



# COMUNE di MACERATA

## P.R.G.

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DETERMINA DEL DIRIGENTE DEL SERVIZIO SERVIZI TECNICI N. 77/8 DEL 05/02/2013:  
Variante alle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale conseguente alla  
procedura ex D.Lgs. 152/2006, art. 242, comma 7 e art. 251 comma 2".  
Introduzione nota N73 all'interno dell'art. 28 delle NN.TT.AA del vigente PRG

**VARIANTE GENERALE AL P.R.G. IN ADEGUAMENTO AL PPAR**

ADOZIONE dal Consiglio Comunale con Delibere nn. 93 del 4.5.6.12/settembre 1989  
APPROVAZIONE con Delibera della Giunta Regionale n. 766 del 13 marzo 1995

**VARIANTE PARZIALE RELATIVA ALLA GRANDE VIABILITA'**

ADOZIONE il 5-6.6.97 con Delibera Consiglio Comunale n. 37  
APPROVAZIONE il 6.10.98 con Delibera Giunta Prov.le n. 334 (BUR Marche 96 - 19.11.98)

**VARIANTI PARZIALI AL P.R.G. RIFERITE AD INCONGRUENZE O CARENZE NONCHE' A SITUAZIONI DETERMINATE DA DECISIONI GIURISDIZIONALI**

ADOZIONE il 1.10.1997 con Delibera Consiglio Comunale n. 109  
APPROVAZIONE il 21.9.99 con Delibera Giunta Prov.le n. 327 (BUR Marche 102 - 21.10.99)

**VARIANTE PARZIALE RELATIVA ALLA INDIVIDUAZIONE AREA PER NUOVA CASERMA VV.FF.**

ADOZIONE il 23.2.1999 con Delibera Commissariale n. 10  
APPROVAZIONE il 10.04.2001 con Delibera Giunta Prov.le n. 101 (BUR Marche 57 - 17.5.2001)

**VARIANTE PARZIALE RELATIVA ALLE AREE PRODUTTIVE**

ADOZIONE il 1.10.97 con Delibera Consiglio Comunale n. 108  
APPROVAZIONE il 04.12.2001 con Delibera Giunta Prov.le n. 395

**VARIANTI CONSEGUENTI ALLA D.C.C. n.73 DEL 23-24.7.2001 "attuazione mediante accordo di programma, del complesso di iniziative di riqualificazione urbana proposta da soggetti privati nell'ambito della integrazione pubblico-privata, nonché promosse e da promuoversi direttamente dal Comune"**

EX PL3 VIA PANFILO - MATTATOIO VIA PANFILO - PL 32 B.GO S.GIULIANO - PL 29 VIA PANFILO/VIA DUE FONTI - RICONVERSIONE MONASTERO NEL C.S E RICOSTRUZIONE IN LOC. VERGINI - REALIZZAZIONE STRUTTURA RICETTIVA VIABILITA' C.DA VALLEBONA - EX FORO BOARIO P.ZZA PIZZARELLO  
RATIFICA ACCORDO DI PROGRAMMA 25/3/2002 DCC n 25

