e frazioni di superficie libera da edifici, rampe, parcheggi e relativi spazi di manovra, un albero di alto fusto e due gruppi di specie arbustive; gli alberi di alto fusto e le essenze arbustive dovranno essere scelti nella misura minima dello 80% tra quelle del successivo elenco.

### **- Verde pubblico e verde di rispetto**

Per ciascun nuovo intervento di sistemazione di aree a verde pubblico e di rispetto è fatto obbligo di mettere a dimora definitiva, per ogni mq 150 e frazioni di superficie libera da eventuali attrezzature, un albero di alto fusto e due gruppi di specie arbustive; gli alberi di alto fusto e le essenze arbustive dovranno essere scelti esclusivamente tra quelli del successivo elenco.

Qualora gli alberi d'alto fusto da mettere a dimora siano in numero superiore a 10, il progetto deve essere accompagnato da una relazione agronomica redatta da un tecnico abilitato (dottore o perito agronomo, ecc.).

### **- Parcheggi e nuova viabilità**

Si richiama il rispetto dell'art. 62 del R.E.T., che prevede che i parcheggi pubblici devono essere piantumati con almeno un albero di alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 mq. di superficie.

Per ciascun nuovo intervento di sistemazione di aree a parcheggio in superficie è fatto obbligo di mettere a dimora definitiva un albero d'alto fusto per ogni mq 100, e/o frazione, di area a parcheggio; per ciascun intervento di

nuova viabilità, fatta eccezione per la viabilità provinciale e statale, dovranno essere messi a dimora alberi d'alto fusto, e dovranno essere effettuate adeguate sistemazioni a verde delle scarpate.

In entrambi i casi gli alberi di alto fusto ed i cespugli debbono essere scelti esclusivamente tra quelli del successivo elenco.

Qualora gli alberi d'alto fusto da mettere a dimora siano in numero superiore a 10, il progetto deve essere accompagnato da una relazione agronomica redatta da un tecnico abilitato (dottore o perito agronomo, ecc.).

#### **- Verde privato**

Per ciascun nuovo intervento di sistemazione di aree a verde privato è fatto obbligo di mettere a dimora definitiva, per ogni mq 150 e frazioni di superficie libera da edifici, rampe, parcheggi e relativi spazi di manovra, un albero di alto fusto e due gruppi di specie arbustive; gli alberi di alto fusto e le essenze arbustive dovranno essere scelti nella misura minima dello 80% nel successivo elenco.

Qualora gli alberi d'alto fusto da mettere a dimora siano in numero superiore a 10, il progetto deve essere accompagnato da una relazione agronomica redatta da un tecnico abilitato (dottore o perito agronomo, ecc.).

#### **- Riqualificazione del sistema ambientale nelle aree agricole**

Per ciascun intervento di nuova edificazione nelle aree agricole è fatto obbligo di predisporre un progetto di riqualificazione del sistema ambientale della corte e del fondo di pertinenza, che preveda interventi di manutenzione della vegetazione esistente e, compatibilmente con le pratiche agricole, reimpianto di essenze arboree di alto fusto e di specie arbustive; gli alberi di alto fusto e le essenze arbustive dovranno essere scelti esclusivamente tra quelli del successivo elenco.

Per qualsiasi intervento di cambio di destinazione d'uso su edifici esistenti in aree agricole è fatto obbligo di mettere a dimora definitiva, per ogni mq 300 e frazioni di superficie delle aree di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento, un albero di alto fusto; nei casi di sistemazione di aree limitrofe a strutture per lo svago e il tempo libero, tende, pergole, ecc., di nuova realizzazione, in aree agricole, è fatto obbligo di mettere a dimora definitiva, per ogni mq 150 e frazioni di superficie delle aree di pertinenza delle strutture stesse, un albero di alto fusto e due gruppi di specie arbustive; gli alberi di alto fusto e le essenze arbustive dovranno essere.

Per gli interventi di cui al secondo comma del presente articolo, qualora gli alberi d'alto fusto da mettere a dimora siano in numero superiore a 10, il progetto deve essere accompagnato da una relazione agronomica redatta da un tecnico abilitato (dottore o perito agronomo, ecc.).

#### **- Essenze vegetali sconsigliate**

Qualsiasi intervento sul sistema del verde, sia urbano, sia agricolo e territoriale, dovrà di norma evitare l'impianto delle essenze comprese nel successivo elenco.

Il materiale proveniente dai movimenti di terra dovrà essere sistemato e conguagliato nella pubblica discarica o nei luoghi individuati nel PRG.

I prelievi di sabbia, ghiaia ed argilla possono essere consentiti nel rispetto della L.R. n. 71/98.

#### **- Aree sottoposte a vincolo idrogeologico**

Per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n. 3267, le istanze per la realizzazione di movimenti di terra vanno inoltrate al settore Genio Civile dell'Amm.ne Provinciale, competente per ai sensi della L.R. n. 13/99.

#### **- Aree boscate percorse dal fuoco**

Per le aree boscate percorse dal fuoco si deve fare riferimento alle prescrizioni contenute nella L. n. 353 del 21/11/2000 (Legge quadro in materia di incendi boschivi).

#### **- Competenze del Sindaco**

Il sindaco ha la possibilità di emanare apposite ordinanze per la ripulitura dalle erbe infestanti di terreni incolti, sia per igiene pubblica, sia per prevenzione incendi; la stessa procedura è prevista per la difesa idrogeologica delle superfici agrarie e della viabilità, prescrivendo la realizzazione di fossi, scoline, canali di guardia, solchi e quant'altro necessario per una corretta regimazione delle acque meteoriche, soprattutto per evitare ruscellamenti e conseguenti danni.

-

## Elenchi delle essenze vegetali consigliate e prescritte

Sono di seguito indicati:

criteri indicativi, a cui fare riferimento nell'attuazione delle scelte di piano;

criteri prescrittivi, che corrispondono a condizioni irrinunciabili per l'assetto territoriale;

### - Rimboschimento e rinaturalizzazione

Interventi di rimboschimento degli ambiti "Parchi fluviali" dell'Ete e del Tenna e dei "Parchi urbani" della Montagnola, della Mentuccia, del Litorale Nord e del Litorale Sud, per tutelarli e potenziarli dal punto di vista della vegetazione, attraverso idonee tecniche forestali.

Tali interventi dovranno essere effettuati con le seguenti specie:

#### Specie arboree autoctone

Acer campestre (acero campestre)

Fraxinus ornus (orniello)

Morus nigra (gelso)

Ostrya carpinifolia (carpino nero)

Populus alba (gattice)

Populus nigra (pioppo nero)

Quercus cerris (cerro)

Quercus ilex (leccio)

Quercus pubescens (roverella)

Quercus robur (farnia)

Tilia cordata (tiglio selvatico)

Tilia platyphyllos (tiglio nostrale)

Ulmus minor (olmo campestre)

#### Specie arboree esotiche utilizzabili con riserva

Catalpa bignonioides (catalpa)

Celtis australis (bagolaro)

Eucalyptus dalrympleana (eucalipto)

Eucalyptus glaucescens (eucalipto)

Eucalyptus niphophila (eucalipto)

Liriodendron tulipifera (albero di tulipani)

Pinus halepensis (pino d'Aleppo)

Pinus pinea (pino domestico)

Platanus acerifolia (platano)

Robinia pseudoacacia (robinia)

### - Realizzazione di verde arbustivo

Riguarda la sistemazione del verde stradale e delle aree verdi intercluse nei principali svincoli, attraverso la messa a dimora delle seguenti specie di arbusti:

Arbutus unedo (corbezzolo)

Ilex aquifolium (agrifoglio)

Laurus nobilis (alloro)

Lavandula spp. (lavanda)

Lonicera caprifolium (caprifoglio madrevelva)

Nerium oleander (oleandro)

Opuntia ficus indica (fico d'India)

Rhamnus alaternus (alaterno)

Spartium junceum (ginestra)

Tamarix gallica (tamerice)

Tamarix pentandra (tamerice)

Viburnum tinus (laurotino)

### - Formazione di alberature a gruppi e a cortina

Riguarda la conservazione e la formazione di alberature, a gruppi e a cortina, nelle aree agricole, da svilupparsi lungo i diversi tipi di tracciato stradale, aree di crinale, ecc.

Tali alberature dovranno essere costituite da:

Morus nigra

Populus alba

Populus nigra, var. italica  
Quercus ilex  
Quercus pubescens

- Essenze vegetali vietate

Date le particolari caratteristiche vegetazionali e paesaggistiche del territorio comunale di Fermo, si vieta l'impiego delle seguenti specie incongrue, non autoctone e spesso infestanti:

Acer negundo  
Ailanthus altissima  
Cupressus arizonica  
Thuja

#### **Art. 17 - Cambiamento della destinazione d'uso**

Per variazione della destinazione d'uso si intende la modifica degli usi esistenti del territorio verso altri usi, anche se tale variazione non comporta interventi edilizi.

Le presenti norme, negli articoli relativi sia alle “parti consolidate” che alle “parti in trasformazione”, indicano per ciascun intervento quali sono gli “usi previsti”, ovvero generalmente consentiti e gli eventuali “usi regolati”, ovvero usi specifici che debbono essere rispettati in ciascun intervento, anche nel caso di solo cambio di destinazione d'uso, in percentuali minime e/o massime.

**Art. 18 - Livelli di prescrizione**

Il PRG suddivide il territorio comunale in:

- “Ambiti di tutela paesistico-ambientale”;
- “Parti pubbliche e di interesse generale”;
- “Parti consolidate”;
- “Parti in trasformazione”.

Il PRG, in adempimento a quanto disposto dall’Art. 27bis del piano paesistico ambientale regionale (PPAR), disciplina gli interventi sul territorio con il fine di conservare l’identità storica, garantire la qualità dell’ambiente ed il suo uso sociale, assicurando la salvaguardia delle risorse territoriali; a tal fine individua “ambiti di tutela paesistico-ambientale”, all’interno dei quali sono definite specifiche norme di tutela.

Le parti del territorio classificate come “pubbliche e di interesse generale” sono quelle di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica, le parti di proprietà privata, ma di uso pubblico o sociale e quelle che pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico di carattere ambientale.

Le parti del territorio classificate come “consolidate” sono quelle che presentano una organizzazione territoriale e urbanistico-edilizia con caratteri di omogeneità e riconoscibilità, sotto il profilo del rapporto formale tra spazi pubblici e privati, dei tipi edilizi, della prevalenza delle funzioni urbanistiche, delle destinazioni d’uso e del processo di formazione storica.

Le parti del territorio classificate come “in trasformazione” sono quelle maggiormente suscettibili di trasformazioni urbanistico-edilizie.

## **Art. 19 - Ambiti di tutela paesistico-ambientale**

Le parti del territorio comunale definite “ambiti di tutela paesistico-ambientale” sono le aree assoggettate a specifica disciplina avente il fine di conservare l’identità storica, di garantire la qualità dell’ambiente e il suo uso sociale e di assicurare la salvaguardia delle risorse territoriali.

Su tali aree si applicano le norme generali di uso dei suoli fissate dal presente piano, con le prescrizioni specifiche, le limitazioni e secondo le modalità fissate dalla specifica disciplina di tutela dell’ambito stesso.

*(Per i vincoli paesistico-ambientali stabiliti da Leggi nazionali fa fede la perimetrazione definita dalle suddette norme, se in contrasto con quella riportata negli elaborati grafici di PRG).*

## **Art. 20 - Parti pubbliche e di interesse generale**

Le parti del territorio comunale definite “parti pubbliche e di interesse generale” sono le aree e gli eventuali edifici destinati a servizi pubblici e di interesse collettivo e sono così classificate:

- sedi istituzionali e amministrative;
- spazi pubblici attrezzati per lo sport;
- spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco (tra i quali sono individuati quelli destinati a nuova piantumazione ai sensi della Legge 113/92 e quelli con possibilità di sosta per spettacoli viaggianti ai sensi della Legge 337/68);
- aree per l’istruzione;
- aree per attrezzature religiose;
- aree per attrezzature socio-assistenziali;
- aree per attrezzature per pubblici servizi e attrezzature tecnologiche per servizi urbani;
- aree per attrezzature cimiteriali;
- aree per lo spettacolo e la cultura;
- verde di rispetto e attenuazione dell’impatto visivo, aiole stradali, piccoli giardini, ecc. (tra i quali sono individuati quelli destinati a nuova piantumazione ai sensi della Legge 113/92);
- per la mobilità:
  - parcheggi; (tra i quali sono individuati quelli da attrezzare alla sosta camper ai sensi della Legge 336/91);
  - viabilità, fasce di rispetto stradali e linea ferroviaria;
  - aree per stazioni di servizio automobilistico;
  - percorsi ciclabili e pedonali.

Il PRG specifica, tra le previsioni di spazi pubblici e di interesse generale, quali sono le aree preordinate all’esproprio per pubblica utilità e quali a restare di proprietà privata; il PRG specifica inoltre, quali sono le previsioni la cui attuazione spetta alla pubblica amministrazione e quali sono quelle, pur preordinate all’acquisizione al demanio pubblico, la cui attuazione può essere demandata ai privati tramite apposita convenzione.

## Art. 21 - Parti consolidate

Le parti del territorio comunale definite “parti consolidate” sono oggetto di interventi di riqualificazione e trasformazione dell’ambiente urbano, ai sensi del PRG, e sono regolate da un insieme di criteri e prescrizioni, alcuni prescrittivi, altri di indirizzo, che sintetizzano gli scopi dei singoli interventi di trasformazione previsti, il principio e la regola insediativa, la quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi.

Negli articoli del successivo Titolo IV, per le “parti consolidate” del territorio, viene definito quanto segue:

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| - Tipo di intervento               | descrizione del tipo di intervento previsto con riferimento a quanto previsto al TITOLO III, CAPO I delle presenti norme tecniche;   |
| - Modo d'intervento                | definizione delle modalità che regolano l’attuazione dell’intervento urbanistico con riferimento a quanto previsto al TITOLO III, CAPO III delle presenti norme tecniche;  |
| - Parametri urbanistici ed edilizi | definizione delle quantità edificatorie espresse attraverso i parametri di cui al TITOLO II, CAPO II delle presenti norme tecniche;  |
| - Destinazioni d'uso               | individuazione delle destinazioni d’uso possibili; talvolta vengono prescritte alcune destinazioni d’uso regolate ovvero parametri quantitativi che devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto, sin in caso di intervento urbanistico preventivo; |
| - Prescrizioni particolari         | prescrizioni particolari alle quali è soggetta l’attuazione della previsione di piano;   |

## Art. 22 - Parti in trasformazione; “Aree progetto”

Le parti del territorio comunale definite “parti in trasformazione” sono oggetto di trasformazione urbanistica, ai sensi del PRG, e articolate in “Aree progetto”, ovvero da un insieme di criteri e prescrizioni, corredate da grafici, alcuni prescrittivi, altri di indirizzo, che sintetizzano gli scopi degli interventi di trasformazione previsti, il principio e la regola insediativa, la quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi.

Le “Aree progetto” sono rappresentate nella “raccolta delle Aree progetto”.

Il perimetro dell’“Area progetto” costituisce ambito unitario di intervento per la formazione di comparto edificatorio ai sensi dell’Art. 32 della Legge Regionale 5 Agosto 1992 n. 34.

Nella scheda relativa a ciascun “Area progetto” viene definito quanto segue:

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| - Tipo di intervento               | tipo di intervento previsto con riferimento al TITOLO III, CAPO I delle presenti norme tecniche; sintetica descrizione degli obiettivi generali che il piano persegue attraverso l’intervento in questione;   |
| - Modo d'intervento                | definizione delle modalità che regolano l’attuazione dell’intervento urbanistico con riferimento a quanto previsto al TITOLO III, CAPO III delle presenti norme tecniche;   |
| - Parametri urbanistici ed edilizi | definizione delle quantità edificatorie espresse attraverso i parametri di cui al TITOLO II, CAPO II delle presenti norme tecniche;   |
| - Destinazioni d'uso               | individuazione delle destinazioni d’uso possibili; talvolta vengono prescritte alcune destinazioni d’uso regolate ovvero parametri quantitativi che devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto, sin in caso di intervento urbanistico preventivo;  |
| - Prescrizioni particolari         | prescrizioni particolari alle quali è soggetta l’attuazione della previsione di piano; l’indicazione dei parametri esterni ha valore indicativo tranne ove è espressamente specificata la prescrizione;   |
| - Tipo edilizio                    | indicazione e, ove espressamente specificato, prescrizione del tipo edilizio nella realizzazione di nuovi edifici;  |
| - Tabella riassuntiva              | dati quantitativi, ove determinati, relativi alla superficie territoriale (ST) oggetto dell’intervento, alla superficie fondiaria (SF), alla quantità di verde pubblico (V), verde sportivo (VS), alla superficie per attrezzature socio assistenziali amministrative (ASA), attrezzature religiose (AR), aree per lo spettacolo e la cultura (ASC) ai parcheggi (P) determinati in numero di posti macchina effettivi e nella relativa superficie, alle superfici per strade, marciapiedi e verde di rispetto (Str e Vr), alle superfici a verde privato (Vp) e al massimo volume (Vol) o massima superficie utile lorda (SUL) previsti; |

### **Art. 23 - Zone territoriali omogenee**

Il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, ai sensi delle disposizioni di cui all' Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

Tale suddivisione corrisponde alle previsioni di piano, la cui normativa relativa alle “parti consolidate” e alle “parti in trasformazione” è articolata e coordinata nel rispetto di detta suddivisione in zone territoriali omogenee.

**Art. 24 - Strumenti di attuazione**

Il piano si attua per mezzo di strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata.

L'intervento urbanistico preventivo si applica obbligatoriamente soltanto quando previsto nelle presenti norme tecniche del piano e nelle parti del territorio comunale indicate negli elaborati grafici.

Gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa pubblica sono:

- a) Piani Particolareggiati di Esecuzione di cui all'Art. 13 della Legge 17 Agosto 1942, n. 1150;
- b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 18 Aprile 1962, n. 167;
- c) Piani per gli Insediamenti Produttivi di cui all'Art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865;
- d) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'Art. 28 della Legge 5 Agosto 1978, n. 457;

Gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata sono:

- a) Piani di Lottizzazione convenzionata di cui all'Art. 8 della Legge 6 Agosto 1967, n. 765;
- b) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'Art. 30 della Legge 5 Agosto 1978, n. 457;

L'intervento edilizio diretto si applica nelle parti del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo e nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente ad esso.

L'intervento edilizio diretto è subordinato alla denuncia di inizio attività, ovvero al rilascio di autorizzazione o di permesso di costruire, nei casi e secondo le modalità previste dalla vigente legislazione ed in particolare dal regolamento edilizio comunale.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le prescrizioni e destinazioni del piano contenute nelle presenti norme tecniche e negli elaborati grafici.

## **Art. 25 - Elaborati richiesti per gli interventi**

Gli elaborati degli strumenti urbanistici attuativi sono elencati all'Art 34 della Legge Regionale 5 Agosto 1992, n. 34 e nel regolamento edilizio comunale.

Gli elaborati richiesti per gli interventi edilizi diretti sono elencati nel regolamento edilizio comunale.

Tutti gli interventi in cui il sistema del verde rivesta importanza significativa, debbono essere corredati da una relazione agronomica redatta da un tecnico abilitato (dottore o perito agronomo, o altro tecnico con equivalente specializzazione); la relazione agronomica deve illustrare e motivare le scelte progettuali relative agli interventi sul sistema del verde e chiarire le modalità di impianto e di manutenzione delle essenze vegetali.

## **CAPO IV - Tempi di intervento**

### **Art. 26 - Programma pluriennale di attuazione**

Il piano si attua per mezzo di strumenti attuativi coordinati dal programma pluriennale di attuazione (PPA), ai sensi dell'Art. 13 della Legge 28 Gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché ai sensi degli articoli di cui al Titolo VI della Legge Regionale 5 Agosto 1992, n. 34.

## TITOLO IV DISCIPLINA DEL TERRITORIO

### CAPO I - Tutela paesistico-ambientale

#### Art. 27 - Ambiti di tutela delle emergenze geomorfologiche

Il PRG individua l'ambito di tutela relativo alle emergenze geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche e alle aree di particolare pregio paesistico ambientale dove si applicano le seguenti prescrizioni di base permanenti:

- a) è vietata ogni nuova edificazione, fatti salvi gli edifici rurali nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
- b) è vietato l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- c) è vietato il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali e vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti alla attività agro-silvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministro LL.PP. 09.02.1979 n°400;
- f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.

Nelle cave esistenti si applicano le seguenti norme:

- f1) in quelle autorizzate ai sensi degli art. 3,4 e 5 L.R. 37/80 è consentita la prosecuzione dell'attività estrattiva nei soli limiti dell'autorizzazione e fino all'attuazione del progetto di risanamento e sistemazione dell'area di cui all'art. 3 lettera d) della citata legge 37/80 che tiene conto del progetto di recupero ambientale. Non sarà consentita alcuna ulteriore prosecuzione dell'attività estrattiva;
- f2) in quelle previste dall'art 23 L.R. 37/80 provviste di autorizzazioni regionali l'attività di cava proseguirà secondo il progetto di recupero ambientale;
- f3) nelle aree interessate da cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale in sede di attuazione della L.R. 71/97 ai sensi dell'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.;
- g) è vietata la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- h) è vietata la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
- i) è vietata la immissione nel suolo e nelle acque pubbliche di materiali e liquidi inquinanti;
- l) Nell'ambito dei progetti di recupero ambientale delle cave esistenti, dismesse o attive, devono essere salvaguardate aree-campione delle singolarità geologiche emerse: stratificazioni tipiche, forme strutturali, fossili e simili, comunque nel rispetto delle direttive di cui all'art. 50 delle NTA di PPAR;
- m) Gli interventi di recupero delle aree caratterizzate dalle emergenze di cui al presente articolo, fortemente degradate o in condizioni di rischio per gli insediamenti e le infrastrutture esistenti, o di attrezzatura per percorsi naturalistici e simili, o per la salvaguardia delle infrastrutture esistenti, devono essere assoggettate ai criteri e alle procedure di cui agli artt. 9, 29, 30, 31 e 32 delle NTA del PPAR.

## Art. 28 - Ambiti di tutela dei corsi d'acqua

Il PRG individua i corsi d'acqua principali e delimita cartograficamente i relativi ambiti di tutela integrale.

All'interno di tali ambiti sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR, nonché le attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo ai fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2<sup>™</sup> e 3<sup>™</sup> classe.

All'interno di tali ambiti di tutela integrale sono comunque vietati:

- a - ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
- b - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- c - il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- d - l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- e - l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 Febbraio 1979, n.400;
- f - l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;  
nelle cave esistenti si applicano le seguenti norme:
  - f1- in quelle autorizzate ai sensi delle LL.RR. 37/80 71/97, è consentita la prosecuzione dell'attività estrattiva nei soli limiti dell'autorizzazione e fino all'attuazione del progetto di risanamento e sistemazione dell'area; non potrà essere autorizzata nessuna ulteriore prosecuzione dell'attività estrattiva;
  - f2- nelle aree interessate dalle cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale ai sensi dell'articolo 57 delle NTA del PPAR;
- g - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli (*accatastamento di materiali non agricoli all'aperto*);
- h - la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
- i - all'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche; i lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante e arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico;
- l - nella fascia contigua di ml 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm. 50;
- m - le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'Art. 45 delle NTA del PPAR, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche;
- n - i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'Art. 57 delle NTA del PPAR; sono fatti salvi i lagoni di accumulo sui corsi d'acqua, a fini irrigui, con esclusione dei corsi d'acqua principali (Fiumi Tenna ed Ete).

## **Art. 29 - Ambiti di tutela dei crinali**

Il PRG individua i crinali a minore livello di compromissione paesistico-ambientale e delimita cartograficamente i relativi ambiti di tutela.

All'interno di tali ambiti di tutela sono vietati:

- a - gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b - i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- c - gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- d - le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'articolo 57 delle NTA del PPAR; per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui agli articoli 57 e 63 bis delle NTA del PPAR con le procedure di cui agli articoli 27 e 63 ter delle stesse NTA.
- e - gli impianti per la distribuzione dei carburanti;

All'interno di tali ambiti di tutela ogni intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione di sistemazioni a verde tendenti ad attenuare l'impatto visivo dei nuovi edifici e delle situazioni di maggior degrado eventualmente esistenti.

### **Art. 30 - Ambiti di tutela dei versanti<sup>2</sup>**

Gli ambiti di tutela dei versanti sono costituiti dalle aree aventi pendenza assoluta superiore al 30%.  
Il PRG delimita cartograficamente tali aree.

All'interno degli ambiti di tutela dei versanti sono vietati:

- a - ogni intervento edilizio nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR.

---

<sup>2</sup> Indirizzi applicativi, Determina Dirigenziale n. 49 del 09/02/2021

## Art. 31 - Litorale marino

L'ambito di tutela dei litorali marini riguarda la porzione di territorio comunale che si affaccia sul mare, in corrispondenza della fascia costiera posta a Nord e Sud di Fermo.

Tale ambito, compreso tra l'area di battigia e la linea di crinale costiero, è suddiviso, in relazione alla morfologia costiera, ai sensi dell'art. 32 del P.P.A.R., come segue:

- 1.1) - spiaggia e retrospiaggia;
- 1.2) - pianura costiera;
- 1.3) - versante costiero

### – Ambito di spiaggia

L'ambito della spiaggia è stato oggetto di uno specifico piano di settore, denominato “Piano particolareggiato della Spiaggia”, finalizzato alla tutela dell'ambiente marino e ad un equilibrato sviluppo delle attività turistiche. In tale piano sono definite le destinazioni d'uso ammissibili e disciplinate le concessioni per gli stabilimenti balneari e i servizi di ristorazione, le aree di uso pubblico, le concessioni speciali. L'Ambito della spiaggia individuato dalle tavole del P.R.G. non è completamente tutelato dal Piano della Spiaggia adottato dall'Amministrazione Comunale; la parte di territorio che non ricade in esso è destinata a salvaguardare l'ambiente naturale, per favorirne un'utilizzazione che non contrasti con le sue caratteristiche. Tale utilizzazione dovrà essere disciplinata da una specifica integrazione del “Piano di spiaggia”, e da estendere a tutto “l'Ambito della spiaggia”. Fino all'adozione di un nuovo “Piano di spiaggia” esteso all'intero “Ambito di spiaggia”, è esclusa ogni forma di edificabilità, anche precaria, e sono tutelate la morfologia del suolo e la naturalità della riva marina e gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli tesi a realizzare questa tutela.

### – Ambito della pianura costiera

Trattasi dell'area compresa tra il limite della spiaggia e il versante costiero. La sua individuazione è ormai pressoché virtuale avendo perso, per la gran parte, le sue caratteristiche per effetto dell'antropizzazione che si è prepotentemente sviluppata a partire soprattutto dagli anni sessanta in poi.

Per la porzione esterna alle aree urbanizzate essa è, per la gran parte, ricompresa negli ambiti definiti come “aree di particolare pregio paesistico-ambientale ed a basso livello di compromissione territoriale” nelle quali si applicano specifiche norme di tutela:

è vietata ogni nuova edificazione, fatti salvi gli edifici rurali nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;

è vietato l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;

è vietato il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali e vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti alla attività agro-silvo-pastorale;

l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;

l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministro LL.PP. 09.02.1979 n°400;

l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.

Nelle cave esistenti si applicano le seguenti norme:

f1) in quelle autorizzate ai sensi degli art. 3,4 e 5 L.R. 37/80 è consentita la prosecuzione dell'attività estrattiva nei soli limiti dell'autorizzazione e fino all'attuazione del progetto di risanamento e sistemazione dell'area di cui all'art. 3 lettera d) della citata legge 37/80 che tiene conto del progetto di recupero ambientale. Non sarà consentita alcuna ulteriore prosecuzione dell'attività estrattiva;

f2) in quelle previste dall'art 23 L.R. 37/80 provviste di autorizzazioni regionali l'attività di cava proseguirà secondo il progetto di recupero ambientale;

f3) nelle aree interessate da cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale in sede di attuazione della L.R. 71/97 ai sensi dell'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.;

è vietata la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;

è vietata la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;

è vietata la immissione nel suolo e nelle acque pubbliche di materiali e liquidi inquinanti;

### – Ambito del versante costiero

E' quella parte di territorio che va dal limite superiore della pianura costiera fino alla linea del crinale costiero. Essa è la parte che meglio si è conservata, soprattutto a sud della foce dell'Ete per effetto della sua morfologia piuttosto dirupata coincidente con la falesia.

In tale ambito sono vietati:

ogni intervento edilizio nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.

Nelle aree comprese in una fascia profonda 300 mt. Dalla linea di battigia, sono vietati, salvo che nelle aree urbanizzate, di cui all'art. 27 delle NTA del PPAR, nuovi insediamenti di espansione residenziale, ricettiva e produttiva, mentre sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica: servizi pubblici, attività ricreativa, parchi, parcheggi, impianti sportivi e simili.

E' fatto comunque divieto di nuovi tracciati viari con manti asfaltati, di attrezzature turistico-ricreative (piscine e simili) e sportive in ambiente costiero litoraneo e cioè dalla linea di battigia al limite superiore della spiaggia (retrospiaggia). E' fatto inoltre divieto in ambiente ripario delle foci dei fiumi dell'impiego di gabbionate non ricoperte di riporti naturali, per sbarramenti e sostegni ad opere fluviali e stradali.

## **Art. 32 - Ambiti di tutela dei centri e nuclei storici**

Il PRG identifica cartograficamente i centri e nuclei storici ed il relativo ambito di tutela integrale è anch'esso cartograficamente definito.

All'interno dell'area di tutela integrale dei centri e nuclei storici sono vietati:

- a - ogni nuova edificazione nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
- b - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. 8/87 e 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché delle normali silvicolture vigenti;
- c - il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- d - l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- e - l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 Febbraio 1979, n. 400;
- f - l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti; nelle aree interessate dalle cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale ai sensi dell'articolo 57 delle NTA del PPAR;
- g - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- h - la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
- i - la realizzazione di impianti per la distribuzione dei carburanti.

E' ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, eccetto ogni scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore di cm 50, che deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza archeologica; è ammessa inoltre, ogni attività inerente lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche.

### **Art. 33 - Ambiti di tutela di edifici ad elevato interesse storico-architettonico e ambientale (ES)**

Il PRG delimita cartograficamente ambiti di tutela integrale di edifici di elevato interesse storico-architettonico e ambientale. Intervento sull'edilizia esistente.

In particolare per gli edifici extraurbani ad elevato interesse storico-architettonico e ambientale che conservano le caratteristiche di maggior interesse è prescritto l'intervento di Restauro e risanamento conservativo (RC);

All'interno di tali ambiti di tutela sono vietati:

- a - ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
- b - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87;
- c - il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- d - l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- e - l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 Febbraio 1979, n. 400;
- f - l'apertura di nuove cave;
- g - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- h - la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
- i - la realizzazione di impianti per la distribuzione dei carburanti.

## **Art. 34 - Area archeologica e relativo ambito di tutela**

Il PRG identifica cartograficamente le aree archeologiche, sulla base dei vincoli imposti dalla Legge 1 Giugno 1939, n. 1089; ora Decr.Lgs. 22/1/2004 n. 42; il relativo ambito di tutela integrale è anch'esso cartograficamente definito.

Vengono qui richiamate e fatte proprie le disposizioni della legislazione di tutela, in modo particolare quelle riguardanti la conservazione e i progetti delle opere (Decr.Lgs. 29/10/1999 n. 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali", artt. 21 e ss.).

All'interno dell'area archeologica e del suo ambito di tutela integrale sono vietati:

- a - ogni nuova edificazione nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
- b - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. 8/87 e 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché delle normali silvocolture vigenti;
- c - il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- d - l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- e - l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 Febbraio 1979, n. 400;
- f - l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti; nelle aree interessate dalle cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale ai sensi dell'articolo 57 delle NTA del PPAR;
- g - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- h - la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
- i - la realizzazione di impianti per la distribuzione dei carburanti.

E' ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, eccetto ogni scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore di cm 50, che deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza archeologica; è ammessa inoltre, ogni attività inerente lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche.

Per le seguenti aree "a rischio" dal punto di vista archeologico, individuate planimetricamente dal PRG, indipendentemente dalle singole aree puntuali, sulle quali già insistono vincoli diretti ex Legge 1089/39 o sulle quali verranno posti, per tutti i lavori, pubblici o privati, che comportino movimenti di terreno nel sottosuolo a quota superiore a ml. 0,50, oltre che, ovviamente per scavi per nuove cubature interrato, modificazioni di cubature interrato esistenti, messa in opera o sostituzioni di tubature, condotte, fogne ecc., necessita preventivamente sottoporre il relativo progetto alla Soprintendenza Archeologica per le Marche di Ancona.

1. l'area di San Marco alle Paludi in frazione di Capodarco;
2. l'area di San Michele in Bocca di Rivo;
3. una fascia di circa 500 ml. su ciascun lato della Strada Pompeiana, da la rgo Manara alla loc. Santa Maria a Mare;
4. le pendici collinari da Casette Santa Margherita a Contrada san Biagio, per le località San Pietro Vecchio, Porchia, Torre di Palme, a monte della S.S. 16 Adriatica;
5. una fascia di circa 500 ml. su ciascun lato della strada per Monterubbiano, da Ponte Ete ai confini comunali;
6. l'area di Villa Passatelli in contrada San Girolamo;
7. l'area a nord-ovest della S.S. 210 Faleriense della strada ai confini comunali in Contrada Campiglione;
8. una fascia di circa 500 ml. su ciascun lato della Strada per Porto San Giorgio da Piazza Dante ai confini comunali in Contrada santa Petronilla;
9. Areali interessati da tracce della centuriazione romana.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Nota Soprintendenza Archeologica n. 12894 ZA-68 del 2/11/2006 e nota Comune n. 45506 del 22/11/2006.  
PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FERMO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006.  
AGGIORNAMENTO 30/10/2023

## **Art. 35- Ambiti di tutela dei punti e delle strade panoramiche**

Il PRG identifica cartograficamente i punti panoramici e le strade panoramiche individuandone cartograficamente il relativo ambito di tutela.

All'interno di tali ambiti di tutela sono vietati:

- a - ogni nuova edificazione nonché l'ampliamento degli edifici esistenti fatto salvo il disposto della L.R. 34/75;
- b - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. 8/87 e 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché delle normali silvocolture vigenti;
- c - le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'articolo 57 delle NTA del PPAR; per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui agli articoli 57 e 63 bis delle NTA del PPAR con le procedure di cui agli articoli 27 e 63 ter delle stesse NTA.
- d - la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
- e - l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 Febbraio 1979, n. 400;
- f - l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti; nelle aree interessate dalle cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale ai sensi dell'articolo 57 delle NTA del PPAR;
- g - la realizzazione di impianti per la distribuzione dei carburanti.
- h - l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- i - il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;

### **Art. 36 - Segni visibili della struttura centuriata**

Il PRG identifica cartograficamente i segni visibili della struttura centuriata; il loro ambito di tutela è definito dall'intera superficie interessata dalla sopravvivenza dell'antica organizzazione territoriale e non solo dalle linee costituite dagli assi, come riportato nella cartografia.

Per i tratti certi della centuriazione romana che si presentano come assi isolati, si prevede un ambito di tutela dell'ampiezza di 10 ml. per lato.<sup>4</sup>

All'interno di tali ambiti e in corrispondenza dei segni visibili della struttura centuriata non sono ammesse le opere di mobilità e gli impianti tecnologici, indicati all'articolo 45 delle NTA del PPAR, nonché qualsiasi movimento di terra che alteri in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ad interventi di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR.

Inoltre nelle aree centuriate non sono ammessi:

- a - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. 8/87 e 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché delle normali silvocolture vigenti;
- b - l'inizio delle nuove attività estrattive, compresi gli ampliamenti; per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui all'articolo 57 e 63 bis e con le procedure di cui all'articolo 27 e 63 ter delle NTA del PPAR.
- c - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli

E' vietata qualunque alterazione degli elementi e dei segni visibili della struttura centuriata e ogni intervento di tipo infrastrutturale deve essere coerente con l'organizzazione di tale struttura centuriata.

---

<sup>4</sup> Nota Soprintendenza Archeologica n. 12894 ZA-68 del 2/11/2006 e nota Comune n. 45506 del 22/11/2006.  
PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FERMO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006.  
AGGIORNAMENTO 30/10/2023

### **Art. 36 bis- Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale**

Il PRG individua cartograficamente le aree relative al paesaggio agrario di interesse storico-ambientale ove permangono elementi e tracce dei modi tradizionali di coltivazione unitamente a diffusi manufatti agricoli e vegetazione abbondante, anche spontanea.

All'interno di tali aree si applicano le seguenti norme specifiche di tutela paesistico-ambientale:

- è vietata la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'art. 15, punti 3 e 5 delle NTA del PPAR e di quelli classificati dal PRG di "valore storico architettonico che conservano le caratteristiche di maggior interesse";
- è vietato l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricolo-produttive e storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. n. 8/87 e n. 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché delle normative silvocolturali vigenti;
- è vietato l'inizio di nuove attività estrattive; per le cave esistenti, in atto è consentita la prosecuzione dell'attività estrattiva di cave regolarmente autorizzate dalla Regione Marche nei limiti e con le modalità previste nelle originarie autorizzazioni regionali, anche di tipo temporale, salvo eventuali proroghe; resta fermo che al termine delle stesse trovano integrale applicazione gli ambiti di tutela definitivi del P.R.G., adeguato al P.P.A.R. e quindi quanto previsto dal programma provinciale delle attività estrattive; per le attività dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 e con le procedure di cui all'articolo 27 delle NTA del PPAR;<sup>5</sup>
- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR.

---

<sup>5</sup> Variante parziale alle NTA di PRG per chiarimenti interpretativi e adeguamenti delle norme, approvata con delibera di C.C. n. 130 del 18/5/07, n. 73 del 27/11/2008.

**Art. 36 ter- Aree a rischio frana o esondazione**

Le aree individuate dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI), approvato definitivamente con delibera di Consiglio Regionale n. 116 del 21/1/2004, a rischio frana o esondazione, sono regolate dalle NTA del PAI stesso.

**Art. 37 - Interventi di rilevante trasformazione del territorio**

Per gli interventi di rilevante trasformazione del territorio valgono le disposizioni e le procedure previste dal Titolo V delle NTA del PPAR.

### **Art. 38 - Esenzioni**

Le prescrizioni di tutela paesistico-ambientale di cui al presente TITOLO IV non si applicano per:

- le opere relative ad interventi dichiarati indifferibili ed urgenti conseguenti a norme o provvedimenti statali o regionali emanati a seguito di calamità naturali od avversità atmosferiche di carattere eccezionale nonché a situazioni d'emergenza connessa a fenomeni di grave inquinamento ambientale o ad interventi per la salvaguardia della pubblica incolumità;
- le opere pubbliche, i metanodotti e le opere connesse, nonché quelle di interesse pubblico realizzate dalla SIP e dall'ENEL;<sup>6</sup>
- gli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, centrali e containers telefonici, cabine di decompressione del gas e simili;
- i monumenti commemorativi civili e religiosi, di modesta entità, nonché le opere ricadenti nelle zone cimiteriali;
- opere e interventi a carattere temporaneo connessi all'attività di ricerca ed esplorazione di idrocarburi e di risorse geotermiche;
- le antenne ed i ripetitori;
- le opere necessarie all'adeguamento degli impianti esistenti di smaltimento dei rifiuti alle disposizioni del D.Lgs.vo22/97;
- gli interventi previsti dagli articoli 31 e 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- gli interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC), di ristrutturazione edilizia (RS), che non alterino la sagoma ed il volume degli edifici, nonché di demolizione senza ricostruzione (DM) di cui al precedente Art. 14;
- gli impianti zootecnici approvati ai sensi del regolamento CEE 797/85;
- gli ampliamenti delle abitazioni rurali conformi alle previsioni del presente piano, di medesima caratteristica tipologica, fino ad un massimo del 20% della volumetria dell'edificio esistente.
  - le attività estrattive di aggregati argillosi e sabbiosi necessari per la produzione di laterizi pregiati previa dichiarazione sulla destinazione d'uso dei materiali. Tale esenzione non si applica agli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di prima e seconda classe di cui all'art. 28 delle NTA di PRG adeguato al PPAR e in quelli delle zone archeologiche di cui all'art. 34 delle NTA di PRG adeguato al PPAR.<sup>7</sup>
  - i progetti di ampliamento funzionale degli edifici turistico-ricettivi (alberghi, pensioni, campeggi), purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti, fino ad un massimo di superficie utile non superiore al 50% di quella esistente. L'ampliamento deve riguardare esclusivamente costruzioni già realizzate e le opere dovranno essere all'esterno della sagoma esistente. Gli ampliamenti, limitati ad un massimo di superficie utile non superiore al 50% di quella esistente, dovranno comunque rispettare anche la condizione di essere conformi agli indici di edificazione stabiliti nelle NTA di PRG e gli stessi indici dovranno far riferimento esclusivamente all'area di pertinenza dei fabbricati esistenti così come definita nell'art. 60 del Regolamento Edilizio Comunale.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Nota Servizio Urbanistica provinciale n. 120 del 21/1/2008.

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> Variante urbanistica per adeguamenti cartografia e NTA di PRG, approvata con delibera di C.C. n. 33 dell'11/3/2011.

**Art. 39 - Parti pubbliche e di interesse generale: disposizioni generali**

Per “parti pubbliche e di interesse generale” si intendono le parti del territorio e gli eventuali edifici destinati a servizi pubblici e di interesse collettivo.

Esse sono suddivise in:

- aree per attrezzature istituzionali socio-assistenziali ed amministrative (ASA);
- spazi pubblici attrezzati per lo sport (VS);
- spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco (V) (tra i quali sono individuati quelli destinati a nuova piantumazione (np) ai sensi della Legge 113/92 e quelli con possibilità di sosta per spettacoli viaggianti (sv) ai sensi della Legge 337/68);
- aree per l’istruzione (AS);
- aree per l’istruzione superiore ed universitaria (IS)
- aree per attrezzature religiose (AR);
- aree per pubblici servizi e attrezzature tecnologiche per servizi urbani (APS);
- aree cimiteriali (CIM);
- aree per lo spettacolo e la cultura (ASC);
- verde di rispetto e attenuazione dell’impatto visivo, airole stradali, piccoli giardini, ecc. (VR) (tra i quali sono individuati quelli destinati a nuova piantumazione (np) ai sensi della Legge 113/92);
- per la mobilità:
  - parcheggi; (P) (tra i quali sono individuati quelli da attrezzare alla sosta camper (sc) ai sensi della Legge 336/91);
  - viabilità, fasce di rispetto stradali e linea ferroviaria;
  - percorsi ciclabili e pedonali.

