

COMUNE DI
SARNANO
(MACERATA)



**VARIANTE AL PRG PER RIDEFINIZIONE DEL
COMPARTO PRODUTTIVO IN LOCALITA' MORELLI**
adeguamento alla D.G.P. n.225 del 19/07/12



ELABORATO

A02

SCALA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data:

il tecnico incaricato:
Arch. Andrea Natalini

il Sindaco:

il Segretario:

il Responsabile dell'U.T.:

INDICE

ARTICOLO 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	2
ARTICOLO 2 - ELENCO DEGLI ELABORATI	2
ARTICOLO 3 - MODI DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONI.....	3
ARTICOLO 3bis – DISPOSIZIONI PER LA TUTELA GEOLOGICO AMBIENTALE.....	4
ARTICOLO 4 - ALTEZZE E DISTACCHI - QUOTE DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI – INDICI - STANDARD	7
ARTICOLO 5 - SISTEMAZIONE AREE ESTERNE PRIVATE.....	9
ARTICOLO 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ED IMPIANTI TECNOLOGICI.....	10
ARTICOLO 7 - NORME PER L'EDIFICAZIONE.....	10
ARTICOLO 8 - NORME TRANSITORIE . ATTIVITA' PREESISTENTI.....	10
ARTICOLO 9 – ANNOTAZIONI.....	10
ARTICOLO 10 – AREE A VERDE PRIVATO.....	11

Norme Tecniche di Attuazione.

ARTICOLO 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) disciplinano l'utilizzazione edificatoria del comparto produttivo ubicato in località Morelli del Comune di Sarnano;
2. L'attuazione avverrà con intervento edilizio diretto, in conformità alle previsioni progettuali delle tavole e della normativa allegata alla presente variante;
3. Il presente comparto produttivo è equiparato a piano attuativo di cui all'articolo 30 della L.R. 34/92 e s.m.i.;
4. Sono fatte salve le normative generali e particolari sia urbanistiche che edilizie, nonché quelle poste a tutela dell'ambiente e della salute, ancorché non espressamente dichiarate nelle presenti N.T.A.;
5. Le superfici comprese all'interno del perimetro del comparto individuano, oltre ai lotti edificabili, le sedi viarie, gli spazi destinati a standard pubblici, ~~le aree edificabili ed ulteriori standard anche in esubero rispetto alle previsioni minime di legge.~~

ARTICOLO 2 - ELENCO DEGLI ELABORATI

Il presente P.I.P. è disciplinato dai seguenti elaborati:

- A01 RELAZIONE GENERALE
- A02 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- A03 RAPPORTO AMBIENTALE - L.R. 6/2007 Art. 18 – D.LGS 4/2008 Art.11-13
- A04 RAPPORTO AMBIENTALE - L.R. 6/2007 Art. 18 - SINTESI NON TECNICA
- A05 RELAZIONE GEOLOGICA
- TAV 1 INQUADRAMENTO CATASTALE 1:1000
- TAV 2 PLANIMETRIA STATO ATTUALE 1:1000
- TAV 3 PLANIMETRIA DI PROGETTO 1:1000
- TAV 4 PLANIVOLUMETRICO 1:1000
- TAV 5 RETI TECNOLOGICHE 1:1000
- TAV 6 COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE 1:500
- TAV 7 PARTICOLARI OPERE DI URBANIZZAZIONE
- TAV 8 PLANIMETRIA DI PROGETTO OPERE DI MITIGAZIONE – FILTRI E
BARRIERE NATURALI 1:1000

ARTICOLO 3 - MODI DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONI

L'attuazione del presente piano potrà avvenire anche per stralci funzionali, individuabili all'interno del comparto urbanistico generale una volta intervenuta la sua approvazione definitiva, purché gli stessi non comportino modifiche al disegno unitario dell'intervento.

La realizzazione degli interventi resta comunque subordinata al rispetto del regime di prevenzione di cui all'articolo 27.4 delle N.T.A. del P.T.C. adottato in via definitiva dal Consiglio Provinciale con atto n. 40 del 07/06/2000.