**VARIANTE PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DI VIA TRENTO**

ADOZIONE 10/7/2000 DCC n 14; RATIFICA ACCORDO DI PROGRAMMA 12.2.2002 DCC n 66

**VARIANTE AL PRG RELATIVA ALL'AREA EX FORO BOARIO DI PIAZZA PIZZARELLO IN ACCORDO DI PROGRAMMA**

ADOZIONE 25/03/2002 DCC n 25; APPROVAZIONE 04/06/2007 DCC n 49

**VARIANTE PARZIALE RELATIVA AL COLLEGAMENTO VIARIO MONTANELLO-VILLA POTENZA**

ADOZIONE DCC 95 del 25/11/2002 APPROVAZIONE DCCn. 73 del 21/7/2003

**VARIANTE PER LA LOCALIZZAZIONE NUOVO DEPOSITO AUTOMEZZI TRASPORTO PUBBLICO**

ADOZIONE DCC 22 del 13/03/2003 APPROVAZIONE DCC n. 35 del 2004

**VARIANTE PER AMPLIAMENTO ZONA PRODUTTIVA VALLEVERDE DI PIEDIRIPA**

ADOZIONE DCC 79 e 99 del 2003 - ACCORDO DI PROGRAMMA STIPULATO CON LA PROVINCIA DI MACERATA N. 42785 DEL 10.06.2004 - APPROVAZIONE E RATIFICA ACCORDO DI PROGRAMMA DCC n. 61 del 05.07.2004 (BUR N. 65 DEL 01.07.2004)

**VARIANTE PER RIQUALIFICAZIONE AREA VIA VALENTI. INTERVENTO IRCR**

ADOZIONE DCC 89/2002 e 46/2003. APPROVAZIONE DCC n. 63 del 2004

**VARIANTE PER RIQUALIFICAZIONE AREA VIA VALENTI. INTERVENTO ICOC**

ADOZIONE DCC 108/2002 e 47/2003. APPROVAZIONE DCC n. 71 del 2004

**VARIANTE EX ART.19 T.U.327/2001 PER PARCHEGGIO E AREA A VERDE IN VIA ZORLI**

ADOZIONE DCC 10 del 2004 APPROVAZIONE DCC n. 106 del 2004

**VARIANTE PER NUOVA SEDE ASSINDUSTRIA**

ADOZIONE DCC 75 del 2003 APPROVAZIONE DCC n. 21 del 2005

**VARIANTE EX ART.19 T.U.327/2001 PER INTERSEZIONE S.P.361 CON S.P.25**

ADOZIONE DCC 73 del 2005 APPROVAZIONE DCC n. 2 del 2006

**VARIANTE AL PRG RELATIVA ALLA PROBLEMATICHE DELLA DECADENZA DEI VINCOLI**

ADOZIONE DCC 50 del 17/5/2004 APPROVAZIONE DCC n. 30 del 26.03.2007 (BUR 35/2007)

**VARIANTE AL PRG RELATIVA AL "PPG ZONA PALAZZO DI GIUSTIZIA"**

ADOZIONE DCC 58 del 19/09/2005 APPROVAZIONE DCC n. 54 del 11/06/2007

**VARIANTE AL PRG RELATIVA ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO CASA E ALL'AREA A RIDOSSO DELLA BRETTELLA ANAS A VILLA POTENZA**

ADOZIONE DCC 12 del 7-8/2/2005 - APPROVAZIONE AREA A RIDOSSO DELLA BRETTELLA ANAS A VILLA POTENZA DCC n. 37 del 16-17/04/2007 (BUR 55/2007) - APPROVAZIONE PIANO CASA DCC n. 66 del 23/07/2007 (BUR 69/2007)

**VARIANTE AL PRG RELATIVA ALL'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO IN VIA GHINO VALENTI, DENOMINATO \*RS1 (PL35 nella variante)**

ADOZIONE DCC 86 del 7/11/2006 - APPROVAZIONE DCC n.75 del 25/09/2007 (BUR 88/2007)

**VARIANTE AL PRG DI CUI ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO n. 20 DEL 10/03/2008: "RATIFICA ACCORDO DI PROGRAMMA CON LA PROVINCIA DI MACERATA RELATIVO ALLA VIABILITA' E ALLA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO A VOCAZIONE FIERISTICA DI VILLA POTENZA" IN VIGORE DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE SUL BUR n. 33 DEL 03/04/2008 DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA APPROVATO CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DEL 26/02/2008.**

**VARIANTE AL PRG RELATIVA ALLA RIMODULAZIONE AMBITO DI TUTELA DI EDIFICIO RURALE IN RAPPORTO AD INTERVENTO DEL PIANO CASA**