In queste zone il PRG si attua per intervento edilizio diretto.

## **Art. 40 - Aree per sedi istituzionali, socio-assistenziali ed amministrative (ASA)**

Per aree per sedi istituzionali ed amministrative si intendono le parti del territorio destinate alle strutture per sedi di istituzioni ed amministrazioni pubbliche, di corpi di polizia, ecc..

Gli interventi sono di competenza delle pubbliche Amministrazioni interessate.

Per aree per attrezzature socio-assistenziali, si intendono le parti del territorio destinate alle attrezzature ed ai servizi di carattere sociale, assistenziale ecc..

Gli interventi sono di competenza delle pubbliche Amministrazioni interessate o di soggetti privati, previa convenzione con il Comune.

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

Solo per il lotto destinato ad ASA all'interno dell'ex PP2-Zona artigianale Valtenna e per il lotto destinato alla realizzazione del nuovo Comando Provinciale dei Carabinieri di Fermo, tali interventi potranno essere realizzati, ferma restando ogni altra disposizione del presente articolo, anche da soggetti privati su aree di proprietà degli stessi, previa stipula di apposita convenzione tendente a regolamentare l'attività da svolgere.

### **1. Parametri urbanistici ed edilizi**

Per interventi di nuova edificazione

UF = 6.000 mq/ha

Hmax = 11.00 ml

Per interventi su strutture esistenti è comunque ammesso un incremento fino al 20% della superficie utile esistente, finalizzato al miglioramento 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 dagli edifici, rampe, parcheggi e relativi spazi di manovra, e dalle eventuali attrezzature per il gioco e lo sport, debbono essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente Art. 16;
- per la costruzione e/o gestione delle strutture socio-assistenziali è ammesso l'intervento di enti, associazioni, cooperative o soggetti privati; l'Amministrazione può affidare ad essi la realizzazione e/o la gestione di strutture, 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 nuove strutture e/o di potenziamento di quelli esistenti, 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;
- per la zona ASA ubicata lungo la strada provinciale Castiglionesa, in località Monte dei Caccioni, viene consentito il solo completamento degli edifici esistenti, senza la realizzazione di nuovi volumi.
  - La zona ASA\*, ubicata in località Sant'Andrea, è destinata alla realizzazione della caserma del nuovo Comando Provinciale della Guardia di Finanza e palazzina alloggi, localizzata ai sensi del DPR n. 383/1994, conferenza dei servizi per l'intesa Stato-Regione dell'8/9/2005, atto di assenso comunale con delibera di C.C. n. 91 del 21/9/2005;
- nell'edificio sede del Seminario Arcivescovile di Fermo è consentito l'espletamento di attività terziarie e di servizio, di carattere privato, come "Studi professionali" e "Attività direzionali e di servizio" fino ad un massimo del 50% della Superficie Utile Lorda totale.

La pratica edilizia relativa alla richiesta di insediamento tali attività, dovrà contenere una verifica ed un'individuazione cartografica, all'interno dell'area di pertinenza della struttura, degli standard di competenza, con l'obbligo di realizzare ulteriori parcheggi, in caso di necessità.<sup>9</sup>
- per il lotto destinato alla realizzazione del nuovo Comando Provinciale dei Carabinieri di Fermo si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
  - Hmax = 20.40 ml
  - Distanza minima dai confini = 5,00 ml
  - Distanza minima dalle strade = 5,00 ml
  - Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 ml
  - Superficie fondiaria = 5.400 mq.
  - Volume totale = 27.000 mq.<sup>10</sup>
- La zona ASA\*\* ubicata in località San Claudio è destinata alla realizzazione del "Centro Servizi Territoriali" come previsto nel progetto "definitivo", aggiornato conformemente alle prescrizioni della Giunta Provinciale con atto n. 162 dell'11/5/2009, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 30/6/2009.<sup>11</sup>

<sup>9</sup> Variante approvata con delibera di C.C. n. 44 del 27/4/2007.

<sup>10</sup> Variante approvata con delibera di C.C. n. 66 del 7/7/2008.

- Per la zona ASA introdotta c/o Centro Studi Polizia di Stato necessita rispettare le inderogabili prescrizioni riportate nel parere del Servizio Interventi Sismici Idraulici e di Elettricità, Protezione Civile e Forestazione prot. n. 2369 del 5/5/2008.<sup>12</sup>
- Per l'area ASA di proprietà I.N.R.C.A. in località Santa Petronilla si ha la seguente normativa:
  - IF = 2,40 mc/mq
  - Distanza confini = 10,00 ml
  - Distanza strada = 10,00 ml
  - Distanza edifici = 28,00 ml
  - Altezza = 15,00 ml.<sup>13</sup>
- L'area ASA\* sita a Rione Murato di mq 544 è destinata all'ampliamento del centro sociale Rione Murato e deve essere ceduta, con ogni onere inerente e conseguente a carico del donatore, al momento dell'attuazione dell'ambito attuativo denominato "10 Madonnetta 07" – Cod. S.F. B6/57 di cui all'art. 65/3<sup>14</sup>
- Per la zona ASA\* ubicata ad Eest del cimtero del capoluogo, in contrada Mossa, necessita rispettare le inderogabili prescrizioni riportate nei pareri dei Servizi competenti all'interno della variante parziale specifica per tale area<sup>15</sup>

---

<sup>11</sup> Variante urbanistica approvata con delibera di C.C. n. 65 del 30/6/2009.

<sup>12</sup> Variante approvata con delibera di C.C. n. 38 del 16/4/2009.

<sup>13</sup> Variante approvata con delibera di C.C. n. 144 del 22/09/2004.

<sup>14</sup> Variante approvata con delibera di C.C. n. 20 del 11/03/2011

<sup>15</sup> Variante approvata con delibera di C.C. n. 58 del 28/11/2019

## **Art. 41 - Spazi pubblici attrezzati per lo sport (VS)**

Per spazi pubblici attrezzati per lo sport si intendono le parti del territorio, pubbliche o di uso pubblico, con prevalenza di attrezzature per lo sport ed il tempo libero.

Gli interventi sono di competenza della pubblica Amministrazione o di soggetti privati, previa convenzione con il Comune.

Nel caso che le strutture debbano essere realizzate da parte dell'Amministrazione Pubblica, su aree di proprietà privata, queste sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita a seguito dell'attuazione di Area Progetto o dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG

### **1. Parametri urbanistici ed edilizi**

Per interventi di nuova edificazione

UF = 6.000 mq/ha per attrezzature per lo sport

di cui fino ad un massimo di:

UF = 3.000 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 dagli impianti sportivi e dalle attrezzature di servizio annesse, debbono essere sistemati a verde secondo le modalità di cui al precedente Art. 16;
- per le zone destinate ad impianti, sportivi ubicate nella fascia costiera a sud del torrente Ete Vivo deve essere realizzata una piantumazione commisurata all'intera superficie destinata a "VS", nella misura di almeno un albero ogni 150 mq.
- per la costruzione e/o gestione degli impianti sportivi è ammesso l'intervento di enti, associazioni, cooperative o soggetti privati; l'Amministrazione può affidare ad essi la realizzazione e/o la gestione degli impianti, nel rispetto delle finalità e degli interessi collettivi, garantendo il controllo pubblico sul servizio ed un parziale uso delle attrezzature da parte del Comune; il progetto di costruzione di nuovi impianti e/o di potenziamento di quelli esistenti, deve essere conforme alle esigenze comunali e la sua realizzazione e/o gestione da parte di soggetti privati è subordinato alla stipula di apposita convenzione.

## **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.

## **Art. 43 - Aree per l'istruzione (AS)**

Per aree per l'istruzione si intendono le parti del territorio destinate alle strutture per l'istruzione dell'obbligo e per le attività connesse.

Gli interventi sono di competenza della pubblica Amministrazione.

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

### **1. Parametri urbanistici ed edilizi**

Per interventi di nuova edificazione

UF = 6.000 mq/ha

Hmax = 11.00 ml

Per interventi su strutture esistenti è comunque ammesso un incremento fino al 20% delle superfici esistenti, finalizzato al miglioramento 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**

- 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. 41;
- gli spazi liberi dagli edifici, rampe, parcheggi e relativi spazi di manovra, e dalle eventuali attrezzature per il gioco e lo sport, debbono essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente Art. 16
- Per la zona AS\* dedicata alla realizzazione del Polo Scolastico in Via Salvo D'Acquisto, Circonvallazione Nord, valgono i seguenti Parametri urbanistici ed edilizi per interventi diretti di nuova edificazione:

UF = 8.000 mq/ha

Hmax = 16.00 ml<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Variante approvata con delibera di C.C. n. 39 del 25/05/2017

## **Art. 44 - Aree per l'istruzione superiore ed universitaria (IS)**

Per aree per l'istruzione superiore ed universitaria si intendono le parti del territorio destinate alle strutture per l'istruzione secondaria, universitaria e post-universitaria, per scuole di specializzazione, per attività di ricerca e per le attività connesse, per attività di convitto o college.

Gli interventi sono di competenza delle pubbliche Amministrazioni interessate o di soggetti privati, previa convenzione con il Comune.

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

### **1. Parametri urbanistici ed edilizi**

- Per interventi di nuova edificazione
  - UF = 6.000 mq/ha
  - Hmax = 11.00 ml
- Per interventi su strutture esistenti è comunque ammesso un incremento fino al 20% delle superfici esistenti, finalizzato al miglioramento delle attrezzature, nel rispetto del distacco minimo tra i fabbricati e della densità edilizia massima stabilita dal D.M. n. 1444/68.
- Area del Polo Scolastico. Per interventi di ristrutturazione e nuova edificazione
  - UF = 8.000 mq/ha
  - Hmax = 24.00 ml<sup>17</sup>

### **2. Prescrizioni particolari**

- 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. 41;
- per la costruzione e/o gestione delle strutture per l'istruzione secondaria, universitaria e post-universitaria, per scuole di specializzazione, per attività di ricerca e per le attività connesse è ammesso l'intervento di enti, associazioni, cooperative o soggetti privati; l'Amministrazione può affidare ad essi la realizzazione e/o la gestione di strutture, 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 nuove strutture e/o di potenziamento di quelli esistenti, 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;
- gli spazi liberi dagli edifici, rampe, parcheggi e relativi spazi di manovra, e dalle eventuali attrezzature per il gioco e lo sport, debbono essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente Art. 16;
- per l'area IS\* relativa al Liceo Scientifico T.C.Onesti di via dei Mille valgono le NTA stabilite con la specifica variante di PRG approvata con delibera di C.C. n. 111 del 21/11/2006.

---

<sup>17</sup> Variante approvata con delibera di C.C. n. 80 del 29/11/2018

## **Art. 45 - Aree per attrezzature religiose (AR)**

Per aree per attrezzature religiose, si intendono le parti del territorio destinate alle attrezzature, ai servizi per il culto ed alle attività connesse, compresa la residenza dei religiosi, l'istruzione ecc..

Gli interventi non sono di competenza della pubblica Amministrazione e le aree relative non sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità, salvo i casi di cessione gratuita a seguito dell'attuazione di "Area progetto" o dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG.

### **1. Parametri urbanistici ed edilizi**

Per interventi di nuova edificazione

UF = 6.000 mq/ha

Hmax = 11.00 ml (fatti salvi i locali per il culto, i campanili, ecc., che possono avere anche altezze superiori)

Per interventi su strutture esistenti gli incrementi volumetrici non dovranno mai superare i parametri urbanistici previsti per interventi di nuova edificazione, con un incremento del 20%, nel rispetto del distacco minimo tra i fabbricati e della densità edilizia massima stabilita dal D.M. n. 1444/68.

Per le strutture all'interno della zona A di PRG si dovrà far riferimento al PP del Centro Storico

### **2. Prescrizioni particolari**

- 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. 41;
- gli spazi liberi dagli edifici, rampe, parcheggi e relativi spazi di manovra, e dalle eventuali attrezzature per il gioco e lo sport, dovranno essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente Art. 16.
- l'area per attrezzature religiose prevista nel quartiere Salvano è riservata al culto della chiesa cattolica.

## **Art. 46 - Aree per pubblici servizi e attrezzature tecnologiche per servizi urbani (APS)**

Per aree per pubblici servizi e attrezzature tecnologiche per servizi urbani si intendono le parti del territorio destinate alle attrezzature ed ai servizi di interesse generale, quali mercati, servizi tecnici ed amministrativi per le reti telefonica, elettrica, idrica, del gas, per la depurazione delle acque, ecc..

Gli interventi relativi a queste zone possono essere realizzati da parte degli enti interessati su aree di proprietà pubblica o privata.

Nel caso debbano essere realizzate su aree di proprietà privata, queste sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita a seguito dell'attuazione di "Area progetto" o dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG.

La proprietà delle attrezzature di interesse comune può essere sia pubblica che privata.

### **1. Parametri urbanistici ed edilizi**

Per interventi di nuova edificazione

UF = 6.000 mq/ha

Hmax = 11.00 ml (fatti salvi gli impianti di carattere straordinario, che possono avere anche altezze superiori)

Le fasce di rispetto di tali strutture sono cartograficamente individuate negli elaborati grafici "carta uso del suolo" del Piano e su di esse si applicano i vincoli di inedificabilità prescritti.

Per interventi su strutture esistenti è comunque ammesso un incremento fino al 20% delle superfici esistenti, finalizzato al miglioramento 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 dagli edifici, rampe, parcheggi e relativi spazi di manovra, attrezzature tecnologiche, ecc., debbono essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente Art. 16.

**Art. 47 - Aree cimiteriali e relative zone di rispetto (CIM)**

Per aree cimiteriali, si intendono le parti del territorio attualmente occupate dalle attrezzature cimiteriali. Gli interventi sulle strutture cimiteriali esistenti e loro ampliamenti sono di competenza della pubblica Amministrazione.

La zona di rispetto cimiteriale è cartograficamente delimitata dal PRG e su di essa si applicano i prescritti vincoli di inedificabilità.

*(Con delibera di C.C. n. 109 del 30/10/2008 l'ampiezza della porzione della zona di rispetto a sud del cimitero del capoluogo è stata ridotta, mantenendo il limite minimo dei 50 ml. con la prescrizione dettata dall'ASUR che, nell'area perimetrale del cimitero compresa tra i 50 e i 200 ml., non siano realizzate costruzioni adibite ad attività produttiva/commerciale che siano fonte di inquinamento acustico e/o di altra forma di inquinamento ambientale)*

Ferme restando le disposizioni relative alla distanza minima dagli edifici, di cui al RD 27 luglio 1934, n. 1265, le aree interessate dall'ampliamento delle strutture cimiteriali sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità. All'interno della zona di rispetto cimiteriale sono ammessi gli "interventi sull'edilizia esistente", nel rispetto della L. n. 166/2002 e delle altre norme specifiche di PRG.

## **Art. 48 - Aree per lo spettacolo e la cultura (ASC)**

Per aree per lo spettacolo e la cultura si intendono le parti del territorio destinate alle attrezzature ed ai servizi per lo svolgimento delle attività culturali e di spettacolo, comprese le sedi delle associazioni culturali e del tempo libero.

Gli interventi relativi a queste zone possono essere realizzati da parte degli enti interessati su aree di proprietà pubblica o privata.

Nel caso debbano essere realizzate su aree di proprietà privata, queste sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita a seguito dell'attuazione di "Area Progetto" o dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG.

La proprietà delle attrezzature di interesse comune può essere sia pubblica che privata.

### **1. Parametri urbanistici ed edilizi**

Per interventi di nuova edificazione

UF = 6.000 mq/ha

Hmax = 11.00 ml

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 dagli edifici, rampe, parcheggi e relativi spazi di manovra, ecc., debbono essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente Art. 16.

#### **Art. 49 - Verde di rispetto (VR)**

Per aree a verde di rispetto si intendono le parti del territorio destinate al verde di arredo, avente per lo più funzione di attenuazione dell'impatto visivo di infrastrutture stradali, rilevati, ecc, o di arredo urbano, airole stradali, piccoli giardini, ecc., o ancora di rispetto di corsi d'acqua secondari e loro alvei, ecc..

Gli interventi possono essere di competenza sia della pubblica Amministrazione che di altri soggetti pubblici e/o privati.

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 solo nel caso di intervento da parte di soggetti pubblici, o a cessione gratuita a seguito dell'attuazione di "Area progetto" o dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG.

Tra le aree a verde di rispetto il PRG individua alcuni spazi pubblici non ancora attrezzati, sui quali l'Amministrazione effettuerà nuove piantumazioni (np) ai sensi della Legge 113/92.

Tutte le aree a verde di rispetto debbono essere sistemate secondo le modalità di cui al precedente Art. 16.

## **Art. 50 - Parcheggi (P)**

Per parcheggi si intendono le parti del territorio destinate alla sosta degli autoveicoli.

Gli interventi sono di competenza della pubblica Amministrazione.

Sono comunque consentiti anche interventi da parte di operatori privati in aree di proprietà pubblica, in regime di concessione del diritto di superficie, oppure in aree di proprietà privata con convenzione per costruzione e gestione pluriennale del suolo o del sottosuolo.

Qualora siano previsti parcheggi lungo la viabilità, siano essi individuati cartograficamente dal PRG o previsti dagli strumenti attuativi, possono essere comunque previste soluzioni di continuità per la realizzazione di viabilità secondaria di zona o per consentire l'accesso ai lotti prospicienti la viabilità stessa.

Gli interventi facenti parte di "Area progetto" sono di competenza dei soggetti, pubblici o privati, che danno attuazione alle previsioni di PRG, salvo diversa specificazione contenuta nella scheda normativa del "Area progetto" stesso.

Gli spazi di parcheggio debbono altresì essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente Art. 16.

Tra le aree a parcheggio il PRG individua uno spazio pubblico che l'Amministrazione può attrezzare per la sosta dei camper (sc) ai sensi della Legge 336/91.

Per tutte le aree a parcheggio, pubblico o privato, ubicate nella fascia costiera a sud del torrente Ete Vivo deve essere realizzata una piantumazione con alberi di alto fusto a chioma larga, disposti secondo maglia modulare di ml. 8 x 5, relativi a tre posti auto, e comunque un albero ogni 40 mq. di superficie, comprendente anche la quota parte della corsia di accesso al posto auto.

*P\* Da realizzare e cedere gratuitamente unitamente all'area interessata, secondo quanto disposto dalla "Variante individuazione zone B stralciate..." approvata con delibera di C.C. n. 20 dell'11/3/2011.*

## **Art. 51 - Viabilità, fasce di rispetto stradali e linea ferroviaria**

Queste zone comprendono gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione e allo stazionamento dei pedoni e dei veicoli in genere, e le relative fasce di rispetto, nonché gli spazi occupati dalla linea ferroviaria e dalle relative strutture di supporto.

In tali spazi è prevista la realizzazione delle infrastrutture viarie, nonché di tutti gli elementi di arredo stradale, per la riduzione dell'impatto visivo, dell'inquinamento acustico e chimico derivante dal traffico motorizzato, nonché degli eventuali servizi accessori.

L'indicazione grafica dei tracciati stradali ha valore di massima; eventuali lievi modifiche del tracciato e delle sezioni stradali che si rendessero necessarie per motivi tecnici in sede di redazione del progetto esecutivo non costituiscono variante al PRG.

Il PRG individua graficamente la viabilità come area di colore bianco, priva di retinatura, definita dai contorni della retinatura circostante.<sup>18</sup>

Il PRG individua graficamente le fasce di rispetto delle viabilità esterna al perimetro dei centri abitati ai sensi del D.Lgs.vo 30/04/1992 n. 285 ed al D.P.R. 16/12/1992, n. 495 (Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione) e successive integrazioni e modificazioni.

Nelle fasce di rispetto stradale si applicano le disposizioni delle leggi sopracitate.

E' comunque prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs.vo 30/04/1992 n. 285 ed al D.P.R. 16/12/1992, n. 495 (Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione) e successive integrazioni e modificazioni e del D.M. n. 1404/68.

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

Gli interventi ricompresi nel perimetro dell'"Area progetto", sono di competenza dei soggetti, pubblici o privati, che danno attuazione alle previsioni di PRG, salvo diversa specificazione contenuta nella scheda normativa della stessa "Area progetto".

I viali alberati e le fasce di rispetto debbono altresì essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente Art. 16.

Le aree relative alla linea ferroviaria sono destinate al mantenimento ed al potenziamento dell'infrastruttura stessa e delle sue attrezzature di servizio.

Le previsioni dei nuovi tracciati stradali contenute nel PRG devono intendersi indicative; tali previsioni, ove ricorrano le condizioni, dovranno essere oggetto di Valutazione di Impatto Ambientale di cui alla L.R. n. 7/04.

Nelle fasce di rispetto stradali ricadenti all'interno delle zone "F" di cui al D.M. n. 1444/68, prevalentemente urbanizzate e parzialmente dotate di attrezzature, è consentita la rivendita di giornali ed affini e box bancomat e simili, tramite installazione di una struttura prefabbricata, facilmente rimovibile. Il permesso di costruire per l'installazione, su proprietà privata o su suolo pubblico o di uso pubblico, dato in concessione, delle suddette strutture, non può essere rilasciato quando ne derivi un ostacolo alla circolazione veicolare e pedonale o diminuzione della visibilità agli incroci ed alle curve stradali. Tale permesso è subordinato al rispetto del disposto di cui all'art. 20 del Codice della Strada, D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e art. 29 del relativo regolamento di esecuzione, D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modificazioni e integrazioni. In particolare, nei centri abitati, l'occupazione del marciapiede può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purché in adiacenza ai fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni e delle persone con limitata o impedita capacità motoria, larga non meno di ml. 2. L'esposizione della merce non deve essere estesa oltre il limite del banco di vendita.

*STR\* Da realizzare e cedere gratuitamente unitamente all'area interessata, secondo quanto disposto dalla "Variante individuazione zone B stralciate..." approvata con delibera di C.C. n. 20 dell'11/3/2011.*

---

<sup>18</sup> Variante urbanistica per adeguamenti cartografia e NTA di PRG approvata con delibera di C.C. n. 33 dell'11/3/2011.

## Art. 52 - Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree per stazioni di servizio automobilistico

Per “aree per stazioni di servizio automobilistico” si intendono gli spazi destinati agli impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione ed alle attività complementari.

Il PRG non individua le aree per le stazioni di servizio automobilistico ma definisce le caratteristiche, i requisiti ed i criteri per la realizzazione e o trasformazione degli impianti esistenti.

L’installazione di impianti di distribuzione dei carburanti è regolata dal D.Lgs.vo 32/98, dal D.Lgs.vo 346/99 e successive modificazioni ed integrazioni, dalla legislazione regionale in materia e dalla normativa di settore comunale che fissa i criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree per le stazioni di servizio automobilistico.

Nuove stazioni di servizio automobilistico possono essere realizzate esclusivamente al di fuori dei centri abitati così come perimetrati dal Comune ed all’interno delle fasce di rispetto stradale così come individuate dal PRG, ai sensi del D.Lgs.vo 30/04/1992 n. 285 ed al D.P.R. 16/12/1992, n. 495 (Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione) e successive integrazioni e modificazioni, purché ricadenti nelle zone omogenee D, E, F ed in aree di Verde di rispetto (VR).

Non sono ammessi impianti nelle aree disciplinate dalla tutele storico-paesistico-ambientali di cui al precedente CAPO I del presente TITOLO IV.

In aggiunta alle attrezzature di distribuzione dei carburanti, ai relativi servizi ed al di fuori delle fasce di rispetto stradale, è consentita la realizzazione delle attrezzature per attività complementari, quali piccole officine di assistenza automobilistica e attrezzature di lavaggio, nonché locali per attività commerciali e di ristoro.

### 1. Parametri urbanistici ed edilizi

Per interventi di nuova edificazione

UF = 1.400 mq/ha per le attività complementari

ICmax = 700 mq/ha

Hmax = 4,50 ml

### 2. Destinazioni d’uso

- Destinazioni d’uso previste:

<b>U3 Terziarie</b>	U3/1	Commercio al dettaglio;
	U3/2	Commercio complementare;
	U3/5	Pubblici esercizi per ristoro e svago;
	U3/6	Pubblici esercizi per ricezione;
	U3/10	Artigianato di servizio;
<b>U2 Secondarie</b>	U2/3	Depositi a cielo aperto;

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d’uso regolate : nessuna

### 3. Prescrizioni particolari

- la massima SF utilizzabile per le aree per stazioni di servizio automobilistico non potrà superare 20.000 mq.
- Se gli impianti per la distribuzione di carburanti prevedono attività complementari indicate nelle destinazioni d’uso, la profondità massima delle aree calcolata a partire dalla strada non potrà superare, rispetto alla classificazione della strada, le seguenti dimensioni:

Strade di tipo B:	100 ml
Strade di tipo E:	90 ml
Strade di tipo F:	80 ml
- nelle aree di servizio la dotazione di parcheggi, relativa alle attività di commercio, è fissata nella misura minima di mq 40, escluse le sedi viarie, ogni mq 100 di Superficie di vendita (SV), con esclusione di depositi, magazzini; per le medie e grandi strutture di vendita è prescritto il rispetto della Legge Regionale n. 26 del 04/10/1999; la dotazione di parcheggi per attività di commercio è in aggiunta ai parcheggi previsti dall’Art. 18 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni e integrazioni;
- le coperture e/o le pensiline degli impianti di erogazione dei carburanti non potranno superare l’altezza massima di 5,50 ml;
- gli spazi liberi dagli edifici, rampe, parcheggi e relativi spazi di manovra, attrezzature tecnologiche, ecc., debbono essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente Art. 16.

Per le finalità di cui al presente articolo si deve fare riferimento anche ai -criteri per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti-, fissati con apposita deliberazione di Consiglio Comunale. Quando le presenti norme sono in contrasto con detti criteri, prevalgono questi ultimi.

### **Art. 53 - Percorsi ciclabili e pedonali**

Per percorsi ciclabili si intendono gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione esclusiva delle biciclette.

Per percorsi pedonali si intendono gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione esclusiva dei pedoni e, ove compatibile, delle biciclette.

In sede di progettazione esecutiva possono essere modificati i tracciati dei percorsi ciclabili e pedonali, senza che ciò costituisca variante al PRG; non sono modificabili il recapito iniziale e finale.

#### **Art. 54 - Pianificazione di emergenza**

Per "Pianificazione di emergenza" si intende l'individuazione di aree che possono essere utilizzate in caso di eventi calamitosi di varia natura sia per l'ammassamento di forze e risorse attraverso l'insediamento provvisorio di tendopoli e roulotte (TR) che per l'insediamento stabile di moduli abitativi e di moduli sociali (MA).

**Art. 55 - Parti consolidate: disposizioni generali**

Negli elaborati sono individuati ambiti territoriali che il PRG chiama “parti consolidate”.

Ciascun ambito è regolato dalle seguenti disposizioni generali e da una normativa specifica relativa a ciascuno di essi; qualora la normativa specifica prescriva norme diverse da quelle contenute nelle disposizioni generali, valgono, ove in contrasto, le norme specifiche.

La normativa specifica contiene le informazioni:

- sul tipo di intervento previsto, con riferimento al TITOLO III, CAPO I delle presenti norme tecniche;
- sui modi di intervento previsti con riferimento al TITOLO III, CAPO III delle presenti norme tecniche;
- sui parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nell'intervento, espressi con riferimento al TITOLO II, CAPO II delle presenti norme tecniche;
- sulle destinazioni d'uso consentite; talvolta vengono individuate alcune destinazioni d'uso regolate ovvero vengono definiti parametri quantitativi da rispettare sia in caso di intervento edilizio diretto sia in caso di intervento urbanistico preventivo; lo strumento attuativo indicherà la localizzazione delle destinazioni d'uso regolate; tali localizzazioni potranno essere flessibili, ovvero i piani attuativi potranno prevedere criteri che, nel rispetto dei limiti di “destinazioni d'uso regolate” e degli standard urbanistici, consentano variazioni nel tempo degli usi previsti;
- sulle prescrizioni particolari da rispettare nell'attuazione dell'intervento;

Le planimetrie che disciplinano l'uso del suolo contengono le regole urbanistiche relative all'intervento; in taluni casi sono anche fissati allineamenti da rispettare nel caso di nuova costruzione.

Le regole urbanistiche e gli allineamenti eventualmente fissati dal PRG, sono prescrittivi.

Le informazioni sui livelli di pericolosità geologica e sismica sono contenute negli elaborati relativi all'indagine geologica e geomorfologica.

Per tutte le “parti consolidate” valgono le seguenti disposizioni generali:

**- Parametri urbanistici ed edilizi**

- la superficie fondiaria (SF) è quella complessivamente interessata dall'intervento; essa deve essere verificata attraverso specifico rilievo topografico del terreno; essa va comunque misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PRG;
- l'indice di fabbricabilità fondiaria prescritto per le nuove costruzioni su lotti liberi vale anche per gli interventi di saturazione dei lotti già edificati, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, fino al raggiungimento di tale indice;
- nel caso di interventi sull'edilizia esistente, l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari all'indice di fabbricabilità fondiaria esistente.

**- Standard urbanistici**

- nel caso di nuova edificazione, la dotazione di parcheggi, relativa alle attività di commercio, turistiche e direzionali, è stabilita 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. 26 del 04/10/1999; la dotazione di parcheggi è in aggiunta ai parcheggi previsti dall'Art. 18 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni e integrazioni;
- nel caso degli edifici esistenti, la dotazione di parcheggi per gli usi consentiti dal PRG, è soddisfatta attraverso la dotazione di parcheggi pubblici e servizi prevista dal piano stesso; pertanto nel caso di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, non è necessario reperire nuovi parcheggi nell'ambito del singolo intervento, fatta eccezione per tutte le nuove attività di commercio con superfici destinate alla vendita, le quali sono comunque soggette al reperimento di spazi parcheggio nella misura minima di mq 40, escluse le sedi viarie, ogni mq 100 di della Superficie di vendita (SV), con esclusione di depositi, magazzini; per le medie e grandi strutture di vendita è prescritto il rispetto della Legge Regionale n. 26 del 04/10/1999.

**- Modalità attuative**

- nelle “parti consolidate” il PRG si attua per mezzo di piani urbanistici preventivi (PP, PR, PEEP, PIP) e/o, in mancanza di questi, per intervento edilizio diretto, secondo le modalità di cui al TITOLO III, CAPO III delle presenti norme tecniche; Nel caso di riadozione anche con modifiche, nuova progettazione o di progettazione urbanistica di dettaglio, il perimetro dei Piani attuativi, costituisce ambito unitario di intervento.

**- Prescrizioni particolari**

- si tratta di norme di carattere generale da osservare sia in caso di intervento edilizio diretto, sia in caso di intervento urbanistico preventivo, anche qualora non prescritto dal PRG;

- sono comunque vietate nuove costruzioni nelle aree con pendenza topografica media superiore al 30%<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Prescrizione del Servizio Decentrato OO. PP. e Difesa del Suolo - Ascoli Piceno con parere prot. 4029 del 18/07/2000 registrato al prot. 23552 del 25/07/2000  
PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FERMO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006.  
AGGIORNAMENTO 30/10/2023

– **Disposizioni generali**

Per aree agricole si intendono le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli, ovvero all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, al floro-vivaismo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

Gli usi agricoli sono intesi non soltanto in senso strettamente produttivo, ma anche in funzione di salvaguardia del paesaggio agrario e dei suoi valori storico-ambientali, del sistema idrogeologico e dell'equilibrio ecologico complessivo.

In tali zone si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale 8 marzo 1990, n.13.

E' vietato manomettere i canali di costruzione storica presenti, riportati nella cartografia di piano.

Il territorio agricolo comunale è diviso in quattro zone in relazione alla caratterizzazione del paesaggio agrario, al suo grado di compromissione, alla configurazione geomorfologica:

- aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale;
- aree agricole della piana alluvionale dei fiumi Tenna ed Ete e della piana costiera;
- aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico-ambientale;

– **Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale**<sup>20</sup>

Per aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale si intendono quelle parti del territorio con alto valore dei caratteri paesistico-ambientali e delle condizioni di equilibrio tra fattori antropici e ambiente naturale e dove permangono elementi e tracce dei modi tradizionali di coltivazione unitamente a diffusi manufatti agricoli e vegetazione spontanea; gli interventi debbono essere finalizzati al mantenimento di tali caratteristiche.

All'interno di tali aree, in aggiunta alle disposizioni di cui alla Legge Regionale 8 marzo 1990, n.13, alle disposizioni del precedente art. 36 bis, si applicano le seguenti norme specifiche di tutela paesistico ambientale:

- è vietata la demolizione dei manufatti agricoli classificati dal PRG di "valore storico architettonico che conservano le caratteristiche di maggior interesse";
- è vietato l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricolo-produttive e storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. n. 8/87 e n. 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché delle normative silvocolturali vigenti;
- è vietato l'inizio di nuove attività estrattive; per le cave esistenti, in atto, è consentita la prosecuzione dell'attività estrattiva di cave regolarmente autorizzate dalla Regione Marche nei limiti e con le modalità previste nelle originarie autorizzazioni regionali, anche di tipo temporale, salvo eventuali proroghe; resta fermo che al termine delle stesse trovano integrale applicazione gli ambiti di tutela definitivi del P.R.G., adeguato al P.P.A.R. e quindi quanto previsto dal programma provinciale delle attività estrattive; per le attività o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale, di cui agli articoli all'articolo 57 e 63 bis e con le procedure di cui agli articoli all'articolo 27 e 63 ter delle NTA del PPAR<sup>21</sup>;
- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR;
- è consentita la realizzazione di piscine e campi da gioco (tennis, calcetto, bocce, ecc.), strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero, come manufatti pertinenziali dell'edificio principale, purché tali manufatti, per forme, dimensioni e materiali utilizzati si armonizzino con il contesto rurale
- i suddetti manufatti potranno occupare una superficie complessiva massima non superiore al 20% del fondo, con un massimo assoluto di mq 800; essi dovranno essere inseriti in un'area di superficie pari ad almeno il triplo di quella occupata da tali strutture;
- le limitazioni dimensionali di cui al punto precedente non si applicano alle strutture ricettive ed agrituristiche
- sono vietate le recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
- eventuali parcheggi e nuovi percorsi possono essere realizzati soltanto con pavimentazione permeabile.

Sulle aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale si applicano, rispetto alle norme di tutela paesistico-ambientale, le esenzioni di cui al precedente Art. 38

<sup>20</sup> Variante urbanistica per adeguamento normativodell'art. 56 approvata con delibera di C.C. n. 41 del 25/05/2017.

<sup>21</sup> 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.

#### – **Aree agricole della piana alluvionale dei fiumi Tenna ed Ete e della piana costiera**<sup>22</sup>

Per aree agricole della piana alluvionale dei Fiumi Tenna ed Ete e della piana costiera si intendono quelle parti del territorio facenti parte della piana alluvionale che conservano ancora in buona misura le caratteristiche peculiari del paesaggio agrario ed alcuni significativi elementi storico-architettonici (edifici rurali e ville di campagna di interesse storico-architettonico, segni visibili della struttura centuriata, ecc.).

Tali aree possono far parte di un parco fluviale il quale, in sintonia con analoghe previsioni dei Comuni di valle, si estenderà lungo la sponda dei Fiumi.

L'attuazione della previsione di parco fluviale è subordinata alla redazione di un progetto intercomunale o comunale di iniziativa pubblica, finalizzato alla riqualificazione ambientale dell'area ed al mantenimento delle sue caratteristiche peculiari, e potrà prevedere una parziale fruizione sociale dell'area da realizzarsi con percorsi pedonali ed aree per lo sport e lo svago e piccole attrezzature per il tempo libero ed il ristoro.

Tali previsioni saranno definite in maniera dettagliata nel progetto stesso; esse, per quanto concerne sia le sistemazioni generali dell'area, che le ipotizzate infrastrutture, qualora coerenti con le finalità suindicate di costituzione di un'area parco e nel rispetto della tutela paesistico-ambientale, di cui al TITOLO IV, CAPO I delle presenti norme, non costituiranno variante al PRG, ma strumento di pianificazione attuativa del medesimo.

Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova edificazione, ai sensi e nel rispetto di quanto stabilito nei relativi articoli precedenti, ricadenti nella parte di territorio agricolo che il PRG classifica come Aree agricole della piana alluvionale dei Fiumi Tenna, ed Ete e della piana costiera, valgono, in aggiunta alla normativa specifica, le seguenti norme, fatte salve le eventuali diverse e specifiche previsioni che saranno contenute nel progetto di parco fluviale:

- è consentita la realizzazione, sui fondi di pertinenza degli edifici, di strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero quali piscine, campi da gioco (tennis, calcetto, bocce etc.), maneggi ecc., e di strutture precarie e amovibili quali tende, pergole ecc., spazi aperti attrezzati per il ballo e lo svago, fatto salvo il rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento acustico; tali manufatti, pertinenziali dell'edificio principale e purchè per forme, dimensioni e materiali utilizzati si armonizzino con il contesto rurale, possono occupare una superficie complessiva massima non superiore al 20% del fondo con un massimo assoluto di mq. 2.000; esse debbono essere inserite in un'area, di superficie pari ad almeno il triplo di quella occupata da tali strutture, che deve essere sistemata secondo le modalità di "Riqualificazione del sistema ambientale nelle aree agricole" di cui al precedente Art. 16;
- sono vietate le recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

#### – **Aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico-ambientale**<sup>23</sup>

Per aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico-ambientale si intendono quelle parti del territorio che hanno perso, per edificazione diffusa e impoverimento del sistema vegetale le caratteristiche peculiari del paesaggio agrario.

Gli interventi debbono essere finalizzati al recupero, ove possibile, delle qualità tipiche del paesaggio agrario.

Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova edificazione, ai sensi e nel rispetto di quanto stabilito nei relativi articoli precedenti, ricadenti nella parte di territorio agricolo che il PRG classifica come Aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico-ambientale, valgono, in aggiunta alla normativa specifica, le seguenti norme:

- è consentita la realizzazione, sui fondi di pertinenza degli edifici e nel rispetto delle distanze di cui al successivo Art. 57, di strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero quali piscine, campi da gioco (tennis, calcetto, bocce etc.), maneggi, etc., e di strutture precarie e amovibili quali tende, pergole etc., purchè tali manufatti, per forme, dimensioni e materiali utilizzati si armonizzino con il contesto rurale;
- tali manufatti potranno occupare una superficie complessiva massima non superiore al 20% del fondo con un massimo assoluto di mq. 800; essi dovranno essere inseriti in un'area, di superficie pari ad almeno il triplo di quella occupata da tali strutture, che dovrà essere sistemata secondo le modalità di "Riqualificazione del sistema ambientale nelle aree agricole" di cui al precedente Art. 16;
- sono vietate le recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

#### – **Aree con elevato valore botanico vegetazionale**<sup>24</sup>

<sup>22</sup> Variante urbanistica per adeguamento normativo dell'art. 56 approvata con delibera di C.C. n. 41 del 25/05/2017.

<sup>23</sup> Variante urbanistica per adeguamento normativo dell'art. 56 approvata con delibera di C.C. n. 41 del 25/05/2017.

<sup>24</sup> Variante urbanistica per adeguamento normativo dell'art. 56 approvata con delibera di C.C. n. 41 del 25/05/2017.

Per aree con elevato valor botanico vegetazionale si intendono le parti del territorio con presenza di macchia mediterranea, bosco di conifere, querceto submediterraneo e vegetazione ripariale.

Il PRG individua e delimita cartograficamente tali aree che comprendono anche il Boschetto di Cugnolo area floristica protetta ai sensi del Decreto del Presidente Giunta Regionale n. 73 del 24.03.1997, per cui si prescrive il rispetto della L.R. n. 52/74; trattandosi tuttavia di situazioni naturali in evoluzione, è necessario, prima di ciascun intervento che interessi le aree di margine, rilevare e documentare la reale consistenza, alla data dell'intervento; soltanto sulle aree effettivamente occupate dalla vegetazione boschiva e ripariale o da arbusteti che hanno raggiunto uno stadio evolutivo significativo sotto il profilo botanico, si applicano le norme di tutela del presente articolo.

Le aree individuate sono soggette a tutela; i principali obiettivi che il piano intende conseguire sono la salvaguardia di elementi vegetali che caratterizzano il territorio comunale ed il ripristino, consolidamento e sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale a fini ecologici e di difesa del suolo.

All'interno di tali aree è vietata ogni nuova edificazione; la costruzione di nuove strade o l'ampliamento di quelle esistenti, l'installazione di tralicci, antenne e similari ed ogni altro intervento suscettibile di modificare le caratteristiche ambientali dei luoghi devono essere sottoposte a particolari cautele di carattere paesistico ambientale.

Inoltre, in aggiunta alle disposizioni di cui alla Legge Regionale 8 marzo 1990, n.13, si applicano le seguenti norme specifiche di tutela paesistico ambientale:

- è vietata la demolizione dei manufatti agricoli classificati dal PRG di "valore storico architettonico che conservano le caratteristiche di maggior interesse";
- è vietato l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente; resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. n. 8/87 e n. 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché delle normative silvocolturali vigenti;
- è vietato l'inizio di nuove attività estrattive; per le cave esistenti, in atto, è consentita la prosecuzione dell'attività estrattiva di cave regolarmente autorizzate dalla Regione Marche nei limiti e con le modalità previste nelle originarie autorizzazioni regionali, anche di tipo temporale, salvo eventuali proroghe; resta fermo che al termine delle stesse trovano integrale applicazione gli ambiti di tutela definitivi del P.R.G., adeguato al P.P.A.R. e quindi quanto previsto dal programma provinciale delle attività estrattive; per le attività o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale, di cui agli articoli all'articolo 57 e 63 bis e con le procedure di cui agli articoli all'articolo 27 e 63 ter delle NTA del PPAR;<sup>25</sup>
- è vietata la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR;
- è consentita la realizzazione di piscine e campi da gioco (tennis, calcetto, bocce, ecc.), strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero, come manufatti pertinenziali dell'edificio principale, purchè tali manufatti, per forme, dimensioni e materiali utilizzati si armonizzino con il contesto rurale;
- i suddetti manufatti potranno occupare una superficie complessiva massima non superiore al 20% del fondo, con un massimo assoluto di mq 800; essi dovranno essere inseriti in un'area di superficie pari ad almeno il triplo di quella occupata da tali strutture;
- le limitazioni dimensionali di cui al punto precedente non si applicano alle strutture ricettive ed agrituristiche
- sono vietate le recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
- eventuali parcheggi e nuovi percorsi possono essere realizzati soltanto con pavimentazione permeabile.

Sono comunque ammissibili le opere di miglioramento strutturale in connessione con l'attività agricola, sulla base di un programma di sviluppo aziendale approvato, così come previsto dal regolamento CEE 797/85.

Su tali aree si applicano le esenzioni di cui al precedente articolo 38.

