

ALLEGATO 2**Art. 83-Ambito di recupero ambientale della zona produttiva lungo la Statale Fermana (sottozona D 1.3)**

- 1 Il fondovalle del Rio Petronilla, sistema idrologico e morfologico assai fragile, è stato insediato nel tratto a monte del nucleo antico in epoca recente, attraverso un piano di lottizzazione con destinazione produttiva e commerciale. Esso presenta una vulnerabilità elevata, sia per i caratteri morfologici e idrologici intrinseci, sia per effetto della sua artificializzazione ottenuta utilizzando parte del fondovalle come discarica di inerti, al fine di creare attraverso il riporto un vasto terrapieno alla quota della Statale fermana, successivamente edificato in modo intensivo.

L'ambito territoriale è pertanto costituito da un'area di grande fragilità ambientale e di rischio idraulico per gli insediamenti e le infrastrutture.

E' necessaria un'azione di salvaguardia che arresti l'ulteriore processo di artificializzazione degli argini del Rio Petronilla, attenui i rischi di inquinamento delle falde sotterranee e superficiali, promuova attraverso interventi di recupero e riqualificazione edilizia e urbanistica azioni di controllo e regimazione idraulica a difesa delle opere e dei manufatti, in armonia con le naturali funzioni svolte dal corso d'acqua.

In particolare dalle analisi svolte risulta necessario l'intervento infrastrutturale costituito dalla realizzazione di una "vasca di espansione" in grado di raccogliere, a monte del tratto tombato entro l'abitato di porto San Giorgio, una quota delle acque di piena eccezionale del torrente.

- 2 Nell'area di fondovalle del rio Petronilla, individuata in cartografia con il simbolo "D1.3", sono escluse le trasformazioni edilizie che comportino aumento della superficie coperta e di quella scoperta impermeabilizzata ad esclusione di quelle previste nell'area di progettazione urbanistica di cui alla tavola P6 in scala 1:500, successivamente descritte.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle per attività produttive, per attività terziarie direttamente connesse allo svolgimento dell'attività produttiva e per attività commerciali in misura non superiore al 30% del totale della S.U.L..

- 3 I lotti che all'atto dell'adozione della presente variante risultano parzialmente edificati rispetto alle possibilità previste dal precedente Piano di Lottizzazione potranno essere completati fino al raggiungimento di una S.U.L. pari al rapporto tra il volume previsto nel precedente Piano di Lottizzazione e l'altezza convenzionale di ml. 3,00, nel rispetto delle altre prescrizioni del piano di recupero previsto dal precedente comma 5 e dagli standard di parcheggio della presente variante al P.R.G. e delle Tabelle 1 e 2. Sono



consentiti interventi sugli edifici esistenti, già completati, attraverso singola concessione edilizia per manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31 delle presenti Norme lett. a,b,c,d, senza incremento di S.U.L., e a condizione che l'intervento non peggiori il rapporto tra superficie permeabile e superficie impermeabilizzata (piazzi, strade, m arciaipiedi, posti auto, ecc.).

Tabella 1

Lotto n°	Sup. Lotto Mq.	Sup. Edific. Mq.	Sup. Max. Coperta Mq.	Sup. Max. Commerciale Mq.	Indice Utilizz. Fond. Mq./Mq.	SUL Max. Mq.
4	1203	1203	401	401	1,00	1203
12	2633	2633	878	878	1,00	2633
17	2691	1671	897	557	1,00	1671
18	2818	1318	939	439	1,00	1318
19	3276	906	1092	302	1,00	906
25	10060	6400	3353	1220	1,00	6400

Tabella 2

Lotto	Dist. Min. da Confini m.	Dist. Min. da strada m.	Dist. Min. da fabbricati m.	Dist. Min. da Fosso m.	N° Piani lato strada	H. max. lato strada m.	N° Piani sottostrada lato Fosso	H. max. Lato Fosso m.
4	5.00	10.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
12	5.00	10.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
17	5.00	20.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
18	5.00	30.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
19	5.00	30.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
25	5.00	30.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00

4 Entro la zona D1.3 è stata perimetrata nella tavola P3d in scala 1:2.000 un'area dotata di progettazione urbanistica di dettaglio in scala 1:500 (Tav. P6 "Recupero ambientale e completamento della "lottizzazione Fermana") - ai sensi dell'art. 15 c. 4 della L.R. 34/92. All'interno del perimetro dell'area, nel rispetto delle modalità e dei parametri urbanistici ed edilizi illustrati ai commi successivi, è ammesso l'intervento edilizio diretto.