Inoltre, visto che l'area in oggetto è interessata **parzialmente interamente** dalla presenza di un'area di rispetto della sorgente Castellane, sono prescrittive le seguenti ulteriori limitazioni che vietano le seguenti attività:

- dispersione nel suolo e nel sottosuolo di fanghi ed acque reflue (comprese le acque bianche provenienti dai piazzali) anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli destinati al potenziamento dell'utilizzazione della risorsa ed alla protezione delle sue caratteristiche qualitative quantitative ;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta;
- le nuove fognature dovranno essere realizzate con moduli a doppia tenuta, in modo da garantirne nel modo più assoluto la tenuta e quindi preservare la risorsa, mentre per quelle già esistenti, si dovrà verificarne lo stato e valutarne di conseguenza la messa in sicurezza
- spandimento di sale lungo le strade;
- dispersione o immissione, in fossi non impermeabilizzati o nel sottosuolo, di reflui, fanghi e liquami anche depurati;
- discariche di qualsiasi tipo anche se controllate;
- altre attività che possano risultare pericolose, valutate dagli organi competenti in materia.

All'interno dei lotti in oggetto regolamentate nel presente comparto, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività artigianali e piccolo industriali con esclusione delle industrie insalubri (in particolare di 1^a classe) di cui al D.M. 5 Settembre 1994;

- magazzini, uffici, depositi, mostre e quanto altro connesso con l'attività produttiva;
- su ogni singolo insediamento è ammessa la realizzazione di n. 1 unità abitativa ad uso esclusivo del titolare, dei custodi e/o per il personale che debba assicurare la costante presenza sul luogo di lavoro avente una superficie massima di mq 120, ad eccezione dei fabbricati preesistenti prima dell'approvazione del piano per insediamenti produttivi;
- per i lotti N. 8.1 – 8.2 – 8.3 – 8.4 – 8.5 – 8.6 è prevista la possibilità di realizzazione di fabbricati a destinazione produttiva - misto residenziale. L'attività produttiva inserita all'interno di questi lotti dovrà essere compatibile con la residenza e quindi limitata alle seguenti attività: depositi, magazzini, mostre, uffici, piccolo artigianato, attività commerciali, con esclusione delle attività che se pur comprese in quelle sopra elencate, non sono ritenute compatibili con la residenza, dalle competenti autorità.

Gli spazi e/o i locali tecnici indispensabili per l'installazione degli impianti tecnologici sono esclusi dal computo della Volumetria.

~~Per le attività preesistenti, dovrà essere previsto un adeguamento alla presente normativa, e comunque dovranno essere individuate tutte quelle soluzioni tali da non rendere nocivo alla salute dei residenti.~~

ARTICOLO 3bis – DISPOSIZIONI PER LA TUTELA GEOLOGICO AMBIENTALE

Inoltre, preso atto della Determinazione Dirigenziale n. 286 del 26.10.2010 della Provincia di Macerata, Settore XI Urbanistica, relativa al procedimento di V.A.S., **precisando che l'intera previsione produttiva è soggetta al rispetto delle prescrizioni**, valgono le seguenti prescrizioni in sede di attuazione del piano.

1. *deve essere completata con urgenza, in accordo con l'AATO n 4, la definizione puntuale delle opere necessarie per adeguare gli scarichi della zona oggetto di variante al fine di renderli conformi alle norme comunitarie, nazionali e regionali;*
2. *I 'attuazione degli interventi edilizi di nuova costruzione, di ristrutturazione, ampliamento o trasformazione edilizia, deve essere comunque subordinata alla realizzazione delle opere di adeguamento del complesso delle acque reflue urbane raccolte dalla rete fognaria esistente:*
 - a) *in via prioritaria con il collettamento delle stesse alla fognatura già realizzata per il recapito al collettore intercomunale, secondo le indicazioni del Rapporto Ambientale e secondo le previsioni impiantistiche delle NTA regionali;*
 - b) *in via subordinata con un trattamento secondario locale immediatamente prima dello scarico del Torrente Aquita, ma a valle della zona di rispetto della sorgente;*
3. *deve essere svolto un programma di rilevamento e controllo relativo agli scarichi di acque reflue in pubblica fognatura e domestiche e/o assimilate alle domestiche al di fuori della pubblica fognatura, ai sensi dell'art. 128 del 152/2006 e dell'art. 47 della L.R. 10/1999 che si deve esplicitare prioritariamente attraverso l'effettuazione di un riesame delle autorizzazioni e/o degli allacci ai sensi delle norme richiamate in premessa;*