---

<sup>25</sup> 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.

## Art. 57 - Patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole

Il patrimonio edilizio extraurbano, costituito dagli edifici esistenti sul territorio agricolo comunale, è suddiviso dal PRG, in relazione al periodo di costruzione, alle caratteristiche storiche, tipologiche e architettoniche ed allo stato di conservazione.

Ne deriva la seguente classificazione:

**- edifici extraurbani di valore storico-architettonico che conservano le caratteristiche di maggior interesse (E1);**

si tratta di edifici rurali di particolare valore storico-architettonico, tutti costruiti prima dell'anno 1950, che conservano le loro caratteristiche di maggior interesse;  
essi sono cartograficamente individuati dal PRG;

**- edifici extraurbani di valore storico-architettonico, parzialmente compromessi (E2);**

si tratta di edifici rurali di particolare valore storico-architettonico, tutti costruiti prima dell'anno 1950, che sono in uno stato di conservazione che rende problematico un completo recupero delle loro caratteristiche di maggior interesse;  
essi sono cartograficamente individuati dal PRG;

**- edifici extraurbani senza particolare valore storico-architettonico (E3);**

si tratta di tutti gli altri edifici rurali costruiti prima del 1950 ma che hanno perso, a causa delle manomissioni subite nel tempo, qualsiasi elemento di interesse storico-architettonico;

essi sono cartograficamente individuati dal PRG;

**- totalità degli edifici presenti nelle aree agricole, non altrimenti classificati dal PRG (E4)**

### 1. Tipo di intervento

Intervento sull'edilizia esistente.

In particolare per gli:

- edifici extraurbani di valore storico-architettonico che conservano le caratteristiche di maggior interesse: Restauro e risanamento conservativo (RC);
- edifici extraurbani di valore storico-architettonico parzialmente compromessi: Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari (RS) Restauro e risanamento conservativo (RC);
- edifici extraurbani senza particolare valore storico-architettonico: Ristrutturazione edilizia (RS) e demolizione senza ricostruzione (DM);  
E4 Ristrutturazione edilizia.

### 2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IF = IF esistente fatti salvi i casi di cui al successivo Art. 58

### 4. Destinazioni d'uso

- |                                       |    |              |      |   |
|---------------------------------------|----|--------------|------|---|
| - <u>Destinazioni d'uso previste:</u> | U1 | Primarie     | U1/1 | Abitazioni  |
|                                       |    |              | U1/2 | Attrezzature per l'attività agricola                    |
|                                       |    |              | U1/5 | Lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli |
|                                       | U4 | Residenziali |      |   |
|                                       | U3 | Terziarie    | U3/5 | Pubblici esercizi per ristoro e svago                   |
|                                       |    |              | U3/6 | Pubblici esercizi per ricezione                         |
|                                       |    |              | U3/7 | Studi professionali                                     |
|                                       | U5 | Servizi      | U5/2 | Attrezzature per lo sport                               |
|                                       |    |              | U5/3 | Attrezzature per lo svago                               |

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate : nessuna

### 5. Prescrizioni particolari

– per interventi edilizi sugli edifici esistenti la documentazione di progetto da allegare deve essere corredata di copia della scheda di rilievo e della relativa documentazione fotografica contenuta negli elaborati di “censimento dei fabbricati rurali” redatto ai sensi della Legge Regionale 8 Marzo 1990, n. 13 e facenti parte degli elaborati del PRG;

- è consentito realizzare locali interrati, come definiti dal R.E.C., sia al disotto degli edifici esistenti, ove possibile, senza compromettere le caratteristiche storico-architettoniche e statiche degli edifici stessi, sia nelle aree di pertinenza; in tal caso non sono prescritte distanze minime dagli edifici esistenti; la superficie lorda di tali locali non potrà eccedere il 50% delle superfici utili lorde (SUL) esistenti; i locali interrati costruiti nelle aree di pertinenza, fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso, per le aperture di aerazione ed illuminazione, ecc., devono essere completamente interrati e la sistemazione dello spazio superiore in vista deve essere integrata con la sistemazione generale degli spazi di pertinenza degli edifici principali;
- è prescritta, nei casi di impiego o ripristino di intonaco civile sulle pareti esterne o loro porzioni, una tinteggiatura nei colori tradizionali, comunque esplicitamente approvati dalla Commissione edilizia, dietro proposta di campione di colore;
- le delimitazioni di spazi esterni, quali corti, recinti, etc., devono essere realizzate esclusivamente con essenze vegetali protette e/o autoctone;
- si applicano inoltre, in relazione alla parte del territorio agricolo sulla quale è collocato l'edificio, le disposizioni di cui al precedente articolo 55;
- si applicano inoltre le disposizioni di cui al precedente articolo 16.

E' fatto divieto di realizzare, in zona agricola, recinzioni in muratura o cemento armato, utilizzando invece materiali tradizionali di limitato impatto ambientale, con esclusione dei lati posti lungo strade pubbliche o di uso pubblico.

Inoltre:

- si prescrive quanto segue per gli:

**Edifici extraurbani di valore storico-architettonico che conservano le caratteristiche di maggiore interesse (E1/n)**

- gli interventi su tali edifici debbono essere volti, attraverso un recupero filologico delle caratteristiche architettoniche e tipologiche, conservatesi, ad esaltarne il rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura;
- eventuali nuovi manufatti in zona agricola devono essere collocati, anche su proprietà limitrofe, ad una distanza non inferiore a ml 50;
- è prescritto inoltre:
  - l'impiego, per i manti di copertura, di coppi in laterizio privi di colorazioni artificiali e di grondaie e discendenti pluviali in rame;
  - l'impiego di serramenti esterni in legno naturale; il sistema di oscuramento deve essere preferibilmente interno a controportelli scuri; sono ammesse, pur se non consigliate, le persiane esterne;
- accessori agricoli:
  - agli accessori agricoli annessi all'edificio principale, importanti sotto l'aspetto tipologico, e storico-architettonico, si applicano le stesse norme relative all'edificio principale;
  - per gli accessori agricoli privi di valore tipologico e storico-architettonico, è consentita la sostituzione edilizia con le modalità tecnico-costruttive previste al successivo Art. 58, riguardanti le nuove costruzioni di abitazioni;

- si prescrive quanto segue per gli:

**Edifici extraurbani di valore storico-architettonico parzialmente compromessi (E2/n)**

- gli interventi su tali edifici debbono essere volti al recupero di tutti quegli elementi tipologici, architettonici e strutturali significativi, ancora reperibili almeno come testimonianza della configurazione originaria ed in grado di rappresentare il loro rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura.
- eventuali nuovi manufatti in zona agricola devono essere collocati, anche su proprietà limitrofe, ad una distanza non inferiore a ml 50;
- è prescritto inoltre:
  - l'impiego, per i manti di copertura, di coppi in laterizio privi di colorazioni artificiali e di grondaie e discendenti pluviali in rame;
- accessori agricoli:
  - agli accessori agricoli annessi all'edificio principale, importanti sotto l'aspetto tipologico, e storico-architettonico, si applicano le stesse norme relative all'edificio principale;
  - per gli accessori agricoli privi di valore tipologico e storico-architettonico, è consentita la sostituzione edilizia con le modalità tecnico-costruttive previste al successivo Art. 58, riguardanti le nuove costruzioni di abitazioni;
  - l'impiego di serramenti esterni in legno naturale; il sistema di oscuramento deve essere preferibilmente interno a controportelli scuri; sono ammesse, pur se non consigliate, le persiane esterne;
- non è comunque consentito:

- l’impiego di materiali lapidei per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie;
  - la realizzazione di balconi;
- in linea generale si prescrive inoltre, salvo comprovate esigenze particolari che saranno valutate dalla Commissione Edilizia, quanto segue per gli:
- Edifici extraurbani senza particolare valore storico-architettonico (E3/n)**
- gli interventi su tali edifici debbono essere volti al corretto inserimento del manufatto nel paesaggio agrario circostante;
- eventuali nuovi manufatti in zona agricola devono essere collocati, anche su proprietà limitrofe, ad una distanza non inferiore a 50 ml;
  - è prescritto inoltre:
    - l’impiego, per i manti di copertura, di coppi in laterizio, privi di colorazioni artificiali e di grondaie e discendenti pluviali in rame;
    - nel caso di interventi di sostituzione integrale della copertura si impone una pendenza delle falde contenuta fra il 25% e il 40%; non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura contenuti all’interno dell’ingombro delle falde del tetto e per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato; gli eventuali terrazzi in copertura devono essere accessibili da collegamenti verticali (scale e/o ascensori) il cui ingombro deve comunque essere contenuto all’interno della copertura medesima; la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm. 50, preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista;
    - l’impiego di serramenti esterni in legno naturale o in metallo verniciato nei colori bianco, verde smeraldo, rosso amaranto, marrone testa di moro;
  - non è comunque consentito:
    - l’impiego di materiali lapidei per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie;
  - accessori agricoli:
    - per gli accessori agricoli è consentita la sostituzione edilizia con le modalità tecnico-costruttive previste al successivo Art. 58, riguardante le nuove costruzioni di abitazioni.

## **Art. 58 - Nuove costruzioni nelle aree agricole**

### **– Disposizioni generali<sup>26</sup>**

I permessi di costruire per la realizzazione di nuove abitazioni, gli ampliamenti e/o ricostruzioni di abitazioni preesistenti, sono rilasciate esclusivamente ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto delle norme della L.R. 13/90 e della L.10/77.

I suindicati edifici possono essere realizzati esclusivamente in funzione dell'attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore a titolo principale singolo o associato, in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

I permessi di costruire per la realizzazione di attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame, edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, serre, costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, edifici per industrie forestali, sono rilasciate ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto delle norme della L.R. 13/90 e della L.10/77.

I suindicati edifici possono essere realizzati esclusivamente in funzione dell'attività agricola dell'imprenditore singolo o associato, in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

Tutte le nuove costruzioni da realizzare sul territorio agricolo, la loro necessità e la loro destinazione, deve risultare da un piano aziendale o interaziendale ai sensi della legislazione regionale vigente; il piano aziendale o interaziendale deve essere allegato alla domanda di concessione edilizia.

Il piano aziendale può essere sostituito da una semplice relazione illustrativa per i soggetti che, pur non risultando imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi della legislazione vigente, esercitano l'attività di allevamento zootecnico, coltivano in serra e lavorano, conservano, commercializzano prodotti agricoli, secondo le disposizioni della L.R. 13/90.

Nelle zone agricole sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultino necessarie per l'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo, ed in particolare:

1. abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
2. ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
3. attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame;
4. edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica;
5. serre;
6. costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
7. edifici per industrie forestali;
8. opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zona agricola.

Tutti permessi di costruire relativi alle nuove costruzioni, sono rilasciate previo accertamento dell'esistenza di infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o, infine, dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente agli edifici.

Il comune, attraverso i servizi decentrati agricoltura, foreste e alimentazione, verifica la sussistenza dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale o di imprenditore agricolo di cui ai punti precedenti, nonché la conformità degli interventi proposti ai piani zonali agricoli o ai piani aziendali o interaziendali.

Si applicano inoltre, in relazione alla parte del territorio agricolo sulla quale ricadono gli interventi di nuova edificazione, le disposizioni di cui al precedente articolo 55.

Deve essere integralmente rispettato quanto previsto dalla L.R. n. 13/1990, salvo disposizioni più restrittive previste dal presente articolo (prescrizioni per la realizzazione di nuovi edifici, pendenze delle coperture ecc.).

Non sono consentiti i cambi di destinazione d'uso di cui all'art. 57 delle NTA del PRG:<sup>27</sup>

1. degli accessori agricoli (intesi come nuove costruzioni di attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame), nel caso che siano separati dall'edificio già utilizzato a scopi abitativi e non più necessari alla conduzione dei fondi;
2. degli edifici per allevamenti zootecnici, non più necessari alla conduzione dei fondi;

<sup>26</sup> Variante normativa dell'art. 58 delle N.T.A. approvata con delibera di C.C. n. 88 del 18/12/2018.

<sup>27</sup> Variante normativa dell'art. 58 delle N.T.A. approvata con delibera di C.C. n. 88 del 18/12/2018.

3. delle serre e delle costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli), non più necessari alla conduzione dei fondi. Non sono inoltre consentiti i cambi di destinazione d'uso rilevante previsti ai sensi dell'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Non sono inoltre consentiti i cambi di destinazione d'uso rilevante previsti ai sensi dell'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Sono consentiti, in ogni caso, i cambi di destinazione d'uso non rilevanti, purché si mantenga la categoria funzionale identificata con la lettera "d) - rurale", di cui all'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. di cui siano accertati il rispetto dei parametri edilizi di ciascuna tipologia di immobile stabiliti nel presente articolo.

Sono fatte salve le istanze autorizzative presentate in data antecedente all'approvazione della presente variante, tenendo conto quanto previsto all'art. 12, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001.

#### – Nuove costruzioni di abitazioni necessarie per l'esercizio delle attività

Nuove residenze in zone agricole sono ammesse solo quando l'impresa agricola sia sprovvista di una abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento dell'attività agricola.

L'adeguatezza dell'abitazione alle esigenze della famiglia coltivatrice si determina attribuendo ad ogni membro della famiglia medesima uno spazio massimo pari a mc. 120, comprensivo degli spazi sia di uso privato che comune, ferma restando la verifica prevista dall'art. 13 della L.R. n. 13/90 da parte dei servizi decentrati agricoltura e foreste.

Nella famiglia coltivatrice sono compresi tutti i conviventi legati da vincolo di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'attività agricola e le persone a loro carico.

Ferma restando la densità fondiaria massima di  $IF = 0.03$  mc/mq, applicata a tutti gli appezzamenti di terreno contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini del comune di appartenenza o di comuni limitrofi, per ogni impresa agricola sprovvista di casa colonica è consentita la costruzione di un solo fabbricato il cui volume complessivo va commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice, senza mai superare i mc. 1.000 fuori terra.

Le costruzioni di nuove abitazioni devono avere le seguenti caratteristiche:

- altezza massima di ml 7,50 misurati a valle per i terreni in declivio;
- distanza minima dai confini di ml 20,00;
- distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 1/04/1968 e dal Nuovo Codice della Strada con relativo Regolamento di attuazione, salvo i casi previsti dalla L.R. 34/75.
- non è consentita la realizzazione di balconi in aggetto rispetto alla sagoma del fabbricato; è consentita la realizzazione di logge e di terrazzi contenuti all'interno della sagoma del fabbricato, anche aperti a cielo;
- le pendenze delle coperture debbono essere contenute fra il 25% e il 40%; non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura contenuti all'interno dell'ingombro delle falde del tetto e per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato; gli eventuali terrazzi in copertura debbono essere accessibili da collegamenti verticali (scale e ascensori) il cui ingombro deve comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima; non è consentita la costruzione di abbaini;
- la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm. 50, preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista;
- è fatto obbligo di impiego di manto di copertura in coppi di laterizio di colore tradizionale, infissi in legno naturale o in metallo verniciato nei colori bianco, verde smeraldo, rosso amaranto, marrone testa di moro, di finiture dei paramenti esterni in laterizio a vista non smaltato o intonaco civile tinte nei colori tradizionali, e comunque esplicitamente approvati dalla Commissione Edilizia, dietro proposta di campione di laterizio e/o di colore;
- non è consentito l'impiego di materiali lapidei per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie.

La realizzazione di nuove abitazioni è subordinata al rilascio di permesso di costruire ed alla apposizione di un vincolo a "non aedificandi", su tutte le aree dell'azienda, anche ricadenti in comuni diversi, utilizzate a fini edificatori, con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione.

Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti.

E' fatto divieto di realizzare, in zona agricola, recinzioni in muratura o cemento armato, utilizzando invece materiali tradizionali di limitato impatto ambientale, con esclusione dei lati posti lungo strade pubbliche o di uso pubblico.

#### – Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti, da parte dell'imprenditore agricolo<sup>28</sup>

Per ogni impresa agricola già provvista di casa colonica, sono consentiti interventi di recupero della stessa che comportino anche l'ampliamento o, in caso di fatiscenza, la ricostruzione previa demolizione, dell'edificio preesistente; il nuovo edificio deve avere le medesime caratteristiche previste per le nuove costruzioni.

<sup>28</sup> Variante normativa dell'art. 58 delle N.T.A. approvata con delibera di C.C. n. 88 del 18/12/2018.

Per gli interventi di ampliamento la distanza dal confine può essere ridotta fino a ml 5.00 o secondo le previsioni della L.R. 34/75, fatto salvo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada con relativo Regolamento di attuazione e successive modificazioni ed integrazioni.

E' consentita la costruzione di una nuova abitazione con le medesime caratteristiche previste per le nuove costruzioni, senza demolizione dell'edificio preesistente, a condizione che quest'ultimo venga destinato, tramite vincolo da trascriversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del comune e a spese dell'interessato, ad annesso agricolo a servizio dell'azienda.

Per ogni impresa agricola già provvista di casa colonica, sono consentiti interventi di recupero della stessa che comportino anche l'ampliamento o, in caso di fatiscenza, la ricostruzione previa demolizione, dell'edificio preesistente; il nuovo edificio deve avere le medesime caratteristiche previste per le nuove costruzioni.

Per gli interventi di ampliamento la distanza dal confine può essere ridotta fino a ml 5.00 o secondo le previsioni della L.R. 34/75, fatto salvo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada con relativo Regolamento di attuazione e successive modificazioni ed integrazioni.

E' consentita la costruzione di una nuova abitazione con le medesime caratteristiche previste per le nuove costruzioni, senza demolizione dell'edificio preesistente, a condizione che quest'ultimo venga destinato, tramite vincolo da trascriversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del comune e a spese dell'interessato, ad annesso agricolo a servizio dell'azienda.

Quando le suindicate trasformazioni riguardano "edifici extraurbani di valore storico-architettonico, che conservano le caratteristiche di maggior interesse", come classificati dal PRG, ai sensi del precedente articolo 57, non è consentita la demolizione dei medesimi, ma soltanto interventi di restauro e risanamento conservativo, escludendo di conseguenza qualsiasi ampliamento.

La costruzione di un nuovo edificio ai fini dell'uso abitativo, in sostituzione di preesistenti edifici di cui al punto precedente è consentita soltanto se il proprietario si assume l'obbligo del restauro o del risanamento conservativo del primo; tale obbligo, garantito da una polizza fideiussoria di importo pari al costo complessivo delle opere, asseverato da un professionista abilitato, deve essere assolto entro cinque anni dal completamento delle opere relative alla costruzione del nuovo edificio.

La realizzazione di ampliamenti o ricostruzione di abitazioni preesistenti è subordinata al rilascio di permesso di costruire ed alla apposizione di un vincolo a "non aedificandi", su tutte le aree dell'azienda, anche ricadenti in comuni diversi, utilizzate a fini edificatori, con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione.

– **Nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola; silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame**

Le nuove costruzioni di attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame devono avere le seguenti caratteristiche:

- una superficie coperta proporzionata alle esigenze dell'impresa e comunque non superiore a mq. 200, salvo maggiori esigenze documentate nel piano e nel programma aziendale redatto ai sensi della legislazione regionale vigente e da allegare alla domanda di concessione edilizia;
- essere poste a distanza dal fabbricato adibito ad abitazione di almeno ml 10.00;
- le distanze minime dai confini di proprietà sono pari a ml 5.00;
- svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml 4.50, con esclusione dei camini, silos ed altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche; nei terreni in declivio le costruzioni possono svilupparsi su un'altezza massima di ml 5.50 misurati a valle;
- avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria  $IF = mc/mq$  0.03 nel caso in cui siano separate dalle abitazioni e rientrare nella cubatura massima ammessa per l'edificio adibito ad abitazione, nel caso in cui vengano realizzate in aderenza o nell'ambito (all'interno) di quest'ultimo;
- essere realizzate con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso che non consentano la trasformazione delle stesse destinazioni d'uso, con eccezione di quelle ammesse dalla normativa vigente.

Le costruzioni, che non siano silos e serbatoi idrici, devono avere le seguenti caratteristiche:

- pendenze delle coperture contenute fra il 25% e il 40%; non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane;
- obbligo di impiego di manto di copertura in coppi di laterizio privi di colorazioni artificiali, di finiture dei paramenti esterni in laterizio a vista o intonaco civile tinteggiato nei colori tradizionali, e comunque esplicitamente approvati dalla Commissione Edilizia, dietro proposta di campione di laterizio e/o colore;
- distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 1/04/1968 e dal Nuovo Codice della Strada con relativo Regolamento di attuazione.

La realizzazione di manufatti quali silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame è subordinata al rilascio di permesso di costruire e alla apposizione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dei manufatti al servizio dell'attività agricola.

– **Edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica**

Le nuove costruzioni di edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica, sono ammesse, purché coerenti con gli obiettivi del piano zonale agricolo di cui alla L.R. 6/78 e successive modificazioni e integrazioni e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi della Legge 319/76 e successive modificazioni e integrazioni, nonché il D.P.R. n. 915/82 e la L.R. n. 31/90. Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso superficie stabilito dalla Legge.

Le nuove costruzioni di edifici per allevamenti zootecnici devono avere le seguenti caratteristiche:

- essere protette da una zona circostante, recintata e alberata, di superficie pari alla superficie coperta (SC) degli edifici da realizzare, moltiplicata per 5;
- distanza dai confini ml 40;
- distanza dai centri abitati ml 500, estesa a ml 1000 per gli allevamenti di suini;
- distanza dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale, di ml 100;
- distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 1/04/1968 e dal Nuovo Codice della Strada con relativo Regolamento di Attuazione;
- svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml 4.50 misurata a valle, sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;
- indice di fabbricabilità fondiario  $IF = mc/mq$  0.50.

In particolare, la costruzione o l'ampliamento di edifici destinati a porcilaie devono rispettare le seguenti distanze minime:

- dal perimetro del centro abitato 2.000 m.l.;
- da strade provinciali o di grande scorrimento 200 m.l.;
- da case o da nuclei abitativi 500 m.l.;
- da aree destinate a verde pubblico e ricreativo situato fuori dai centri abitati 500 m.l.;
- 100 m.l. da fossi e 200 m.l. dai fiumi.

I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono avere le seguenti caratteristiche:

- essere realizzati all'interno della zona protetta, recintata e alberata, da realizzare intorno agli allevamenti zootecnici, di cui al punto precedente;
- distanza dalle abitazioni e dai confini ml 100.

La realizzazione di manufatti da adibire ad allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica è subordinata al rilascio di concessione edilizia e alla apposizione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dei manufatti al servizio dell'attività agricola.

– **Serre**

Sono considerate serre, gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera e destinati esclusivamente a colture specializzate.

Le serre si distinguono in:

- serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e pertanto con copertura solo stagionale; tali serre possono essere realizzate in qualunque zona compresa nelle aree agricole, nel rispetto della disciplina di tutela paesistico-ambientale;
  - la costruzione di serre di cui al punto precedente è subordinata al rilascio di autorizzazione edilizia;
- le distanze minime dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo sono pari a ml 5.00; da tutte le altre abitazioni pari a ml 10.00;
- le distanze minime dai confini di proprietà sono pari a ml 5.00;
- serre destinate a colture protette normalmente con condizioni climatiche artificiali per tutto l'anno e quindi con coperture stabili, tali serre possono essere realizzate in qualunque zona compresa nelle aree agricole, nel rispetto della disciplina di tutela paesistico-ambientale;
  - la costruzione delle serre di cui al punto precedente è subordinata al rilascio di concessione edilizia e alla apposizione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione del manufatto al servizio dell'attività agricola, salvo quanto previsto al 5° comma, Art. 14 della L.R. 13/90
- indice massimo di utilizzazione fondiaria 0.5 mc/mq;
- le distanze minime dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo sono pari a ml 5.00; da tutte le altre abitazioni pari a ml 10.00;

- le distanze minime dai confini di proprietà sono pari a ml 5.00;
  - distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 1/04/1968 e dal Nuovo Codice della Strada con relativo Regolamento di attuazione e successive modifiche ed integrazioni.
- **Costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali**

Le nuove costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali sono ammesse a condizione che esse siano al servizio di imprese agricole singole o associate, o di cooperative agricole locali, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.

Tali nuove costruzioni devono essere in armonia con i piani zonali agricoli di cui alla L.R. 6/78 e successive modificazioni e integrazioni, o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla Regione Marche.

Le nuove costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria IF = mc/mq 1,00;
- distanza dai confini ml 20.00;
- distanza dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale ml 10.00;
- distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 1/04/1968 e dal Nuovo Codice della Strada con relativo Regolamento di attuazione e successive modifiche ed integrazioni.

La realizzazione di manufatti da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali è subordinata al rilascio di concessione edilizia e

alla apposizione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione del manufatto al servizio dell'attività agricola.

## Art. 59 - Tessuto storico<sup>29</sup>

Per tessuto storico si intende la parte del tessuto urbano esistente di impianto storico, così come individuato nelle tavole "Carta uso del suolo", che presenta complessivi valori storico-ambientali, urbanistici ed architettonici da salvaguardare.

Le zone così individuate dal PRG ricomprendono parti di territorio comunale vincolate, ai sensi della D.L.vo 490/99.

Le zone come individuate nelle Frazioni di Capodarco e Montemarino, saranno disciplinate dalle indicazioni riportate nella Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 19.02.2021 e relativi allegati. Le zone come individuate (...) nella Frazione di Torre di Palme saranno disciplinate dalle previsioni del Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente redatto ai sensi della Legge 457/78.

Il PRG individua inoltre gli edifici urbani di valore architettonico e storico-documentario, iscritti nell'elenco degli edifici di interesse monumentale, edito dal Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi della Legge 1 Giugno 1939, n. 1089; qualsiasi intervento su detti edifici di interesse monumentale è subordinato al preventivo assenso della Soprintendenza ai Monumenti delle Marche.

### 1. Tipo di intervento

Intervento sull'edilizia esistente

### 2. Modo d'intervento

Piano di recupero e intervento edilizio diretto

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

SUL = SUL esistente fatto salvo quanto previsto dal piano di recupero redatto ai sensi della Legge 457/78.

### 4. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso previste: U3 - Terziarie

U3/1 Commercio al dettaglio;  
U3/2 Commercio complementare;  
U3/3 Centri commerciali e supermercati;  
U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;  
U3/6 Pubblici esercizi per ricezione;  
U3/7 Studi professionali ;  
U3/8 Attività direzionali e di servizio;  
U3/10 Artigianato di servizio;

#### U4 - Residenziali

#### U5 - Servizi

U5/1 Sedi istituzionali, amministrative, di corpi di polizia, ecc. ;  
U5/2 Attrezzature per lo sport;  
U5/3 Attrezzature per lo svago;  
U5/4 Scuole pubbliche;  
U5/5 Attrezzature religiose;  
U5/6 Attrezzature socio-assistenziali;  
U5/7 Attrezzature per pubblici servizi e attrezzature ecologiche per servizi urbani;  
U5/9 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura;

#### U6 - Mobilità

U6/1 Parcheggi;  
U6/2 Infrastrutture per la mobilità meccanica, sedi viarie e spazi di sosta;  
U6/4 Attrezzature per la mobilità ciclabile e pedonale;

### 5. Prescrizioni particolari

- In assenza di piano di recupero sono comunque ammessi interventi sull'edilizia esistente; in tal caso essi sono subordinati ad accurata analisi del manufatto finalizzata a verificare e documentare la permanenza e la qualità degli elementi di interesse storico-architettonico e tipologico, con particolare attenzione anche verso le permanenze interne agli edifici; Relativamente al Centro Storico di Torre di Palme non sono ammessi interventi

<sup>29</sup> Modifica dell'art. 59 delle N.T.A. approvata con delibera di G.C. n. 208 del 29/06/2021.

di ristrutturazione edilizia. Nei Centri Storici minori di Capodarco e Montemarino, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici a pareti intonacate, privi di particolare valore storico, architettonico, documentale.

- Attraverso l'approvazione di un Piano di Recupero ai sensi della L. n. 457/78, oltre che interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, si possono prevedere volumi in ampliamento di quelli esistenti fino ad una densità fondiaria massima pari a I.F. = 4,00 mc./mq., senza che ciò costituisca variante di PRG.
- Vengono fatti salvi i piani e i programmi comunque denominati, vigenti.
- Il perimetro del Piano di Recupero dovrà essere esteso a tutta la zona omogenea "A"; attraverso un'accurata analisi dei manufatti – finalizzata a verificare e documentare le permanenze e le qualità degli elementi di interesse storico-architettonico e tipologico eventualmente presenti – individuerà gli edifici oggetto di possibile ampliamento, fermo restando il rispetto di quanto previsto al comma 2 dell'art. 7 "Limiti di densità edilizia" del D.M. n. 1444/68, che recita: "per eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona"<sup>30</sup>

Per il dettaglio degli interventi e delle disposizioni operative da attuare nei Centri Storici minori di Capodarco e Montemarino, si fa riferimento alla Relazione Tecnica allegata alla presente proposta di Deliberazione. Per il Centro Storico di Torre di Palme, si rende necessaria la redazione di uno specifico Piano Particolareggiato per il Centro Storico e comunque restano valide le indicazioni normative a livello Nazionale, Regionale e Locali sopra citate. Relativamente agli interventi sugli edifici dei Centri Storici minori di Capodarco e Montemarino, è necessario produrre una relazione geofisica sulla Risposta Sismica Locale tenendo presente quanto riportato sulla relazione agli esiti della Microzonazione Sismica di Secondo Livello.

---

<sup>30</sup> 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.

**Art. 60 - Edifici di valore architettonico e storico-documentario**

Il PRG individua gli edifici ed i manufatti urbani ed extraurbani, di valore architettonico e storico-documentario; gli interventi ammessi su ciascuno di essi è di seguito specificato.

Tra gli edifici di valore architettonico e storico-documentario individuati dal PRG sono compresi anche quelli iscritti nell'elenco degli edifici di interesse monumentale, edito dal Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi della Legge 1 Giugno 1939, n. 1089 (ora D.Lgs n. 42/2004); qualsiasi intervento su detti edifici di interesse monumentale è subordinato al preventivo assenso della Soprintendenza ai Monumenti delle Marche.

**1. Tipo di intervento**

Intervento sull'edilizia esistente secondo le seguenti specificazioni:

Edifici di valore architettonico e storico-documentario, iscritti nell'elenco degli edifici di interesse monumentale, edito dal Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi della Legge 1 Giugno 1939, n. 1089 (ora D.Lgs n. 42/2004)<sup>31</sup>:

<b>ELENCO IMMOBILI D'IMPORTANZA STORICA ED ARTISTICA DI PROPRIETA' PUBBLICA E PRIVATA (D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42)</b>					
<b>N.</b>	<b>Denominazione Immobile</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Fog.</b>	<b>Part.</b>
1	Palazzo degli studi (ex università)	Piazza del Popolo	Comune di Fermo	62	
2	Chiesa di San Francesco	Largo C. Mora	Ente giuridico Chiesa di S F	61	B-131 parte
3	Complesso imm. annesso a S. Zenon	Via Cavour	Istituto Diocesano Sostentam	60	439-442
4	Palazzetto Comunale	Torre di Palme	Comune di Fermo	109	
5	Porzione complesso ex Sagrini	Viale Trieste 39	Fondazione Sagrini Onlus	79	252/2,4,5,6,7,8,9,35,36,37,38,39-254/1,3,4,5,6,7,8,49,50,52,53,54-113/5,30,31,51,52,145,146
6	Chiesa plebale S. Maria a Mare	S.Maria a Mare	Pievevania di S. Maria a Mare	68	
7	Torre Matteucci Sec. XIV	Corso Cavour	Congregazione Carità	61	
8	Palazzo del Liceo	Via Leopardi n.4	Comune di Fermo	61	
9	Cattedrale	Piazzale del Giralco	Capitolo della Cattedrale	62	B-C-23-541-542-543
10	Complesso dell'ex sottoprefettura	Via Mazzini - Piazza del Popolo	Comune di Fermo	62	171-172
11	Chiesa di S. Filippo	Corso Cavour	Comune di Fermo	60	G
12	Chiesa Madonna della Misericordia	Via A. Murri n.1	Convento Madonna della Miser	60	A-6-7
13	Palazzo Arcivescovile	Via Sisto V	Mensa Arcivescovile	61	376-598-599-600-575-578-601
14	Chiesa di S. Domenico con Sacresti	Largo G. Bruno	Parrocchia S. Domenico	62	F-G
15	Chiesa di S. Zenone	L.go Fogliani	Ordinario Diocesano	60	M
16	Chiesa di S. Agostino - Oratorio	Vicolo Capestro - Via Montani	Comune di Fermo	60	B
17	Chiesa SS. Angeli Custodi	Via Cesare Battisti	Curia di Fermo	62	H

<sup>31</sup> Elenco aggiornato con le comunicazioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche dei nuovi procedimenti di tutela avviati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, avviati al 31/12/2022.  
PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FERMO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006.  
AGGIORNAMENTO 30/10/2023

**ELENCO IMMOBILI D'IMPORTANZA STORICA ED ARTISTICA  
DI PROPRIETA' PUBBLICA E PRIVATA (D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42)**

<b>N.</b>	<b>Denominazione Immobile</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Fog.</b>	<b>Part.</b>
18	Chiesa S. Marco alle Paludi	C.da Paludi	Parrocchia	16	A
19	Chiesa SS. Cuori Gesù e Maria	C.da Camera	Parrocchia	120	A
20	Santuario Madonna del Pianto	Via Garibaldi	Confraternita Maria SS. del	61	F
21	Chiesa Rurale di S. Tommaso di Canterbury	C.da Paludi	Salvadori	3	
22	Palazzo Azzolino	Corso Cefalonia	Condominio	61	
23	Palazzo Erioni	Corso Cefalonia	Falconi Silvana ed altri	62	7
24	Palazzo Guidi già Fogliani	L.go Fogliani	Beccafico-Rossi	60	44-654
25	Palazzo già Nannerini	Corso Cavour	Caffarini Sassatelli	60	135-136-137-138
26	Palazzo Vitali Rosati	Corso Cefalonia	Vitali Rosati	61	
27	Palazzo Vinci	Piazza O. Ricci	Vinci Gigliucci Carlo	62	277
28	Fortificazione Medievale	Via Garibaldi - Via Roma	Santopaolo Paolina ed altri	61	345
29	Casa rurale sec. XIV-XV	Via Marsala - Via dei Mille	Caputo Piero Remo Maria	46	6-321
30	Villa Vinci già Paccaroni	Piazzale del Giralco	Vinci Guglielmo	62	
31	Villa dei Conti Bernetti	Montone	Carla Marcatili Sterbini	58	80-81-82-83-84-85-86-88-89-114-245
32	Edificio in C.so Cavour n.94	Corso Cavour	Romani Giacomo	60	140
33	Villa Salvadori	C.da S. Tommaso alle Paludi	Salvadori	3/2	24-45-23/43
34	Ex Poligono di Tiro a Segno	via Tiro a Segno, 20		43	142-143
35	Palazzo Sempronio	via Lattanzio Firmiano, 43	Travaglini Daniele, Clementi	60	193
36	Palazzo Marini Imbriani	Largo Fogliani, 1		60	125
37	Villa Lattanzi	C.da Fosso Cugnolo, 20	Istituto Diocesano Sostentam	128	84
38	Palazzo Grisostomi	Via Lattanzio Firmiano angolo Via Sa	Grisostomi Emidio	60	467-678
39	Palazzo Capparucci	Via Lattanzio Firmiano angolo Via Sa	Capparucci Margherita	61	385
40	Palazzo Catalino già Rota-Brancado	via Sapienza	Benadduci Anna Maria ed altr	62	240
41	Edifici e Piazzale ex AFA	viale Filippo Corridoni	Demanio dello Stato	44	132-133-136
42	Palazzo Maggiori	Corso Cavour	Talamonti,Maggiori,Corchi,al	60	95
43	Edificio ex AFA	viale Filippo Corridoni	Remoli Adriana,Derna e Elena	44	178

<b>ELENCO IMMOBILI D'IMPORTANZA STORICA ED ARTISTICA DI PROPRIETA' PUBBLICA E PRIVATA (D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42)</b>					
<b>N.</b>	<b>Denominazione Immobile</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Fog.</b>	<b>Part.</b>
44	Palazzo Bonanni - Ercoli ex Silves	Corso Cavour	Bonanni, Meconi, Balestrini	61	217-218
45	Edificio in via Morrone via Amalas	via Morrone, 7	Vicoli Cristina	62	220
46	Maschio Torre di Palme	Torre di Palme	Valentinella Salvadori Paoletti Anguissola	109	162
47	Complesso Santuario Madonna del Pianto	Via Garibaldi, via del Santuario, via Cicconi	Confraternita Maria SS. Del Pianto	61	F-G-354-472
48	Casone Vitali Rosati	C.da S. Girolamo	Soc. La Bussola s.r.l.	91	83
49	Villa Adami Piccolomini Papetti	Capodarco	Comunità di Capodarco	19	99 sub 2-4-5-6-7
50	Palazzo Pelagallo	Corso Cefalonia	Pelagallo, Volponi, Santini, altri	62	17 sub 1-19
51	Chiesa e casa canonica di S. Lucia	Vicolo degli Orlandi, 1	Parrocchia S. Lucia	60	H-257-259-260
52	Casa Franceschetti	Strada Com.le Montotto II, snc	Fondazione Sagrini Onlus	70	13 sub 2-3-5-6
53	Chiesa Madonna del Carmine	Corso Cefalonia, 70	Seminario Arcivesc di Fermo	62	A-3
54	Palazzo Adami/Nazzaro Azzolino	Corso Cavour, 93-99	Nazzaro Azzolino Gabriella e Romano	60	68-69-70-71-72-73-786-787-788
55	Palazzo Trevisani	Corso Cavour, 32	Comune di Fermo	60	153 sub 1-2-3-4
56	Ex mulino in loc. Concerie	Conceria	Valentini Andrea, Giorgio e Massimo	40	36
57	Ex mulino Montana	Campiglione	Eridania Sadam spa	39	23
58	Osservatorio Meteorico Gasparri	Torre di Palme	Istituto Diocesano Sostentam	109	265 sub 5-6-7
59	Villa Vitali con annesso parco	viale Trento; via C. A. Vecchi	Comune di Fermo	63	5-6-7-9-155 parte-159
60	Palazzo Vitali	Piazza del Popolo	Iommi Mario ed altri	62	56 (tutti i sub)
61	Convento di San Francesco	Largo Mora	Comune di Fermo	61	131 (parte)
62	Palazzo dei Priori	Piazza del Popolo	Comune di Fermo	61	375
63	Monastero di Santa Chiara	Via Lattanzio Firmiano	Monastero di Santa Chiara	60	466-O

## 2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

## 3. Prescrizioni particolari

- nei casi di complessi edilizi costituiti da aggregazioni sedimentatesi in tempi successivi, la categoria del restauro, ove previsto, è riferita alla parte di interesse storico-architettonico.

## Art. 61 - Parchi e giardini privati di interesse storico-ambientale (PGP)

Per parchi e giardini privati di interesse storico-ambientale si intendono parti del territorio con presenza prevalente di parchi e di giardini privati significativi sotto il profilo storico e paesistico-ambientale, aree di pertinenza di edifici di valore architettonico e storico-documentario e brandelli di aree agricole siti in prossimità di aree di particolare interesse storico-ambientale.

### 1. Tipo di intervento

Intervento sull'edilizia esistente limitatamente al restauro e risanamento conservativo

### 2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

SUL = SUL esistente

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste:

<b>U4 Residenziali</b>		
<b>U3 Terziarie</b>	U3/5	Publici esercizi per ristoro e svago
	U3/6	Publici esercizi per ricezione
	U3/7	Studi professionali
<b>U5 Servizi</b>	U5/2	Attrezzature per lo sport
	U5/3	Attrezzature per lo svago

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate : nessuna

### 5. Prescrizioni particolari

- la vegetazione esistente, arborea ed arbustiva, deve essere mantenuta e curata secondo le modalità di cui al precedente Art. 16;
- sono ammessi interventi sulla vegetazione esistente solo per restauro e riqualificazione del sistema botanico-ambientale; tali interventi sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività; il progetto deve essere corredato da attenti studi paesaggistici, storici e botanici; esso deve essere accompagnato anche da una relazione agronomica redatta da un tecnico abilitato (dottore o perito agronomo, o altro tecnico con equivalente specializzazione); la relazione agronomica deve illustrare e motivare le scelte progettuali e chiarire le modalità di intervento e di manutenzione delle essenze vegetali esistenti e di nuovo impianto; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni.
- è consentita la realizzazione di manufatti di servizio utili alla fruizione della villa e delle sue aree di pertinenza, quali: maneggio, piscina, piccolo edificio per il culto, ecc., nel rispetto delle tutele paesistico-ambientali previste dal vigente PRG.
- ai manufatti per usi complementari si applicano i seguenti parametri:  
*Per interventi di nuova edificazione*  
*UT = 65 mq/ha per attrezzature per lo sport a cielo aperto*  
*UT = 65 mq/ha per attrezzature per lo sport coperte e relativi servizi, servizi per le attività all'aperto (es. stalla per il maneggio, ecc.), piccoli edifici per il culto, ecc.,*
- H max delle nuove costruzioni = 7,00 ml.
- In sede di esecuzione dei lavori di realizzazione delle pertinenze dovranno essere salvaguardate la vegetazione e le alberature di pregio esistenti, e dovranno essere evitati i movimenti di terra che potrebbero alterare in modo significativo i profili del terreno esistente.
  
- In località Monte Rosato venga individuata e perimetrata nell'ambito della zona "PGP" di 113.480,00mq adiacente alla "Villa Monte Rosato", l'area idonea all'edificazione dei manufatti pertinenziali previsti dalla modifica all'art. 61 delle NTA del PRG vigente; tale area dovrà ricadere nella porzione pianeggiante limitrofa e circostante all'edificio principale della villa, escludendo tutte le aree interessate da ambiti di tutela integrale derivanti dal PPAR, quali versanti, aree boscate ed ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua, in quanto aree inedificabili per definizione.<sup>32</sup>

<sup>32</sup> Variante urbanistica per migliore definizione usi ammessi nel territorio extraurbano, approvata con delibera di C.C. n. 86 del 14/11/2013.

## 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 constatata 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 scapito 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.)<sup>33</sup>

- 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.<sup>34</sup>

- 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.<sup>35</sup>

- 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.<sup>36</sup>

- 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 Elettricità 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).<sup>37</sup>

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

<sup>33</sup> 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.

<sup>34</sup> Elaborato tecnico "Rischio di Incidente Rilevante" approvato con delibera di C.C. n. 110 del 30/10/2008.

<sup>35</sup> Variante approvata con delibera di C.C. n. 127 del 20/12/2006.