5 (4) Il piano di recupero ambientale e completamento della lottizzazione fermana prevede:

la rinaturalizzazione degli argini del Rio Petronilla, per una fascia di cinque metri per lato, con realizzazione di 9.880 mq di verde privato, e prescrizione di piantumazione di essenze autoctone in misura non inferiore ad una ogni 20 mq. di superficie dei versanti



- la inedificabilità di una fascia di rispetto di min. 10,00 ml dal Rio Petronilla
 - la riorganizzazione della lottizzazione industriale e commerciale, con mantenimento degli edifici già realizzati e diversa organizzazione funzionale dei lotti residui. Il progetto prevede la realizzazione di nuova edificazione sui lotti liberi di 37.587 mq di S.U.L. di cui 12.529 mq per attività commerciali, 3.873 mq per residenza (a servizio dell'attività produttiva)
 - la delimitazione degli edifici che, in alcuni lotti, ha una sagoma maggiore della massima superficie coperta indicata nella Tabella A del c. 7, che, in ogni caso, non potrà essere superata; nella fase di esecuzione del progetto singolo o, per gli edifici costruibili in aderenza, di edifici contigui, si avranno maggiori distacchi tra edifici, confini, strade e dal Fosso Rio Petronilla di quelli minimi indicati nella normativa della Tabella B del c. 7.
 - la definizione della viabilità interna all'area e dei parcheggi di uso pubblico, nelle quantità previste dalle norme della presente variante; nella realizzazione dei parcheggi pubblici e privati dovranno essere rispettate le prescrizioni ambientali dell'art. 132 delle presenti Norme
- I parcheggi privati di uso pubblico, previsti dal R.E.C. e dalle presenti N.T.A., in aggiunta alla L. 122/89, in ossequio alla normativa vigente, saranno reperiti in sede di rilascio della concessione edilizia dei singoli interventi.

6 La sintesi dei parametri urbanistici è la seguente:

Superficie territoriale	mq	86.730
Superficie fondiaria	mq	46.697
Indice di utilizzazione fondiaria	1,00	mq./mq.
Superficie coperta massima	mq	15.565
Superficie Utile Lorda massima	mq	37.587

La superficie fondiaria complessiva indicata è la superficie fondiaria dei lotti liberi con esclusione di quella dei lotti parzialmente edificati.

- 7 Prima dell'attuazione degli interventi dovrà essere sottoscritta una Convenzione-quadro tra Amministrazione Comunale ed il Consorzio dei proprietari e degli aventi titolo, al fine di garantire l'Amministrazione (a livello di intera area o separatamente per comparti attuativi), in ordine a:
- l'attuazione degli interventi di sistemazione e urbanizzazione previsti dal progetto, da porre a carico del Consorzio;
 - il rispetto delle modalità di intervento edilizio prescritte dal Piano.
- 8 L'intervento edilizio diretto ai sensi della L.n.34/1992 è possibile nel rispetto delle prescrizioni definite dall'elaborato in scala 1:500 (tav. P 6 della Variante Generale al PRG), e secondo le allegate Tab. A, Tab. B e Tab. C.