4. il rilascio o il rinnovo delle autorizzazioni e/o gli allacci per scarichi di acque reflue che recapitano nella rete fognaria devono essere conformi alle norme tecniche, alle prescrizioni regolamentari e ai valori limite adottati dall'Autorità d'Ambito Territorialmente Ottimale n. 4 e, in attesa dell'adeguamento dello stesso alle disposizioni regionali di cui alle NTA della DACR 145/2010, in modo che sia assicurata la tutela dei corpi idrici sotterranei e superficiali;
5. gli scarichi di acque reflue domestiche o ad esse assimilate, posti all'interno della zona di rispetto della sorgente e servita da pubblica fognatura, dovranno obbligatoriamente essere immessi nella medesima a mezzo di apposita canalizzazione e, ove necessario, mediante stazione di sollevamento;
6. qualora per la riduzione in conformità della rete fognaria, sia necessario prevedere degli scarichi di emergenza, destinati ad entrare in funzione nel caso di piogge significative o in caso di guasti di impianti di sollevamento e simili, gli stessi devono essere autorizzati preventivamente, previa verifica degli standard costruttivi e delle condizioni di funzionamento e la ridondanza dei sistemi di prevenzione delle emergenze; gli stessi dovranno essere dotati di specifiche sezioni di abbattimento dei solidi sospesi e ne è comunque vietato lo scarico nel suolo e/o sottosuolo;
7. qualora per nuovi interventi, ristrutturazione, ampliamento o trasformazione edilizia siano realizzati nuovi scarichi di reti separate delle acque meteoriche si devono adottare misure volte alla gestione delle acque di prima pioggia in ogni caso;
8. le acque meteoriche provenienti dalle coperture dei nuovi edifici dovranno essere in parte riutilizzate per usi compatibili quali sistemi antincendio, irrigazione di aree verdi, lavaggio aree esterne;
9. al di fuori delle ipotesi sopra indicate deve essere vietata la dispersione sul suolo o nel sottosuolo delle acque meteoriche;
10. dovrà essere incentivato l'impiego di dispositivi a basso consumo idrico negli impianti termoidraulici, idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue;
11. le acque di prima pioggia e quelle di lavaggio derivanti da aree esterne adibite all'accumulo/deposito/stoccaggio di materie prime, di prodotti o scarti/rifiuti, allo svolgimento di fasi di lavorazione ovvero altri usi, per le quali vi sia la possibilità di dilavamento delle superfici impermeabili scoperte di sostanze pericolose o sostanze che possano pregiudicare il conseguimento degli obiettivi di qualità dei corpi idrici, dovranno essere raccolte e inviate in pubblica fognatura;
12. ogni intervento, che necessiti di titolo abilitativo a carattere edilizio - urbanistico e che comporti potenziali alterazioni delle caratteristiche quali - quantitative dell'acquifero, deve essere corredato di idonea progettazione completa di relazione idrogeologica a firma di un geologo abilitato, volta a garantire la tutela e le caratteristiche della circolazione idrica sotterranea, indicando le modalità di realizzazione dell'intervento;
13. devono essere comunicati, con periodicità semestrale, alla Provincia di Macerata e contestualmente all'ARPAM di Macerata, gli impegni giuridicamente rilevanti adottati dal Comune e dall'AATO n. 4 per la riduzione in conformità dei carichi serviti dall'infrastruttura fognaria;
15. il monitoraggio ambientale dovrebbe essere integrato con gli indicatori n° abitanti equivalenti serviti e trattati e con n° autorizzazioni allo scarico e allacci controllati, da valutare semestralmente;