<sup>36</sup> Variante adottata con delibera di C.C. n. 148 del 18/12/2007.

<sup>37</sup> Variante approvata con delibera di C.C. n. 17 del 12/3/2010.

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.<sup>38</sup>

- 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 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 realizzazioni 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;

<sup>38</sup> Variante parziale al PRG per adeguamento viabilità zona S.Caterina adottata con delibera di C.C. n. 147 del 18/12/2007.

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..<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> Variante "Individuazione zone B stralciate..." approvata con delibera di C.C. n. 20 dell'11/3/2011.  
PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FERMO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006.  
AGGIORNAMENTO 30/10/2023

## Art. 63 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (B2)

Per tessuto prevalentemente residenziale a media densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), a media 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 = 1.80 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;
U3/10	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;
U3/10	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, in rapporto alle superfici destinate alla vendita, 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 vincolato, ai sensi del D.Lgs 42/2004, non potranno superare l'altezza massima di ml 7,50 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 constatata 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.).<sup>40</sup>

- 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 C.C. n. 20 dell'11/3/2011*), contraddistinti con la sigla "B2\*", la nuova edificazione consentita, con esclusione di modesti ampliamenti degli edifici esistenti o realizzazioni 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.

In ogni caso, 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;

<sup>40</sup> 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.

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...<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Variante "Individuazione zone B stralciate..." approvata con delibera di C.C. n. 20 dell'11/3/2011  
PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FERMO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006.  
AGGIORNAMENTO 30/10/2023

## Art. 64 - Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (B3)

Per tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), a bassa 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 = 1.50 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:

<b>U3 - Terziarie</b>	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

<b>U3 - Terziarie</b>	U3/1	Commercio al dettaglio;
	U3/5	Pubblici esercizi per ristoro e svago;
	U3/7	Studi professionali;
	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 vincolato, ai sensi del D.Lgs 42/2004, non potranno superare l'altezza massima di ml 7,50 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.).<sup>42</sup>

<sup>42</sup> 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 l'edificio sito in località Ete Palazzina, C.da San Lorenzo, 38, individuato Catastalmente al F. 84, part. 138, è possibile la sopraelevazione di uno o due piani, fermo restando il rispetto delle vigenti normative in materia.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Osservazione alla Variante Generale del PRG accolta e nota di chiarimento della Provincia prot. n. 1832 del 9/5/2008 (presa d'atto C.C. con delibera n. 40/2009).

## 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.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 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 constatata 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 scomuto 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.).<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> 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.

## Art. 65/1 - Piano di recupero Orzolo (B4\*)<sup>45</sup>

### 1. Tipo di intervento

Riqualificazione dell'area a Nord del centro storico.

L'intervento ha come obiettivi:

- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a standard;
- miglioramento della viabilità con allontanamento di edifici dal margine stradale;
- miglioramento dell'impatto visivo con rimozione di manufatti oggetto di condono;

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata e successivo intervento edilizio diretto.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IF = 2 (per l'edificio in progetto si prevede la volumetria in tabella riassuntiva)

H max = 7,50 ml

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **U4 - Residenziale**

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: nessuna

### 5. Tipo edilizio

Edificio come da tipologia indicata nella tavola di progetto.

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- Devono essere evitati consistenti movimenti di terra.
- Deve essere ceduta, oltre alle aree pubbliche riportate in tabella, l'intera particella 149 del foglio 44 di mq 1.170 di cui mq 1.110 destinati standard (ASA) così come individuata nell'allegato intergativo, denominato "individuazione aree destinate a standard", trasmesso all'Amministrazione Provinciale con nota prot. 15111 rif. urb. 2794 del 23/04/2012.
- Realizzazione prolungamento del marciapiede esistente su via Salvo D'acquisto fino a raggiungere via Bellesi e relative opere di protezione.
- L'edificazione della volumetria prevista in tabella è subordinata alla demolizione degli edifici esistenti indicati nella tavola di progetto.
- Siano rispettate le indicazioni/prescrizioni contenute nel parere del Servizio Genio Civile della Provincia di Fermo espresso con nota prot. 37885 dell'1/12/2010 acquisita con prot. n.47093 del 6/12/2010.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (mq)	ASA (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
2.500	650	52	103	1.110 Fuori dal Piano di Recupero	1.695	1.120

<sup>45</sup> Piano di Recupero approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 18/9/2012.

## Art. 65/2 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità posto lungo i crinali (B5)<sup>46 47</sup>

Le aree interessate sono insistenti sui crinali, giudicati particolarmente sensibili paesaggisticamente e composte da un tessuto edilizio a medio/bassa densità, con prevalenza della funzione residenziale.

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

### 2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IF = 1,80/2,00 mc/mq (vedere tabella riportata di seguito dove è specificato l'I.F. di ogni ambito attuativo)

Hmax = 7,50 ml

Ampiezza massima del fronte strada dell'edificio 15,00 ml.. I balconi, le logge, i pergolati e le scale aperte e non coperte non sono computate nel fronte degli edifici.

Superficie coperta massima di ogni singolo edificio (come definita dal REC) 230 mq.

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. 27/09 e s.m. e i..
- 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.
- 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 constatata una carenza delle opere di urbanizzazione primaria, redige un progetto di massima per il completamento delle suddette opere di urbanizzazione. 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

<sup>46</sup> Variante urbanistica per la riduzione del consumo di suolo e la modifica delle modalità attuative nelle zone di completamento soggette a comparti edificatori, approvata con delibera di C.C. n. 82 del 18/9/2014, pubblicata sul BURM il 16/10/2014

<sup>47</sup> Variante urbanistica normativa zone di completamento B5 approvata con delibera di C.C. n. 30 del 29/04/2016, pubblicata sul BURM il 15/09/2016

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 potrà provvedere alla predisposizione di un apposito Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.)<sup>48</sup>
- 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";
- Dovranno essere realizzati spazi di parcheggi privati in misura doppia rispetto a quelli previsti dall'art. 62 del Regolamento Edilizio Comunale (quindi pari a 1 mq. ogni 5 mc di costruzione) e comunque dovrà essere sempre prevista la realizzazione di due posti auto per ogni unità immobiliare ad uso residenziale.
- Ove la nuova previsione viaria non risulti necessaria ai fini della completa fruibilità del lotto, a seguito della prevista verifica del settore LL.PP., la stessa non dovrà essere realizzata ma il proprietario dovrà frazionare e cedere gratuitamente al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire, l'area di proprietà destinata urbanisticamente a viabilità pubblica, mentre la manutenzione della stessa, fino alla realizzazione della strada, sarà a cura e spese del proprietario cedente.
- Oltre alle norme sopra riportate, continuano a valere, ove non in contrasto con queste ultime, le prescrizioni sull'adeguamento della viabilità e quelle dettate dalla Giunta Provinciale di Fermo con propria deliberazione n.29 del 15/2/2011, con cui è stato espresso il parere favorevole di conformità con prescrizioni alla variante urbanistica che ha reintrodotto le zone "B" stralciate dalla Provincia in sede di approvazione della variante generale al PRG, di seguito riportate:
  - 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).
  - Vengano effettuate le verifiche e le valutazioni di cui L.r. n. 14/08;
  - Vengano verificate le pendenze delle aree oggetto di intervento, escludendo dall'edificazione le aree che risultassero di pendenza superiore al 30%;
  - 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..
    - *Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla realizzazione di idonee reti fognarie e impianti di depurazione atti a raccogliere e trattare i reflui domestici delle nuove abitazioni, nel rispetto della parte terza del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., e all'acquisizione del parere favorevole del gestore del servizio idrico integrato individuato dalla competente autorità d'ambito;*
    - *Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale della trasformazione urbanistica, vengano realizzati interventi utili per un significativo contributo al raggiungimento dell'autosufficienza energetica degli edifici con l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili e gli accorgimenti tecnici necessari per il recupero delle acque meteoriche per limitare l'utilizzo delle risorse idriche idropotabili;*
    - *Nelle aree di pertinenza dei nuovi insediamenti previsti dalla variante dovranno essere utilizzati tutti i possibili accorgimenti finalizzati alla permeabilità dei suoli, per garantire un efficace smaltimento delle acque meteoriche e delle portate di piena da parte dei corpi idrici recettori.*
- Nella tabella riportata di seguito sono elencati tutti gli ambiti attuativi regolamentati dal presente articolo.

<sup>48</sup> 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.

## ELENCO DEGLI AMBITI ATTUATIVI "B5"

NOME AMBITO ATTUATIVO	N°	ZONA	COD. S.F.	I.F.	VIABILITA' DA REGOLA RIZZARE	VIABILITA' DI PREVISIO NE	PRESCR. TIPOLOGIA EDILIZIA	MONETTIZZA ZIONE STANDARD
01 Montone 03	50	B5	B5/50	1,8	504	0	SI	NO
01 Montone 03-a	53	B5	B5/53	1,8	0	0	SI	NO
01 Montone 04	1	B5	B5/1	1,8	627	0	SI	SI
02 S. Girolamo 01	51	B5	B5/51	1,8	0	0	SI	NO
02 S. Girolamo 05	2	B5	B5/2	1,8	415	0	SI	SI
02 S. Girolamo 08	52	B5	B5/52	1,8	0	0	SI	NO (1)
03 Capodarco 02	3	B5	B5/3	1,8	1.150	0	SI	SI
03 Capodarco 03	4	B5	B5/4	1,8	2.177	0	SI	SI
03 Capodarco 04	5	B5	B5/5	1,8	0	0	SI	SI
04 Capodarco 01	54	B5	B5/54	2,0	0	0	SI	NO
08 Capodarco 01	55	B5	B5/55	1,8	0	0	SI	NO
09 Misericordia 02	14	B5	B5/14	1,8	1.977	0	SI	SI
10 Madonnetta 02	18	B5	B5/18	1,8	5.384	0	SI	SI
10 Madonnetta 05	19	B5	B5/19	1,8	6.230	0	SI	SI
10 Madonnetta 05-a	56	B5	B5/56	lfe	0	0	SI	NO
10 Madonnetta 06	20	B5	B5/20	1,8	2.170	0	SI	SI
10 Madonnetta 09	22	B5	B5/22	1,8	1.243	0	SI	SI
11 Salette 05	26	B5	B5/26	1,8	1.811	0	SI	SI
11 Salette 07	27	B5	B5/27	1,8	3.580	0	SI	SI
11 Salette 15	30	B5	B5/30	1,8	1.290	0	SI	SI
12 Castiglione 01	33	B5	B5/33	1,8	3.146	0	SI	SI
12 Castiglione 03	34	B5	B5/34	1,8	2.642	4.087	SI	SI
12 Castiglione 04	35	B5	B5/35	1,8	4.210	0	SI	SI
12 Castiglione 05	36	B5	B5/36	1,8	1.582	0	SI	SI
12 Castiglione 06	37	B5	B5/37	1,8	7.197	8.180	SI	SI
Crocifisso 06	48	B5	B5/48	2,0	878	0	SI	SI

1) L'attuazione dell'intervento edilizio è subordinata alla donazione di un'area di mq. 743 min. per l'ampliamento del centro sociale S. Girolamo con ogni onere inerente e conseguente a carico del donatore.

## **ABACO DEL FRONTE MASSIMO DEGLI EDIFICI.<sup>49</sup>**

eliminato

---

<sup>49</sup> Variante urbanistica normativa zone di completamento B5 approvata con delibera di C.C. n. 30 del 29/04/2016, pubblicata sul BURM il 15/09/2016  
PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FERMO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006.  
AGGIORNAMENTO 30/10/2023

## Art. 65/3 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (B6)<sup>50</sup>

Le aree interessate sono situate per lo più in posizione periferica rispetto all'abitato, composte da un tessuto edilizio a media densità, con prevalenza della funzione residenziale.

### 1. Tipo di intervento

Completamento dell'edificazione e intervento sull'edilizia esistente

### 2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IF = 1.80/2.00 mc/mq (vedere tabella riportata di seguito dove è specificato l'I.F. di ogni ambito attuativo)

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:

<b>U3 - Terziarie</b>	U3/1	Commercio al dettaglio;
	U3/2	Commercio complementare;
	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

<b>U3 - Terziarie</b>	U3/1	Commercio al dettaglio;
	U3/2	Commercio complementare;
	U3/5	Pubblici esercizi per ristoro e svago;
	U3/7	Studi professionali;
	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, in rapporto alle superfici destinate alla vendita, 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. 27/09 e s.m. e i..
- 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.
- 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 constatata una carenza delle opere di urbanizzazione primaria, redige un progetto di massima per il completamento delle suddette opere di urbanizzazione. 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,

<sup>50</sup> Variante urbanistica per la riduzione del consumo di suolo e la modifica delle modalità attuative nelle zone di completamento soggette a comparti edificatori, approvata con delibera di C.C. n. 82 del 18/9/2014, pubblicata sul BURM il 16/10/2014.

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.)<sup>51</sup>

- 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”;
- Dovranno essere realizzati spazi di parcheggi privati in misura doppia rispetto a quelli previsti dall’art. 62 del Regolamento Edilizio Comunale (quindi pari a 1 mq. ogni 5 mc di costruzione) e comunque dovrà essere sempre prevista la realizzazione di due posti auto per ogni unità immobiliare ad uso residenziale.
- Ove la nuova previsione viaria non risulti necessaria ai fini della completa fruibilità del lotto, a seguito della prevista verifica del settore LL.PP., la stessa non dovrà essere realizzata ma il proprietario dovrà frazionare e cedere gratuitamente al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire, l’area di proprietà destinata urbanisticamente a viabilità pubblica, mentre la manutenzione della stessa, fino alla realizzazione della strada, sarà a cura e spese del proprietario cedente.
- Oltre alle norme sopra riportate, continuano a valere, ove non in contrasto con queste ultime, le prescrizioni sull’adeguamento della viabilità e quelle dettate dalla Giunta Provinciale di Fermo con propria deliberazione n.29 del 15/2/2011, con cui è stato espresso il parere favorevole di conformità con prescrizioni alla variante urbanistica che ha reintrodotto le zone “B” stralciate dalla Provincia in sede di approvazione della variante generale al PRG, di seguito riportate:
  - 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).
  - Vengano effettuate le verifiche e le valutazioni di cui L.R. n. 14/08;
  - Vengano verificate le pendenze delle aree oggetto di intervento, escludendo dall’edificazione le aree che risultassero di pendenza superiore al 30%;
  - 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.
    - *Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla realizzazione di idonee reti fognarie e impianti di depurazione atti a raccogliere e trattare i reflui domestici delle nuove abitazioni, nel rispetto della parte terza del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., e all’acquisizione del parere favorevole del gestore del servizio idrico integrato individuato dalla competente autorità d’ambito;*
    - *Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale della trasformazione urbanistica, vengano realizzati interventi utili per un significativo contributo al raggiungimento dell’autosufficienza energetica degli edifici con l’utilizzo di energia da fonti rinnovabili e gli accorgimenti tecnici necessari per il recupero delle acque meteoriche per limitare l’utilizzo delle risorse idriche idropotabili;*
    - *Nelle aree di pertinenza dei nuovi insediamenti previsti dalla variante dovranno essere utilizzati tutti i possibili accorgimenti finalizzati alla permeabilità dei suoli, per garantire un efficace smaltimento delle acque meteoriche e delle portate di piena da parte dei corpi idrici recettori.*
- Nella tabella riportata di seguito sono elencati tutti gli ambiti attuativi regolamentati dal presente articolo.

<sup>51</sup> 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.

## ELENCO DEGLI AMBITI ATTUATIVI "B6"

NOME AMBITO ATTUATIVO	N°	ZONA	COD. S.F.	I.F.	VIABILITA' DA REGOLA RIZZARE	VIABILITA' DI PREVISIONE	PRESCR. TIPOLOGIA EDILIZIA	MONETIZZAZIONE STANDARD
05 Paludi 02	6	B6	B6/6	1,8	0	0	NO	SI
05 Paludi 03	7	B6	B6/7	1,8	0	0	NO	SI
05 Paludi 04	8	B6	B6/8	1,8	0	0	NO	SI
05 Paludi 05	9	B6	B6/9	1,8	0	0	NO	SI
05 Paludi 06	10	B6	B6/10	1,8	707	0	NO	SI
06 Paludi 04	11	B6	B6/11	1,8	0	0	NO	SI
06 Paludi 05	12	B6	B6/12	1,8	0	0	NO	SI
06 Paludi 07	13	B6	B6/13	1,8	0	0	NO	SI
09 Misericordia 03	15	B6	B6/15	1,8	137	0	NO	SI
09 Misericordia 04	16	B6	B6/16	1,8	0	2.876	NO	SI
09 Misericordia 05	17	B6	B6/17	1,8	2.353	0	NO	SI
10 Madonnetta 07	57	B6	B6/57	2,0	0	0	NO	NO(1)
11 Salette 02	23	B6	B6/23	1,8	5.505	0	NO	SI
11 Salette 03	24	B6	B6/24	2,0	332	0	NO	SI
11 Salette 04	25	B6	B6/25	1,8	1.156	0	NO	SI
11 Salette 11	28	B6	B6/28	1,8	0	1.935	NO	SI
11 Salette 12	29	B6	B6/29	1,8	0	1.804	NO	SI
11 Salette 18	31	B6	B6/31	1,8	2.214	0	NO	SI
11 Salette 19	32	B6	B6/32	1,8	1.737	2.058	NO	SI
13 EteCaldarette01	38	B6	B6/38	1,8	0	1.134	NO	SI
14 M. Palmense 01	39	B6	B6/39	1,8	354	0	NO	SI
14 M. Palmense 03	58	B6	B6/58	1,8	279	0	NO	NO
14 Salvano 1a	40	B6	B6/40	2,0	0	426	NO	NO
14 Salvano 1b	41	B6	B6/41	2,0	0	633	NO	NO
osservazione 114	42	B6	B6/42	2,0	0	0	NO	SI
Crocifisso 01	43	B6	B6/43	2,0	150	0	NO	SI
Crocifisso 02	44	B6	B6/44	2,0	161	0	NO	SI
Crocifisso 03	45	B6	B6/45	2,0	638	634	NO	SI
Crocifisso 04	46	B6	B6/46	2,0	810	0	NO	SI
Crocifisso 05	47	B6	B6/47	2,0	1.298	1.087	NO	SI
Crocifisso 07	49	B6	B6/49	2,0	89	0	NO	SI

1) L'attuazione dell'intervento edilizio è subordinata alla donazione di un'area di mq. 544 per l'ampliamento del centro sociale Rione Murato con ogni onere inerente e conseguente a carico del donatore.

## Art. 66 - Verde privato (VP)

Per verde privato si intendono le parti del territorio con presenza di giardini privati o destinate alla loro realizzazione, le aree di pertinenza di edifici per i quali non sono comunque ammissibili incrementi volumetrici e le aree prossime ai tessuti urbani, che, in conseguenza degli usi in atto, hanno perduto le caratteristiche di aree agricole.

### 1. Tipo di intervento

Intervento sull'edilizia esistente

### 2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

SUL = SUL esistente

### 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 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.



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

Per tessuto ricettivo per servizi ed attrezzature private 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>	<b>U3 - Terziarie</b>	U3/5	Publici esercizi per ristoro e svago
		U3/6	Publici esercizi per ricezione;
	<b>U5 - Servizi</b>	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

<b>U3 - Terziarie</b>	U3/5	Publici 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.<sup>52</sup>

<sup>53</sup>

<sup>52</sup> Aree Calcinaro Irma e Milani Antonio

<sup>53</sup> Variante urbanistica "Impianto sportivo motoristico-polivalente" adottata con delibera di C.C. n. 122 del 6/11/2007- DECADUTA.

## Art. 69 - Edifici sparsi per attività produttive (D1)

Per edifici sparsi per attività produttive, si intendono gli edifici esistenti, o per i quali sono state rilasciate concessioni edilizie in sanatoria, o piccoli insediamenti di industrie nocive o pericolose, e attualmente utilizzati per normali attività produttive;

Il piano individua cartograficamente gli edifici sparsi per attività produttive di cui al presente articolo.

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

### 2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IF = IF esistente - con incremento del 20%, "una tantum", della superficie utile lorda (SUL) esistente, finalizzato al miglioramento degli standard produttivi e dei servizi, qualora non in contrasto con gli ambiti di tutela presenti.

Il suddetto incremento è subordinato alla verifica, da parte del Comune, dell'esistenza dell'attività di tipo artigianale. Sono escluse dalla possibilità di tale ampliamento le zone D1 interessate dalla presenza di ambiti di tutela che vietano l'edificazione, non riconoscendo alle stesse l'esenzione di cui all'art. 60, punto 1° delle NTA del PPAR, trattandosi di singoli edifici, non configurabili come zone urbanistiche.

Hmax = 11.00 ml

ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario

### 4. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso previste : **U2 - Secondarie**

U2/1	Artigianato produttivo complementare;
U2/2	Artigianato produttivo e industria;
U2/3	Depositi a cielo aperto;

**U3 - Terziarie**

U3/1	Commercio al dettaglio;
U3/4	Commercio all'ingrosso;
U3/9	Magazzini;
U3/10	Artigianato di servizio;

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 25% della SUL totale

<b>U3 - Terziarie</b>	U3/1	Commercio al dettaglio;
	U3/4	Commercio all'ingrosso;

E' ammessa , per ogni edificio esistente, la realizzazione di un'abitazione per il custode o per il proprietario delle dimensioni massime di mq. 120,00.

### 5. Prescrizioni particolari

- 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.
- Per la zona D1 in C.da Camera di Torre dove si svolge attività di recupero e riciclaggio materiali edili, valgono le seguenti prescrizioni particolari<sup>54</sup>:
  - 1) In caso di ristrutturazione del manufatto esistente o riqualificazione le volumetrie vengano trasferite fuori dall'ambito di tutela integrale del corso d'acqua;

<sup>54</sup> Variante urbanistica approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 18/2/2014.

- 2) Al fine di evitare la tracimazione delle acque a seguito di intensi eventi metereologici venga adeguato l'attraversamento stradale sul fosso Camera in corrispondenza della strada provinciale n. 206;
- 3) Nella porzione di area ricadente all'interno dell'ambito di tutela integrale del corso d'acqua è vietata, ai sensi delle NTA del PRG, "la realizzazione di depositi di stoccaggio di materiali non agricoli";
- 4) Rispettare le prescrizioni impartite nei pareri acquisiti sul progetto di che trattasi, con particolare riferimento a quelle contenute nel parere del Servizio Genio Civile della Provincia di Fermo e quelle dettate dalla Seconda Commissione Consiliare, nella seduta del giorno 6/9/2011, che ha prescritto che l'attività di recupero e riciclaggio di materiali edili venga limitata all'area D1 individuata dalla variante, rimanendo pertanto al di fuori della porzione di area a rischio esondazione e che la zona D1, al fine di minimizzare l'impatto ambientale, venga adeguatamente schermata con una piantumazione perimetrale.

## Art. 70 - Tessuto produttivo di completamento (D2)

Per tessuto produttivo di completamento si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con funzioni produttive artigianali - industriali.

### 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 = 11.00 ml

### 4. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso previste : **U2 - Secondarie** U2/1 Artigianato produttivo complementare;  
U2/2 Artigianato produttivo e industria;  
U2/3 Depositi a cielo aperto;  
**U3 - Terziarie** U3/1 Commercio al dettaglio;  
U3/4 Commercio all'ingrosso;  
U3/8 Attività direzionali e di servizio;  
U3/9 Magazzini;  
U3/10 Artigianato di servizio;

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 25% della SUL totale

**U3 - Terziarie** U3/1 Commercio al dettaglio;  
U3/4 Commercio all'ingrosso;  
U3/8 Attività direzionali e di servizio;  
U3/10 Artigianato di servizio;

### 5. Prescrizioni particolari

- 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.
- Per le aree site all'interno della ex LC Valtenna in loc. Campiglione, indicate nella planimetria di Piano con la sigla "D2\*", la percentuale massima per le destinazioni d'uso regolate è del 50% della SUL totale. Il cambio di destinazione d'uso, da artigianale a commerciale è subordinato al reperimento degli standard urbanistici relativi, eccedenti quelli esistenti, riferiti al singolo lotto, all'interno del lotto stesso. Per tali aree dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla L.R. 26/99.<sup>55</sup>
- Per gli interventi di cambio di destinazione d'uso a commerciale sull'area di via Malintoppi è consentita la monetizzazione degli standard previa sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo allegato all'atto d'indirizzo della G.C. n. 287 del 14/09/2021<sup>56</sup>
- All'interno della medesima area contraddistinta nel Piano con la sigla D2\*, oltre alle destinazioni d'uso stabilite dal presente articolo, sono consentite tra quelle d'uso previste anche le U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago e U3/7 Studi professionali; le medesime destinazioni sono anch'esse regolate al 50%.<sup>57</sup>
- Per l'area sita in località Ete<sup>58</sup>, contraddistinta con la sigla D2\*, valgono le seguenti norme tecniche:

#### Tipo di intervento

Nuova edificazione

#### Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

#### Parametri urbanistici ed edilizi

Indice utilizzazione territoriale = 0,20 mq/mq

Altezza max = 9.00 ml

Distacchi dalla strada ml. 20,00

Distacchi dai confini ml. 5,00

Max due piani fuori terra

Lotto mq. 8.870

#### Destinazioni d'uso

Artigianato produttivo complementare;

<sup>55</sup> Variante approvata con delibera di C.C. n. 127 del 20/12/2006.

<sup>56</sup> Atto d'indirizzo della G.C. n. 287 del 14/09/2021

<sup>57</sup> Variante approvata con delibera di G.C. n. 161 del 10/05/2022.

<sup>58</sup> Variante approvata con delibera di C.C. n. 136 dell'11/12/2007.

Artigianato produttivo e industria;  
Depositi a cielo aperto;  
Commercio complementare;  
Commercio all'ingrosso;  
Attività direzionali e di servizio connesse.  
delle quali le seguenti sono regolate globalmente max 40%  
della SUL totale  
Commercio complementare;  
Commercio all'ingrosso;  
Attività direzionali e di servizio connesse.

**Prescrizioni particolari:** L'eventuale successivo inserimento di attività commerciali deve automaticamente comportare l'integrazione e/o verifica degli standard di parcheggio di cui alla L.R. 26/99.

## **Art. 71- Tessuto produttivo (D3)**

Per tessuto produttivo si intende la parte del tessuto, con funzioni produttive artigianali ed industriali, ove sono stati approvati piani attuativi.

### **1. Tipo di intervento**

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

### **2. Modo d'intervento**

Intervento edilizio diretto

### **3. Parametri urbanistici ed edilizi**

IF = – densità edilizia come da piano attuativo

UF = – utilizzazione fondiaria come da piano attuativo

### **4. Destinazioni d'uso**

Destinazioni d'uso previste : **U2 - Secondarie** come da piano attuativo

delle quali le seguenti sono

Destinazioni d'uso regolate: come da piano attuativo

### **5. Prescrizioni particolari**

- come da piano attuativo.

- Per l'area sita in località Campiglione, individuata con la sigla LC-exPIP, oltre a quelle previste nel piano attuativo, le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste dall'art. 74 delle presenti NTA.

## Art. 71 bis- Tessuto prevalentemente produttivo di completamento derivante da strumenti attuativi (DA) <sup>59</sup>

Per tessuto prevalentemente produttivo di completamento derivante da strumenti attuativi si intende la parte del tessuto, con funzioni produttive artigianali ed industriali, realizzato mediante piani attuativi in cui le opere di urbanizzazione sono state completamente realizzate e prese in carico dal Comune e l'edificazione è pressoché completata.

### 1. Tipo di intervento

Intervento sull'edilizia esistente

### 2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IF = IF esistente.  
H max = 11 ml.

### 4. Destinazioni d'uso

<u>Destinazioni d'uso previste</u> :		<b>U2 - Secondarie</b>	U2/1	Artigianato prod. Compl.
			U2/2	Artigianato prod. e industria
		<b>U3 - Terziarie</b>	U3/1	Commercio al dettaglio
			U3/2	Commercio complementare
			U3/3	Centri comm. E supermercati
			U3/4	Commercio all'ingrosso
			U3/5	Pubblici esercizi rist. e svago
			U3/6	Pubblici esercizi per ricez.
			U3/7	Studi professionali
			U3/8	Attività direzionali e di serv.
			U3/9	Magazzini
			U3/10	Artigianato di servizio
		<b>U5 - Servizi</b>	U5/2	Attrezzature per lo sport

delle quali le seguenti sono

Destinazioni d'uso regolate: nessuna

### 5. Prescrizioni particolari

- 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. Non sono comunque ammesse GSV.
- In caso di variazione della destinazione d'uso degli immobili che comporti un aumento degli standard urbanistici rispetto a quelli esistenti, relativi all'attività produttiva, questi vanno reperiti all'interno del singolo lotto, ad esclusione degli interventi all'interno dell'area denominata ex LC Valtenna, in località Campiglione per i quali in sostituzione degli standards trova applicazione l'istituto della monetizzazione.
- Sono ammesse nuove abitazioni, destinate esclusivamente al personale di custodia e/o al proprietario nella misura massima di una ogni unità produttiva e connessa con questa, con superficie utile lorda massima pari a mq. 200.
- Per la zona ex Omsa in località Campiglione è consentita la destinazione d'uso secondaria U2/3, depositi a cielo aperto.

<sup>59</sup> Variante urbanistica approvata con D.C.C. n. 55 del 27/09/2023

## Art. 72 - Tessuto residenziale e commerciale, misto (M1)

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.

### 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> :	<b>U3 - Terziarie</b>	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

<u>Destinazioni d'uso regolate</u> :	<b>U3 - Terziarie</b>	globalmente max 60% della SUL totale	
		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;
	<b>U4 - Residenziali</b>	globalmente max 40% della SUL totale	
		U3/10	Artigianato di servizio;

### 5. Prescrizioni particolari

- gli interventi previsti, limitatamente alle nuove costruzioni o alla ristrutturazione totale dell'esistente, con esclusione degli ampliamenti di attività esistenti,<sup>60</sup> 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 20/09/2007<sup>61</sup>

<sup>60</sup> Delibera di C.C. n. 86 del 26/7/2007 "Chiarimenti interpretativi artt. 72 e 73 delle NTA di PRG".

<sup>61</sup> Variante approvata con delibera di G.C. n. 269 del 27/10/2020

- 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.<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup> Variante approvata con delibera di G.C. n. 127 del 05/04/2022

## 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>	<b>U3 - Terziarie</b>	U3/1	Commercio al dettaglio
		U3/2	Commercio complementare
		U3/3	Centri commerciali e supermercati
		U3/4	Commercio all'ingrosso
		U3/5	Publici 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,<sup>63</sup> 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.

<sup>63</sup> Delibera di C.C. n. 86 del 26/7/2007 "Chiarimenti interpretativi artt. 72 e 73 delle NTA di PRG".  
PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FERMO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006.  
AGGIORNAMENTO 30/10/2023

## Art. 74 - Tessuto produttivo e commerciale, misto (M3)

Per tessuto residenziale produttivo e commerciale misto, si intende la parte del tessuto esistente di recente formazione, con presenza delle funzioni produttive e commerciali frammiste fra loro..<sup>64</sup>

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

### 2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto o intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata ove previsto dalla perimetrazione;

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IF = 1,5 mc/mq

H max = 7,5 ml ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario se non regolato da strumento urbanistico attuativo;

### 4. Destinazioni d'uso

<u>Destinazioni d'uso previste :</u>	<b>U2 - Secondarie</b>	U2/1	Artigianato produttivo complementare
		U2/2	Artigianato produttivo e industria
		U2/3	Depositi a cielo aperto
<b>U3 – Terziarie</b>	U3/2	Commercio complementare	
	U3/4	Commercio all'ingrosso	
	U3/5	Publici 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

<u>Destinazioni d'uso regolate:</u>	globalmente max 40% della SUL totale		
	<b>U3 – Terziarie</b>	U3/2	Commercio complementare
		U3/4	Commercio all'ingrosso
		U3/5	Publici esercizi per ristoro e svago;
		U3/8	Attività direzionali e 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 nell' "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 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.

<sup>64</sup> Prescrizione n. 39 delibera C.P. n. 52 del 25/5/2006: i piani attuativi vengano ricondotti agli artt. 71 e 143. PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FERMO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006. AGGIORNAMENTO 30/10/2023

**Art. 75 - Aree progetto: disposizioni generali**

Negli elaborati "Carta uso del suolo" in scala 1/10.000, 1/5.000 e in scala 1/2.000, sono individuate con specifica numerazione progressiva le "Aree Progetto".

L'Amministrazione ha comunque facoltà di dare attuazione alle previsioni di PRG per le parti pubbliche e di interesse pubblico contenute nelle "Aree progetto", nel caso di inerzia dei proprietari o per motivi di interesse generale, attraverso espropriazione delle aree per pubblica utilità.

L'Amministrazione ha altresì facoltà di dare attuazione alle previsioni di PRG per l'intera previsione delle "Aree progetto", nel caso di inerzia dei proprietari o per motivi di interesse generale, attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

Ciascuna zona oggetto di "Area progetto" è regolata dalle seguenti disposizioni generali e da una normativa specifica illustrata in apposita scheda normativa relativa a ciascuno di esse; qualora la normativa specifica prescriba norme diverse da quelle contenute nelle disposizioni generali, valgono, ove in contrasto, le norme specifiche.

Le "Aree progetto" sono ordinate in maniera progressiva nel "Progetto di riqualificazione urbanistica".

Gli elaborati "Progetto di riqualificazione urbanistica" contengono, per ciascuna area oggetto di trasformazione urbanistica, quanto segue:

- scheda normativa;
- planimetria di azionamento;
- schema progettuale (nei casi in cui risulti significativo fornire un indirizzo progettuale).

La scheda normativa contiene informazioni:

- sul tipo di intervento previsto, con riferimento al TITOLO III, CAPO I ed al 4° comma dell'Art. 22 delle presenti norme tecniche;
- sugli obiettivi generali che il PRG si prefigge;
- sui modi di intervento previsti con riferimento al TITOLO III, CAPO III delle presenti norme tecniche;
- sui parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nell'intervento, espressi con riferimento al TITOLO II, CAPO II delle presenti norme tecniche;
- sulle destinazioni d'uso consentite; talvolta vengono individuate alcune destinazioni d'uso regolate ovvero vengono definiti parametri quantitativi da rispettare sia in caso di intervento edilizio diretto sia in caso di intervento urbanistico preventivo; lo strumento urbanistico attuativo indicherà la localizzazione delle destinazioni d'uso regolate; tali localizzazioni potranno essere flessibili, ovvero i piani attuativi potranno prevedere criteri che, nel rispetto dei limiti di "destinazioni d'uso regolate" e degli standard urbanistici, consentano variazioni nel tempo degli usi previsti;
- sulle prescrizioni particolari da rispettare nell'attuazione dell'intervento.

La scheda normativa è corredata infine di una tabella riassuntiva dei dati quantitativi, ove determinati, relativi alla superficie territoriale (ST) oggetto dell'intervento, alla superficie fondiaria (SF), alla quantità di verde pubblico e/o servizi pubblici (V), verde sportivo (VS), alla superficie per attrezzature socio assistenziali amministrative (ASA), attrezzature religiose (AR), aree per lo spettacolo e la cultura (ASC) ai parcheggi (P) quantificati come numero di posti macchina effettivi (p.m.) e/o come corrispondente superficie (mq), alle superfici per strade, marciapiedi e verde di rispetto (Str e Vr), alle superfici a verde privato (Vp) e al massimo volume (Vol) o massima superficie utile lorda (SUL) realizzabili.

La planimetria di azionamento contiene le regole urbanistiche relative all'intervento; esse sono prescrittive, salvo quanto di seguito meglio specificato.

Lo schema progettuale contiene le soluzioni progettuali proposte; esse hanno valore indicativo salvo specifica indicazione contenuta nelle prescrizioni particolari.

L'elaborato "Vocazionalità delle aree ai fini edificatori" contiene informazioni sulla pericolosità geologica e sismica delle aree oggetto di trasformazione; le informazioni sono rivolte alla definizione dei livelli di edificabilità delle aree e tengono conto delle condizioni geologiche, geomorfologiche e geotecniche locali.

Per tutte le "Aree progetto" valgono le seguenti disposizioni generali:

**- Elementi quantitativi**

- la superficie territoriale (ST) è quella complessivamente interessata dall'intervento; la superficie indicata in tabella è misurata sulla base del rilievo aerofotogrammetrico; essa deve essere verificata attraverso specifico rilievo topografico del terreno; sono ammissibili variazioni della superficie territoriale, nei limiti di  $\pm 10\%$  della

superficie territoriale indicata nella tabella riassuntiva, anche in relazione ad aggiustamenti marginali del perimetro di comparto, esclusivamente nei seguenti casi:

- variazioni in aumento che tengano conto della struttura proprietaria;
- variazioni in diminuzione nei casi di rinuncia scritta, di parte dei proprietari, a partecipare all'attuazione dell'intervento regolato dall'"Area Progetto" in questione; in tal caso alla porzione di territorio escluso viene attribuita la destinazione di "Verde privato (Vp)";
- all'interno di ciascuna area è fissata in maniera invariabile la superficie minima per verde pubblico e attrezzature collettive per il soddisfacimento degli standard urbanistici, ai sensi dell'Art. 3 del D.M. 02 Aprile 1968 n. 1444; essa è individuata nella tabella riassuntiva di ciascun "Area progetto", ed è indipendente dalle eventuali variazioni della superficie territoriale (ST);
- sono altresì fissati in maniera invariabile il massimo volume (Vol) e/o la massima superficie utile lorda (SUL) consentiti; essi sono individuati nella tabella riassuntiva di ciascuna "Area progetto", e sono indipendenti dalle eventuali variazioni della superficie territoriale (ST);
- la superficie minima per parcheggi, per il soddisfacimento degli standard urbanistici, ai sensi dell'Art. 3 del D.M. 02 Aprile 1968 n. 1444, è anch'essa fissata in maniera invariabile, salvo quanto di seguito precisato in merito a situazioni di destinazioni d'uso miste; essa è individuata nella tabella riassuntiva di ciascuna "Area progetto", ed è indipendente dalle eventuali variazioni della superficie territoriale (ST); tale superficie è in aggiunta alla superficie a parcheggi prevista dall'Art. 18 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni e integrazioni;
- lo strumento urbanistico attuativo può invece prevedere variazioni delle superfici fondiaria (SF), per strade, verde di rispetto e verde privato (Str, Vr, Vp), riportate nella tabella riassuntiva, sia a seguito di variazioni della superficie territoriale (ST), sia per far posto agli spazi a parcheggio, nei casi in cui questi non siano planimetricamente individuati, sia per effetto di piccole variazioni della nuova viabilità, che sono consentite in sede di progettazione esecutiva;
- la superficie fondiaria (SF) costituisce l'ambito all'interno del quale devono essere concentrate le volumetrie realizzabili;
- in caso di non corrispondenza tra il volume massimo realizzabile o superficie utile lorda ammissibile scaturente dall'applicazione dell'indice territoriale e quello riportato nella tabella riassuntiva di ciascuna area progetto, è stabilito quest'ultimo come prevalente.

#### **- Standard urbanistici**

- nelle aree oggetto di "Area progetto" le superfici per il soddisfacimento degli standard urbanistici, ferme restando eventuali maggiori quantità riportate nelle tabelle riassuntive, sono fissate, ai sensi del D.M. 02 Aprile 1968 n. 1444, nonché dall'art. 21 della L.R. n. 35/92, da cedere gratuitamente in maniera obbligatoria, nella misura minima di mq. 21 per abitante, per le aree residenziali, del 10% della superficie territoriale per le Aree Progetto artigianali-industriali e di mq. 80 ogni 100 mq. di SUL per le Aree Progetto con destinazioni commerciali e direzionali, per le quali dovrà comunque essere assicurato il rispetto delle dotazioni di parcheggi previsti dalla L.R. n. 19/02;
- Il Consiglio Comunale, in applicazione dell'art. 51 del Regolamento Edilizio Comunale, potrà, di volta in volta, valutare i casi in cui ricorrere ed in quale misura, alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, fermo restando che la dotazione complessiva non potrà mai scendere al disotto dei limiti di legge;
- i parcheggi non sono monetizzabili e di norma devono essere sempre reperiti all'interno dell'area oggetto di "Area progetto" nella misura minima di un posto macchina effettivo (ml 2.40 x ml 5.00 = mq 12), più i necessari spazi di manovra (corselli), ogni quattro abitanti equivalenti (3 mq/ab) e del 40% della superficie utile lorda (SUL) nel caso di attività di commercio, turistiche e direzionali; nel caso di attività di commercio, turistiche e direzionali la superficie a parcheggi è comprensiva sia dello spazio di sosta che degli spazi di manovra (corselli); qualora i parcheggi non siano individuati planimetricamente negli elaborati di PRG, devono essere posizionati in sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo ed essere di norma dislocati in maniera diffusa in adiacenza alla viabilità, salvo situazioni particolari e soluzioni diverse, tecnicamente motivate, tendenti a migliorare la fruibilità degli stessi; qualora la quantità di parcheggi sia espressa soltanto in termini di superficie essa è comprensiva anche degli spazi di manovra;
- nelle aree a destinazione prevalentemente residenziale nelle quali le "Aree progetto" consentono "destinazioni d'uso regolate" di commercio, turistiche e direzionali, e qualora lo strumento urbanistico attuativo ne preveda la presenza, nel rispetto dei limiti fissati, i parcheggi indicati nella "tabella riassuntiva" vanno ricalcolati reperendoli nella misura minima del 40% della superficie utile lorda (SUL) a destinazione di commercio, turistica e direzionale, prevista, oltre a quelli commisurati agli abitanti insediabili, calcolati sul totale dei volumi restanti non destinati a tali usi.

#### **- Modalità attuative**

- nelle "parti in trasformazione" il PRG si attua per mezzo di piani urbanistici preventivi, secondo le modalità di cui al TITOLO III, CAPO III delle presenti norme tecniche;

- i piani urbanistici preventivi di norma devono essere conformi alla zonizzazione di piano e agli schemi progettuali di PRG, e devono rispettarne gli obiettivi dati e gli elementi quantitativi, secondo i criteri fissati nel presente articolo;
- parziali aggiustamenti delle indicazioni di piano e agli schemi progettuali di PRG, derivanti, ad esempio, dalla progettazione esecutiva della nuova viabilità o da modeste variazioni nella conformazione e dislocazione delle aree di concentrazione degli edifici o di servizio, ancorché riportati nelle tavole di PRG, adeguatamente giustificati, possono essere autorizzati dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del piano attuativo in quanto non costituiscono variante al PRG;<sup>65</sup>
- gli interventi, salvo quanto precisato al precedente comma “elementi quantitativi” del presente articolo e salvo diverse modalità precisate nella scheda normativa, devono essere estesi all’intera zona oggetto di “Area progetto”;
- il perimetro dell’“Area Progetto”, costituisce ambito unitario di intervento per la formazione di comparto edificatorio ai sensi dell’Art. 32 della Legge Regionale 5 Agosto 1992 n. 34.
- Devono essere rispettate le prescrizioni e raccomandazioni riportate nella valutazione di ogni singola area eseguita nelle indagini geologico-geomorfologiche ed idrogeologiche.