ADOZIONE DCC 1 del 21/01/2008 - APPROVAZIONE DCC n. 26 del 29/03/2008 (BUR 40/2008)

DETERMINA DEL DIRIGENTE DEL SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO N. 39/3 DEL 16/01/2009: "Individuazione delle destinazioni compatibili all'interno delle zone produttive di cui agli art. 21, 21bis, 22, 22bis, 23, 23bis delle NN.TT.AA del vigente PRG"

VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 5 DEL D.P.R. N. 447 DEL 20/10/1998 - SPORTELLINO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE, PER LA LOCALIZZAZIONE A CARATTERE TEMPORANEO DI "ESERCIZIO E COMMERCIO AMBULANTE DI VOLATILI, ANIMALI ESOTICI, ANIMALI DI BASSA CORTE, MANGIMI, VOLIERE, GABBIE, ECC.", IN CONTRADA ACQUEVIVE  
APPROVAZIONE DCC n.10 del 05/02/2009 (BUR 28 DEL 19/3/2009)

VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 5 DEL D.P.R. N. 447 DEL 20/10/1998 - SPORTELLINO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE, PER LA LOCALIZZAZIONE A CARATTERE TEMPORANEO DI "DEPOSITO DI MATERIALE INERTE NON APERTO AL PUBBLICO", IN SFORZACOSTA-CONTRADA CHIENZI  
APPROVAZIONE DCC n.11 del 05/02/2009 (BUR 28 DEL 19/3/2009)

VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 208 DEL D.Lgs. N. 152/2006 - AUTORIZZAZIONE UNICA PER IMPIANTO DI RECUPERO RIFIUTI SPECIFICI NON PERICOLOSI, IN CONTRADA VALLEBONA  
APPROVAZIONE DGP n.113 del 24/03/2009

CORREZIONE INCONGRUENZE RELATIVE ALL'INTERVENTO URBANISTICO P.P.1 PRODUTTIVO-COMMERCIALE-DIREZIONALE, IN C.DA VALLEVERDE - DCC 33 del 21/4/2009

VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 5 DEL D.P.R. N. 447 DEL 20/10/1998 - SPORTELLINO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE, "FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI UN'ATTIVITA' PRODUTTIVA, IN VIA DEI VELINI  
APPROVAZIONE DCC N. 95 DEL 26/11/2009 (BUR 123 DEL 31/12/2009)

VARIANTE AL PRG RELATIVA ALL'AREA SITA TRA VIA ALFIERI, VIA DANTE E VIALE DON BOSCO (ZONA SALESIANI)  
ADOZIONE DCC N. 64 DEL 21/07/2009 - APPROVAZIONE DCC N. 3 DEL 18/01/2009  
(BUR N. 17 DEL 18/02/2010)

RETTIFICA DEGLI ELABORATI TECNICI DI P.R.G., AI FINI DELL'ELIMINAZIONE DELLA INCONGRUENZA DOVUTA A MERO ERRORE MATERIALE DI TRASCRIZIONE, DETERMINATESI IN SEDE DI TRASPOSIZIONE DELLE PRESCRIZIONI DETTATE DALLA PROVINCIA DI MACERATA IN SEDE DI ACCORDO DI PROGRAMMA PER L'AMPLIAMENTO DELLA ZONA PRODUTTIVA DI PIEDIRIPA RELATIVAMENTE ALLA PREVISIONE DI COLLEGAMENTO VIARIO FRA LA SUPERSTRADA E LA STRADA PROVINCIALE MACERATESE  
APPROVAZIONE DCC N. 15 DEL 04/02/2010