16. *Tutte le nuove fognature di acque, urbane, domestiche, assimilate, industriali, sia pubbliche che private, debbono essere realizzate con doppia tubazione a perfetta tenuta;*
17. *Gli scavi e le fondazioni per i nuovi edifici debbono essere realizzati in modo tale da non interferire con la falda;*
18. *Tutti gli scarichi di acque reflue, ad esclusione di quelle meteoriche, sia esistenti che nuovi dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura;*
19. *Eventuali pozzi perdenti o fosse Imhoff dovranno essere disconnessi e bonificati;*
20. *Gli edifici dovranno essere pensati in funzione del territorio circostante, in un'area di transizione tra la città e la campagna;*
21. *puntuali indicazioni, nel merito di interventi, materiali e finiture, dovranno assicurare un migliore inserimento dell'opera nel contesto paesaggistico;*
22. *i nuovi volumi dovranno risultare, per tipologia e linguaggio architettonico, coerentemente inseriti nei comparti, dove sono presenti altre strutture industriali;*
23. *al fine di migliorare ulteriormente l'ambiente circostante, si consiglia di implementare le aree verdi (pubbliche, private e di rispetto) con piantumazioni di specie botaniche autoctone.*

Ai fini della tutela delle acque sotterranee dall'inquinamento gli interventi dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni, come riportate nelle NTA del PTC:

27.4.- *Ai fini della tutela delle acque sotterranee dall'inquinamento, è prescritta la chiusura e la messa in sicurezza dei pozzi per l'approvvigionamento idrico non più utilizzati salvo che siano attrezzati in modo da escludere comunque il suddetto inquinamento.*

ARTICOLO 4 - ALTEZZE E DISTACCHI - QUOTE DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI – INDICI - STANDARD

1. L'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a ml. 10.50.
2. Gli impianti, i condotti ed i sistemi tecnologici (silos, ciminiere ecc.) non rientrano nel computo delle altezze;
3. Gli spazi e/o i locali tecnici indispensabili per l'installazione degli impianti tecnologici sono esclusi dal computo della Volumetria;
4. Qualora le quote di spicco dei fabbricati non siano tali da permettere il corretto funzionamento della rete fognante, i proprietari dei lotti dovranno provvedere a proprie spese alla realizzazione e manutenzione dei necessari impianti di sollevamento e delle fosse perfettamente impermeabili.
5. I distacchi dai confini, dovranno essere conformi alla normativa in materia di costruzione in zone a rischio sismico, comunque non inferiore a ml 5.00 ~~—si potrà ridurre questa distanza a zero in conseguenza di un progetto planovolumetrico generale;~~
6. Le cabine-utente di trasformazione ENEL potranno essere realizzate in deroga alle distanze dalle strade;
7. SC = superficie coperta pari ad $\frac{1}{4}$ della superficie del lotto Sf;
8. SUL = superficie utile lorda pari al 75% della superficie fondiaria del lotto;
9. DF = distanza tra fabbricati 10.00 ml. ~~I distacchi tra fabbricati dovranno essere conformi alla normativa in materia, in particolare a quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Si potrà ridurre questa distanza a zero in conseguenza di un progetto planovolumetrico generale.~~
10. dotazione standard produttivo = 10% superficie territoriale;
11. dotazione standard residenziale = 12 + 3 mq \ ab secondo il D.M. 1444/68;
12. Ds = distanza dalle strade 10.00 ml.
13. numero dei piani: max 3 oltre al sottotetto;
14. Parcheggi privati interni ai lotti = 1/10 volumetria.
15. E' possibile accorpate i lotti senza alcun limite, sempre nel rispetto di indici e distanze minime;
16. per i lotti a destinazione produttiva misto residenziale, l'edificazione viene stabilita con superfici e volumi riportati nella tabella. ~~Si precisa inoltre che la volumetria residenziale indicata ha valore vincolante.~~