#### **- Edilizia economica e popolare**

- Per alcune Aree Progetto, all’interno delle "prescrizioni particolari", è prevista la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, nella misura fissata nella scheda relativa alla singola Area Progetto. La volumetria prevista è in aggiunta a quella indicata nella tabella riassuntiva della stessa Area Progetto.
- per tutte le altre “Aree progetto” relative a nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale con volumi previsti superiori a 6.000 mc., si deve prevedere una volumetria, in percentuale del 15% di quella massima prevista nelle schede, da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare così come definiti dalla legge 18 aprile 1962, n.167;<sup>66</sup>
- lo strumento urbanistico attuativo deve prevedere gli spazi riservati alla realizzazione di questa volumetria; tali spazi che comprendono sia l’area di sedime degli edifici che le aree di pertinenza ad essi riservate in maniera proporzionale al resto dell’intervento, sono ceduti al Comune insieme agli spazi pubblici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dal PRG e dal piano attuativo;
- le aree per la costruzione degli alloggi a carattere economico e popolare, nonché la quota di competenza di spazi pubblici (determinata proporzionalmente ai volumi complessivamente realizzabili), sono indennizzate dal Comune alla proprietà al valore di espropriazione;
- il Comune riconoscerà al lottizzante anche la somma corrispondente alla quota parte relativa ai costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, le quali sono complessivamente realizzate a cura e spese del lottizzante;
- l’Amministrazione definisce nel dettaglio le procedure, e fissa, aggiornandoli periodicamente, il valore di espropriazione e i costi parametrici delle opere di urbanizzazione necessari a determinare le indennità;
- nella convenzione disciplinare di attuazione dell’intervento viene fissato in via definitiva l’ammontare delle indennità di cui sopra;
- l’Amministrazione ha facoltà di non avvalersi di tale procedura per dotarsi di aree per l’edilizia economica e popolare ed in tal caso la volumetria prevista dal PRG a tal fine non viene realizzata ed il piano attuativo sarà redatto di conseguenza;

#### **- Prescrizioni particolari**

- tutti gli interventi di trasformazione urbanistica sulle “Aree progetto” che si attuano attraverso intervento urbanistico preventivo, sono subordinati alla stipula di apposita convenzione disciplinare;
- la convenzione deve prevedere la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come individuate dal PRG;
- la convenzione deve prevedere l’impegno all’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la sistemazione del terreno e la piantumazione degli spazi di verde pubblico debbono essere effettuate preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici previsti; la piantumazione prevista lungo la viabilità e la sistemazione del verde di rispetto stradale e del verde privato debbono essere eseguite non appena ciò risulti tecnicamente possibile, compatibilmente con l’esecuzione dei lavori e con la realizzazione delle altre opere di urbanizzazione; le opere in verde previste nella sistemazione degli spazi di pertinenza dei nuovi edifici debbono essere effettuate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità;
- le opere in verde e le sistemazioni del suolo debbono essere effettuate nel rispetto di quanto stabilito al precedente Art. 16 delle presenti norme;

<sup>65</sup> 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.

<sup>66</sup> Idem come sopra.

- la convenzione deve prevedere l'impegno di manutenzione di tutte le opere in verde, comprensivo della sostituzione delle fallanze, per un periodo di dieci anni dalla avvenuta esecuzione delle opere stesse;
- all'interno delle "Aree progetto", nuova viabilità e parcheggi, salvo diversa specificazione contenuta nella apposita scheda normativa, sono da considerare opere di urbanizzazione primaria riguardanti l'intervento e pertanto debbono essere realizzati a cura e spese del lottizzante;
- il perimetro della zona oggetto di "Area progetto", costituisce ambito unitario di intervento per la formazione di comparto edificatorio ai sensi dell'Art. 32 della L.R. 34/92; l'Amministrazione può dare attuazione alle previsioni di PRG, ovunque, ed in particolar modo all'interno delle aree oggetto di "Area progetto", anche raggruppandone più di una, attraverso piani particolareggiati, anche dove non esplicitato dalle presenti norme; in tal modo si confermano i comparti edificatori, ai sensi della citata L.R. 34/92, e si può procedere anche all'espropriazione ai sensi dell'Art. 32 della legge citata;
- l'Amministrazione può altresì dare attuazione alle previsioni di PRG anche soltanto per le parti riguardanti servizi e viabilità, ovunque, ed in particolar modo all'interno delle aree oggetto di "Area progetto", attraverso le

procedure espropriative; in tale caso nella successiva realizzazione dell'"Area progetto" la volumetria corrispondente alle aree espropriate resta di competenza dell'Amministrazione.

Le attrezzature religiose sono equiparate a servizi di pubblica utilità e, in caso di inerzia dei proprietari delle aree, potranno essere realizzate tramite esproprio delle aree interessate;

- Nelle Aree Progetto interessate dalla riduzione delle fasce di rispetto stradale di cui al D.L. 30/4/1992 n. 285 ed al D.P.R. 16/12/1992, n. 495 (Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione) e successive integrazioni e modificazioni, e del D.M. n. 1404/68, preventivamente all'approvazione dei piani attuativi, venga acquisito il parere dell'Ente gestore della strada.

## Art. 76 - Area progetto n. 1 – Centro urbano - Quartiere Misericordia

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Completamento e ricucitura del tessuto urbano esistente;
- Miglioramento del margine edificato;
- Schermatura dell'edificato con filari di alberi;
- Completamento razionale della maglia stradale;

### 2. Modo d'intervento

Redazione di uno strumento urbanistico attuativo e successivo intervento edilizio diretto.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,65 mc/mq  
H max = 9,00 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;

svago;

U3/7 Studi professionali;  
U3/10 Artigianato di servizio;

### 5. Tipo edilizio

Edificio a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda.

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

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- 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: redazione di un'opportuna indagine geotecnica preliminare; realizzazione di adeguate opere di contenimento; disciplina delle acque superficiali.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche				Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	ASA-ASC	Vp (mq)	Vol (mc)
20.480	7.668	1951	829	8.680	1.351		13.300

## Art. 77 - Area progetto n. 2 - Centro urbano - Quartiere Murato<sup>67</sup>

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione con miglioramento del margine tra città e campagna.

L'intervento ha come obiettivi:

- Completamento e ricucitura del tessuto urbano esistente. L'intervento prevede anche una nuova chiesa;
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a parcheggio;
- Schermatura dell'area con filari di alberi;
- Completamento razionale della maglia stradale;

### 2. Modo d'intervento

Redazione di uno strumento urbanistico attuativo e successivo intervento edilizio diretto

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,53 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;

svago;

U3/7 Studi professionali;  
U3/10 Artigianato di servizio;

### 5. Tipo edilizio

Edificio a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda.

Villini isolati, alloggi individuali, alloggi sovrapposti con accesso indipendente o collegamenti verticali comuni, edifici a schiera o in linea.

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- 
- La forma indicata per l'edificio religioso è puramente simbolica ma l'edificio deve risultare sobrio e di forma semplice.
- 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: redazione di un'opportuna indagine geotecnica preliminare; realizzazione di adeguate opere di contenimento; disciplina delle acque superficiali.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	AR (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
7.500	2.730	3.300	600	870		4.000

<sup>67</sup> Piano Attuativo approvato con delibera di C.C. n. 28 dell'11/3/2011. Convenzione notaio Luciano Varriale del 15/7/2011 rep. 76140, racc. 11503.

## Art. 78 - Area progetto n. 3 - Centro urbano

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Creazione di un'area per sedi istituzionali, socio-assistenziali ed amministrative. Prevista la demolizione di due capannoni di tipo industriale del deposito autobus;
- Schermatura dell'area con filari di alberi;

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica; a richiesta di altro soggetto privato avente titolo, il Consiglio Comunale può deliberare, senza che ciò costituisca variante al PRG, di consentire l'intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IF = Ife mc/mq con incremento una-tantum del 50% della SUL esistente

H max = 6,00 ml

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **U5 - Servizi** U5/1 Sedi istituzionali, amministrative, corpi di polizia ecc.;

U5/7 Attrezzature per pubblici servizi e attrezzature; ecologiche per servizi urbani;

U5/6 Attrezzature socio-assistenziali;

U5/9 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura;

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: nessuna

### 5. Tipo edilizio

Blocco parallelepipedo di forma regolare senza terrazzi aggettanti e scale esterne.

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- L'intervento dovrà prevedere la demolizione e ricostruzione degli attuali edifici di tipo industriale esistenti, mentre le strutture che fanno parte della memoria storica della vecchia stazione ferroviaria dovranno essere conservate, ammettendo quale massimo intervento il restauro e risanamento conservativo.
- Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	ASA (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	SUL (mq)
13.300		12.500				+ 50% esistente

## Art. 79 - Area progetto n. 4 - Centro urbano - ex palestra ITI

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Creazione di un parcheggio a silos al servizio delle strutture pubbliche localizzate nelle vicinanze (ASL, Ministero di Grazia e Giustizia, Istituto tecnico industriale ecc.)

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica; a richiesta di altro soggetto privato avente titolo, il Consiglio Comunale può deliberare, senza che ciò costituisca variante al PRG, di consentire l'intervento edilizio diretto con progettazione urbanistica di dettaglio convenzionata.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

H max = 15,00 ml

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **U6 - Mobilità** U6/1 Parcheggi;

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: nessuna

### 5. Tipo edilizio

Blocco compatto di forma elementare.

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
4.300			4.000			24.000

## Art. 80 - Area progetto n. 5 - Centro urbano<sup>68</sup>

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Completamento e ricucitura del tessuto urbano esistente. L'intervento prevede anche una nuova chiesa;
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e parcheggio;
- Schermatura dell'area con filari di alberi;
- Completamento razionale della maglia stradale;
- Piazza collegata alla chiesa;

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata;

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,827 mc/mq

H max = 7,50 ml

### 4. Destinazioni d'uso

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

U3/1	Commercio al dettaglio;
U3/5	Publici 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

- |                       |       |                                       |
|-----------------------|-------|---------------------------------------|
| <b>U3 - Terziarie</b> | U3/1  | Commercio al dettaglio;               |
|                       | U3/5  | Publici esercizi per ristoro e svago; |
|                       | U3/7  | Studi professionali;                  |
|                       | U3/10 | Artigianato di servizio;              |

### 5. Tipo edilizio

Edificio a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda.

Villini isolati, alloggi individuali, alloggi sovrapposti con accesso indipendente o collegamenti verticali comuni. Edificio religioso più canonica e servizi.

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- L'Edificio religioso, comprensivo di canonica e servizi, potrà avere una SUL massima pari a 1.500 mq ed una altezza non superiore a 10.00 ml, con esclusione di eventuali elementi tipologici quali campanili, guglie ecc. che potranno superare il parametro previsto;
- La forma indicata per l'edificio religioso è puramente simbolica ma l'edificio deve risultare sobrio e di forma semplice.
- 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: redazione di un'opportuna indagine geotecnica preliminare; realizzazione di adeguate opere di contenimento; disciplina delle acque superficiali.

<sup>68</sup> APR soppressa con l'adozione della variante "Individuazione zone B stralciate..." adottata con delibera di C.C. n. 14 del 4/3/2008 - Adottata definitivamente con delibere di C.C. n. 117 e n. 118/2008, ripristinata in sede di approvazione della suddetta variante con delibera di C.C. n. 20 dell'11/3/2011. secondo le prescrizioni della Giunta Provinciale con delibera n. 29/2011: "dovrà essere ripristinato il perimetro individuato nel PRG vigente, con la volumetria prevista dalla variante in esame"

## 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V/AR (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
31.215	14.339	9.699	4.359	2.818		25.810

## Art. 81 - Area progetto n. 6 - Centro urbano

### 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 verde pubblico e parcheggio;
- Schermatura dell'area con filari di alberi;
- Completamento razionale della maglia stradale;

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,50 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;  
U3/7 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

Edificio a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda.

Villini isolati, alloggi individuali, alloggi sovrapposti con accesso indipendente o collegamenti verticali comuni. Edificio religioso più canonica e servizi.

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- 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: redazione di un'opportuna indagine geotecnica preliminare; realizzazione di adeguate opere di contenimento; disciplina delle acque superficiali.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
14.880	9.400	4.620		860		7.500

## Art. 82 - Area progetto n. 7 - Centro urbano - Cappuccini

### 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 pubblica; a richiesta di altro soggetto privato avente titolo, il Consiglio Comunale può deliberare, senza che ciò costituisca variante al PRG, di consentire l'intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IF = Ife con esclusione degli edifici di progetto per i quali si prevede la volumetria in tabella riassuntiva;

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;  
U3/7 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

Edificio a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda.

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

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- 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: redazione di un'opportuna indagine geotecnica preliminare; realizzazione di adeguate opere di contenimento; disciplina delle acque superficiali.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
39.600	29.900	1.400	2.000	6.300		8.000

- Art. 83**            **Area progetto n. 8** (*soppressa*)
- Art. 84-**           **Area progetto n. 9** (*soppressa*)
- Art. 85**            **Area progetto n. 10** (*soppressa*)

## Art. 86 - Area progetto n. 11 - Centro urbano - Castiglione<sup>69</sup>

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Espansione del tessuto urbano esistente;
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico;
- Riqualificazione dell'area e del margine tra città e campagna con masse arboree;
- Completamento razionale della maglia stradale;

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata;

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,32 mc/mq

H max = 12,00 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

Edificio a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda.

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

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.
- Il 15% della volumetria massima da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi dell'art.75 delle NTA del PRG sia attuato nelle modalità dell'Edilizia Residenziale Convenzionata, attribuendo la facoltà di attuare tale intervento al Lottizzante, qualora abbia titolo, o ad altro soggetto da individuare con apposito separato procedimento.

### 7. Tabella riassuntiva

<sup>69</sup> Piano Attuativo approvato con delibera di G.C. n. 356 dell'11/9/2012, dopo aver annullato la precedente approvazione avvenuta con delibera C.C. n. 9 del 26/1/2010. Convenzione notaio Francesco Ciuccarelli del 21/11/2012, rep. n.34532, racc. n. 12709.

Sup. territoriale - fondiaria	Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
-------------------------------	----------------	--	--	--------------	---------------

ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
75.000	16.400	9.000		37.650	11.950	24.000

## Art. 87 - Area progetto n. 12 A - Centro urbano<sup>70</sup>

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Espansione del tessuto urbano esistente e miglioramento paesaggistico del margine tra città e campagna
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e parcheggio;
- Schermatura con filari di alberi;
- Completamento razionale della maglia stradale;

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,594 mc/mq

H max = 10,00 ml

### 4. Destinazioni d'uso

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

U3/1	Commercio al dettaglio
U3/5	Publici 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

<b>U3 - Terziarie</b>	U3/1	Commercio al dettaglio
	U3/5	Publici esercizi per ristoro e svago
	U3/7	Studi professionali ;
	U3/10	Artigianato di servizio

### 5. Tipo edilizio

Edificio a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda.

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

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- E' prevista la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare nella misura pari a IT = 0,10 mc/mq; la sua attuazione è regolata dal precedente articolo 75 "Aree progetto: disposizioni generali";
- Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici;
- La tipologia e la localizzazione degli standard previsti, nelle quantità minime riportate nella tabella riassuntiva, da posizionare all'interno delle "zone di concentrazione degli edifici", sarà definita in sede di piano attuativo.
- Per quanto prescritto dalla Legge Regionale 34/92, l'individuazione degli spazi pubblici riservati al verde pubblico attrezzato avvenga in armonia e in maniera coordinata tra le zone indicate nella variante come Area Progetto 12/A ed Area Progetto 12/B;
- Le previsioni del nuovo tracciato stradale e di quelli che verranno previsti nelle due Aree Progetto, qualora ne ricorrano le condizioni, dovranno essere oggetto di Valutazione d'Impatto Ambientale di cui alla L.R. n. 7/04;
- Restino invariate le disposizioni di tutela previste dal vigente PRG sulle Aree Progetto 12/A e 12/B;
- Vengano rispettate le prescrizioni, relative alle Aree Progetto 12/A e 12/B (ex Area Progetto 12 - Centro urbano), contenute nei pareri del Genio Civile e Protezione Civile prot. n. 4029 del 18/7/2000, prot. n. 5164 del 18/7/2003, prot. n. 5000 del 28/6/2005, prot. 7732 del 1/9/2005, prot. n. 9087 del 12/10/2005 e prot. 328 del 24/1/2006 che devono intendersi qui integralmente trascritte;
- In sede di progettazione dei piani attuativi sia prevista nell'area APR 12 A una viabilità pubblica che colleghi sia la strada "Moie" incrocio Via Vivaldi con la "Castiglione" che l'adiacente Area Progetto 12

<sup>70</sup> Variante urbanistica per suddivisione APR 12 approvata con delibera di C.C. n. 5 del 26/1/2012, recependo i rilievi della Giunta Provinciale, atto n. 239 del 27/9/2011.

B; analogamente l'Area Progetto 12 B dovrà prevedere una viabilità pubblica che colleghi l'adiacente Area Progetto 12 A con la strada "Castiglione", dando atto che dette previsioni rientrano nelle possibilità contenute nell'art. 75 delle NTA del PRG;

#### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche		Aree private	Nuovi Edifici	
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
51.460		6.000		5.506		30.560
MINIMI INDEROGABILI		3.056	637			

## Art. 87/1 - Area progetto n. 12 B - Centro urbano<sup>71</sup>

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Espansione del tessuto urbano esistente e miglioramento paesaggistico del margine tra città e campagna
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e parcheggio;
- Schermatura con filari di alberi;
- Completamento razionale della maglia stradale;

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,594 mc/mq

H max = 10,00 ml

### 4. Destinazioni d'uso

- |  |       |                                |
|--|-------|--------------------------------|
| - <u>Destinazioni d'uso previste:</u> <b>U3 - Terziarie</b><br><br>svago | U3/1  | Commercio al dettaglio         |
|  | U3/5  | Publici esercizi per ristoro e |
|  | U3/7  | Studi professionali ;          |
|  | U3/10 | Artigianato di servizio        |

#### U4 - Residenziali

delle quali le seguenti sono

- |   |                       |       |                                |
|---|-----------------------|-------|--------------------------------|
| - <u>Destinazioni d'uso regolate:</u> globalmente max 35% della SUL totale<br><br>svago | <b>U3 - Terziarie</b> | U3/1  | Commercio al dettaglio         |
|   |                       | U3/5  | Publici esercizi per ristoro e |
|   |                       | U3/7  | Studi professionali ;          |
|   |                       | U3/10 | Artigianato di servizio        |

### 5. Tipo edilizio

Edificio a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda.

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

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- E' prevista la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare nella misura pari a IT = 0,10 mc/mq; la sua attuazione è regolata dal precedente articolo 75 "Aree progetto: disposizioni generali";
- Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici;
- La tipologia e la localizzazione degli standard previsti, nelle quantità minime riportate nella tabella riassuntiva, da posizionare all'interno delle "zone di concentrazione degli edifici", sarà definita in sede di piano attuativo.
- Per quanto prescritto dalla Legge Regionale 34/92, l'individuazione degli spazi pubblici riservati al verde pubblico attrezzato avvenga in armonia e in maniera coordinata tra le zone indicate nella variante come Area Progetto 12/A ed Area Progetto 12/B;
- Le previsioni del nuovo tracciato stradale e di quelli che verranno previsti nelle due Aree Progetto, qualora ne ricorrano le condizioni, dovranno essere oggetto di Valutazione d'Impatto Ambientale di cui alla L.R. n. 7/04;
- Restino invariate le disposizioni di tutela previste dal vigente PRG sulle Aree Progetto 12/A e 12/B;
- Vengano rispettate le prescrizioni, relative alle Aree Progetto 12/A e 12/B (ex Area Progetto 12 - Centro urbano), contenute nei pareri del Genio Civile e Protezione Civile prot. n. 4029 del 18/7/2000, prot. n. 5164 del 18/7/2003, prot. n. 5000 del 28/6/2005, prot. 7732 del 1/9/2005, prot. n. 9087 del 12/10/2005 e prot. 328 del 24/1/2006 che devono intendersi qui integralmente trascritte;
- In sede di progettazione dei piani attuativi sia prevista nell'area APR 12 A una viabilità pubblica che

<sup>71</sup> Variante urbanistica per suddivisione APR 12 approvata con delibera di C.C. n. 5 del 26/1/2012, recependo i rilievi della Giunta Provinciale, atto n. 239 del 27/9/2011.

collegi sia la strada “Moie” incrocio Via Vivaldi con la “Castiglione” che l’adiacente Area Progetto 12 B; analogamente l’Area Progetto 12 B dovrà prevedere una viabilità pubblica che colleghi l’adiacente Area Progetto 12 A con la strada “Castiglione”, dando atto che dette previsioni rientrano nelle possibilità contenute nell’art. 75 delle NTA del PRG;

#### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche		Aree private	Nuovi Edifici	
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
17.576		2.000		1.834		10.440
MINIMI INDEROGABILI		1.044	218			

## Art. 88 - Area progetto n. 13 A - Centro urbano - S. Andrea<sup>72</sup>

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Espansione del tessuto urbano esistente;
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e parcheggio;
- Schermatura dei lotti con filari di alberi;
- Completamento razionale maglia stradale;

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata. Le strutture di interesse comune saranno realizzate dai soggetti interessati all'intervento.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,408 mc/mq (valore indicativo – fa fede il volume per nuovi edifici riportato in tabella riassuntiva)

H max = 10,00 ml

### 4. Destinazioni d'uso

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

U3/1	Commercio al dettaglio
U3/5	Publici 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

<b>U3 - Terziarie</b>	U3/1	Commercio al dettaglio
	U3/5	Publici esercizi per ristoro e svago
	U3/7	Studi professionali ;
	U3/10	Artigianato di servizio

### 5. Tipo edilizio

Edificio a volumetria elementare.

Villini isolati unifamiliari - bifamiliari, alloggi individuali, alloggi sovrapposti con accesso indipendente o collegamenti verticali comuni, palazzine plurifamiliari, tipologie a schiera.

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- E' prevista la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare nella misura pari a IT = 0,10 mc/mq; la sua attuazione è regolata dal precedente articolo 75 "Aree progetto: disposizioni generali";
- Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.
- La viabilità che risale la collina in direzione Nord-Sud dovrà essere quanto più possibile in aderenza al limite Ovest dell' Area Progetto.
- Devono essere evitati consistenti movimenti di terra (massimo 2 ml. di sterro e 2 ml. di riporto) e l'edificazione deve essere subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziate negli studi di settore, e precisamente: redazione di un'opportuna indagine geotecnica preliminare; realizzazione di adeguate opere di contenimento da realizzarsi con sistemi di ingegneria naturalistica; disciplina delle acque superficiali.
- Le aree pubbliche (strade, parcheggi, verde ecc.) indicate negli elaborati grafici non hanno carattere prescrittivo ma solo indicativo.
- In fase di redazione dello strumento urbanistico attuativo vengano condotte ridefinite ed individuate con esattezza le aree con pendenza maggiore del 30% al fine di dotare le aree di parcheggi pubblici e viabilità pubblica adeguati a servire ciascun lotto per garantire il collegamento e la sosta a servizio di tutti i fabbricati edificabili nel rispetto delle prescrizioni dettate da vincoli ed ambiti di tutela;

<sup>72</sup> Variante urbanistica APR 13 approvata con atto di C.C. n. 76 del 18/9/2012 accogliendo i rilievi della Giunta Provinciale, atto n. 156 del 28/6/2012.

- Nella redazione dei piani attuativi relativi alle aree APR13/A e APR13/B sarà necessario garantire che venga mantenuto uno schema unitario tra i due comparti per le aree pubbliche, per il verde e i parcheggi pubblici nonché per la viabilità.
- Prevedere la realizzazione di due passaggi pedonali pubblici sia nel blocco a monte che in quello a valle.
- L'attuazione dell'Area Progetto dovrà avvenire in conformità alle disposizioni del PRG vigente, in conformità delle norme della convenzione, nonché in conformità degli elaborati tecnici del Piano di Lottizzazione ed in conformità delle prescrizioni impartite nei pareri istruttori, acquisiti in sede di variante urbanistica e da acquisire sul progetto di Piano Attuativo, che dovranno fare parte integrante e sostanziale delle NTA del Piano Attuativo, tra le "Prescrizioni particolari".

## 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche				Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	APS/ASA (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	V (mq)	Vol (mc)
34.140	15.139	48	1.586	10.974	6.849	<b>13.915</b>

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Espansione del tessuto urbano esistente;
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e parcheggio;
- Schermatura dei lotti con filari di alberi;
- Completamento razionale maglia stradale;

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata. Le strutture di interesse comune saranno realizzate dai soggetti interessati all'intervento.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,419 mc/mq (valore indicativo – fa fede il volume per nuovi edifici riportato in tabella riassuntiva)

H max = 10,00 ml

### 4. Destinazioni d'uso

- |   |       |                                      |
|---|-------|--------------------------------------|
| - <u>Destinazioni d'uso previste:</u> <b>U3 - Terziarie</b> | U3/1  | Commercio al dettaglio               |
|   | U3/5  | Publici esercizi per ristoro e svago |
|   | U3/7  | Studi professionali;                 |
|   | U3/10 | Artigianato di servizio              |

#### U4 - Residenziali

delle quali le seguenti sono

- |  |       |                                      |
|--|-------|--------------------------------------|
| - <u>Destinazioni d'uso regolate:</u> globalmente max 35% della SUL totale |       |                                      |
| <b>U3 - Terziarie</b>  | U3/1  | Commercio al dettaglio               |
|  | U3/5  | Publici esercizi per ristoro e svago |
|  | U3/7  | Studi professionali ;                |
|  | U3/10 | Artigianato di servizio              |

### 5. Tipo edilizio

Edificio a volumetria elementare.

Villini isolati unifamiliari - bifamiliari, alloggi individuali, alloggi sovrapposti con accesso indipendente o collegamenti verticali comuni, palazzine plurifamiliari, tipologie a schiera.

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- E' prevista la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare nella misura pari a IT = 0,10 mc/mq; la sua attuazione è regolata dal precedente articolo 75 "Aree progetto: disposizioni generali";
- Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.
- La viabilità che risale la collina in direzione Nord-Sud dovrà essere quanto più possibile in aderenza al limite Ovest dell' Area Progetto.
- Devono essere evitati consistenti movimenti di terra (massimo 2 ml. di sterro e 2 ml. di riporto) e l'edificazione deve essere subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziate negli studi di settore, e precisamente: redazione di un'opportuna indagine geotecnica preliminare; realizzazione di adeguate opere di contenimento da realizzarsi con sistemi di ingegneria naturalistica; disciplina delle acque superficiali.
- Le aree pubbliche (strade, parcheggi, verde ecc.) indicate negli elaborati grafici non hanno carattere prescrittivo ma solo indicativo.
- In fase di redazione dello strumento urbanistico attuativo vengano condotte ridefinite ed individuate con esattezza le aree con pendenza maggiore del 30% al fine di dotare le aree di parcheggi pubblici e viabilità pubblica adeguati a servire ciascun lotto per garantire il collegamento e la sosta a servizio di tutti i fabbricati edificabili nel rispetto delle prescrizioni dettate da vincoli ed ambiti di tutela;
- Nella redazione dei piani attuativi relativi alle aree APR13/A e APR13/B sarà necessario garantire che venga mantenuto uno schema unitario tra i due comparti per le aree pubbliche, per il verde e i parcheggi pubblici nonché per la viabilità.

<sup>73</sup> Variante urbanistica APR 13 approvata con atto di C.C. n. 76 del 18/9/2012 accogliendo i rilievi della Giunta Provinciale, atto n. 156 del 28/6/2012.

- Prevedere la realizzazione di due passaggi pedonali pubblici sia nel blocco a monte che in quello a valle.
- L'attuazione dell'Area Progetto dovrà avvenire in conformità alle disposizioni del PRG vigente, in conformità delle norme della convenzione, nonché in conformità degli elaborati tecnici del Piano di Lottizzazione ed in conformità delle prescrizioni impartite nei pareri istruttori, acquisiti in sede di variante urbanistica e da acquisire sul progetto di Piano Attuativo, che dovranno fare parte integrante e sostanziale delle NTA del Piano Attuativo, tra le "Prescrizioni particolari".

#### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche				Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	APS/ASA (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	V (mq)	Vol (mc)
31.258	16.305	1.767	1.400	6.344	5.442	<b>13.087</b>

## Art. 89 - Area progetto n. 14 - Centro urbano Via Beni<sup>74</sup>

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Completamento e ricucitura del tessuto urbano esistente con edifici pubblici e privati;
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a parcheggi, attrezzature sportive e uffici pubblici;

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico di iniziativa privata, previa convenzione con il Comune per la regolamentazione delle aree di proprietà comunale e privata, delle relative permuta (per pari superficie) con la realizzazione gratuita dei parcheggi, ascensore e passerella coperta su Via Baglioni. La nuova convenzione andrà a sostituire la convenzione approvata con delibera di C.C. n. 89 del 19/4/1979.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IF privato = 2,94 mc/mq

IF pubblico = 3,00 mc/mq

H max = 16,50 ml – n. 5 piani (blocco privato a monte e parcheggi – uffici pubblici) e ml. 13,50 – n. 4 piani per il resto del complesso, come schema planovolumetrico.

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **U3 - Terziarie mc. 7.091**

U3/1 Commercio al dettaglio;

U3/2 Commercio complementare;

U3/7 Studi professionali;

U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;

U3/9 Magazzini;

U3/8 Attività direzionali e di servizio;

**U4 – Residenziali mc. 14.280**

**U6 - Mobilità U6/1 Parcheggi**

### 5. Tipo edilizio

Edificio di forma articolata adagiato sul terreno con sistemazione a gradoni. Finiture e tipologia edilizia in linea con i fabbricati circostanti.

### 6. Prescrizioni particolari

La convenzione di attuazione dovrà prevedere:

- Reperimento parcheggi di pertinenza diretta ex Legge 122 sul lotto di proprietà;
- La realizzazione gratuita, a carico privato, del parcheggio pubblico, relativi accessi sui tre livelli, impianto di risalita con ascensore metallico vetrato, passerella vetrata coperta o collegamento sotterraneo sino a via Baglioni.
- Gli standard urbanistici relativi ai parcheggi pubblici da cedere, da parte del privato, sono ricompresi nei parcheggi pubblici previsti nell'area progetto.
- Realizzazione di ulteriori opere pubbliche, di analogo importo della sistemazione dell'area verde, già effettuata dal Comune.
- E' vietata ogni nuova edificazione all'interno di tutte le aree indicate negli elaborati di settore (Elab. 1.13), così come integrati dall'indagine del geologo dott. Sergio Raccichini datata novembre 2006, ad edificazione sconsigliata
- L'edificazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziate negli elaborati di settore.

<sup>74</sup> Piano attuativo APR n. 14 in variante al PRG approvato con delibera di C.C. n. 61 del 30/6/2009.

Approvazione variante urbanistica art. 5 DPR 447/1998 (SUAP ditte Gross Invest srl e SESA srl) C.C. n. 32 dell'11/3/2011.

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FERMO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006.

AGGIORNAMENTO 30/10/2023

- Il parcheggio da realizzare, per un totale di n. 248 posti auto, potrà essere gestito direttamente dal soggetto titolare dell'iniziativa privata. La gestione sarà affidata per almeno trentacinque anni.
- Scomputo totale delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria).
- Limite massimo della spesa a carico del privato per la realizzazione del "sollevamento meccanizzato e passerella pubblica" pari a complessivi euro 300.000,00 (somma determinata per l'anno 2006, da aggiornare alla data della sottoscrizione della convenzione sulla base della media degli indici calcolati dall'ISTAT).
- Oneri manutentivi relativi al "sollevamento meccanizzato" ed alla "passerella pubblica" dovranno essere posti a carico del Comune di Fermo.
- consegna della struttura entro tre anni dalla data di approvazione delle concessioni edilizie inerenti gli edifici di iniziativa privata.
- Per l'Area Progetto n. 14 non si applica il disposto dell'art. 75, paragrafo 5 delle presenti NTA.

Con la variante art. 5 DPR 447/98 sono state introdotte le seguenti prescrizioni:

- Rispettare le prescrizioni contenute nel parere rilasciato dal Settore Patrimonio Edilizia Scolastica e Genio Civile della Provincia di Fermo, prot.n033864 del 0411 1/2010;
- Acquisire il parere dell'ASUR di competenza per il progetto di cui trattasi;
- Trattandosi di una variante atipica ove l'approvazione del progetto esecutivo costituisce titolo per il rilascio del Permesso a Costruire, la validità e l'efficacia temporale della variante urbanistica e quella di un anno dalla pubblicazione al BUR della ratifica del Consiglio Comunale. Trascorso detto termine senza che i relativi lavori siano iniziati, la relativa variante decade e sul lotto in esame si ripristinerà la precedente destinazione urbanistica.

## 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale	Sup. fondiaria privata	Aree pubbliche				Edifici pubblici (parcheggi, uffici, piscina)	Nuovi Edifici privati
ST (mq.)	SF (mq.)	SF (mq.) (parcheggi)	VS (mq.)	P (p.m. e mq.)	Str e Vr (mq.)	Vol. tot. mc.	Vol (mc.)
21.621	7.269	3.768+471	9.540	tot. sviluppo mq. 7.298		35.400	21.371

## 8. Note

- *Vedere delibera di Consiglio Comunale n. 55 dell'11/4/2006: "Indicazioni per l'attuazione dell'Area Progetto n. 14 prevista nella variante generale al PRG"*

**Art. 90**      **Area progetto n. 15** *(soppressa)*

---

<sup>75</sup> Con la variante “Migliore definizione usi ammessi nel territorio extraurbano”, approvata con delibera di C.C. n. 86 del 14/11/2013, è stata soppressa l’Area Progetto n. 16

## Art. 92 - Area progetto n. 17 - Centro urbano - S. Francesco

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Demolizione di alcuni edifici esistenti incompatibili con il Centro Storico adiacente e ricostruzione ai fini della riqualificazione dell'ingresso da est al centro;
- Schermatura con filari di alberi lungo le sedi stradali e relativo verde di rispetto;
- Dotazione di parcheggi;

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica; a richiesta di altro soggetto privato avente titolo, il Consiglio Comunale può deliberare, senza che ciò costituisca variante al PRG, di consentire l'intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata, purché il progetto esecutivo, con relativo modello plastico che metta in luce la correttezza della nuova architettura con il centro storico all'interno delle mura, sia sottoposto al Consiglio Comunale.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

UF = UFe

H max = 4,50 ml.

### 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;
  - U3/8 Attività direzionali e di servizio;
  - U3/10 Artigianato di servizio;

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: nessuna

### 5. Tipo edilizio

Edificio di forma elementare compatibile con il Centro Storico senza terrazzi aggettanti e scale esterne e realizzazione di una piazza che si armonizzi con l'abside della Chiesa di S. Francesco.

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	SUL (mq)
6.000						UFe

## Art. 93 - Area progetto n. 18 - Centro urbano - Mentuccia

### 1. Tipo di intervento

Riqualificazione dell'area a sud del centro storico con miglioramento del margine tra città e campagna;  
L'intervento ha come obiettivi:

- Creazione di un parco urbano con intensa piantumazione di alberature;
- Soluzione dei problemi ambientali della parte edificata lungo il lato nord;
- la riduzione dei fenomeni di instabilità geologica attraverso attenta regimazione delle acque superficiali e forestazione;
- il miglioramento dell'impatto visivo della parte Ovest del crinale, completamente urbanizzato, attraverso la formazione di un'area densa di masse arboree;

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IF = IFe

H max = H max esistente relativa ad ogni edificio

### 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;
    - U3/8 Attività direzionali e di servizio;
    - U3/10 Artigianato di servizio
  - U4 - Residenziali**
  - U5 - Servizi**
    - U5/1 Sedi istituzionali, amministrative, corpi di polizia, ecc.;
    - U5/2 Attrezzature per lo sport;
    - U5/3 Attrezzature per lo svago;
    - U5/6 Attrezzature socio-assistenziali;

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 ;
    - U3/8 Attività direzionali e di servizio;
    - U3/10 Artigianato di servizio
  - U5 - Servizi**
    - U5/1 Sedi istituzionali, amministrative, corpi di polizia, ecc.;
    - U5/3 Attrezzature per lo svago;
    - U5/6 Attrezzature socio-assistenziali;

### 5. Tipo edilizio

### 6. Prescrizioni particolari

- Non sono comunque ammessi i riporti e i movimenti di terreno che alterino in maniera sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno. Non saranno ammessi altresì locali di tipo interrato.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
600.250		54.100				IFe

## Art. 94 - Area progetto n. 19 - Centro urbano - Salette

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Completamento e ricucitura del tessuto urbano esistente;
- Miglioramento del margine edificato;
- Schermatura dell'edificato con filari di alberi;
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a parcheggio;

### 2. Modo d'intervento

Redazione di uno strumento urbanistico attuativo e successivo intervento edilizio diretto.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,76 mc/mq  
H max = 9,00 ml

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **U3 - Terziarie**  
U3/1 Commercio al dettaglio  
U3/7 Studi professionali;  
U3/10 Artigianato di servizio

#### U4 - Residenziali

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 25% della SUL totale  
**U3 - Terziarie**  
U3/1 Commercio al dettaglio  
U3/7 Studi professionali;  
U3/10 Artigianato di servizio

### 5. Tipo edilizio

Edificio a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda.

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

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.
- L'edificazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziate negli elaborati di settore.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
5.100	2.700		1.200			3.900

## Art. 95 - Area progetto n. 20 - Girola<sup>76</sup>

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- la realizzazione di un area per l'insediamento del tessuto produttivo.

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico regolato dall'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865; a richiesta di altro soggetto privato avente titolo, il Consiglio Comunale può deliberare, senza che ciò costituisca variante al PRG, di consentire l'intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

UF = 0,6 mq/mq

H max = 11,00 ml

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **U2 - Secondarie** U2/1 Artigianato produttivo complementare;  
U2/2 Artigianato produttivo e industria;  
U2/3 Depositi a cielo aperto;  
**U3 - Terziarie** U3/2 Commercio complementare  
U3/4 Commercio all'ingrosso;  
U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago  
U3/7 Studi professionali;  
U3/9 Magazzini;  
3/10 Artigianato di servizio

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 20% della SUL totale  
**U3 - Terziarie** U3/2 Commercio complementare  
U3/4 Commercio all'ingrosso;  
U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago  
U3/7 Studi professionali;  
U3/9 Magazzini;  
U3/10 Artigianato di servizio

### 5. Tipo edilizio

Edifici industriali e direzionali

### 6. Prescrizioni particolari

- Il lotto minimo edificabile non può avere una superficie fondiaria inferiore a mq 1.500.
- Non sarà consentito realizzare locali interrati così come definiti dall'art. 13 del REC.
- Gli spazi destinati alla produzione non potranno avere altezza interna media inferiore a ml. 4.50.
- E' consentito l'accorpamento ed il frazionamento dei lotti purché gli stessi mantengano le dimensioni non inferiori a quelle stabilite per il lotto minimo edificabile.
- Gli standard urbanistici dovranno essere determinati nella misura del 10% della superficie territoriale (ST) relativa allo 80% di attività produttive e nella misura di mq 80 ogni mq 100 di superficie utile lorda (SUL) per la quota restante di attività commerciali.
- Recinzioni di altezza costante nei materiali opportuni, cancelli semplici.
- Dovrà essere effettuato lo studio di un'adeguata viabilità di servizio alla zona industriale che confluisca sulla rotatoria prevista dal PRG.
- Nelle aree individuate come "area a Rischio R – esondabile" nella Delibera Consiglio Regionale n. 116 del 21/1/04 "Approvazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) – Art. 11 della L.R. 25 maggio 1999, n. 13" si applica il disposto degli artt. 7 e 9 delle Norme di Attuazione.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	SUL (mq)
320.900	196.000	122.300		2.534		60% SF

<sup>77</sup> Una porzione di APR di circa 70.800 mq. è interessata dal SUAP "Scatolificio valtenna", approvato con delibera di C.C. n. 78 del 14/9/2009, che tiene conto della restante parte di APR e non ne preclude l'attuazione autonoma

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- la realizzazione di un area di ricucitura del tessuto produttivo.

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico regolato dall'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865; a richiesta di altro soggetto privato avente titolo, il Consiglio Comunale può deliberare, senza che ciò costituisca variante al PRG, di consentire l'intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

UF = 0,6 mq/mq

H max = 11,00 ml

UT max = 0,4 mq/mq

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **U2 - Secondarie** U2/1 Artigianato produttivo complementare;  
U2/2 Artigianato produttivo e industria;  
U2/3 Depositi a cielo aperto;  
**U3 - Terziarie** U3/2 Commercio complementare  
U3/4 Commercio all'ingrosso;  
U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago  
U3/7 Studi professionali;  
U3/9 Magazzini;  
U3/10 Artigianato di servizio

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 20% della SUL totale  
**U3 - Terziarie** U3/1 Commercio al dettaglio;  
U3/2 Commercio complementare;  
U3/4 Commercio all'ingrosso;  
U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago  
U3/6 Pubblici esercizi per ricezione;  
U3/7 Studi professionali;  
U3/8 Attività direzionali e di servizio;  
U3/9 Magazzini;  
U3/10 Artigianato di servizio

### 5. Tipo edilizio

Edifici industriali e direzionali

### 6. Prescrizioni particolari

- L'intervento urbanistico potrà essere realizzato anche per stralci di opere funzionali, purché previsti in sede di piano attuativo esteso all'intera area di intervento.
- Per l'area APR 21A l'implementazione della percentuale delle destinazioni d'uso regolate al 40% è subordinata a nuovo piano attuativo da convenzionare.
- Il lotto minimo edificabile non può avere una superficie fondiaria inferiore a mq 1.500.
- Non sarà consentito realizzare locali interrati così come definiti dall'art. 13 del REC.
- Gli spazi destinati alla produzione non potranno avere altezza interna media inferiore a ml. 4.50.
- E' consentito l'accorpamento ed il frazionamento dei lotti purché gli stessi mantengano le dimensioni non inferiori a quelle stabilite per il lotto minimo edificabile

<sup>77</sup> Con delibera di C.C. n. 29 del 16/3/2006, decadute le norme di salvaguardia della variante al PRG adottata, è stata approvata la "Lottizzazione in zona D2 per insediamenti piccole industrie ed artigianali in località Campiglione di Fermo" che interessa una porzione dell'APR 21. Con delibera di C.C. n. 104 del 5/11/2009 è stato approvato il Piano Attuativo Area Progetto n. 21 suddiviso in due sub-comparti: Sottozona A in variante alla lottizzazione convenzionata e sottozona B.

