



COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO

Provincia di Fermo

REV. 0A	29.03.2011	PRIMA EMISSIONE	CSP	CSP	CSP	-
REV.	DATA Date	DESCRIZIONE - Description	DISEGNATO Prep'd	CONTROLLATO Chk'd	VERIFICATO Chk'd	APPROVATO Appr'd

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO URBANISTICO DI UN'AREA INDUSTRIALE DISMESSA "AREA EX LIGMAR"



OGGETTO

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
P.R.G. VIGENTE**

PROPRIETA'

ESA s.r.l.

Piazza Galileo n.6 - 40123 - Bologna (BO)
P.IVA: 04302910379

COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO

Via Umberto I n.485 - 63821 - Porto Sant'Elpidio (FM)
P.IVA: 00357220441



STUDIO TECNICO C.S.P.

V.le Vittoria n.75 - 63822 - Porto San Giorgio (FM) Tel/fax. 0734/675891
www.studiotecnicoesp.it - info@studiotecnicoesp.it

Progettista:

Dott. Ing. Santarelli Roberto

Gruppo di lavoro:

Dott. Ing. Cocci Anna

Dott. Ing. Pattacini Stefano

Dott. Arch. Rossi Giovanna

Geom. Capparuccini Daniele

TIMBRO e FIRMA

ORDINE DEGLI INGEGNERI
Dott. Ing.
Santarelli Roberto
A135
PROVINCIA DI FERMO

SOCIETA' EMITTENTE

STUDIO TECNICO C.S.P.

DISEGNO/DRAWING N°

E.02

TAVOLA N°

3 di 3

SCALA/SCALE

-

Lo Studio Tecnico CSP si riserva la proprietà di questo disegno con la proibizione di riprodurlo o trasferirlo a terzi senza autorizzazione scritta.
All rights reserved to Studio tecnico CSP; reproduction and transfer of this drawing to thirds are not allowed unless previous written authorization.

U5/2 Esposizioni

U5/6 Attrezzature per il verde

U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata

U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

Usi regolati: U4/1, U4/2, U4/4 = max 30 % della Su esistente e/o realizzabile per ogni intervento

c) Parametri urbanistici ed edilizi:

Ut = 3.500 mq/ha

Uf = 0,50 mq/mq

H = max 12 ml

API 7 – Zona industriale Nord (c)

Si tratta di un Piano di Lottizzazione industriale convenzionata vigente, per il quale risultano necessarie modifiche relative alle delimitazioni dell'ambito d'intervento, alla maggiore articolazione delle funzioni insediabili, alle indicazioni morfologiche (tessitura prevalente) per i manufatti da realizzare.

Il piano è suddiviso in due sub comparti denominati a) e b)

Sub comparto a)

a) Modalità di attuazione: Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato

b) Normativa funzionale:

Usi previsti: U3/1 Artigianato produttivo e industria

U3/2 Depositi a cielo aperto

U4/1 Commercio al dettaglio

U4/2 Commercio complementare

U4/4 Commercio all'ingrosso

U4/5 Pubblici esercizi

U4/7 Complessi terziario direzionali

U4/8 Magazzini

U4/9 Artigianato di servizio

U5/2 Esposizioni

U5/6 Attrezzature per il verde

U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata

U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

Usi regolati: U4/1, U4/5, U4/4 = max 20 % della Su esistente e/o realizzabile per ogni intervento

U4/5 = max 30% della Su esistente e/o realizzabile per ogni intervento

c) Parametri urbanistici ed edilizi:

Ut = Ut del PL convenzionato

Uf = Uf del PL convenzionato

d) Standard interni all'AP: valgono le previsioni del PL convenzionato

sub comparto b)

Modalità di attuazione: Intervento diretto con progetto planivolumetrico convenzionato

b) Normativa funzionale:

Usi previsti: U4/1 Commercio al dettaglio
U4/5 Pubblici esercizi
U5/1 attrezzature per lo spettacolo e la cultura
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
Usi regolati:
U4/1, U4/5 = max 1500 mq

c) Parametri urbanistici ed edilizi:

SUL max 6500 mq
ST = 13160 mq
H max = 12,00 ml

d) Standard interni all'AP: 1200 mq di parcheggio

API 8 – Zona industriale Nord (d)

Si tratta di un'area, già in parte industriale, per la quale si prevede un completamento in continuità con i tessuti industriali esistenti.

a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo

b) Normativa funzionale:

Usi previsti: U3/1 Artigianato produttivo e industria
U3/2 Depositi a cielo aperto
U4/1 Commercio al dettaglio
U4/2 Commercio complementare
U4/4 Commercio all'ingrosso
U4/7 Complessi terziario direzionali
U4/8 Magazzini
U4/9 Artigianato di servizio
U5/2 Esposizioni
U5/6 Attrezzature per il verde
U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
Usi regolati: U4/1, U4/2, U4/4 = max 30 % della Su esistente e/o realizzabile per ogni intervento

c) Parametri urbanistici ed edilizi:

Ut = 4.000 mq/ha
Uf = 0,50 mq/mq
H = max 12 ml

CAPO VII

Zone a vincolo speciale

Art. 62 - Zone a verde privato (ZVP)

Sono destinate al mantenimento e alla formazione del verde per giardini e parchi privati. Gli eventuali edifici presenti in queste zone potranno essere ristrutturati, con un incremento della Volumetria esistente (V_e) finalizzato ad adeguamenti funzionali.

La vegetazione esistente deve essere mantenuta e curata, secondo le indicazioni di cui al precedente art. 15, comma 1°.

- a) Normativa funzionale:
 - Usi previsti: U1/1 Abitazioni
 - U4/5 Pubblici esercizi
- b) Parametri urbanistici ed edilizi:
 - $V = V_e$, con un incremento massimo del 10% della S_u
- c) Modalità di attuazione
 - E' previsto l'intervento edilizio diretto
- d) Prescrizioni specifiche
 - Si applicano le modalità d'intervento M1, M2, M3 – M4, M5

3) Zone a verde pubblico (V)

Usi previsti: U5/6 Attrezzature per il verde
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

Le aree per il verde pubblico sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi spettano, di norma, alla Pubblica Amministrazione.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) $U_f = 0,01 \text{ mq/mq}$, riferito esclusivamente ad attrezzature a stretto servizio del verde (chioschi, rimesse attrezzi, ecc.)
- b) $H_{\text{max}} = 3,50 \text{ ml}$

4) Zone a verde sportivo (VS)

Usi previsti: U5/7 Attrezzature per lo sport
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria (U_f)
 - per gli impianti coperti $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$
 - per gli impianti scoperti $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$

Le aree per il verde sportivo sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi spettano, di norma, alla Pubblica Amministrazione.

E' tuttavia ammesso l'intervento di cooperative, enti o privati che, costruendo gli impianti a proprie spese e con progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio rispettandone, sulla base di una specifica convenzione, i fini sociali, garantendo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso delle attrezzature da parte del Comune.

Per la zona adiacente al Fosso Castellano si eviti l'accesso dalla statale.