DISTINTA LOTTI								
COMPARTO 1	SUP. FONDIARIA		SUP. UTILE LORDA		VOLUME MAX		DESTINAZIONE	
1.1	6.042	mq	4.532	mq			Produttivo	
1.2	5.218	mq	3.914	mq			Produttivo	
2.1	2.364	mq	1.773	mq			Produttivo	
2.4	2.548	mq	1.911	mq			Produttivo	
2.5	2.411	mq	1.808	mq			Produttivo	
6.1	1.054	mq	791	mq	843,2	mc	Residenziale	
6.2	1.074	mq	806	mq	859,2	mc	Residenziale	
6.3	1.179	mq	884	mq	943,2	mc	Residenziale	
8,1 (20%)	410	mq	308	mq	0		Produttivo 20%	
8,1 (80%)	1.641	mq	1.231	mq	1312,64	mc	Residenziale 80%	
8,2 (20%)	440	mq	330	mq	0		Produttivo 20%	
8,2 (80%)	1.762	mq	1.321	mq	1409,28	mc	Residenziale 80%	
8,3 (20%)	440	mq	330	mq	0		Produttivo 20%	
8,3 (80%)	1.762	mq	1.321	mq	1409,28	mc	Residenziale 80%	
8,4 (20%)	331	mq	248	mq	0		Produttivo 20%	
8,4 (80%)	1.325	mq	994	mq	1060	mc	Residenziale 80%	
8,5 (20%)	331	mq	248	mq	0		Produttivo 20%	
8,5 (80%)	1.325	mq	994	mq	1060	mc	Residenziale 80%	
8,6 (20%)	363	mq	272	mq	0		Produttivo 20%	
8,6 (80%)	1.452	mq	1.089	mq	1161,6	mc	Residenziale 80%	
6.10	1.699	mq	1.274	mq	0	mc	Produttivo	
SOMMANO	35.171	mq	26.378	mq	10058,4			
Totale Residenziale	12.573	mq	9.430					
Totale Produttivo	22.598	mq	16.949					
Cubatura residenziale				mc	10058,4			
DISTINTA LOTTI								
COMPARTO 2	SUP. FONDIARIA		SUP. UTILE LORDA		SUP. COPERTA		DESTINAZIONE	
3.1	5.583	mq	4.187	mq	1395,75	mq	Produttivo	
3.2-3.4-3.5	7.624	mq	5.718	mq	1906	mq	Produttivo	
3.3	2.153	mq	1.615	mq	538,25	mq	Produttivo	
3.6	5.137	mq	3.853	mq	1284,25	mq	Produttivo	
3.7	5.201	mq	3.901	mq	1300,25	mq	Produttivo	
4.1	4.521	mq	3.391	mq	1130,25	mq	Produttivo	
4.2	2.221	mq	1.666	mq	555,25	mq	Produttivo	
4.4	2.140	mq	1.605	mq	535	mq	Produttivo	
4.5	2.020	mq	1.515	mq	505	mq	Produttivo	
5.1	9.703	mq	7.277	mq	2425,75	mq	Produttivo	
5.2	1.764	mq	1.323	mq	441	mq	Produttivo	
5.3	2.024	mq	1.518	mq	506	mq	Produttivo	
SOMMANO	50.091	mq	37.568	mq	12522,75	mq		