<sup>78</sup> Variante urbanistica approvata con D.C.C. n.55 del 27/09/2023

- Gli standard urbanistici per l'Area Progetto 21A dovranno essere determinati nella misura del 10% della superficie territoriale (ST) relativa al 60% di attività produttive e nella misura di mq 80 ogni mq 100 di superficie utile lorda (SUL) per la quota restante di attività commerciali.
- Recinzioni di altezza costante nei materiali opportuni, cancelli semplici.
- Nelle aree individuate come "area a Rischio R – esondabile" nella Delibera Consiglio Regionale n. 116 del 21/1/04 "Approvazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) – Art. 11 della L.R. 25 maggio 1999, n. 13" si applica il disposto degli artt. 7 e 9 delle Norme di Attuazione.

## 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria	Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
-------------------------------	----------------	--	--	--------------	---------------

ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	SUL (mq)
87.100						60% SF

### SOTTOZONA A<sup>79</sup>

ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	SUL (mq)
59.523	47.249	6.385	3.041			60% SF

### SOTTOZONA B<sup>80</sup>

ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	SUL (mq)
27.577	22.992	2.756				60% SF

<sup>79</sup> Piano attuativo sottozona A convenzionato con atto notaio Alessandro Mori in data 12/4/2010 rep. 12055 racc. 4677.

<sup>80</sup> Piano attuativo sottozona B convenzionato con atto notaio Luciano Varriale in data 19/7/2011 rep. 76144 racc. 11507

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- La creazione di un intero comparto urbano di notevole qualità paesaggistica ed edilizia, fortemente caratterizzato dal verde, che offra servizi socio assistenziali amministrativi, attrezzature collettive, sportive ricreative e culturali di livello comprensoriale.
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e parcheggio;
- Realizzazione di una maglia stradale razionale che migliori la viabilità anche a livello comprensoriale;

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica; a richiesta di altro soggetto privato avente titolo, il Consiglio Comunale può deliberare, senza che ciò costituisca variante al PRG, di consentire l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata. Al Consiglio Comunale saranno sottoposti i relativi progetti esecutivi anche degli interventi per stralci di opere funzionali.

In caso il Consiglio Comunale autorizzi l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata, il progetto preliminare dovrà essere esteso all'intera area;

Nel caso di realizzazione per stralci funzionali, questi dovranno contenere, in eguale misura destinazioni d'uso di interesse privato e destinazioni d'uso più specificatamente di interesse pubblico e collettivo, comprese tutte le infrastrutture primarie

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IF = 10.000 mc/ha

H max = 12,00 ml

### 4. Destinazioni d'uso

- |                                       |                       |                     |  |  |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------------|--|--|
| - <u>Destinazioni d'uso previste:</u> | <b>U3 - Terziarie</b> | U3/1                | Commercio al dettaglio;                |  |
|                                       |                       | U3/2                | Commercio complementare;               |  |
|                                       |                       | U3/3                | Centri commerciali e supermercati;     |  |
|                                       |                       | U3/5                | Pubblici esercizi per ristoro e svago; |  |
|                                       |                       | U3/6                | Pubblici esercizi per ricezione;       |  |
|                                       |                       | U3/8                | Attività direzionali e di servizio;    |  |
|                                       |                       | <b>U5 - Servizi</b> | U5/1                                   | Sedi istituzionali, amministrative, di corpi di polizia, ecc.; |

<sup>81</sup> Con variante urbanistica approvata con delibera di C.C. n. 65 del 30/6/2009 è stata ridotta l'area dell'APR per realizzare un "Centro servizi territoriali".

<sup>82</sup> Con delibera di C.C. n. 102 del 29/11/2012 è stata approvata la variante urbanistica "Realizzazione della nuova struttura ospedaliera nel territorio della città di Fermo. conformita' urbanistica e reiterazione vincoli urbanistici. art. 26 LR 34/92" che interessa una superficie di mq. 173.770 nella parte ovest dell'APR, individuata catastalmente, in misura parziale o totale, come da elaborati presentati, al foglio n. 36, part. 396, 488, 478, 178, 373, 189, 32, 184, 179, 374, 85; foglio n. 37, part. N. 5, 7, 102, 190, 107, 192, 198, 197, 199, 63, 33, 200, 59, 90, 29, 96, 91, 8, 72, 75, 34.

<sup>83</sup> Con delibera di CC n. 27 del 10/06/2019 è stato ratificato il Decreto della Regione Marche n. 110 del 13/05/2019 avente ad oggetto "approvazione della rimodulazione dell'accordo di programma Reg. Int. n. 18643 sottoscritto in data 15/01/2016 tra il Comune di Fermo, la Provincia di Fermo e la Regione Marche per la realizzazione della nuova struttura ospedaliera in loc. Campiglione di Fermo nel territorio del Comune di Fermo ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 20000, n. 267 (TUEL) e dell'art. 26 bis della Legge Regionale Marche 5 agosto 1992 n. 34 per l'approvazione di una variante parziale agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Fermo".

<sup>84</sup> Con delibera di CC n. 57 del 29/09/2022 è stato ratificato il Decreto del Presidente della Provincia di Fermo n. 83 del 13/09/2022 avente ad oggetto "Comune di Fermo – Nuova struttura ospedaliera in loc. S. Claudio di Campiglione di Fermo. Rimodulazione Accordo di Programma sottoscritto tra Comune di Fermo, Provincia di Fermo e Regione Marche – Reg. Int. n. 18643.2016, rimodulato in data 29/04/2019 – Reg. int. n. 376.2019, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL) e dell'art. 26 bis della Legge Regionale Marche 5 agosto 1992n. 34".

<sup>85</sup> Variante urbanistica approvata con D.C.C. n. 55 del 27/09/2023

- U5/2 Attrezzature per lo sport;
- U5/3 Attrezzature per lo svago;
- U5/6 Attrezzature socio-assistenziali;
- U5/7 Attrezzature per pubblici servizi e attrezzature ecologiche per servizi urbani;
- U5/9 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura;

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 20% della SUL totale

**U3 - Terziarie**

- U3/1 Commercio al dettaglio;
- U3/2 Commercio complementare;
- U3/3 Centri commerciali e supermercati;
- U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;
- U3/6 Pubblici esercizi per ricezione;
- U3/8 Attività direzionali e di servizio;

**5. Tipo edilizio**

Edifici, attrezzature, impianti sportivi e fieristici, di notevole qualità architettonica.

**6. Prescrizioni particolari**

- L'intervento urbanistico potrà essere realizzato anche per stralci di opere funzionali, purché previsti in sede di piano attuativo esteso all'intera area di intervento;
- Recinzioni di altezza costante nei materiali opportuni, cancelli semplici.
- Possibilità di riordino dell'edificato esistente, consentendo ristrutturazione, spostamento e accorpamento dei volumi esistenti, prevedendolo nella progettazione urbanistica di dettaglio.

**7. Tabella riassuntiva**

Sup. territoriale	Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	ASA/APS/VS/ASC (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
551.508	326.510	106.250		24.700	326.510

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	ASA/V (mq)	P	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
173.638		137.733				215.476

## Art. 97 bis - Aree progetto n. 22A, n. 22G, n. 22H - Campiglione <sup>86</sup>

L'attuazione degli interventi è subordinata alla completa realizzazione di idonea viabilità principale, pubblica, completa delle opere di urbanizzazione, con cessione delle aree da parte dei proprietari.

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- La creazione di un intero comparto urbano di notevole qualità paesaggistica ed edilizia, fortemente caratterizzato dal verde, che offra servizi socio assistenziali amministrativi, attrezzature collettive, sportive ricreative e culturali di livello comprensoriale.
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e parcheggio;
- Realizzazione di una maglia stradale razionale che migliori la viabilità anche a livello comprensoriale;

### 2. Modo d'intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.
- Al Comune saranno sottoposti i relativi progetti esecutivi anche degli interventi per stralci di opere funzionali ad autonomi
- In caso il Comune autorizzi l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata, il progetto preliminare dovrà essere esteso all'intera area.
- Sono consentiti interventi edilizi diretti limitatamente ai casi di ristrutturazione consentiti dalle norme statali vigenti in materia.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,30 mc/mq  
H max = 12,00 ml

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **U4 - Residenziale**

<b>U3 - Terziarie</b>	U3/1	Commercio al dettaglio;
	U3/2	Commercio complementare;
	U3/5	Pubblici esercizi per ristoro e svago;
	U3/6	Pubblici esercizi per ricezione;
	U3/7	Studi professionali;
	U3/8	Attività direzionale e di servizio;

delle quali le seguenti sono

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

<b>U3 - Terziarie</b>	U3/1	Commercio al dettaglio;
	U3/2	Commercio complementare;
	U3/5	Pubblici esercizi per ristoro e svago;
	U3/6	Pubblici esercizi per ricezione;
	U3/7	Studi professionali;
	U3/8	Attività direzionale e di servizio;

### 5. Tipo edilizio

Edifici, attrezzature di notevole qualità architettonica.

### 6. Prescrizioni particolari

- L'intervento urbanistico potrà essere realizzato anche per stralci di opere funzionali, purchè previsti in sede di piano attuativo esteso all'intera area di intervento.
- Recinzioni di altezza costante nei materiali opportuni, cancelli semplici.
- Possibilità di riordino dell'edificato esistente, spostamento e accorpamento dei volumi esistenti.

<sup>86</sup> Variante urbanistica approvata con D.C.C. n. 55 del 27/09/2023

- Gli standard urbanistici dovranno essere determinati nella misura di almeno 27 mq ad abitante relativa al 65% di superfici (SUL) destinate ad uso residenziale e nella misura di mq 80 ogni mq 100 di superficie utile lorda (SUL) per la quota restante di attività commerciali.

## 7. Tabella riassuntiva totale

### APR n. 22/A (n. 7 comparti) di cui:

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche		Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	P/V	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
32.537	32537				9.761

### APR n. 22/G:

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche		Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	P	V	Vp (mq)	Vol (mc)
11.402	7.165	1.525	2.711		3.421

### APR n. 22/H:

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche		Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	P	Strade	Vp (mq)	Vol (mc)
8.079	6.387	1.368	324		2.424

## Art. 97 ter - Aree progetto n. 22B, n. 22C, n. 22D, n. 22E, n. 22F - Campiglione<sup>87</sup>

L'attuazione degli interventi è subordinata alla completa realizzazione di idonea viabilità principale, pubblica, completa delle opere di urbanizzazione, con cessione delle aree da parte dei proprietari.

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Espansione del tessuto urbano esistente, con comparti urbani di notevole qualità paesaggistica ed edilizia, fortemente caratterizzati dal verde.
- La creazione di comparti urbani di notevole qualità paesaggistica ed edilizia, fortemente caratterizzati dal verde.
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e parcheggio;
- Realizzazione di una maglia stradale razionale che migliori la viabilità anche a livello comprensoriale;

### 2. Modo d'intervento

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.
- Sono consentiti interventi edilizi diretti limitatamente ai casi di ristrutturazione consentiti dalle norme statali vigenti in materia.
- Al Comune saranno sottoposti i relativi progetti esecutivi anche degli interventi per stralci di opere funzionali ed autonomi.
- In caso il Comune autorizzi l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata, il progetto preliminare dovrà essere esteso all'intera area.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = vari (vedi singole aree progetto)

H max = 12,00 ml

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste:

<b>U3 - Terziarie</b>	U3/1	Commercio al dettaglio;	
	U3/2	Commercio complementare;	
	U3/5	Publici esercizi per ristoro e svago;	
	U3/6	Publici esercizi per ricezione;	
	U3/7	Studi professionali;	
	U3/8	Attività direzionale e di servizio;	
	U3/10	Artigianato di servizio;	
	<b>U4 - Residenziale</b>		
	delle quali le seguenti sono		
	- <u>Destinazioni d'uso regolate:</u> globalmente max 60% della SUL totale		

#### **U4 - Residenziale**

- |                       |   |                                       |  |
|-----------------------|---|---------------------------------------|--|
| <b>U3 - Terziarie</b> | U3/1  | Commercio al dettaglio;               |  |
|                       | U3/2  | Commercio complementare;              |  |
|                       | U3/5  | Publici esercizi per ristoro e svago; |  |
|                       | U3/6  | publici esercizi per ricezione;       |  |
|                       | U3/7  | Studi professionali;                  |  |
|                       | U3/8  | attività direzionale e di servizio;   |  |
|                       | U3/10   | Artigianato di servizio;              |  |
|                       | <b>U4 - Residenziale</b> globalmente max 40% della SUL totale |                                       |  |
|                       | 5. Tipo edilizio  |                                       |  |
|                       | Edifici, attrezzature di notevole qualità architettonica.     |                                       |  |

#### **U4 - Residenziale** globalmente max 40% della SUL totale

### 5. Tipo edilizio

Edifici, attrezzature di notevole qualità architettonica.

### 6. Prescrizioni particolari

<sup>87</sup> Variante urbanistica approvata con D.C.C. n. 55 del 27/09/2023

- L'intervento urbanistico potrà essere realizzato anche per stralci di opere funzionali, purchè previsti in sede di piano attuativo esteso all'intera area di intervento.
- Recinzioni di altezza costante nei materiali opportuni, cancelli semplici.
- Possibilità di riordino dell'edificato esistente, spostamento e accorpamento dei volumi esistenti.
- Realizzazione di intensa piantumazione con alberi di alto fusto delle porzioni di aree verdi, per costituire opera di mitigazione ad integrazione delle strutture verdi, quali zone cuscinetto per il nuovo ospedale di rete provinciale, nonché per il miglioramento delle prestazioni ambientali.
- L'edificazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziate negli elaborati di settore.
- Gli standard urbanistici dovranno essere determinati nella misura di almeno 27 mq ad abitante relativa alla quota non inferiore al 40% di superfici (SUL) destinate ad uso residenziale e nella misura di mq 80 ogni mq 100 di superficie utile lorda (SUL) per la quota restante di attività commerciali.

## 7. Tabella riassuntiva totale

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche		Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	P/V (mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
271.191	176.340				144.031

### APR n. 22/B (n. 2 comparti) di cui: IT = 0,60 mc/mq

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche		Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	P (mq)	Str (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
38.718	32.369	1085	5.264		23.231

### APR n. 22/C (n. 3 comparti) di cui: IT = 0,60 mc/mq

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche		Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	P (mq)	V (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
45.638	30.923	1.147	7.890		27.383

### APR n. 22/D: IT = 0,50 mc/mq

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche		Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	Str (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
91.821	50.066	36.035	5.720		45.910

### APR n. 22/E: IT = 0,50 mc/mq

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche		Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	Str (mq)	V (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
52.871	33.821	5.120	13.930		26.435

### APR n. 22/F: IT = 0,50 mc/mq

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche		Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	P e V (mq)	Str (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
42.143	29.161	2.913+5.335= 8.248	4.734		21.072

**Art. 98 - Area progetto n. 23 - Campiglione (soppressa)<sup>88</sup>**

---

<sup>88</sup> Variante urbanistica approvata con D.C.C. n. 55 del 27/09/2023

## Art. 98 bis - Area progetto n. 23A, n. 23B - Campiglione <sup>89</sup>

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Espansione del tessuto urbano esistente;
- Schermatura dei lotti con filari di alberi;
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e parcheggio;
- Completamento razionale della maglia stradale;

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,30 mc/mq

H max = 12,00 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

Edificio a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda.

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

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.
- Realizzazione di intensa piantumazione con alberi di alto fusto della porzione di area verde, per costituire opera di mitigazione e miglioramento delle prestazioni ambientali.

### 7. Tabella riassuntiva

#### APR 23A

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche				Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	ASA (mq)	Str (mq)	Vol (mc)
35.238	13.873	16.219	737	4.533	4.409	10.572

#### APR 23B

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
40.161	15.476	8.157	9.430	7.098		12.048

<sup>89</sup> Variante urbanistica approvata con D.C.C. n. 55 del 27/09/2023

## Art. 99 - Area progetto n. 24 - Campiglione - Molini

### 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 verde pubblico e parcheggio;
- Schermatura del lotto con filari di alberi;
- Completamento razionale della maglia stradale;

### 2. Modo d'intervento

Redazione di uno strumento urbanistico attuativo e successivo intervento edilizio diretto.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,35 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;
  - U3/7 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

Edificio a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda.

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

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- 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: redazione di un'opportuna indagine geotecnica preliminare; realizzazione di adeguate opere di contenimento; disciplina delle acque superficiali.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
17.500	5.800	4.500	1.700			8.000

- Art. 100 - Area progetto n. 25 (soppressa)**
- Art. 101 - Area progetto n. 26 (soppressa)**
- Art. 102 - Area progetto n. 27 (soppressa)**
- Art. 103 - Area progetto n. 28 (soppressa)**
- Art. 104 - Area progetto n. 29 (soppressa)**
- Art. 105 - Area progetto n. 30 (soppressa)**
- Art. 106 - Area progetto n. 31 (soppressa)**

## Art. 107 - Area progetto n. 32 - Litorale Sud – Marina Palmense

### 1. Tipo di intervento

Interventi su edifici esistenti.

L'intervento ha come obiettivi:

- Realizzazione di un'oasi protetta con risanamento e riqualificazione ambientale in località Marina Palmense, ex campo di tiro al volo militare. Zone di sosta e percorsi pedonali e ciclabili.
- Completamento razionale della viabilità;

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica.

Intervento edilizio diretto limitato alla "localizzazione intervento opera pubblica di cui alla D.G.C. n. 234 del 27/07/2021, previa acquisizione di autorizzazione paesaggistica, con caratteristiche di amovibilità e di facile rimozione, ai sensi dell'art.3, c.1, lett.e.5, DPR 380/01 e cioè: qualsiasi opera e/o manufatto realizzati con il montaggio di parti elementari costituite da strutture prefabbricate a scheletro leggero, con o senza muri di tamponamento, con copertura smontabile, nonché costruite, sia in fondazione che in elevazione, con tecnologie prefabbricate. Tali opere possono essere ricostruite altrove con semplice rimontaggio e senza che la rimozione comporti la loro distruzione totale o parziale".

Il termine temporale, oltre il quale le strutture previste nel progetto dovranno essere rimosse, coincide con la durata dell'assegnazione in concessione dell'area, legata allo svolgimento dell'attività sportiva da parte del soggetto assegnatario.

Il progetto dovrà rispettare le prescrizioni di cui al parere Regione Marche, Servizio Tutela, Gestione, Assetto del Territorio - P.F. Presidio Territoriale Genio Civile MC- FM- A.P.- Sede di FERMO, ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001 per quanto concerne la compatibilità geologico-geomorfologica della previsione, nonché sulla verifica di compatibilità idraulica, ai sensi della D.G.R. n. 53 del 27/01/2014 acquisito al prot. 23991 del 15/05/2020.<sup>90</sup>

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

UT = UTe mc/mq

H max = 4,50 ml

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **U5 – Servizi** U5/3 Attrezzature per lo svago;  
**U3 – Terziarie** U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;  
U3/6 Pubblici esercizi per ricezione  
**U4 - Residenziali;**

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: nessuna

### 5. Tipo edilizio

### 6. Prescrizioni particolari

- Venga rispettato quanto contenuto nella deliberazione n.284 del 28/3/96 della Giunta Provinciale che ha determinato l'istituzione di un'oasi di protezione naturalistica con risanamento e riqualificazione ambientale e nella deliberazione di Giunta Provinciale n. 666 del 18/7/2006 di "Costituzione oasi di protezione di Fermo (Marina Palmense)".

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	PGP (mq)	SUL (mq)
266.200		264.300				UTe

<sup>90</sup> Variante urbanistica approvata con D.C.C. n. 72 del 30/09/2021.

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Il completamento e l'ampliamento di un'area per l'insediamento del tessuto produttivo.
- Incremento delle aree destinate a verde pubblico e parcheggio;
- Completamento razionale della viabilità;

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

UF = 0,6 mq/mq

H max = 10,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **U2 - Secondarie** U2/1 Artigianato produttivo complementare;  
U2/2 Artigianato produttivo e industria;  
U2/3 Depositi a cielo aperto;  
**U3 - Terziarie** U3/2 Commercio complementare  
U3/4 Commercio all'ingrosso;  
U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago  
U3/7 Studi professionali;  
U3/9 Magazzini;  
U3/10 Artigianato di servizio

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 20% della SUL totale  
**U3 - Terziarie** U3/2 Commercio complementare  
U3/4 Commercio all'ingrosso;  
U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago  
U3/7 Studi professionali;  
U3/9 Magazzini;  
U3/10 Artigianato di servizio

### 5. Tipo edilizio

Per la zona industriale utilizzazione di una tipologia costruttiva omogenea in modo da ottenere un complesso dall'aspetto uniforme. Per gli edifici con altra destinazione, murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli del Centro Storico.

### 6. Prescrizioni particolari

- Il lotto minimo edificabile non può avere una superficie fondiaria inferiore a mq 1.500;
- Non sarà consentito realizzare locali interrati così come definiti dall'art. 13 del REC;
- Gli spazi destinati alla produzione non potranno avere altezza interna media inferiore a ml. 4.50;
- E' consentito l'accorpamento ed il frazionamento dei lotti purché gli stessi mantengano le dimensioni non inferiori a quelle stabilite per il lotto minimo edificabile;
- Gli standard urbanistici dovranno essere determinati nella misura del 10% della superficie territoriale (ST) relativa allo 80% di attività produttive e nella misura di mq 80 ogni mq 100 di superficie utile lorda (SUL) per la quota restante di attività commerciali, se previste;
- Recinzioni di altezza costante nei materiali prescritti, cancelli semplici.
- La distribuzione degli standards previsti per l'area progetto 33/A sarà stabilita con il progetto di Piano Attuativo concordemente con il parere dell'ufficio comunale competente.

<sup>91</sup> Variante urbanistica approvata con D.C.C. n. 57 del 05/07/2016

## 7. Tabelle riassuntive

### AREA PROGETTO N. 33/A

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche		Aree private	Nuovi Edifici	
ST (mq)	SF (mq)		Standard (mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	SUL (mq)
40.077	37.329		6.412	2.748		60% SF

### AREA PROGETTO N. 33/B

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche		Aree private	Nuovi Edifici	
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	SUL (mq)
3.997	3.574		423			60% SF

**1. Tipo di intervento**

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Il completamento e l'ampliamento di un'area per l'insediamento del tessuto produttivo.
- Schermatura dei lotti e del confine lungo il Fosso delle Paludi con masse arboree per migliorare impatto visivo.
- Incremento delle aree destinate a verde pubblico e parcheggio.
- Completamento razionale della viabilità.

**2. Modo d'intervento**

Intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata.

**3. Parametri urbanistici ed edilizi ZONE D**

UF = 0,6 mq/mq

Hmax = 10,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici, degli impianti di carattere straordinario.

**4. Destinazioni d'uso**

Destinazioni d'uso previste ZONE D  
complementare:

**U2-Secondarie** U2/1 Artigiano produttivo

U2/2 Artigianato produttivo e industria;

U2/3 Depositi a cielo aperto;

**U3 - Terziarie** U3/2 Commercio complementare

U3/4 Commercio all'ingrosso;

U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago

U3/7 Studi professionali;

U3/9 Magazzini;

U3/10 Artigianato di servizio

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 20% della SUL totale

**U3 - Terziarie** U3/2 Commercio complementare

U3/4 Commercio all'ingrosso;

U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago

U3/7 Studi professionali;

U3/9 Magazzini;

U3/10 Artigianato di servizio

E' consentita la realizzazione di un punto vendita aziendale e di un'abitazione per il custode, della superficie massima di 150 mq., per ogni lotto.

**5. Parametri urbanistici ed edilizi ZONE M**

IF = 3,00 mc/mq

Hmax = 10,00 ml.

**6. Destinazioni d'uso**

Destinazioni d'uso previste ZONE M

**U3-Terziarie** U3/2 Commercio complementare;

U3/4 Commercio all'ingrosso;

U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;

<sup>92</sup> Variante urbanistica approvata con delibera di C.C. n. 37 del 16/4/2009.

Con determinazioni del Dirigente Settore Ambiente della Provincia di Fermo R.G. n. 267 del 22/3/2012 e n. 270 del 23/3/2012 è stata rilasciata l'autorizzazione unica per la costruzione e l'esercizio di un impianto fotovoltaico sull'area, con la seguente prescrizione: "La ditta, entro l'inizio dei lavori, deve sottoscrivere e presentare alla Provincia ed al Comune di Fermo un atto unilaterale d'obbligo che preveda, oltre alla cessione delle aree a standard, la partecipazione, in relazione all'area di cui dispone, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ..."

Con delibera di C.C. n.93 del 12/10/2012 è stata adottata un'integrazione al piano delle alienazioni dell'anno 2012 in variante urbanistica ai sensi dell'art. 26 ter della L.R. n. 34/1992 per un'area comunale all'interno dell'APR, mai definitivamente approvata.

- U3/7 Studi professionali;
- U3/9 Magazzini;
- U3/10 Artigianato di servizio.

## 7. Tipo edilizio

Per la zona industriale utilizzazione di una tipologia costruttiva omogenea in modo da ottenere un complesso dall'aspetto uniforme. Per gli edifici con altra destinazione, murature esterne di mattoni pieni a faccia vista di colore e tipologia analoghi a quelli del Centro Storico.

## 8. Prescrizioni particolari

- Lotto minimo edificabile non può avere una superficie fondiaria inferiore a mq 1.500;
- È consentito l'accorpamento ed il frazionamento dei lotti purché gli stessi mantengano le dimensioni non inferiori a quelle stabilite per il lotto minimo edificabile;
- E' consentito realizzare locali interrati così come definiti dall'art. 13 del REC, consentito 1 piano interrato ritenuto ammissibile a seguito di specifica verifica idraulica del geologo;
- Gli spazi destinati alla produzione non potranno avere altezza interna media inferiore a ml. 4.50;
- L'edificio esistente all'interno dell'Area di Progetto potrà essere destinato ad attività di servizio alle imprese;
- Gli standard urbanistici dovranno essere determinati nella misura del 10% della superficie territoriale (ST) relativa allo 80% di attività produttive e nella misura di mq 80 ogni mq 100 di superficie utile lorda (SUL) per la quota restante di attività commerciali.
- Recinzioni di altezza costante nei materiali prescritti, cancelli semplici.
- Larghezza della strada interna al piano attuativo non inferiore a ml 7,00 con un minimo di marciapiedi della larghezza di ml 1,5 per lato;
- dovranno essere attuati tutti gli accorgimenti necessari per la realizzazione delle strutture e delle sistemazioni esterne, al fine di minimizzare l'impatto paesaggistico-ambientale delle opere e salvaguardare le visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione,
- Per quanto riguarda tutte le insegne luminose e/o le scritte di grandi dimensioni devono rispondere a precise indicazioni su tipologie, colori, materiali e posizionamento e quanto altro ritenuto utile al fine di armonizzare l'opera con la zona, da definirsi in sede di piano attuativo.
- Rispettare le prescrizioni contenute nel parere del Servizio Interventi Sismici, Idraulici e di Elettricità, Protezione Civile-Forrestazione, nota prot. 498 del 26/2/2007.
- La realizzazione degli interventi previsti deve essere condizionata alla preliminare esecuzione di ulteriori indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche, comprensive di nuove e maggiormente approfondite indagini in situ, articolate come previsto dal D.M. 11/3/1988 e s. m.
- Evitare dispersioni nel terreno di acque reflue attraverso scarichi diretti o pozzi assorbenti per l'elevato pericolo di inquinamento della falda idrica locale.

## 9. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree Private – Dest. – Volumi/SUL				Aree Pubbliche			
ST (mq)	SF (mq)	Zona VP	Zona M	Zona D	Zona M	Verde	APS	Parch.	Strade
116.013	<b>D</b> 50.935 mq <b>M</b> 5.547 mq	4.053 mq	3.776 mq 11.328 mc	30.561mq (S.U.L.)	1.771 mq 5.313 mc	37.968 mq.	292 mq.	6.868 mq.	10.350 mq.

**Art. 110 - Area progetto n. 35 – S. Marco alle Paludi (soppressa)<sup>93 94</sup>**

---

<sup>93</sup> Variante urbanistica approvata con delibera di C.C. n. 37 del 16/4/2009.

<sup>94</sup> Area progetto soppressa con variante urbanistica approvata con D.C.C. n. 57 del 05/07/2016.  
PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FERMO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006.  
AGGIORNAMENTO 30/10/2023

**Art. 111 - Area progetto n. 36 - S. Marco alle Paludi (soppressa)<sup>95</sup>**

---

<sup>95</sup> Area progetto soppressa con variante urbanistica approvata con D.C.C. n. 57 del 05/07/2016.  
PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FERMO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006.  
AGGIORNAMENTO 30/10/2023

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Espansione del tessuto turistico ricettivo quali Villaggi turistici (T3) di cui alla Legge Regionale 42/94, avente notevole qualità architettonica;
- Completamento e ricucitura del tessuto urbano esistente;
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e parcheggio;
- Schermatura dei lotti con masse arboree per un migliore impatto visivo;
- Completamento razionale della viabilità;

### 2. Modo d'intervento

Redazione di uno strumento urbanistico attuativo e successivo intervento edilizio diretto.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi per l'area a villaggio turistico

IT = 0,46 mc/mq  
H max = 6,00 ml

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi per l'area di concentrazione degli edifici

IT = 0,30 mc/mq (IF = 1,72)  
H max = 9,50 ml

### 4. Destinazioni d'uso per l'area destinata a villaggio turistico

- 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

### 4. Destinazioni d'uso per l'area di concentrazione degli edifici

- 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

Edificio a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda.

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

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.

<sup>96</sup> Approvato Piano Attuativo in variante al PRG con delibera di C.C. n. 66 del 31/7/2012.

- Nell'area a villaggio turistico, in alternativa le murature esterne potranno essere trattate con intonaco colorato o con legno colorato;
- Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.
- Nel parcheggio pubblico è consentita anche la sosta camper per il 50% dell'area.
- La porzione dell'area progetto n. 37 ricadente all'interno della fascia dei 300 mt. Dalla linea di battaglia dovrà essere assoggettata alle prescrizioni di base permanenti di cui all'art. 32 delle NTA del PPAR che vietano nuovi insediamenti residenziali, ricettivi e produttivi, stabilendo quali uniche destinazioni d'uso ammissibili quelle riconducibili ad interventi di riqualificazione urbanistica relativi a servizi pubblici, attività ricreativa, parchi, parcheggi, impianti sportivi e simili.
- L'attuazione dell'Area Progetto dovrà avvenire in conformità alle disposizioni del PRG vigente, in conformità delle norme della convenzione, nonché in conformità degli elaborati tecnici del Piano di Lottizzazione ed in conformità delle prescrizioni impartite nei pareri istruttori, acquisiti in sede di variante urbanistica e sul progetto di Piano Attuativo, che dovranno fare parte integrante e sostanziale delle NTA del Piano Attuativo, tra le "Prescrizioni particolari" In particolare si richiamano le indicazioni/prescrizioni contenute nel parere del Servizio Genio Civile della Provincia di Ascoli Piceno e nel verbale della Conferenza dei Servizi interna del 14/12/2010.

## 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree priv.	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
32.700	10.050 turistico 5.750 residenz.	3.100	5.450	2.700	5.600	15.000 turistico 9.800 residenz.

**Area Progetto n. 38/A.1 – Litorale Nord – Lido di Fermo**

**1. Tipo di Intervento:** Nuova Edificazione

Obiettivi :

- Completamento e ricucitura del tessuto urbano esistente
- Schermatura lotti con masse arboree per un migliore impatto visivo
- Incremento dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e a parcheggio
- Completamento razionale della viabilità

**2. Modo di Intervento:**

Redazione di uno strumento urbanistico attuativo e successivo intervento edilizio diretto.

**3. Parametri Urbanistici ed Edilizi:**

IT = Esistente

H. max: Esistente

**4. Destinazioni d'Uso:**

Zone T3 previste: U3 – Terziarie U3/6 Pubblici esercizi per ricezione:  
area sosta camper

**5. Tipo Edilizio:**

Non sono previsti edifici.

**6. Prescrizioni Particolari:**

- Murature esterne di mattoni a faccia vista o intonacate e tinteggiate, comunque di tipo e colori prevalenti di zona.
- E' posta a carico dei soggetti attuatori l'onere della realizzazione e cessione al Comune di tutti gli standard e di tutte le opere di urbanizzazione previste, compresa la sistemazione e pulizia del sottopasso ferroviario per il transito ciclabile e pedonale.
- E' posto a carico dei soggetti attuatori l'onere della realizzazione delle opere compensative previste a seguito della variante e individuate negli elaborati del Piano Attuativo (realizzazione area verde con percorso ciclo-pedonale fiancheggiante il lato Est della scuola e della chiesa, e realizzazione del percorso ciclo-pedonale sul lato Est della ferrovia).
- Recinzione di altezza costante; cancelli semplici.
- La porzione dell'area progetto n. 38/A ricadente all'interno della fascia dei 300 ml. dalla linea di battaglia dovrà essere assoggettata alle prescrizioni di base permanenti di cui all'art. 32 delle NTA del PPAR che vietano nuovi insediamenti residenziali, ricettivi e produttivi, stabilendo quali uniche destinazioni d'uso ammissibili quelle riconducibili ad interventi di riqualificazione urbanistica relativi a servizi pubblici, attività ricreativa, parchi, parcheggi, impianti sportivi e simili.
- La realizzazione delle opere private relative alla zona T3, e l'esercizio di qualsiasi attività in essa previste dalle presenti norme e dal Piano Attuativo dell'APR 38/A.1, è subordinata alla preventiva cessione da parte dei lottizzanti delle aree destinate a strada e parcheggio fiancheggianti il lato Ovest della ferrovia per tutta la lunghezza dell'originaria APR 38°, come meglio individuate nello schema di frazionamento del Piano Attuativo (perimetrazione rossa – mappali 595, 592, 594 parte 91, 695, 262) e nell'accordo preliminare all'approvazione della variante al Piano Attuativo dell'APR 38° approvato con Delibera n. 62 del 30/06/2009
- Rispettare le prescrizioni espresse nei pareri del Servizio Interventi Sismici Idraulici e di Elettricità, Protezione Civile e Forestazione; dell'Azienda ASUR Marche – Zona Territoriale n. 11; del C.I.I.P.; dell'ENEL e della R.F.I.

<sup>97</sup> Approvati variante urbanistica e piano attuativo APR 38A in variante al PRG con delibera di C.C. n. 62 del 30/6/2009.

<sup>98</sup> Area progetto creata con variante urbanistica approvata con D.G.C. n. 293 del 17/11/2020

## 7. Tabella Riassuntiva

Sup. Territoriale/Fondiaria		Aree Pubbliche						Aree Private	Nuovi Edifici	
ST(mq)	SF (mq)	Strade (mq)	V (mq)	VS (mq)	VR (mq)	AS (mq)	P (mq) P9	Piazza (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
8.909		70					1.690			

## Area Progetto n. 38/A.2 – Litorale Nord – Lido di Fermo<sup>99</sup>

### 1. Tipo di Intervento: Nuova Edificazione

Obiettivi :

- Completamento e ricucitura del tessuto urbano esistente
- Schermatura lotti con masse arboree per un migliore impatto visivo
- Incremento dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e a parcheggio
- Completamento razionale della viabilità

### 2. Modo di Intervento:

Redazione di uno strumento urbanistico attuativo e successivo intervento edilizio diretto.

### 3. Parametri Urbanistici ed Edilizi:

IT = 1 mc/mq  
H. max: 10,00 m (H max zona T1=12,00)

### 4. Destinazioni d'Uso:

Zone C previste:	U4 - Residenziali		
	U3 – Terziarie	U3/1	Commercio al dettaglio
		U3/5	Publici esercizi per ristoro e svago
		U3/7	Studi professionali
		U3/10	Artigianato di servizio
delle quali regolate:	U3 – Terziarie max 35% della SUL		
Zone T1 previste:	U3 – Terziarie	U3/5	Publici esercizi per ristoro e svago
		U3/6	Publici esercizi per ricezione

### 5. Tipo Edilizio:

Edifici residenziali a volumetria elementare. Villini isolati - Alloggi individuali - Alloggi sovrapposti con accesso indipendente o con collegamenti verticali comuni.  
Possibilità di ubicare il garage e le cantine nel piano interrato.

### 6. Prescrizioni Particolari:

- Murature esterne di mattoni a faccia vista o intonacate e tinteggiate, comunque di tipo e colori prevalenti di zona.
- tetto a padiglione o copertura piana.
- E' posta a carico dei soggetti attuatori, con la sola esclusione delle attrezzature scolastiche per le quali è prevista la sola cessione dell'area, l'onere della realizzazione e cessione al Comune di tutti gli standard e di tutte le opere di urbanizzazione previste (compresi manufatti di attraversamento dei fossi incontrati dalla viabilità interna al piano attuativo).
- Recinzioni di altezza costante, stessa tipologia delle murature esterne; Cancelli semplici.
- La porzione dell'area progetto n. 38/A.2 ricadente all'interno della fascia dei 300 ml. dalla linea di battaglia dovrà essere assoggettata alle prescrizioni di base permanenti di cui all'art. 32 delle NTA del PPAR che vietano nuovi insediamenti residenziali, ricettivi e produttivi, stabilendo quali uniche destinazioni d'uso ammissibili quelle riconducibili ad interventi di riqualificazione urbanistica relativi a servizi pubblici, attività ricreativa, parchi, parcheggi, impianti sportivi e simili.
- Per l'Area Progetto n. 38/A.2, la percentuale della volumetria riservata per la realizzazione di edilizia economica e popolare è destinata ad edilizia residenziale convenzionata, ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR n. 380/2001 e del Regolamento Regionale 4/10/2004 n. 6, ed è fissata nella misura del 10% del volume stabilito per nuovi edifici. La possibilità di utilizzo di tale volumetria da parte dei soggetti attuatori dell'APR in regime di edilizia convenzionata, qualora aventi titolo, verrà stabilito in sede di convenzione con l'Amministrazione Comunale.
- Rispettare le prescrizioni espresse nei pareri del Servizio Interventi Sismici Idraulici e di Elettricità, Protezione Civile e Forestazione; dell'Azienda ASUR Marche – Zona Territoriale n. 11; del C.I.I.P.; dell'ENEL e della R.F.I.

<sup>99</sup> Area progetto creata con variante urbanistica approvata con D.G.C. n. 293 del 17/11/2020  
PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FERMO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006.  
AGGIORNAMENTO 30/10/2023

## 7. Tabella Riassuntiva

Sup. Territoriale/Fondiaria		Aree Pubbliche						Aree Private	Nuovi Edifici	
ST(mq)	SF (mq) T1	Strade (mq)	V (V2, V3, V4, V6) (mq)	VS (mq)	VR (mq)	AS (mq)	P (P2, P3, P4, P5, P8) (mq)	Piazza (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
12.026*	Resid. 3.082 T1 985	1.517*	2.094		185		1.380	2.783		Resid. 8.700 T1 3.500

Nota: \*

- 1) la suddetta ST potrà essere incrementata della superficie di mq 2.272 sulla quale sono previste opere (parte di strada di lottizzazione e cabina ENEL, individuate negli elaborati di progetto) che dovranno essere realizzate e cedute dal primo comparto che (tra l'APR 38/A.2 e l'APR 38/A.3) attuerà l'area progetto di propria competenza con la stipula della relativa convenzione

## Area Progetto n. 38/A.3 – Lido di Fermo<sup>100</sup>

### 1. Tipo di Intervento: Nuova Edificazione

Obiettivi :

- Completamento e ricucitura del tessuto urbano esistente
- Schermatura lotti con masse arboree per un migliore impatto visivo
- Incremento dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e a parcheggio
- Completamento razionale della viabilità

### 2. Modo di Intervento:

Redazione di uno strumento urbanistico attuativo e successivo intervento edilizio diretto.

### 3. Parametri Urbanistici ed Edilizi:

IT = 0,61 mc/mq

H. max: 10,00 m

### 4. Destinazioni d'Uso:

Zone C previste:	U4 - Residenziali		
	U3 – Terziarie	U3/1	Commercio al dettaglio
		U3/5	Publici esercizi per ristoro e svago
		U3/7	Studi professionali
		U3/10	Artigianato di servizio

delle quali regolate: U3 – Terziarie max 35% della SUL

### 5. Tipo Edilizio:

Edifici residenziali a volumetria elementare. Villini isolati - Alloggi individuali - Alloggi sovrapposti con accesso indipendente o con collegamenti verticali comuni.

Possibilità di ubicare il garage e le cantine nel piano interrato.

### 6. Prescrizioni Particolari:

- Murature esterne di mattoni a faccia vista o intonacate e tinteggiate, comunque di tipo e colori prevalenti di zona.
- E' posto a carico dei soggetti attuatori, l'onere della realizzazione e cessione al Comune di tutti gli standard e di tutte le opere di urbanizzazione previste (compresi i manufatti di attraversamento dei fossi incontrati dalla viabilità interna al piano attuativo) e la cessione gratuita delle aree relative alle opere di urbanizzazione.
- Recinzione di altezza costante, stessa tipologia delle murature esterne; Cancelli semplici.
- La porzione dell'area progetto n. 38/A.3 ricadente all'interno della fascia dei 300 ml. dalla linea di battaglia dovrà essere assoggettata alle prescrizioni di base permanenti di cui all'art. 32 delle NTA del PPAR che vietano nuovi insediamenti residenziali, ricettivi e produttivi, stabilendo quali uniche destinazioni d'uso ammissibili quelle riconducibili ad interventi di riqualificazione urbanistica relativi a servizi pubblici, attività ricreativa, parchi, parcheggi, impianti sportivi e simili.
- Per l'Area Progetto n. 38/A.3, la percentuale della volumetria riservata per la realizzazione di edilizia economica e popolare è destinata ad edilizia residenziale convenzionata, ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR n. 380/2001 e del Regolamento Regionale 4/10/2004 n. 6, ed è fissata nella misura del 10% del volume stabilito per nuovi edifici. La possibilità di utilizzo di tale volumetria da parte dei soggetti attuatori dell'APR in regime di edilizia convenzionata, qualora aventi titolo, verrà stabilito in sede di convenzione con l'Amministrazione Comunale.
- Venga realizzata prioritariamente la piazza antistante l'ingresso della chiesa.
- Realizzazione insieme alla piazza di un adeguato passaggio pedonale in via Rizzo, avente la stessa struttura estetica e progettuale dell'intero comparto e della vicina piazza.
- Realizzare, contestualmente alla sistemazione delle aree verdi anche la sistemazione del VS.
- Rispettare le prescrizioni espresse nei pareri del Servizio Interventi Sismici Idraulici e di Elettricità, Protezione Civile e Forestazione; dell'Azienda ASUR Marche – Zona Territoriale n. 11; del C.I.I.P.; dell'ENEL e della R.F.I.