VARIANTE AL PRG FINALIZZATA ALLA RIPERIMETRAZIONE ZONA DI RECUPERO Z1 SITA IN B.GO S.GIULIANO E ALLA INTRODUZIONE DI UNA NUOVA ZONA DI RECUPERO; VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO GENERALE E ADOZIONE PIANO DI RECUPERO PROPOSTO DAI SIGG.RI CRUCIANI-MOSCO PREVEDENTE REALIZZAZIONE DI VOLUMETRIA, CESSIONE AREA A VERDE PUBBLICO PREVIA REALIZZAZIONE DI OPERE FINALIZZATE ALLA FRUIBILITA' PUBBLICA  
ADOZIONE DCC N. 06 DEL 19/01/2010

VARIANTE AL PRG ATTINENTE AL RIADeguAMENTO FUNZIONALE DELL'AREA DIREZIONALE E TERZIARIA IN PIEDIRIPA PLVII  
ADOZIONE DCC N. 02 DEL 21/01/2008 - ADOTTATA DEFINITIVAMENTE DCC N. 30 DEL 21/04/2008

VARIANTE AL PRG CONSEGUENTE AL PIANO DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI EX ART. 58 D.L. 112/2008  
ADOZIONE DCC N. 20 DEL 06/03/2009 - APPROVAZIONE DCC N. 72 DEL 24/09/2009

VARIANTE AL PRG VOLTA A MODIFICHE PUNTUALI NONCHE' A PORRE RIMEDI AD INCONGRUENZE ED ERRORI (cd. MINITEMATICA)  
ADOZIONE DCC N. 34 DEL 27/04/2009 - APPROVAZIONE DCC N. 84 DEL 25/10/2010  
(BUR N. 16 DEL 03/03/2011)

VARIANTE PARZIALE AL PRG PER IL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA EX ART. 26 DELLA L.R. 34/1992. VENDITA IMMOBILI INSERTI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DELL'ENTE.  
ADOZIONE DCC N. 94 DEL 17/06/2011 - ADOZIONE DEFINITIVA DCC N. 144 DEL 13/09/2011  
APPROVAZIONE DCC N. 164 DEL 24/10/2011 (BUR N. 99 DEL 24/11/2011)

DETERMINA DEL DIRIGENTE DEL SERVIZIO SERVIZI TECNICI N. 841/157 DEL 20/12/2012: "Ditta Nuova Omec srl. - Variante al PRG conseguente la procedura ex D.Lgs. 152/2006, art. 242, comma 7 e art. 251 comma 2" Introduzione nota N 72 all'interno dell'art. 22 delle NN.TT.AA. del vigente PRG"

DETERMINA DEL DIRIGENTE DEL SERVIZIO SERVIZI TECNICI N. 77/8 DEL 05/02/2013: "Ditta Papa Robertino (Ex Sedem Srl, già della Adriatica Petroli) - Variante alle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale conseguente alla procedura ex D.Lgs. 152/2006, art. 242, comma 7 e art. 251 comma 2" Introduzione nota N 73 all'interno dell'art. 28 delle NN.TT.AA del vigente PRG"