ARTICOLO 5 - SISTEMAZIONE AREE ESTERNE PRIVATE

1. Le aree scoperte private, ivi comprese quelle destinate a parcheggio, dovranno essere sistemate con la messa a dimora di specie autoctone e nel rispetto delle vigenti norme in materia di distacco dai confini e dalle strade e secondo l'indice di piantumazione ~~previsto dall'art.62 comma 5 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Marche, pari a un albero ad alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 mq. di superficie 1/100 (un albero ogni 100 mq. di superficie scoperta).~~
2. I proprietari dei lotti all'interno di cui sono presenti alto fusti secolari, dovranno attenersi alla normativa nazionale, regionale e comunale vigente in materia di salvaguardia delle specie protette.
3. dovranno essere previsti filtri visivi realizzati con fasce vegetate di estensione, modalità di realizzazione consone ad ottemperare la funzione di filtro visivo, acustico ed atmosferico; la tavola delle opere di mitigazione è prescrittiva. ~~Dovrà comunque essere rispettato l'indice di piantumazione minima di cui al punto 1.~~

ARTICOLO 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ED IMPIANTI TECNOLOGICI.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione verrà redatto direttamente dal Comune.

All'interno della fascia di tutela permanente, nelle aree a contatto con il Fosso Aquita dovrà essere prevista un'idonea progettazione del verde ai fini della salvaguardia e potenziamento della biodiversità. La tavola delle mitigazioni è prescrittiva.

ARTICOLO 7 - NORME PER L'EDIFICAZIONE.

Le pareti degli edifici dovranno essere intonacate e tinteggiate. Sarà consentito l'uso di strutture prefabbricati pre-trattate di qualsiasi materiale.

Nel caso di prefabbricati non rifiniti si dovrà procedere alla loro tinteggiatura, con colorazione concordata con l'ufficio tecnico.

Gli infissi dovranno essere in metallo di colorazione da concordare con l'ufficio tecnico, così pure ogni opera di lattoneria a vista.

In sede di progettazione esecutiva, in particolare per le sistemazioni a terra degli spazi privati, dovrà essere integralmente applicata la vigente normativa per il superamento delle barriere architettoniche.

Ai fini della tutela delle acque sotterranee dall'inquinamento, è prescritta la chiusura e la messa in sicurezza dei pozzi per l'approvvigionamento idrico non più utilizzati salvo che siano attrezzati in modo da escludere comunque il suddetto inquinamento.

Dovranno essere impiegati tutti gli accorgimenti necessari a garantire l'efficienza energetico - ambientale degli edifici ai sensi della vigente normativa in merito, in particolare prediligendo l'uso di materiali da costruzione, componenti per l'edilizia, impianti, elementi di finitura, arredi fissi e tecnologie costruttive che:

- 1) siano riciclabili, riciclati, di recupero, di provenienza locale e contengano materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo;
- 2) siano caratterizzati da ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra inglobati;
- 3) rispettino il benessere e la salute degli abitanti.

ARTICOLO 8 - ~~NORME TRANSITORIE~~. ATTIVITA' PREESISTENTI.

Per tutte le attività già presenti nell'attuale insediamento che risultano in contrasto con le presenti norme, dovranno essere adottate, per il processo produttivo, tutti quegli accorgimenti necessari alla salvaguardia della salute pubblica.

In particolare gli adeguamenti dovranno riguardare gli scarichi sia degli impianti produttivi che delle residenze presenti.

Inoltre, se tali attività rientrano nell'elenco delle industrie insalubri, gli accorgimenti adottati dovranno essere tali da non recare nocimento alla salute pubblica.

ARTICOLO 9 – ANNOTAZIONI.

N.B. 1 All'interno di aree poste a ridosso del comparto PIP di Morelli, individuate con diverse zone omogenee dal vigente PRG, viene imposta la prescrizione di realizzare, contestualmente alle opere di urbanizzazione del comparto produttivo, alcune opere di mitigazione, filtri e barriere naturali, meglio individuate con la sigla “

T1 ", nella tavola n. 8 del presente piano. A tale articolo va fatto riferimento anche nell'applicazione delle NTA del PRG.

ARTICOLO 10 – AREE A VERDE PRIVATO.

Sono quelle aree ubicate all'interno di contesti urbanizzati, inedificabili, per le quali è ammessa la sola sistemazione con superfici a prato o prato alberato. In tali zone non viene ammesso un diverso utilizzo rispetto alle previsioni di sistemazione a verde delle aree interessate.