### 7. Tabella Riassuntiva

<sup>100</sup> Area progetto creata con variante urbanistica approvata con D.G.C. n. 293 del 17/11/2020  
PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FERMO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006.  
AGGIORNAMENTO 30/10/2023

Sup. Territoriale/Fondiaria		Aree Pubbliche						Aree Private	Nuovi Edifici	
ST(mq)	SF (mq)	Strade (mq)	V (V1, V5) (mq)	VS (mq)	VR (mq)	AS (mq)	P (P1, P6, P7) (mq)	Piazza (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
14.072*	Resid. 3.297	2.283*	1.395	2.175	75		3.037	890	920	Resid. 8.624

Nota: \*

- 1) la suddetta ST potrà essere incrementata della superficie di mq 2.272 sulla quale sono previste opere (parte di strada di lottizzazione e cabina ENEL, individuate negli elaborati di progetto) che dovranno essere realizzate e cedute dal primo comparto che (tra l'APR 38/A.2 e l'APR 38/A.3) attuerà l'area progetto di propria competenza con la stipula della relativa convenzione

## Art. 113/1 - Area progetto n. 38B - Litorale Nord – Lido di Fermo<sup>101</sup>

1. Tipo di Intervento: Nuova Edificazione  
Obiettivi :
  - Completamento e ricucitura del tessuto urbano esistente
  - Schermatura lotti con masse arboree per un migliore impatto visivo
  - Incremento dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e a parcheggio
  - Completamento razionale della viabilità
  
3. Modo di Intervento:  
Redazione di uno strumento urbanistico attuativo e successivo intervento edilizio diretto.
  
3. Parametri Urbanistici ed Edilizi:  
IT = 1,07 mc/mq. (compreso il volume esistente pari a circa 2.000 mc.)  
H. max: 10,00 ml.
  
4. Destinazioni d'Uso:  
Zona B Previste: U4 - Residenziali  
U3 – Terziarie U3/1 Commercio al dettaglio  
U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago  
U3/7 Studi professionali  
U3/10 Artigianato di servizio  
delle quali regolate: U3 – Terziarie max 35% della SUL
  
7. Tipo Edilizio:  
Edifici residenziali a volumetria elementare. Villini isolati - Alloggi individuali - Alloggi sovrapposti con accesso indipendente o con collegamenti verticali comuni.  
Possibilità di ubicare il garage e le cantine nel piano interrato.
  
8. Prescrizioni Particolari:
  - Murature esterne di mattoni a faccia vista o intonacate e tinteggiate, comunque di tipo e colori prevalenti di zona.
  - E' posta a carico del privato l'onere della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste e la cessione gratuita delle relative aree.
  - Recinzione di altezza costante, stessa tipologia delle murature esterne; Cancelli semplici.
  - La porzione dell'area progetto n. 38/B ricadente all'interno della fascia dei 300 ml. dalla linea di battaglia dovrà essere assoggettata alle prescrizioni di base permanenti di cui all'art. 32 delle NTA del PPAR che vietano nuovi insediamenti residenziali, ricettivi e produttivi, stabilendo quali uniche destinazioni d'uso ammissibili quelle riconducibili ad interventi di riqualificazione urbanistica relativi a servizi pubblici, attività ricreativa, parchi, parcheggi, impianti sportivi e simili.

### 7. Tabella Riassuntiva

Superfici Territoriale/Fondiarie		Aree Pubbliche					Aree Private	Nuovi Edifici
ST(mq)	SF (mq)	V (mq)	VS (mq)	AS (mq)	P (mq)	Piazza (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
3.179	1409	351			564			1.400

<sup>101</sup> Approvata variante urbanistica APR 38 con delibera di C.C. n. 62 del 30/6/2009.

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Completamento dei tessuti urbani esistenti;
- Schermatura dei lotti con masse arboree per un migliore impatto visivo;
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e parcheggio;
- Creazione di una piazza e di una struttura pubblica per destinata ad attività socio-assistenziali e per lo spettacolo e la cultura.

### 2. Modo d'intervento

Redazione di uno strumento urbanistico attuativo e successivo intervento edilizio diretto.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,86 mc/mq

H max = 12,00 ml

Zona ASA UF = 6.000 mq./ha

### 4. Destinazioni d'uso per l'edificio in area commerciale:

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

U3/1	Commercio al dettaglio;
U3/2	Commercio complementare;
U3/3	Centri commerciali e supermercati;
U3/5	Publici esercizi per ristoro e svago;
U3/7	Studi professionali;
U3/8	Attività direzionali e di servizio;
U3/10	Artigianato di servizio;

**U4 - Residenziali**

**U5 - Servizi**

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: U3 - Terziarie, min. 15% max il 40% della SUL totale.

### 5. Tipo edilizio

Edificio dalla volumetria elementare. Collegamento di uso pubblico con la zona ASA.

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- L'intervento prevede la sistemazione dell'area verde e del parcheggio e la cessione gratuita delle aree relative, la cessione dell'area ASA e la realizzazione del parcheggio su area comunale adiacente;
- Al fine di avere un intervento edificatorio omogeneo all'interno dell'APR, il progetto architettonico dell'edificio in zona ASA è posta a carico del soggetto attuatore e deve essere redatto contemporaneamente al progetto degli edifici privati.
- La porzione dell'area progetto n. 39 ricadente all'interno della fascia dei 300 mt. Dalla linea di battaglia dovrà essere assoggettata alle prescrizioni di base permanenti di cui all'art. 32 delle NTA del PPAR che vietano nuovi insediamenti residenziali, ricettivi e produttivi, stabilendo quali uniche destinazioni d'uso ammissibili quelle riconducibili ad interventi di riqualificazione urbanistica relativi a servizi pubblici, attività ricreativa, parchi, parcheggi, impianti sportivi e simili.
- Realizzazione di una piazza multifunzionale con caratteristiche di piazza urbana, attrezzata ma non completamente pavimentata (la parte pavimentata dovrà essere prevalente).
- Progettazione integrata di un'unica struttura residenziale e commerciale mista, con schema planimetrico ad "L", nel quale il volume del centro sociale, previsto dalla variante, funge da cerniera tra le due ali dell'edificio.
- Realizzazione di parcheggi interrati ad uso privato sotto gli edifici previsti.
- La SUL ad uso terziario deve essere disposta a piano terra
- Coinvolgere nel processo di elaborazione progettuale del nuovo edificio ASA tutti i soggetti interessati.

<sup>102</sup> Con delibere di C.C. n. 68 del 24/6/2010 è stata approvata una variante urbanistica dell'APR 39.

<sup>103</sup> Approvato Piano Attuativo APR 39 con delibera di G.C. n. 148 del 24/4/2012 (Conforme alla variante CC n. 68/2010) Convenzione notaio Vincenzo Maria De Sio del 4/7/2012, rep. n. 5797, racc. n. 3756.

<sup>104</sup> Approvata variante urbanistica normativa con delibera di C.C. n. 79 del 18/9/2012.

<sup>105</sup> Con delibera di C.C. n. 99 del 21/12/2016 è stata approvata una variante al piano attuativo in variante al PRG

- Vengano rispettate tutte le prescrizioni previste per gli ambiti di tutela del P.P.A.R. che interessano l'area oggetto di variante urbanistica tenendo conto delle prescrizioni di base permanenti derivanti dall'art. 32 (Litorali Marini) delle NTA del PPAR, per la parte di area che ricade nella fascia dei 300 m. dalla linea di battigia, stralciando la possibilità di realizzare parcheggi al piano rialzato;
- Vengano fornite le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali ed urbane di cui all'art. 5 della L.R. 14 del 17/6/08;
- Si ribadisce che la realizzazione dell'edificio ASA sia contestuale all'attuazione dell'intero comparto.
- Progettazione esecutiva della struttura ASA a carico del soggetto attuatore del comparto. Realizzazione a carico dei lottizzanti di un centro sociale delle caratteristiche indicate nell'elaborato grafico e nel capitolato allegati all'osservazione acquisita al protocollo in data 28 ottobre 2011, al numero 40133 delle signore Maria Rita e Vincenzina Catasta.
- Ferme restando le superfici e la tipologia proposte per il manufatto da adibire a centro sociale, la definizione delle strutture verticali ed orizzontali, delle finiture e degli impianti (anche in relazione ad una possibile futura sopraelevazione e all'uso previsto), sarà effettuata, di concerto con gli uffici comunali, in sede di progettazione esecutiva dell'immobile, che resta a carico dei lottizzanti. Pertanto il "capitolato descrizione lavori" presentato è da ritenersi puramente indicativo e non vincolante.  
Realizzazione contestuale all'attuazione del comparto.
- il computo metrico rectius "Capitolato Descrizione lavori", allegato all'osservazione acquisita al protocollo in data 28 ottobre 2011, contraddistinta dal numero 40133 e sottoscritta dalle signore Maria Rita e Vincenzina Catasta, non può considerarsi vincolante per l'amministrazione e conseguentemente, essendo i dati in esso riportati meramente indicativi lo stesso non potrà essere utilizzato nel momento in cui dovranno essere definite le caratteristiche del realizzando manufatto.
- il costo di realizzazione al mq della realizzando struttura, così da garantire finiture di un certo livello, non dovrà essere inferiore a € 900.00 (euro novecento).
- la progettazione esecutiva a carico del privato dovrà riguardare un edificio sviluppatosi su due livelli e con la S.U.L. massima consentita dall'estensione della zona ASA, precisando che la realizzazione proposta dal privato costituisce un primo stralcio dell'intervento.
- a fronte dei maggiori oneri sostenuti dal lottizzante, la volumetria prevista come ERP viene trasformata in edilizia residenziale pura, di competenza del lottizzante.
- scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria relativi all'intervento edilizio.
- L'attuazione dell'Area Progetto dovrà avvenire in conformità alle disposizioni del PRG vigente, in conformità delle norme della convenzione, nonché in conformità degli elaborati tecnici del Piano di Lottizzazione ed in conformità delle prescrizioni impartite nei pareri istruttori, acquisiti in sede di variante urbanistica e da acquisire sul progetto di Piano Attuativo, che dovranno fare parte integrante e sostanziale delle NTA del Piano Attuativo, tra le "Prescrizioni particolari".

## 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Nuovi Edifici privati
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	ASA (mq)	Vol (mc)
14.330	3.438	3.481	3.949	1.216	12.000

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Completamento dei tessuti urbani esistenti;
- Schermatura dei lotti con masse arboree per un migliore impatto visivo;
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a parcheggio;

### 2. Modo d'intervento

Redazione di uno strumento urbanistico attuativo e successivo intervento edilizio diretto.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,8 mc/mq

H max = 9,50 ml

### 4. Destinazioni d'uso:

- Destinazioni d'uso previste: **U3 - Terziarie** U3/7 Studi professionali;  
U3/8 Attività direzionali e di servizio;  
**U4 - Residenziali**

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 30% della SUL totale  
**U3 - Terziarie** U3/7 Studi professionali;  
U3/8 Attività direzionali e di servizio;

### 5. Tipo edilizio

Edifici residenziali a volumetria elementare senza scale esterne. Villini isolati o a schiera, alloggi individuali, alloggi sovrapposti con accesso indipendente o collegamenti verticali comuni. Possibilità di realizzare autorimesse al piano interrato degli edifici.

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne con finitura ad intonaco e tinteggiatura tipica della zona o a mattoncini a vista o miste.
- L'intervento prevede la cessione gratuita delle aree destinate a parcheggio;
- L'intervento prevede la realizzazione da parte dei privati attuatori delle opere di urbanizzazione primaria di competenza (marciapiedi, illuminazione pubblica, linee fognarie fino all'allaccio alla rete urbana, rete idrica, rete elettrica, rete del gas, rete telefonia e tlc)
- Recinzioni di altezza costante e cancelli semplici.
- Dovrà essere reperito all'interno delle aree edificabili il volume relativo al 15% di quello complessivamente realizzabile da destinare ad edilizia residenziale convenzionata.
- L'edificazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziate negli elaborati di settore.
- Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale della trasformazione urbanistica, vengano realizzati interventi utili per il significativo contributo al raggiungimento dell'autosufficienza energetica degli edifici, con l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili e gli accorgimenti tecnici necessari per il recupero delle acque meteoriche per limitare l'utilizzo delle risorse idriche idropotabili.
- Nelle aree di pertinenza degli insediamenti previsti e nelle aree destinate a parcheggio, dovranno essere utilizzati tutti gli accorgimenti finalizzati alla permeabilità dei suoli, per garantire un efficace smaltimento delle acque meteoriche e delle portate di piena da parte dei corpi idrici recettori.
- In ogni caso, nella progettazione degli interventi dovranno essere rispettati i livelli di tutela definiti dalla normativa specifica e dovranno essere attuati tutti gli accorgimenti necessari per la realizzazione delle strutture e delle sistemazioni esterne, al fine di minimizzare l'impatto paesaggistico-ambientale delle opere e salvaguardare le visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione.
- Rispettare le indicazioni/prescrizioni riportate nel parere del Servizio Interventi Sismici Idraulici e di Elettricità Protezione Civile e Forestazione.
- Effettuare prima dell'adozione dello strumento urbanistico indagini geognostiche più approfondite in

<sup>106</sup> Approvata variante urbanistica con delibera C.C. n. 16 del 12/3/2010.

<sup>107</sup> Approvato Piano Attuativo in variante al PRG con delibera di G.C. n. 470 del 27/11/2012

<sup>108</sup> Piano Attuativo in variante al PRG con delibera di G.C. n. 416 del 25/11/2022

relazione al volume significativo degli edifici previsti dal progetto.

#### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
9.695	2.935		2593	2.346	1.821	7.800



## Art. 117 - Area progetto n. 42 - Litorale Nord – S. Tommaso<sup>109</sup>

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Completamento del tessuto urbano esistente;
- Schermatura dei lotti con filari di alberi;
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a parcheggio;
- Creazione di una piazza di pertinenza della chiesa;

### 2. Modo d'intervento

Redazione di uno strumento urbanistico attuativo e successivo intervento edilizio diretto.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 1,00 mc/mq  
H max = 9,50 ml

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **U3 - Terziarie**  
U3/1 Commercio al dettaglio  
U3/2 Commercio complementare;  
U3/4 Commercio all'ingrosso  
U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;  
U3/10 Artigianato di servizio;

#### U4 - Residenziali

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 40% della SUL totale  
**U3 - Terziarie**  
U3/1 Commercio al dettaglio  
U3/2 Commercio complementare;  
U3/4 Commercio all'ingrosso  
U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;  
U3/10 Artigianato di servizio;

### 5. Tipo edilizio

Edificio a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda.

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- L'intervento prevede la cessione gratuita dell'area destinata a parcheggio pubblico e a piazza;
- Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.
- La convenzione dovrà prevedere l'impegno all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria indicate negli elaborati grafici di variante, seguendo indicativamente lo schema progettuale predisposto dai progettisti del Piano, oltre alle reti tecnologiche e gli impianti accessori, la piantumazione ecc., a cura e spese del lottizzante, e la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- La presa in possesso da parte del Comune delle opere ed il conseguente svincolo della polizza fidejussoria prestata, avverrà dopo il collaudo delle stesse, che sarà effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale o da tecnico esterno incaricato dal Comune, con spesa a carico del lottizzante;
- Deve essere assicurato il rispetto della L.R. n. 26/1999 anche per quanto riguarda il rilascio di autorizzazioni per le grandi strutture di vendita.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
15.200	5.100		7.900 (mq)			15.200

<sup>109</sup> Variante urbanistica approvata con delibera di C.C. n. 81 del 26/7/2004. Piano attuativo convenzionato con atto notaio Luciano Varriale del 30/12/2004, rep. n. 66.070, racc. n. 6.698.



**Art. 119 - Area progetto n. 44 - Capodarco (soppressa)<sup>110</sup>**

---

<sup>110</sup> Area progetto soppressa con variante urbanistica approvata con D.C.C. n. 57 del 05/07/2016.  
PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FERMO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006.  
AGGIORNAMENTO 30/10/2023

**Art. 120 - Area progetto n. 45 - Capodarco (soppressa)<sup>111</sup>**

---

<sup>111</sup> Area progetto soppressa con variante urbanistica approvata con D.C.C. n. 57 del 05/07/2016.  
PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FERMO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006.  
AGGIORNAMENTO 30/10/2023

## Art. 121 - Area progetto n. 46 - Capodarco<sup>112</sup>

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Ampliamento del cimitero della frazione Capodarco;
- Schermatura con masse arboree;
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a parcheggio;
- Completamento del tessuto urbano esistente.

### 2. Modo d'intervento

Redazione di uno strumento urbanistico attuativo e successivo intervento edilizio diretto d'iniziativa pubblica o privata.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

Zona cimiteriale H max = 5,00 ml

Zona "C" H max = 10,00 ml - IF = 1,46 mc./mq.

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: U5 - Servizi U5/8 Attrezzature cimiteriali  
U4 - Residenziali

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: nessuna

### 5. Tipo edilizio (cimitero)

Edificio lineare di spessore idoneo a contenere loculi ortogonali all'asse longitudinale su 5 fila con loggia rivolta verso il cimitero esistente.

Viene esclusa la previsione di ampliamento del cimitero esistente. L'edificazione dell'area a destinazione residenziale dovrà avvenire esclusivamente nelle zone indicate come ad edificazione condizionata nella Carta delle Vocazionalità – Gennaio 2006.

### 6. Prescrizioni particolari

(cimitero)

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico. Travertino, ferro zincato, vetro;

- Il progetto determinerà l'ingombro degli edifici;

(edifici privati)

- Devono essere cedute gratuitamente al Comune tutte le aree destinate ad uso pubblico, compreso il verde di rispetto (VR), all'interno del perimetro dell'APR.
- Devono essere realizzati a perfetta regola d'arte i due parcheggi previsti ad est e a ovest del cimitero.
- Deve essere realizzata la sistemazione della viabilità di accesso al parcheggio ovest e creato il collegamento con la viabilità a nord, il tutto su aree di proprietà comunale, con le modalità da concordare con il settore Lavori Pubblici del Comune.
- La fascia inedificabile di rispetto stradale di mt. 10 dalla Strada Provinciale Capodarchese, sia misurata a partire dal confine stradale così come definito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione;
- Utilizzare materiali che garantiscano la permeabilità del suolo sulle aree adibite a parcheggi, marciapiedi;
- La sistemazione degli accessi viene posta a carico del soggetto privato che realizzerà la volumetria residenziale
- Si fissa in mc. 4.000 la capacità edificatoria residenziale dell'APR in esame;
- Rispettare le prescrizioni contenute nel parere del Servizio Interventi Idraulici Sismici e di Elettricità – Protezione Civile – Forestazione che con nota prot. n. 43367 del 22/6/2009, ha espresso parere favorevole con prescrizioni.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche		Aree private (Zona C)	Cimitero	
ST (mq)	SF (mq)(zona C)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vol (mc)	Vol (mc)
16.172	2.764		1.661	1.665	4.000	Come progetto

<sup>112</sup> Variante approvata con delibera di C.C. n. 7 del 26/1/2012

**1. Tipo di intervento**

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Completamento di una parte di tessuto parzialmente già edificato, appena fuori del nucleo urbano di Capodarco;
- Schermatura del lotto con filari di alberi;
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a parcheggio;

**2. Modo d'intervento**

Redazione di uno strumento urbanistico attuativo e successivo intervento edilizio diretto.

**3. Parametri urbanistici ed edilizi**

IT = 0,37 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
  - U3/7 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**

Edificio a volumetria elementare;

Villini isolati, alloggi individuali, alloggi sovrapposti con accesso indipendente, anche con scala esterna aderente alla parete o collegamenti verticali comuni, villini a schiera;

**6. Prescrizioni particolari**

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.

**7. Tabella riassuntiva**

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
19.745	14.208		2.070	3.467		7.300

<sup>113</sup> Approvato piano attuativo APR 47 con delibera di C.C. n. 92 del 4/8/2008, convenzionato con atto notaio dott. Luciano Varriale del 28/5/2009, rep. n. 73.503, racc. n. 10.077.

<sup>114</sup> Variante per adeguamento normativo approvata con delibera di C.C. n. 29 dell'11/3/2011.

<sup>115</sup> Con D.C.C. 12 del 19/03/2019 è stata approvata una variante urbanistica per riduzione ambito di tutela edificio E2/57 all'interno dell'APR 47 in località Capodarco e conseguente adeguamento del piano attuativo approvato (ai sensi dell'art. 26 L.R. N. 34/92)

**Art. 123 - Area progetto n. 48 – Capodarco (soppressa) <sup>116</sup>**

---

<sup>116</sup> Area progetto soppressa con variante urbanistica approvata con D.C.C. n. 57 del 05/07/2016.  
PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FERMO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006.  
AGGIORNAMENTO 30/10/2023

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Espansione di tessuto a carattere prevalentemente residenziale;
- Schermatura dell'area con filari di alberi;
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a parcheggio;
- Completamento razionale della maglia stradale;

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,38 mc/mq

H max = 9,50 ml

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **U3 – Terziari**
  - 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

Edificio a volumetria elementare senza scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda.

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

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- E' prevista la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale convenzionata nella misura pari a IT = 0,10 mc/mq; la sua attuazione è regolata dal precedente articolo 75 "Aree progetto: disposizioni generali";
- Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
37.300	25.000	4.600	3.800			14.250

<sup>117</sup> Approvato Piano Attuativo in variante art. 15 L.R. n. 34/1992. Convenzionato con atto notaio dott. Francesco Ciuccarelli del 29/5/2013, rep. n. 35111, racc. n. 13162.

**Art. 125 - Area progetto n. 50 - Salvano (soppressa) <sup>118</sup>**

---

<sup>118</sup> Area progetto soppressa con variante urbanistica approvata con D.C.C. n. 57 del 05/07/2016.  
PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FERMO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006.  
AGGIORNAMENTO 30/10/2023



## Art. 127 - Area progetto n. 52 – Salvano

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Espansione e ricucitura di un'area prevalentemente produttiva;
- Schermatura dei lotti con masse arboree per un migliore impatto visivo;
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e parcheggio;

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico regolato dall'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865; a richiesta di altro soggetto privato avente titolo, il Consiglio Comunale può deliberare, senza che ciò costituisca variante al PRG, di consentire l'intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

UF = 0,6 mq/mq

H max = 10,00 ml

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **U2 - Secondarie**

U2/1	Artigianato produttivo complementare;
U2/2	Artigianato produttivo e industria;
U2/3	Depositi a cielo aperto;

**U3 - Terziarie**

U3/2	Commercio complementare;
U3/4	Commercio all'ingrosso;
U3/5	Pubblici esercizi per ristoro e svago;
U3/7	Studi professionali;
U3/9	Magazzini;
U3/10	Artigianato di servizio;

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 20% della SUL totale

<b>U3 - Terziarie</b>	U3/2	Commercio complementare;
	U3/4	Commercio all'ingrosso;
	U3/5	Pubblici esercizi per ristoro e svago;
	U3/7	Studi professionali;
	U3/9	Magazzini;
	U3/10	Artigianato di servizio;

### 5. Tipo edilizio

Per la zona industriale utilizzazione di una tipologia costruttiva omogenea in modo da ottenere un complesso dall'aspetto uniforme. Per gli edifici con altra destinazione, murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli del Centro Storico.

### 6. Prescrizioni particolari

- Il lotto minimo edificabile non può avere una superficie fondiaria inferiore a mq 1.500;
- Non sarà consentito realizzare locali interrati così come definiti dall'art. 13 del REC;
- Gli spazi destinati alla produzione non potranno avere altezza interna media inferiore a ml. 4.50;
- E' consentito l'accorpamento ed il frazionamento dei lotti purché gli stessi mantengano le dimensioni non inferiori a quelle stabilite per il lotto minimo edificabile;
- Gli standard urbanistici dovranno essere determinati nella misura del 10% della superficie territoriale (ST) relativa allo 80% di attività produttive e nella misura di mq 80 ogni mq 100 di superficie utile lorda (SUL) per la quota restante di attività commerciali;
- Recinzioni di altezza costante nei materiali opportuni, cancelli semplici;
- Nelle aree individuate come "area a Rischio R – esondabile" nella Delibera Consiglio Regionale n. 116 del 21/1/04 "Approvazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) – Art. 11 della L.R. 25 maggio 1999, n. 13" si applica il disposto degli artt. 7 e 9 delle Norme di Attuazione.

## 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	SUL (mq)
101.650	42.250	30.050	8.500	11.400	9.450	60% SF

## Art. 128 - Area progetto n. 53 – Salvano

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Completamento dei tessuti urbani esistenti;
- Schermatura dei lotti con masse arboree per un migliore impatto visivo;
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e parcheggio;

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico regolato dall'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865; a richiesta di altro soggetto privato avente titolo, il Consiglio Comunale può deliberare, senza che ciò costituisca variante al PRG, di consentire l'intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

UF = 0,6 mq/mq

H max = 10,00 ml

### 4. Destinazioni d'uso per l'edificio in area commerciale:

- Destinazioni d'uso previste: **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;
  - U3/7 Studi professionali;
  - U3/8 Attività direzionali e di servizio;
  - U3/10 Artigianato di servizio;

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: nessuna

### 5. Tipo edilizio

Edifici commerciali dalla volumetria elementare senza terrazzi aggettanti.

### 6. Prescrizioni particolari

- Non sarà consentito realizzare locali interrati così come definiti dall'art. 13 del REC;
- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- L'intervento prevede la cessione gratuita dell'area destinata a piazza;
- Recinzioni di altezza costante nei materiali opportuni, cancelli semplici.
- Nelle aree individuate come "area a Rischio R – esondabile" nella Delibera Consiglio Regionale n. 116 del 21/1/04 "Approvazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) – Art. 11 della L.R. 25 maggio 1999, n. 13" si applica il disposto degli artt. 7 e 9 delle Norme di Attuazione.
- Nelle zone a rischio R4 interne alla presente area progetto sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui agli artt. 7 e 9 delle NTA del PAI; l'edificabilità delle restanti porzioni di area è subordinata ad un'apposita indagine geotecnica preliminare per verificare la fattibilità degli interventi previsti.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	UF (mq)
78.588	25.875	39.874		12.839		60% SF



## Art. 130 - Area progetto n. 55 - Alberelli

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Completamento e ricucitura del tessuto urbano esistente secondo una maglia stradale razionale;
- Schermatura dei lotti con filari di alberi;
- Miglioramento e razionalizzazione dell'edificazione;

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata per le zone C.

Intervento di competenza delle Pubbliche Amm.ni interessate o di soggetti privati, previa convenzione con il Comune, per la zona ASA.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,12 mc/mq (di cui 6.800 mc. Per la zona ASA)

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;  
U3/7 Studi professionali;  
U3/10 Artigianato di servizio;

**U4 – Residenziali**  
**U5/6 Attrezzature socio assistenziali**

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

Edificio a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda.

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

Per la zona ASA: edificio di particolari qualità architettoniche e basso impatto ambientale, che si adatti alla conformazione del terreno.

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.
- Consistente piantumazione.
- Devono essere evitati consistenti movimenti di terra e l'edificazione deve essere subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziate negli studi di settore, e precisamente: redazione di un'opportuna indagine geotecnica preliminare; realizzazione di adeguate opere di contenimento; disciplina delle acque superficiali.
- E' vietata ogni nuova edificazione all'interno di tutte le aree indicate negli elaborati di settore (Elab. 1.13) ad edificazione sconsigliata.

### 7. Tabella riassuntiva

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FERMO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006.

AGGIORNAMENTO 30/10/2023

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici		
ST (mq)	SF (mq)		V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)	
194.616	ASA	C	36.470	4.028	17.722	66.688	ASA	C
	21.374	48.334					6.800	16.550

**Art. 131 - Area progetto n. 56 – S. Girolamo (soppressa) <sup>119</sup>**

---

<sup>119</sup> Area progetto soppressa con variante urbanistica approvata con D.C.C. n. 57 del 05/07/2016.  
PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FERMO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006.  
AGGIORNAMENTO 30/10/2023

---

<sup>120</sup> Area progetto soppressa con variante urbanistica approvata con D.C.C. n. 57 del 05/07/2016.  
PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FERMO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006.  
AGGIORNAMENTO 30/10/2023

---

<sup>121</sup> Variante urbanistica per l'esclusione della previsione di APR 58, approvata con delibera di C.C. n. 54 del 17/5/2010.

## Art. 134 - Area progetto n. 59 - Montone

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Completamento dei tessuti urbani esistenti;
- Schermatura con filari di alberi;
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico;
- Completamento razionale della maglia stradale;

### 2. Modo d'intervento

Redazione di uno strumento urbanistico attuativo e successivo intervento edilizio diretto.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,30 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;  
U3/7 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

Edificio a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda.

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

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico;
- Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.
- L'edificazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziate negli elaborati di settore.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
23.296	11.468	8.289		3.539		7.000

## Art. 135 - Area progetto n. 60 – Ete Caldarette

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Completamento del tessuto urbano esistente;
- Schermatura con masse arboree;
- Incremento delle aree di quartiere destinate a parcheggio;
- Miglioramento del margine edificato;

### 2. Modo d'intervento

Redazione di uno strumento urbanistico attuativo e successivo intervento edilizio diretto.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,29 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

Edificio a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda.

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

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico;
- 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: redazione di un'opportuna indagine geotecnica preliminare; realizzazione di adeguate opere di contenimento; disciplina delle acque superficiali.
- E' vietata ogni nuova edificazione all'interno di tutte le aree indicate negli elaborati di settore (Elab. 1.13) ad edificazione sconsigliata.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	VS (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
20.300	5.100	8.300	1.500		2.200	6.000

**1. Tipo di intervento**

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

la realizzazione di un'area produttiva.

**2. Modo d'intervento**

Intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata.

**3. Parametri urbanistici ed edilizi**

UF = 0,6 mq/mq

H max = 11,00 ml UT max = 0,4 mq/mq

**4. Destinazioni d'uso**

Destinazioni d'uso previste:

<b>U2 - Secondarie</b>	U2/1	Artigianato produttivo complementare;
	U2/2	Artigianato produttivo e industria;
	U2/3	Depositi a cielo aperto;
<b>U3 - Terziarie</b>	U3/2	Commercio complementare
	U3/4	Commercio all'ingrosso;
	U3/5	Publici esercizi per ristoro e svago
	U3/7	Studi professionali;
	U3/9	Magazzini;
	U3/10	Artigianato di servizio

delle quali le seguenti sono

Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 20% della SUL totale

<b>U3 - Terziarie</b>	U3/2	Commercio complementare
	U3/4	Commercio all'ingrosso;
	U3/5	Publici esercizi per ristoro e svago
	U3/7	Studi professionali;
	U3/9	Magazzini;
	U3/10	Artigianato di servizio

**5. Tipo edilizio**

Edifici industriali e direzionali

**6. Prescrizioni particolari**

- L'intervento urbanistico potrà essere realizzato anche per stralci di opere funzionali, purché previsti in sede di piano attuativo esteso all'intera area di intervento.
- Il lotto minimo edificabile non può avere una superficie fondiaria inferiore a mq 1.500;
- Non sarà consentito realizzare locali interrati così come definiti dall'art. 13 del REC;
- Gli spazi destinati alla produzione non potranno avere altezza interna media inferiore a ml. 4.50;
- E' consentito l'accorpamento ed il frazionamento dei lotti purché gli stessi mantengano le dimensioni non inferiori a quelle stabilite per il lotto minimo edificabile;
- Gli standard urbanistici dovranno essere determinati nella misura del 10% della superficie territoriale (ST) relativa allo 80% di attività produttive e nella misura di mq 80 ogni mq 100 di superficie utile lorda (SUL) per la quota restante di attività commerciali.
- Recinzioni di altezza costante nei materiali opportuni, cancelli semplici.
- Prima dell'attuazione degli interventi relativi alla presente area progetto deve essere effettuata un'approfondita indagine geotecnica preliminare per verificare la fattibilità degli interventi previsti.

**7. Tabella riassuntiva**

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	SUL (mq)
81.550				14.480		60% SF

<sup>122</sup> Con delibera di C.C. n. 84 del 28/10/2002 è stato approvato il P.L. "Valdete Impresit" e con delibera di C.C. n. 42 del 13/5/2003 è stato approvato il P.L. "Sdolzini e Sollini/Bugiardini", quali stralci funzionali dell'APR.

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- La realizzazione di un area di ricucitura del tessuto produttivo e commerciale esistente e in corso di attuazione a cavallo del confine comunale con Monte Urano.
- La razionalizzazione ed il potenziamento del sistema distributivo.
- La realizzazione di opere pubbliche.

### 2. Modo d'intervento

Redazione di uno strumento urbanistico attuativo e successivo intervento edilizio diretto.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

UT = 0,5 mq/mq

H max = 11,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario

Indice di copertura lotto = 0,6

Distanze dai confini = 10 ml.

Distanze dalle strade = 10 ml.

Distanze dai fabbricati pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10 ml.

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **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
U3/6	Pubblici esercizi per ricezione
U3/7	Studi professionali;
- U5 - Servizi**

U5/1	Sedi istituzionali
------	--------------------

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: Nessuna.

### 5. Tipo edilizio

Edificio unico o articolato in più blocchi, commerciale e direzionale, che deve rispettare le prescrizioni di tipo ambientale seguenti:

- Le coperture devono essere realizzate con materiali e colori tali da minimizzare l'impatto visivo ed assicurare un buon inserimento nel contesto ambientale circostante, evitando, comunque, l'uso di materiali riflettenti.
- La tinteggiatura dei manufatti, così come delle opere accessorie e di arredo esterno, deve essere eseguita con colori tenui, intonati all'ambiente, evitando coloriture plastificate e, segnatamente, il bianco.
- Al di sotto dell'edificio può essere realizzato un piano completamente interrato da destinare a parcheggio, così pure può essere destinata a parcheggio la copertura dell'edificio.

### 6. Prescrizioni particolari

- L'intervento urbanistico potrà essere realizzato anche per stralci di opere funzionali, purché sia redatta una previsione generale che riguardi l'intera area di intervento.
- Gli standard urbanistici dovranno essere determinati nella misura di mq 80 ogni mq 100 di superficie utile lorda (SUL) per la quota di attività commerciali, da destinare a parcheggi pubblici. Gli standard, per la quantità eccedente quella minima di tabella, potranno essere reperiti sia all'interno dell'edificio da

<sup>123</sup> Variante urbanistica per insediamento commerciale in località Campiglione approvata con delibera di C.C. n. 57 dell'11/4/2006 accogliendo i rilievi della Giunta Provinciale, espressi con deliberazione n. 111 del 6/4/2006. Piano di lottizzazione area progetto n. 62 in località Campiglione, in variante al PRG approvato con delibera di C.C. n. 138 dell'11/12/2007 accogliendo i rilievi della Giunta Provinciale, espressi con deliberazione n. 430 del 21/11/2007. Convenzione notaio Maria Amelia Salvi del 5/11/2009, rep. n. 5788/3294, modificata con atto notaio Francesco Ciuccarelli del 22/2/2011, rep. n. 32395/11147.

<sup>124</sup> Variante al Piano di Lottizzazione, in variante al PRG approvata con delibera di C.C. n. 84 del 14/11/2013.

realizzare, che attraverso la realizzazione di un piano completamente interrato o utilizzando la copertura dell'edificio stesso. La verifica puntuale degli standard necessari dovrà essere fatta in sede di progettazione urbanistica di dettaglio.

- La convenzione dovrà prevedere, oltre alla realizzazione e la cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza dell'insediamento, anche le seguenti opere pubbliche:
- Cessione al patrimonio comunale di locali per una SUL di mq. 300, all'interno del complesso da realizzare, da destinarsi a "Sede istituzionale". Il suddetto immobile di mq. 300 destinato ad uso pubblico verrà corredato di almeno 20 parcheggi ricavati nella stessa area dove grava l'edificio utilizzando le superfici, o parte di esse, destinate a verde. L'immobile dovrà essere reso agibile e consegnato al Comune prima o nello stesso periodo in cui verrà autorizzata o permessa l'agibilità degli altri edifici ad uso privato..
- Rimborso della somma spesa dall'Amministrazione Comunale per l'esproprio dell'area e degli immobili e la realizzazione della rotatoria stradale in località Tirassegno, con un limite massimo di € 600.000,00.
- Realizzazione o manutenzione di opere pubbliche nel quartiere di Campiglione, per un importo di 137.000,00 (completamento marciapiedi secondo il progetto redatto dall'ufficio tecnico comunale).
- Chi trae vantaggio dalla riduzione del vincolo (*Ambito di tutela dei corsi d'acqua di PPAR*) si assume ogni responsabilità per eventuali inconvenienti anche di carattere dannoso sopraggiunti a causa della riduzione del vincolo."
- La tipologia delle attività commerciali insediabili dovrà essere conforme al disposto della L.R. 26/99 e s. m. e i. "Norme ed indirizzi per il settore del commercio", con particolare riferimento alle grandi strutture di vendita, al momento sospese fino all'approvazione dei Piani di Coordinamento Territoriali Provinciali (art. 8 bis).
- Per ogni edificio destinato alla media struttura di vendita, ai sensi dell'art. 6, comma 4, della L.R. n. 19/2002, la superficie massima di vendita complessiva non potrà superare i mq. 2.500.
- Venga garantito il rispetto degli artt. 11 e 12 della L.R. n. 26/99 con particolare riferimento alla valutazione dei flussi di traffico, vista la presenza di numerose altre attività commerciali in zona e le caratteristiche geometriche dei tracciati viari esistenti.
- Venga rispettato quanto stabilito dall'art. 7 della L.R. n. 26/99 per le aree da destinarsi a parcheggi.
- E' opportuno che venga studiata e razionalizzata la viabilità a servizio della zona oggetto di variante.
- Viene limitato a due il numero massimo di medie strutture di vendita realizzabili all'interno della lottizzazione.
- Deve essere inoltre costituita una servitù di uso pubblico, perpetua ed inalienabile, per il transito ciclabile e pedonale ed il passaggio di canalizzazioni interrate per sottoservizi, per collegare il prolungamento di via Malintoppi con la viabilità ed i parcheggi pubblici posti a sud del comparto. Tale passaggio, della larghezza di ml. 7,00, deve essere adeguatamente segnalato, pavimentato ed illuminato e la sua realizzazione e manutenzione ordinaria e straordinaria resta a carico del proprietario del fondo servente.
- Prevedere una nuova dislocazione dei parcheggi pubblici in adiacenza ai nuovi fabbricati previsti (aree prossime alla rotatoria sulla provinciale e aree adiacenti la viabilità parallela al fosso San Claudio) al fine di ridurre al minimo i parcheggi nell'area interessata dal vincolo PAI.
- Prevedere i restanti parcheggi pubblici necessari ai fini del rispetto degli standard minimi di legge, incrementati da una dotazione aggiuntiva di mq. 3.000 al servizio delle due medie strutture di vendita, nell'area interessata dall'ambito PAI.
- Prevedere l'impegno da parte del lottizzante a farsi carico di ogni onere di manutenzione del parcheggio pubblico di cui al precedente punto fino alla data di cancellazione del vincolo PAI.
- Prevedere la modifica delle sezioni stradali di piano in conformità con quanto prescritto dall'Ufficio urbanistica della Provincia.
- per la strada di lottizzazione di collegamento direzione Nord-Sud, infrastruttura ipotizzata dalla Provincia come fondamentale asse di collegamento principale con la Strada del Ferro, si ritiene opportuno che successivamente e di concerto con i Comuni interessati di Fermo e Monte Urano si realizzi la rotatoria a sud verso il fiume Tenna mentre per l'incrocio a nord con Via Malintoppi sia privilegiata una soluzione che si innesti direttamente sulla rotatoria provinciale evitando l'innesto a raso sull'asse centrale della lottizzazione;
- vengano rispettati i contenuti della L.R. n.26/99 come modificata dal Testo Unico in materia di Commercio di cui alla L.R. 27/09 e relativi regolamenti;
- le due medie strutture di vendita siano effettivamente indipendenti e non abbiano aree di Servizio comuni che possano far considerare l'intervento come una grande struttura di vendita, vietata dalla vigente normativa in materia di commercio;
- vengano rispettate le prescrizioni contenute nei pareri espressi dal Settore Patrimonio Ed. Scolastica e Genio Civile della Provincia di Fermo con Determinazione Dirigenziale n. Gen. 981 /n. Settore 97 del 03/09/2010 e nel parere prot. 41812 del 14/11/2012;

- il Comune in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione (strade, parcheggi) valuti l'opportunità di effettuare la verifica di assoggettabilità a Valutazione di impatto ambientale ai sensi della LR n. 3/2012 e del D. Lgs n° 152/2006;
- prima del rilascio degli atti abilitativi da parte del Comune si acquisisca un ulteriore parere del Genio Civile provinciale sul progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria al fine di valutare l'eventuale riduzione del riporto di terreno secondo la morfologia naturale come opera di messa in sicurezza dell'area a parcheggio pubblico.

## 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Strade	SUL (mq)
<u>62.615</u>	<u>27.745</u>	<u>5.690</u>	<u>11.580</u>	<u>10.750</u>	14.376

**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 pubblica o pubblico - privata; a richiesta di altro soggetto pubblico o privato avente titolo, il Consiglio Comunale può deliberare, senza che ciò costituisca variante al PRG, di consentire l'intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata.

**3. Parametri urbanistici ed edilizi**

IF = Ife con esclusione degli edifici di progetto per i quali si prevede la volumetria in tabella riassuntiva;

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
  - U3/7 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**

Edificio a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda.

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

**6. Prescrizioni particolari**

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.
- E' vietata ogni nuova edificazione all'interno di tutte le aree indicate negli elaborati di settore (Elab. 1.13) ad edificazione sconsigliata.

**7. Tabella riassuntiva**

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
36.300	7.900	24.200	2.300	1.900		3.000



### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Completamento e ricucitura del tessuto urbano esistente;
- Miglioramento del margine edificato;
- Schermatura dell'edificato con filari di alberi;
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a parcheggio;

### 2. Modo d'intervento

Redazione di uno strumento urbanistico attuativo e successivo intervento edilizio diretto.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,8 mc/mq

H max = 9,50 ml

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **U3 - Terziarie** U3/1 Commercio al dettaglio  
U3/7 Studi professionali;  
U3/10 Artigianato di servizio

#### U4 - Residenziali

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 25% della SUL totale  
**U3 - Terziarie** U3/1 Commercio al dettaglio  
U3/7 Studi professionali;  
U3/10 Artigianato di servizio

### 5. Tipo edilizio

Edificio 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

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- 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: redazione di un'opportuna indagine geotecnica preliminare; realizzazione di adeguate opere di contenimento; disciplina delle acque superficiali.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
3.932	1.825	861	1.176			3.100

<sup>125</sup> Approvato Piano Attuativo APR 65 con delibera di C.C. n. 10 del 26/1/2010. Convenzione notaio Francesco Ciuccarelli del 2/8/2010, rep. n. 31685, racc. n. 10631.