Tabella A

Lotto n°	Sup. Lotto Mq.	Sup. Edific. Mq.	Sup. Max. Coperta Mq.	Sup. Max. Commerciale Mq.	Indice Utilizz. Fond. Mq./Mq.	SUL Max. Mq.
1	2400	2400	800	800	1,00	2400
2	1055	1055	352	352	1,00	1055
3	1137	1137	379	379	1,00	1137
Tot.	4592	4592	1531	1531	1,00	4592
5	1308	1308	436	436	1,00	1308
6	1006	1006	335	335	1,00	1006
7	1214	1214	405	405	1,00	1214
8	1204	1204	401	401	1,00	1204
9	1125	1125	375	375	1,00	1125
10	1070	1070	357	357	1,00	1070
11	1144	1144	381	381	1,00	1144
GA	1357	1357	452	452	1,00	1357
Tot.	9428	9428	3142	3142	1,00	9428
14	1095	795	365	265	1,00	795
15	1290	990	430	330	1,00	990
16	1431	1131	477	377	1,00	1131
Tot.	3816	2916	1272	972	1,00	2916
13	2821	2821	940	940	1,00	2821
20	2230	2150	743	717	1,00	2150
21	2730	2700	910	900	1,00	2700
22	3140	1790	1047	597	1,00	1790
23	4300	2500	1433	833	1,00	2500
24	4220	2420	1407	807	1,00	2420
Tot.	19441	14381	6480	4794	1,00	14381
26	6600	4500	2200	1500	1,00	4500
27	2820	1770	940	590	1,00	1770
Tot.	9420	6270	3140	2090	1,00	6270
TOT.	46697	37587	15565	12529	1,00	37587



Tabella B

Lotto	Dist. Min. da Confini m.	Dist. Min. da strada m.	Dist. Min. da fabbricati m.	Dist. Min. da Fosso m.	N° Piani lato strada	H. max. lato strada m.	N° Piani sottostrada lato Fosso	H. max. Lato Fosso m.
1	5.00	8.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
2	5.00	8.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
3	5.00	8.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
5	5.00	8.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
6	5.00	8.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
7	5.00	8.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
8	5.00	8.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
9	5.00	8.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
10	5.00	8.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
11	5.00	8.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
GA	5.00	8.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
14	5.00	8.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
15	5.00	17.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
16	5.00	17.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
13	5.00	10.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
20	5.00	30.00	10.00	10.00	2	7.50	2	15.00
21	5.00	30.00	10.00	20.00	2	7.50	2	15.00
22	5.00	30.00	10.00	15.00	2	7.50	2	15.00
23	5.00	30.00	10.00	15.00	2	7.50	2	15.00
24	5.00	30.00	10.00	15.00	2	7.50	2	15.00
26	5.00	35.00	10.00	20.00	2	7.50	2	15.00
27	5.00	35.00	10.00	15.00	2	7.50	2	15.00

Tabella C

Spazi pubblici	Previsione variante PRG proposta mq.
Strade	17.250
Parcheggi pubblici	6.500
Verde pubblico	3.200
Totale spazi pubblici	26.950

La planimetria 1:500 individua la collocazione degli immobili. Una diversa distribuzione all'interno dell'isolato di intervento edilizio, che non pregiudichi l'assetto funzionale previsto dal Piano, potrà essere approvata direttamente attraverso un Progetto Unitario; tale progetto unitario potrà prevedere altresì una diversa distribuzione che tenga conto delle potenzialità edificatorie di ogni singola proprietà.



Tale progettazione dovrà comunque essere compatibile con le caratteristiche ambientali della zona e nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici sopra descritti. Eventuali interventi successivi al primo, entro lo stesso isolato di intervento edilizio, saranno possibili nel rispetto delle indicazioni del Piano urbanistico di dettaglio 1:500 e del Progetto Unitario approvato in precedenza.

- 9 La modifica dell'assetto proposto per l'intervento edilizio richiede la presentazione da parte degli aventi titolo di un piano attuativo esteso all'intero isolato di appartenenza, o la redazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica; in ogni caso dovrà essere garantito il rispetto delle prescrizioni quantitative del Piano Urbanistico 1:500, e la coerenza del nuovo assetto rispetto a quello previsto in questa sede. Una variazione delle quantità e delle scelte di assetto presuppone invece la preventiva approvazione di una Variante specifica al P.R.G.