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Completamento e ricucitura del tessuto urbano esistente;
- Miglioramento del margine edificato;
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a parcheggio;

### 2. Modo d'intervento

Redazione di uno strumento urbanistico attuativo e successivo intervento edilizio diretto.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,75 mc/mq  
H max = 9,50 ml

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **U3 - Terziarie** U3/1 Commercio al dettaglio  
U3/7 Studi professionali;  
U3/10 Artigianato di servizio

#### U4 - Residenziali

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 25% della SUL totale  
**U3 - Terziarie** U3/1 Commercio al dettaglio  
U3/7 Studi professionali;  
U3/10 Artigianato di servizio

### 5. Tipo edilizio

Edificio 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

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- 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: redazione di un'opportuna indagine geotecnica preliminare; realizzazione di adeguate opere di contenimento; disciplina delle acque superficiali.
- E' vietata ogni nuova edificazione all'interno di tutte le aree indicate negli elaborati di settore (Elab. 1.13) ad edificazione sconsigliata.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
3.047	1.660		1.387			2.200

<sup>126</sup> Piano Attuativo APR 66 in variante al PRG adottato con delibera di C.C. n. 16 del 2/4/2012. (Iter ancora in corso, modifiche alle norme non riportate)



## Art. 135/8 - Area progetto n. 68 - Santa Petronilla

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Completamento del tessuto urbano esistente;
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico;
- Schermatura del lotto con filari di alberi;

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata;

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,6 mc/mq  
H max = 9,50 ml

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **U3 - Terziarie**  
U3/1 Commercio al dettaglio  
U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago  
U3/7 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

Edificio 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

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- E' prevista la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare nella misura pari a IT = 0,40 mc/mq; la sua attuazione è regolata dal precedente articolo 75 "Aree progetto: disposizioni generali".
- 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: redazione di un'opportuna indagine geotecnica preliminare; realizzazione di adeguate opere di contenimento; disciplina delle acque superficiali.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
65.072	16.308	45.669	809	2.286		39.000



### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Completamento e ricucitura del tessuto urbano esistente;
- Ricomposizione e riqualificazione dell'ambiente e del margine edificato con schermatura a mezzo di filari di alberi;

### 2. Modo d'intervento

Redazione di uno strumento urbanistico attuativo e successivo intervento edilizio diretto.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 1,00 mc/mq

H max = 10,00 ml

### 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 direzionale e di servizio
  - U3/10 Artigianato di servizio

#### U4 - Residenziali

### 5. Tipo edilizio e Prescrizioni particolari

- Quanto previsto dal PRG per l'adiacente zona di completamento B1
- la volumetria riservata per la realizzazione di edilizia economica e popolare all'interno dell'Area Progetto, (pari a 939 mc.) sia destinata ad edilizia residenziale convenzionata, ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR n. 380/2001 e del Regolamento Regionale 4/10/2004 n. 6, con possibilità di utilizzo di tale volumetria direttamente da parte dei soggetti attuatori, qualora aventi titolo.
- vengano eseguite adeguate opere ed interventi per migliorare l'accessibilità e la fruibilità del verde pubblico.
- vengano interdette alla edificazione le eventuali porzioni di terreno ad acclività maggiore del 30%.
- A fronte dei minori oneri derivanti dall'eliminazione della strada pubblica i lottizzanti si impegnano a realizzare opere a favore del Comune per pari valore economico, individuate con il Piano Attuativo.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
6.260	3.135	1.521		1.604		6.260

<sup>127</sup> Approvato Piano Attuativo in variante al PRG con delibera di C.C. n. 24 del 23/3/2013  
PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FERMO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006.  
AGGIORNAMENTO 30/10/2023

- Art. 135/11**      **Area progetto n. 71** *(soppressa)*
- Art. 135/12**      **Area progetto n. 72** *(soppressa)*
- Art. 135/13**      **Area progetto n. 73** *(soppressa)*
- Art. 135/14**      **Area progetto n. 74** *(soppressa)*
- Art. 135/15**      **Area progetto n. 75** *(soppressa)*
- Art. 135/16**      **Area progetto n. 76** *(soppressa)*
- Art. 135/17**      **Area progetto n. 77** *(soppressa)*

## Art. 135/18 - Area progetto n. 78 - Molini.

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Miglioramento e razionalizzazione dell'edificazione;
- Schermatura dei lotti con filari di alberi;
- Reperimento di parcheggi e verde attrezzato per la zona.

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,75 mc/mq

H max = 9,00 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

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

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.
- E' vietata ogni nuova edificazione all'interno di tutte le aree indicate negli elaborati di settore (Elab. 1.13) ad edificazione sconsigliata.
- L'edificazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziate negli studi di settore e precisamente: profondità max delle condotte del sistema fognario 80 cm. dal p.c. attuale e comunque previa adozione di sistema di impermeabilizzazione alla base dei tracciati per evitare eventuali inquinamenti dell'acquifero; l'eventuale realizzazione dei piani interrati è limitata alle destinazioni d'uso dei locali che smorzano il rischio al fine di evitare l'inquinamento della falda; prevedere una corretta regimazione idrica superficiale; redazione di un'approfondita indagine geologica e geotecnica preliminare alla realizzazione degli interventi.
- L'edificazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziate negli elaborati di settore.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
6.600	3.100	1.200	1.500	800		5.000



**Comparto "A"**<sup>129</sup>

**1. Tipo di intervento**

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Completamento e ricucitura del tessuto urbano del quartiere secondo una maglia stradale razionale.

**2. Modo d'intervento**

Intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata, convenzionato.

**3. Parametri urbanistici e edilizi**

IT = 1,00 mc/mq

H max = 9,50 ml

**4. Destinazioni d'uso**

- Destinazioni d'uso previste: **U4 - Residenziali**

**5. Tipo edilizio**

Edifici a volumetria elementare: Villini isolati, alloggi individuali, alloggi sovrapposti con accesso indipendente o collegamenti verticali comuni.

**6. Prescrizioni particolari**

- Il Consiglio Comunale dovrà approvare la convenzione da stipularsi tra il soggetto attuatore dell'intervento edilizio e l'Amministrazione comunale ed il progetto urbanistico di dettaglio del comparto, come previsto dalla normativa generale per l'attuazione delle aree progetto (art. 75 NTA della Variante Generale al PRG)
- La suddetta convenzione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza dell'insediamento (compreso lo svincolo a rotatoria sulla S.P. Val d'Ete), delle aree a standard, che saranno precisamente quantizzate in sede di progettazione urbanistica di dettaglio, da reperire all'interno delle zone "C", oltre che la sistemazione e cessione di ulteriori aree pubbliche indicate negli elaborati grafici e nella tabella riassuntiva.
- Nella progettazione delle strutture dovranno essere attuati tutti gli accorgimenti necessari per la realizzazione delle strutture e delle sistemazioni esterne, al fine di minimizzare l'impatto paesaggistico - ambientale delle opere.
- In convenzione si dovrà prevedere l'impegno alla bonifica e alla messa in sicurezza dell'area ex Ceramica Lauretana e i permessi di costruire dell'edificazione prevista potranno essere rilasciati solo dopo che sarà stata completata tale operazione. Sarà inoltre necessario stipulare una convenzione unitaria tra i soggetti attuatori dei comparti A, B e C ed il Comune per la realizzazione degli interventi di bonifica e messa in sicurezza dell'intera area ex Ceramica Lauretana, propedeutici all'edificazione.
- La suddetta convenzione unitaria non risulta più necessaria poiché, in data 3/5/2012, sono state emesse dal Sindaco di Fermo le ordinanze n. 42 e n. 43, che obbligano i proprietari delle aree ad ottemperare, nei tempi stabiliti, alla bonifica dell'amianto e alla messa in sicurezza dell'area e, in caso di inottemperanza, si procederà d'ufficio nei modi e nei termini di legge.
- Si dovrà prevedere a carico dei privati, la realizzazione di ml. 1.000 di marciapiedi, della larghezza di ml. 1,50, con cordolo in travertino e pavimentazione in porfido, con la predisposizione della canalizzazione per l'impianto di pubblica illuminazione, dalla strada comunale Santa Trinità al nucleo abitato principale di Ete Caldarette, del costo di € 300.000.

**7. Tabella riassuntiva**

---

<sup>128</sup> Variante urbanistica per il recupero dell'area ex Ceramica Lauretana adottata con delibere di C.C. n. 10 del 26/1/2006 e n. 83 del 24/7/2006; parere di conformità favorevole con atto G.P. n. 225 del 15/6/2007, con rilievi, controdediti con delibera C.C. n. 98 del 20/9/2007; parere definitivo di conformità favorevole con rilievi, atto di G.P. n. 428 del 21/11/2007; approvazione definitiva con delibera di C.C. n. 137 dell'11/12/2007.

<sup>129</sup> Adottato Piano Attuativo in variante art. 15 L.R. n. 34/1992 con delibera di C.C. n. 61 del 31/7/2012.

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche				Aree private	Nuovi Edifici privati
ST (mq)	Zona "C" (mq)	VS (mq)	V (mq)	P (mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
33.635	24.827		4.349		4.460		33.635

## Comparto "B"

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente.

L'intervento ha come obiettivi:

- Completamento e ricucitura del tessuto urbano del quartiere secondo una maglia stradale razionale.
- Riqualificazione del sito industriale dimesso.

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata, convenzionato.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 1,80 mc/mq

H max = 12,00 ml

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **U2 - Secondarie**  
**U3 - Terziarie**  
U3/1 Commercio al dettaglio  
U3/2 Commercio complementare  
U3/3 Centri commerciali e supermercati  
U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago  
U3/7 Studi professionali  
U3/8 Direzionali e di servizio  
U3/10 Artigianato di servizio

#### U4 - Residenziali

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: max 40% della SUL totale **U3 - Terziarie**  
max 70% della SUL totale **U4 - Residenziali**

### 5. Tipo edilizio

Edifici a volumetria elementare con tipologia costruttiva omogenea.

### 6. Prescrizioni particolari

- Il Consiglio Comunale dovrà approvare la convenzione da stipularsi tra il soggetto attuatore dell'intervento edilizio e l'Amministrazione comunale ed il progetto urbanistico di dettaglio del comparto, come previsto dalla normativa generale per l'attuazione delle aree progetto (art. 75 NTA della Variante Generale al PRG)
- La suddetta convenzione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza dell'insediamento, delle aree a standard, che saranno precisamente quantizzate in sede di progettazione urbanistica di dettaglio, da reperire all'interno della zonizzazione "M", oltre che la sistemazione e cessione di ulteriori aree pubbliche indicate negli elaborati grafici e nella tabella riassuntiva.
- Nella progettazione delle strutture dovranno essere attuati tutti gli accorgimenti necessari per la realizzazione delle strutture e delle sistemazioni esterne, al fine di minimizzare l'impatto paesaggistico - ambientale delle opere.
- Il 30% della volumetria totale dovrà essere riservato per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale convenzionata.
- La destinazione U2 è prevista solo per le attività artigianali esistenti, per le cui strutture possono realizzarsi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza aumento di SUL. Non sono ammesse lavorazioni inquinanti, incompatibili con la residenza.
- In convenzione si dovrà prevedere l'impegno alla bonifica e alla messa in sicurezza dell'area ex Ceramica Lauretana e i permessi di costruire dell'edificazione prevista potranno essere rilasciati solo dopo che sarà stata completata tale operazione. Sarà inoltre necessario stipulare una convenzione unitaria tra i soggetti attuatori dei comparti A, B e C ed il Comune per la realizzazione degli interventi di bonifica e messa in sicurezza dell'intera area ex Ceramica Lauretana, propedeutici all'edificazione.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche				Aree private	Nuovi Edifici privati
ST (mq)	Zona "M" (mq)	VS (mq)	V (mq)	P (mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
15.850	11.923				3.927		28.530

## Comparto "C"

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente.

L'intervento ha come obiettivi:

- Completamento e ricucitura del tessuto urbano del quartiere secondo una maglia stradale razionale.
- Riqualificazione del sito industriale dimesso.
- Incremento delle aree da destinare a Verde Pubblico, Verde Sportivo, Parcheggi, a servizio del quartiere.

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata, convenzionato.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,7 mc/mq

H max = 12,00 ml

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **U3 - Terziarie**
  - U3/1 Commercio al dettaglio
  - U3/2 Commercio complementare
  - U3/3 Centri commerciali e supermercati
  - U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago
  - U3/7 Studi professionali
  - U3/8 Direzionali e di servizio
  - U3/10 Artigianato di servizio

#### U4 - Residenziali

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: max 40% della SUL totale **U3 - Terziarie**

### 5. Tipo edilizio

Edifici a volumetria elementare con tipologia costruttiva omogenea.

### 6. Prescrizioni particolari

- Il Consiglio Comunale dovrà approvare la convenzione da stipularsi tra il soggetto attuatore dell'intervento edilizio e l'Amministrazione comunale ed il progetto urbanistico di dettaglio del comparto, come previsto dalla normativa generale per l'attuazione delle aree progetto (art. 75 NTA della Variante Generale al PRG)
- La suddetta convenzione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza dell'insediamento compreso lo svincolo a rotatoria sulla S.P. Val d'Ete), delle aree a standard, che saranno precisamente quantizzate in sede di progettazione urbanistica di dettaglio, da reperire all'interno della zonizzazione "C", oltre che la sistemazione e cessione di ulteriori aree pubbliche indicate negli elaborati grafici e nella tabella riassuntiva.
- Nella progettazione delle strutture dovranno essere attuati tutti gli accorgimenti necessari per la realizzazione delle strutture e delle sistemazioni esterne, al fine di minimizzare l'impatto paesaggistico - ambientale delle opere.
- Il 30% della volumetria totale dovrà essere riservato per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale convenzionata.
- E' consentita la realizzazione di "Medie strutture di vendita".
- In convenzione si dovrà prevedere l'impegno alla bonifica e alla messa in sicurezza dell'area ex Ceramica Lauretana e i permessi di costruire dell'edificazione prevista potranno essere rilasciati solo dopo che sarà stata completata tale operazione. Sarà inoltre necessario stipulare una convenzione unitaria tra i soggetti attuatori dei comparti A, B e C ed il Comune per la realizzazione degli interventi di bonifica e messa in sicurezza dell'intera area ex Ceramica Lauretana, propedeutici all'edificazione.
- Si dovrà prevedere, a carico dei privati, la realizzazione della copertura del campo polivalente del centro sociale di Ete Caldarette con una struttura spaziale in acciaio di tipo geodetico, del costo di € 180.000,00.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche				Aree private	Nuovi Edifici privati
ST (mq)	Zona "C" (mq)	VS (mq)	V (mq)	P (mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
73.258	27.888	15.668	19.662	2.100	7.940		51.280

## Art. 135/21 - Area progetto n. 81 - Capodarco Est<sup>130 131</sup>

### 1. Tipo di Intervento: Nuova Edificazione

- Obiettivi :
- Completamento e ricucitura del tessuto urbano esistente
  - Schermatura lotti con masse arboree per un migliore impatto visivo
  - Incremento dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e a parcheggio
  - Completamento razionale della viabilità
  - Risanamento ambientale della frazione di Capodarco

### 2. Modo di Intervento:

Redazione di uno strumento urbanistico attuativo e successivo intervento edilizio diretto.

### 3. Parametri Urbanistici ed Edilizi:

IT = 0,68 mc/mq.  
H. max: 10,00 ml.

### 4. Destinazioni d'Uso:

Zona B Previste: U4 – Residenziali  
U3 – Terziarie U3/1 Commercio al dettaglio  
U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago  
U3/7 Studi professionali  
U3/10 Artigianato di servizio

delle quali regolate: U3 – Terziarie max 35% della SUL

### 5. Tipo Edilizio:

Edifici residenziali a volumetria elementare. Villini isolati - Alloggi individuali - Alloggi sovrapposti con accesso indipendente o con collegamenti verticali comuni.

Possibilità di ubicare il garage e le cantine nel piano interrato.

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni a faccia vista o intonacate e tinteggiate, comunque di tipo e colori prevalenti di zona.
- E' posta a carico dei soggetti attuatori l'onere della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste e la cessione gratuita delle aree relative alle opere di urbanizzazione.
- Il progetto urbanistico di dettaglio della presente APR potrà essere approvato solo dopo che il soggetto attuatore avrà provveduto alla cessione al Comune, da parte del proprietario del terreno edificabile di cui all'APR 81 distinto al catasto al foglio di mappa n. 24, dalla particella 255, di un locale al piano terra (215 mq con corte esterna annessa) in via Ireneo Aleandri distinto al catasto fabbricati al fg. 23 p.la 556 sub 13.
- Recinzione di altezza costante, stessa tipologia delle murature esterne; Cancelli semplici.
- Vengano rispettate tutte le prescrizioni previste per gli ambiti di tutela del P.P.A.R. che interessano l'area oggetto di variante urbanistica tenendo conto, in particolare, del divieto di edificazione all'interno dell'ambito di tutela dei versanti costituiti dalle aree aventi pendenza assoluta superiore al 30%.
- Gli edifici vengano realizzati con tipologie e materiali rispettosi del contesto rurale, privilegiando nell'edificazione la contiguità con gli edifici esistenti; l'altezza massima dei fabbricati dovrà essere di m. 7,00.
- Vengano fornite le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali ed urbane di cui all'art. 5 della L.R. 14 del 17/6/08.
- Vengano rispettate le indicazioni/prescrizioni contenute nel parere del Servizio Interventi Sismici Idraulici e di Elettricità, Protezione Civile della Provincia di Ascoli Piceno richiamando segnatamente l'adempimento di quanto previsto dalle Norme di Attuazione del PAI citate nel suddetto parere.

### 7. Tabella Riassuntiva

Sup.Territoriale - Fondiaria		Aree pubbliche			Nuovi edifici
ST(mq)	SF (mq)	V (mq)	P (mq)	Strade (mq)	Vol (mc)
8.880	6.849	920	271	840	6.000

<sup>130</sup> Variante urbanistica correlata a risanamento ambientale in località Capodarco, approvata con delibera di C.C. n. 69 del 24/6/2010.

<sup>131</sup> Con D.G.C. n. 127 del 05/04/2022 è stata approvata una variante per la modifica delle prescrizioni particolari.





edifici con l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili e gli accorgimenti tecnici necessari per il recupero delle acque meteoriche per limitare l'utilizzo delle risorse idriche idropotabili;

- Nelle aree di pertinenza del nuovo insediamento previsto dalla variante dovranno essere utilizzati tutti i possibili accorgimenti finalizzati alla permeabilità dei suoli, per garantire un efficace smaltimento delle acque meteoriche e delle portate di piena da parte dei corpi idrici ricettori.
- vengano rispettati i contenuti della ex L.R. n.26/99, come modificata dal Testo Unico in materia di Commercio di cui alla L.R. n.27/09 e relativi Regolamenti, mentre ai sensi del vigente P.T.C. art.13 comma 4 sia vietata la realizzazione di Grandi strutture di Vendita, e la concentrazione in ambiti circoscritti di un numero superiore a due quando trattasi di Medie strutture di Vendita;
- vengano rispettate le prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale n.1252/GEN del 25/10/2010 del Servizio Urbanistica Provinciale relativamente alla procedura di esclusione a V.A.S., ai sensi del D.Lgs 152/06;
- vengano rispettate le prescrizioni contenute nel parere espresso dal Settore Patrimonio Ed. Scolastica e Genio Civile della Provincia di Fermo con Determinazione Dirigenziale Gen. n.981 / Settore n. 97 del 03/09/2010.
- L'attuazione dell'Area Progetto dovrà avvenire in conformità alle disposizioni del PRG vigente, in conformità delle norme della convenzione, nonché in conformità degli elaborati tecnici del Piano di Lottizzazione ed in conformità delle prescrizioni impartite nei pareri istruttori, acquisiti in sede di variante urbanistica e da acquisire sul progetto di Piano Attuativo, che dovranno fare parte integrante e sostanziale delle NTA del Piano Attuativo, tra le "Prescrizioni particolari".
- Per i nuovi edifici a ridosso del parcheggio va rispettato l'allineamento indicato nella tav. 4.1 "Planimetria di variante aggiornata con i rilievi della Provincia di Fermo, D.G.P. n. 183 del 2/8/2012" datata settembre 2012.

#### 7. Tabella riassuntiva (superfici calcolate su base aerofotogrammetrica)

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	SUL (mq)
13.922	8.060	1.205	1.567	3.090		60% SF

## Art. 135/23 - Area progetto n. 83 - Campiglione <sup>133</sup>

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Espansione del tessuto urbano esistente;
- Schermatura dei lotti con filari di alberi;
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e parcheggio;
- Reperimento di parcheggi e verde attrezzato per la zona;
- incremento dotazione viabilità di penetrazione alla nuova struttura ospedaliera.

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,12 mc/mq  
H max = 7,50 ml

### 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;
  - U3/6 Pubblici esercizi per ricezione;
  - 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;
    - U3/6 Pubblici esercizi per ricezione;
    - U3/10 Artigianato di servizio;

### 5. Tipo edilizio

Edificio a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda.

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

### 6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.
- E' vietata ogni nuova edificazione all'interno di tutte le aree indicate negli elaborati di settore ad edificazione sconsigliata
- L'edificazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziate negli studi di settore.
- Gli standard urbanistici dovranno essere determinati nella misura di almeno 27 mq ad abitante relativa al 65% delle superfici (SUL) destinate ad uso residenziale e nella misura di mq 80 ogni mq 100 di superficie utile lorda (SUL) per la quota restante di attività commerciali..

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
18.039	18.039					2.165

<sup>133</sup> Variante urbanistica approvata con D.C.C. n. 55 del 27/09/2023

## Art. 135/24 - Area progetto n. 84 - Campiglione<sup>134</sup>

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Il completamento dei tessuti urbani esistenti;
- realizzazione di un polo di attività di servizio e commerciali;
- La realizzazione di parcheggi al servizio della zona;
- Il miglioramento del sistema dei percorsi ciclopedonali;

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,42 mq/mq

H max = 11,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **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;
  - U3/7 Studi professionali;
  - U3/8 Attività direzionali e di servizio;
  - U3/10 Artigianato di servizio;

### 5. Tipo edilizio

Edificio a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne.

### 6. Prescrizioni particolari

- gli interventi previsti, nuove costruzioni sono subordinati all'approvazione di uno schema piano volumetrico 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 strutture di vendita è prescritto il rispetto del PTC e della Legge Regionale n. 22/2021 e relativo regolamento attuativo.
- Nell'area non sono ammesse GSV.
- Il piano attuativo deve prevedere un percorso ciclopedonale che, a partire dalla Strada Faleriense, si diriga verso l'argine destro del fiume Tenna; la giacitura del percorso ciclopedonale indicata nella planimetria di PRG è indicativa: il suo tracciato dovrà essere definito dal piano attuativo.
- Gli standard urbanistici dovranno essere determinati nella misura di almeno 80 mq, ogni 100 mq di superficie utile lorda (SUL) per la quota di attività commerciali.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
14.364	12.305	1.374		686		5.745

<sup>134</sup> Variante urbanistica approvata con D.C.C. n. 55 del 27/09/2023

## Art. 135/25 - Area progetto n. 85 - Campiglione<sup>135</sup>

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Espansione del tessuto urbano esistente;
- Schermatura dei lotti con filari di alberi;
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e parcheggio;
- Reperimento di parcheggi e verde attrezzato per la zona;

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,30 mc/mq

H max = 12,00 ml

### 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;
  - U3/6 Pubblici esercizi per ricezione;
  - U3/7 Studi professionale;
  - 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;
  - U3/6 Pubblici esercizi per ricezione;
  - U3/10 Artigianato di servizio;

### 5. Tipo edilizio

Edificio a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda del PRG.

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

### 6. Prescrizioni particolari

- Realizzazione delle facciate degli edifici e recinzioni con mattoni a facciavista di colore e tipologia tipiche del territorio.
- Pitture delle pareti esterne e recinzioni con coloriture tipiche del territorio (scala delle terre).
- Consistente piantumazione con alberature tipiche dei luoghi.
- Gli standard urbanistici dovranno essere determinati nella misura di almeno 27 mq ad abitante relativa al 65% delle superfici (SUL) destinate ad uso residenziale e nella misura di mq 80 ogni mq 100 di superficie utile lorda (SUL) per la quota restante di attività commerciali.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
3.017	2.401			616		905

<sup>135</sup> Variante urbanistica approvata con D.C.C. n. 55 del 27/09/2023

## Art. 135/26 - Area progetto n. 86 - Campiglione<sup>136</sup>

### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Espansione del tessuto urbano esistente;
- Schermatura dei lotti con filari di alberi;
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e parcheggio;
- Reperimento di parcheggi e verde attrezzato per la zona;

### 2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,30 mc/mq

H max = 9,00 ml

### 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;
  - U3/6 Pubblici esercizi per ricezione;
  - U3/7 Studi professionale;
  - 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;
  - U3/6 Pubblici esercizi per ricezione;
  - U3/7 Studi professionale;
  - U3/10 Artigianato di servizio;

### 5. Tipo edilizio

Edificio a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda del PRG.

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

### 6. Prescrizioni particolari

- Realizzazione delle facciate degli edifici e recinzioni con mattoni a facciavista di colore e tipologia tipiche del territorio.
- Pitture delle pareti esterne e recinzioni con coloriture tipiche del territorio (scala delle terre).
- Consistente piantumazione con alberature tipiche in modo da ricreare l'ambiente agreste.

### 7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Nuovi Edifici
ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
4.035	4.035					1.210

<sup>136</sup> Variante urbanistica approvata con D.C.C. n. 55 del 27/09/2023

**TITOLO V**  
**LIMITAZIONI E CONDIZIONI DI INTERVENTO DOVUTE A**  
**PERICOLOSITA' GEOLOGICA E SISMICA**

**Art. 136 -      **Indirizzi di tutela e salvaguardia della risorsa idrica****

I corsi d'acqua demaniali e le loro pertinenze non possono essere interessati da previsioni urbanistiche comunali; inoltre, ai sensi del T.U. sulle opere idrauliche, a partire dai piedi degli argini o dal ciglio delle sponde e loro accessori, devono essere lasciate fasce di rispetto ampie almeno 10 ml ove sono vietati scavi e costruzioni di qualsiasi genere.

Il P.R.G. individua i corsi d'acqua principali e delimita cartograficamente i relativi ambiti di tutela integrale.

Sono escluse da ogni previsione urbanistica, compresa quella a verde, tutte le aree ascritte catastalmente al demanio idrico.

E' tassativamente vietato intubare e manomettere corsi d'acqua demaniali.

Per quanto concerne gli acquiferi del territorio fermano essi possono essere suddivisi nelle seguenti aree omogenee:

- a)      acquifero della pianura alluvionale;
- b)      acquifero costiero;
- c)      acquifero di terrazzo
- d)      acquifero delle unità marine pleistoceniche (sabbie, arenarie e conglomerati)
- e)      acquiferi minori (fondovalle dei fossi e coltri di versante).

Oltre al D.P.R. 24/05/88 n°236 che attua la direttiva CEE 80/778, per ognuno di essi sono previste le seguenti prescrizioni per la captazione delle acque sotterranee in funzione delle caratteristiche dell'acquifero (estensione, alimentazione, potenzialità, vulnerabilità).

**a)      Acquiferi della pianura alluvionale**

Sono formati essenzialmente da depositi terrazzati antichi e recenti di pianura alluvionale, costituiti da corpi ghiaiosi, ghiaioso-sabbiosi e ghiaioso-limosi con intercalate lenti, di varia estensione e spessore, argilloso-limose e sabbioso-limose.

Queste ultime sono più frequenti in prossimità della costa.

Lo spessore massimo non supera i 30 metri.

In tali depositi sono presenti falde monostrato a superficie libera di notevole importanza per l'approvvigionamento idrico ad uso civile, agricolo ed industriale.

In prossimità della costa possono essere presenti acquiferi apparentemente multistrato con falde confinate o semiconfinate.

Tali acquiferi sono ricaricati essenzialmente dalle acque superficiali, la loro potenzialità è elevata e sono vulnerabili in quanto:

- 1.    la profondità del livello della falda risulta limitata;
- 2.    le lenti limose impermeabili non si estendono con continuità;
- 3.    le falde sono in prevalenza di tipo freatico.

Sulla base delle predette caratteristiche sopra esposte la realizzazione di opere di captazione delle acque sotterranee dovrà tener conto delle seguenti indicazioni:

- ← cementazione della colonna di rivestimento fino alla profondità di 3m p.c.;
- ← la testa dei pozzi deve essere protetta in modo tale da evitare immissioni di sostanze inquinanti direttamente nel pozzo e quindi nell'acqua di falda;
- ← la distanza minima consigliabile tra i pozzi è 80 metri.
- ← il tubo di rivestimento del pozzo è da prevedere in PVC atossico o acciaio INOX.

**b)      Acquifero costiero**

E' formato essenzialmente da depositi terrigeni di ambiente di spiaggia ed è costituito da corpi ghiaiosi, ghiaioso-sabbiosi e ghiaioso-limosi con intercalate lenti, di varia estensione e spessore, argilloso-limose e sabbioso-limose.

Tale acquifero è ricaricato dalle acque superficiali, dalle piogge e, parzialmente, dagli apporti dell'acquifero alluvionale.

In considerazione delle caratteristiche sopra esposte la realizzazione di opere di captazione delle acque sotterranee dovrà tener conto delle seguenti indicazioni:

- ← cementazione della colonna di rivestimento fino alla profondità di 1,5m p.c.;
- ← la testa dei pozzi deve essere protetta in modo tale da evitare immissioni di sostanze inquinanti direttamente nel pozzo e quindi nell'acqua di falda;
- ← entro una fascia di 60m dalla linea di costa è vietata la realizzazione di pozzi;
- ← entro la fascia compresa tra 60 m e 300 m dalla linea di costa non è consentito abbattere il livello della falda al di sotto di quota -1m sul livello medio del mare;
- ← la distanza minima consigliabile tra i pozzi è 50m.
- ← il tubo di rivestimento del pozzo è da prevedere in PVC atossico o acciaio INOX.

**c) Acquifero di terrazzo**

E' formato essenzialmente da depositi alluvionali terrazzati costituiti da corpi ghiaiosi, ghiaioso-sabbiosi e ghiaioso-limosi con intercalate lenti, di varia estensione e spessore, argilloso-limose e sabbioso-limose.

Tale acquifero è ricaricato essenzialmente dalle precipitazioni meteoriche e l'infiltrazione è superiore al ruscellamento.

In riferimento alle caratteristiche predette la realizzazione di opere di captazione delle acque sotterranee dovrà tener conto delle seguenti prescrizioni:

- ← cementazione della colonna di rivestimento fino alla profondità di 4m.p.c.;
- ← la testa dei pozzi deve essere protetta in modo tale da evitare immissioni di sostanze inquinanti direttamente nel pozzo e quindi nell'acqua di falda;
- ← la distanza minima consigliabile tra i pozzi è 80m;
- ← il tubo di rivestimento del pozzo è da prevedere in PVC atossico o acciaio INOX.

**d) Acquifero delle unità marine pleistoceniche (sabbie, arenarie e conglomerati)**

E' costituito da depositi pleistocenici a permeabilità medio-alta quali arenarie poco cementate, sabbie medio-fini e livelli ghiaiosi e conglomeratici.

La geometria di tali corpi pliocenici, poggianti alla base sulle argille plio-pleistoceniche, permette la formazione di falde con forti escursioni annuali che danno origine a diverse sorgenti, utilizzate ampiamente in passato.

L'alimentazione è principalmente dovuta alle piogge e l'infiltrazione è consistente dove i corpi arenacei affiorano su aree estese; altrove sono predominanti ruscellamento ed evapotraspirazione.

Da tali caratteristiche si evincono le indicazioni per la realizzazione di opere di captazione delle acque sotterranee:

- ← la cementazione della colonna di rivestimento va estesa fino alla profondità di 10 m p.c. e comunque in modo tale da non mettere in comunicazione con la falda profonda l'acqua della falda più superficiale presente nei depositi eluvio-colluviali;
- ← la testa dei pozzi deve essere protetta in modo tale da evitare immissione di sostanze inquinanti direttamente nel pozzo e quindi nell'acqua di falda;
- ← la distanza minima consigliabile tra i pozzi è di 80 m;
- ← il tubo di rivestimento del pozzo è da prevedere in PVC atossico o acciaio INOX.

**e) Acquiferi minori (fondovalle dei fossi e coltri di versante)**

Sono costituiti da depositi di origine alluvionale ed eluvio-colluviale limoso-sabbioso-ciottolosi, con valori medi di permeabilità, poggianti spesso sulle argille pleistoceniche.

L'alimentazione è dovuta principalmente alle acque superficiali e, subordinatamente, alle falde presenti nella copertura dei versanti collinari.

Per cui per la realizzazione delle opere di captazione delle acque sotterranee si applicano le seguenti prescrizioni:

- ← cementazione della colonna di rivestimento fino alla profondità di 2m p.c.;
- ← la testa dei pozzi deve essere protetta in modo tale da evitare immissioni di sostanze inquinanti direttamente nel pozzo e quindi nell'acqua di falda;
- ← la distanza minima consigliabile tra i pozzi è 100 metri.
- ← il tubo di rivestimento del pozzo è da prevedere in PVC atossico o acciaio INOX.

**f) Modalità per l'apertura di nuovi pozzi**

L'apertura di nuovi pozzi, per l'approvvigionamento idrico da ognuno degli acquiferi di cui all'art. 3, è soggetta al rilascio di concessione edilizia e la domanda dovrà essere corredata dalla seguente documentazione a firma di un tecnico abilitato:

- ← planimetria della zona in scala non inferiore a 1:2000;
- ← stratigrafia dell'area con indicazioni sulle caratteristiche di permeabilità dei terreni ivi presenti;
- ← relazione tecnica esplicativa sulle caratteristiche dell'acquifero, sull'impatto ad esso derivante dall'apertura del nuovo pozzo e sull'interferenza con altri pozzi eventualmente presenti nella zona;
- ← specifica della destinazione d'uso e della portata emunta a regime;
- ← modalità costruttive del pozzo che dovranno prevedere:
  1. rivestimento in acciaio INOX o P.V.C. atossico;
  2. chiusura di sicurezza sulla bocca del pozzo;
  3. cementazione della parte superiore del pozzo fino ad una profondità variabile in funzione dell'acquifero interessato;
  4. impegno a richiudere con materiale impermeabile (argille, calcestruzzo, ecc...) l'eventuale pozzo preesistente rivestito con tubi di cemento, ferro o similari.

Per quanto riguarda gli scarichi nel suolo e in acqua dovranno essere preventivamente autorizzati in base alla legge 319/76 e alle successive modificazioni ed integrazioni ed essere oggetto di concessione edilizia.

Per ottenere la quale occorrerà presentare domanda corredata da un'indagine geologica comprendente:

- planimetria della zona in scala non inferiore a 1:2000;
- modalità costruttive dell'opera di smaltimento;
- stratigrafia dell'area con indicazioni sulle caratteristiche di permeabilità dei terreni costituenti la zona;
- valutazione del possibile impatto dello smaltimento sul suolo, sulle acque superficiali e sotterranee e sulla salubrità dei luoghi;
- dichiarazione attestante che nelle vicinanze dello scarico non sussistono opere di presa per uso idropotabile in grado di essere compromesse.

**Art. 137 - Aree a pericolosità geologica alta<sup>137</sup>**

Sono aree instabili per la presenza di movimenti franosi o soggette a forte erosione fluviale. Esse sono individuate nell'elaborato 1.9 CARTA DELLE PERICOLOSITÀ GEOLOGICHE.

Considerando nulla la vocazionalità edilizia di tali aree, ogni intervento dovrà essere mirato alla riduzione delle condizioni di rischio geologico inteso come interazione tra attività umane e pericolosità geologica.

In esse sono vietati nuovi insediamenti urbanistici, movimenti di terra, l'aratura profonda e tutto quanto può peggiorare le condizioni di equilibrio.

La realizzazione di opere stradali e/o di altre opere infrastrutturali dovrà essere subordinata ad approfondite indagini specifiche tese a valutare la fattibilità geologica-geomorfologica degli interventi.

Per il patrimonio edilizio esistente è consentito il consolidamento e la ristrutturazione degli edifici e tutti gli interventi migliorativi delle condizioni generali di stabilità.

Nelle aree a pericolosità geologica alta vanno in ogni caso adottati accorgimenti tali da ridurre i processi morfogenetici in corso, quali il corretto drenaggio delle acque superficiali, la sistemazione idraulico-agraia dei terreni e piantate di colture arboree ad apparato radicale profondo.

Per quanto riguarda gli interventi sull'edilizia rurale, essi dovranno essere improntati sul recupero e miglioramento statico degli edifici esistenti. Eventuali nuove edificazioni, qualora se ne ravvisino le condizioni, dovranno essere precedute da accurati studi geologici, geomorfologici e geotecnici, su un intorno sufficientemente ampio, tesi ad accertare la fattibilità dell'opera e la totale assenza di interazioni negative con le condizioni di equilibrio del pendio, nel rispetto del D.M. 11/03/88.

---

<sup>137</sup> Articolo superato dal Piano per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini di Rilievo Regionale (PAI) approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 116 del 21/1/2004 e s. m. e i..

**Art. 138 - Aree a pericolosità geologica media e medio-alta<sup>138</sup>**

Sono aree potenzialmente instabili in quanto ubicate in prossimità di frane inattive, o interessate da deformazioni plastiche, soliflussi o prospicienti scarpate a rischio oppure potenzialmente esondabili. Ogni intervento dovrà essere attentamente valutato sulla base di approfondite indagini geologico-geotecniche, idrauliche e forestali, nel rispetto del D.M. 11/03/88.

---

<sup>138</sup> Articolo superato dal Piano per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini di Rilievo Regionale (PAI) approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 116 del 21/1/2004 e s. m. e i..  
PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FERMO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006.  
AGGIORNAMENTO 30/10/2023

**Art. 139 - Aree degradate**

Sono quelle aree dove l'uso improprio che se ne è fatto ha prodotto danni ambientali notevoli. Trattasi prevalentemente di cave dismesse e abbandonate, della vecchia discarica R.S.U. in località "Montagnola" nonché di altri siti inquinati dallo stoccaggio di sostanze tossiche in adiacenza di stabilimento industriale che dovranno essere oggetto di un adeguato piano di recupero ambientale basato sulla vigente normativa L.R. Marche 71/97, legge 441/87, D.Lgs.22/97, L.R. Marche 33/99.

#### **Art. 140 - Aree a maggiore pericolosità sismica**

Sono aree caratterizzate dalla presenza di elementi geologici, geomorfologici e geotecnici di pericolosità sismica, in grado di produrre situazioni di rischio reali e potenziali. Esse sono individuate negli elaborati 1.8 CARTA DELLE VULNERABILITÀ SISMICHE, e nell'elaborato 1.12 CARTA DELLE ZONE A MAGGIORE PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE.

L'edificazione e la realizzazione di opere infrastrutturali sono consentite esclusivamente nei casi in cui è fattibile la riduzione del rischio, previa specifica analisi delle condizioni geologico-geomorfologico-geotecniche in un intorno significativo.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito nel rispetto della vigente normativa sismica.

## **Art. 141 - Aree oggetto di trasformazione urbanistica**

Per le aree oggetto di trasformazione urbanistica valgono le specifiche prescrizioni relative all'edificabilità di ciascuna area. Esse sono illustrate negli elaborati 1.13.1 e 1.13.2 (VOCAZIONALITÀ DELLE AREE AI FINI EDIFICATORI).

Dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni di cui al D.M. 11.03.88 (norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno, delle terre e delle opere di fondazione).

Per quanto concerne alcune aree di completamento B e D, a vocazionalità edilizia sconsigliata, è possibile il loro passaggio alle classi a vocazionalità edilizia consentita a condizione che venga presentato, approvato ed eseguito un progetto di bonifica e/o di consolidamento, tale da rimuovere le cause della pericolosità individuata, basato su specifiche indagini geologico-geotecniche documentate.

In prossimità di elementi morfologici fortemente destabilizzati, quali scarpate fluviali, naturali, antropiche od altro, dovranno essere lasciate fasce libere, a partire dal piede e dal ciglio, pari generalmente ad almeno l'altezza della scarpata stessa e, comunque, sufficienti a garantire la stabilità dei manufatti nel tempo.

Gli interventi esecutivi, in particolare se concernenti aree prossime ai corsi d'acqua (fiume Tenna, torrente Ete Vivo, fosso della Torre, ecc.), dovranno essere preceduti da ulteriori, specifiche indagini, in particolare idrauliche, al fine di confermare la fattibilità degli interventi stessi in rapporto al "carico urbanistico" previsto e per caratterizzare in maniera puntuale gli accorgimenti e le misure da adottare tendenti ad evitare l'insorgere di dissesti ed a prevenire possibili allagamenti.

I piani attuativi e gli interventi più significativi, in particolare per le aree a vocazionalità bassa e ad edificazione condizionata, dovranno essere preceduti da ulteriori, specifiche indagini dirette al fine di confermarne la fattibilità geologico-geotecnica in rapporto al "carico urbanistico" previsto.

Sono comunque vietate nuove costruzioni nelle aree con pendenza topografica media superiore al 30%.

La progettazione esecutiva dei fabbricati e delle infrastrutture e manufatti deve essere sempre preceduta da indagini geotecniche specifiche, condotte conformemente al punto B. del D.M. 11/3/1988, in cui i valori dei parametri devono essere determinati con prove dirette certificate e devono comprendere anche verifiche di stabilità dei versanti riferite in particolare allo stato finale. I valori dei coefficienti di sicurezza delle predette verifiche, anche in condizioni sismiche e di completa saturazione idrica del terreno di sedime, devono, comunque, essere superiori a quelli prescritti nel succitato D.M.

## **TITOLO VI NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 142 - Realizzazioni in corso**

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate in data antecedente la definitiva approvazione del presente PRG, rimangono valide fino alla loro scadenza, così come prevista dalla vigente legislazione urbanistica; la scadenza, nei casi consentiti, può essere prorogata per l'ultimazione dei lavori; fino a detta scadenza sono ammesse le varianti in corso d'opera redatte nel rispetto della normativa urbanistica vigente al momento del rilascio delle concessioni e autorizzazioni stesse.

Decorsi i termini di validità, ogni nuova concessione e autorizzazione può essere rilasciata solo se conforme alle previsioni del presente 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.<sup>139</sup>

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.<sup>140</sup>

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 di 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.

<sup>139</sup> Prescrizione dettata al punto n. 36 della D.C.P. n. 52 del 25/5/2006.

<sup>140</sup> Variante parziale al PRG per adeguamenti cartografici e normativi, approvata con delibera di C.C. n. 7 del 12/2/2008.

**Art. 144 – (soppresso)**