## INDICE

<i>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</i> .....	6
Capo I – VALIDITA’ ED EFFICACIA DELLE NORME .....	6
<i>ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI E AMBITO DI APPLICAZIONE         DELLAVARIANTE GENERALE AL P.R.G.</i> .....	6
Capo II – ATTUAZIONE DEL PIANO .....	8
<i>ART. 2 - PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE</i> .....	8
<i>ART. 3 - MODI DI ATTUAZIONE DEL PIANO</i> .....	9
<i>ART. 4 - ZONE DI RECUPERO</i> .....	10
<i>ART. 5 - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO</i> .....	11
<i>ART. 6 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA</i> .....	12
<i>ART. 7 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA</i> .....	13
<i>ART. 8 - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO</i> .....	14
<i>ART. 8 BIS - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO         (IDECE)</i> .....	15
Capo III – DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI .....	21
<i>ART. 9 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI</i> .....	21
<i>ART. 10 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI</i> .....	22
<i>ART. 11 - DEFINIZIONE E APPLICAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI</i> .....	23
<i>Stralciato con Delibera di Giunta Provinciale n. 327 del 21/09/1999</i> .....	23
<i>TITOLO II – ZONIZZAZIONE</i> .....	24
Capo I – ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE .....	24
<i>ART. 12 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE</i> .....	24
Capo II – ZONE RESIDENZIALI .....	25
<i>ART. 13 - DEFINIZIONE DELLE ZONE</i> .....	25
<i>ART. 14 - ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO</i> .....	27
<i>ART. 15 - DEFINIZIONE DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO</i> .....	28
<i>ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE</i> .....	29
<i>ART. 17 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO</i> .....	31
<i>ART. 18 - ZONE DI COMPLETAMENTO</i> .....	32
<i>ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE</i> .....	39
Capo III – ZONE PRODUTTIVE .....	54
<i>ART. 20 - DEFINIZIONE DELLE ZONE</i> .....	54
<i>ART. 20 BIS – (1)</i> .....	55
<i>ART. 20 bis – (2)</i> .....	56
<i>ART. 20 bis – (3)</i> .....	57
<i>ART. 20 ter – (1)</i> .....	59
<i>ART. 21 - ZONE MISTE A RESIDENZA</i> .....	60
<i>ART. 21 (BIS) - ZONE MISTE A RESIDENZA</i> .....	63
<i>ART. 22 - ZONE INDUSTRIALI</i> .....	65
<i>ART. 22 (BIS) - ZONE PER ATTIVITÀ DI ROTTAMAZIONE</i> .....	67
<i>ART. 22 (TER) - ZONE INDUSTRIALI</i> .....	68
<i>ART. 23 - ZONE DISTRIBUTIVE E COMMERCIALI</i> .....	73
<i>ART. 23 (BIS) - ZONE DISTRIBUTIVE E COMMERCIALI</i> .....	79
<i>ART. 23 (TER) - ZONE FIERISTICHE E COMMERCIALI</i> .....	82
<i>ART. 24 - ZONE DIREZIONALI E TERZIARIE</i> .....	86
<i>ART. 24 (BIS) - ZONE DIREZIONALI E TERZIARIE</i> .....	87
Capo IV – ZONE AGRICOLE .....	88

ART. 25 - DEFINIZIONE DELLE ZONE.....	88
ART. 26 - ZONE AGRICOLE NORMALI .....	89
ART. 27 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO.....	94
ART. 28 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO - AMBIENTALE.....	95
ART. 29 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA URBANISTICA.....	96
ART. 30 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE ESISTENTE.....	97
Capo V – ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE.....	99
ART. 31 - DEFINIZIONE DELLE ZONE.....	99
ART. 32 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'.....	100
ART. 33 - ZONE A PARCHEGGI.....	103
ART. 34 - ZONE A VERDE PUBBLICO.....	105
ART. 35 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE .....	107
ART. 36 - ZONE DOTAZIONE STANDARDS (Sp) .....	120
ART. 37 - ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE... ..	121
ART. 38 - ZONE ATTREZZATE PER LO SPORT, SPETTACOLO E TEMPO LIBERO A SCALA SOVRACOMUNALE .....	122
Capo VI – ZONE PER ATTREZZATURE D'USO E/O INTERESSE PUBBLICO .....	123
ART. 39 - DEFINIZIONE DELLE ZONE.....	123
ART. 40 - ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE.....	127
ART. 41 - ZONE PER CAMPEGGI.....	128
ART. 42 - ZONE PER ATTREZZATURE RICREATIVE E/O DI RISTORO.....	129
ART. 43 - ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI E D'INTERESSE COMUNE.....	130
ART. 44 - ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE E SPETTACOLARI.....	131
Capo VII – ZONE A VINCOLO E PRESCRIZIONI DI TUTELA PARTICOLARI .....	132
ART. 45 - DEFINIZIONE DELLE ZONE.....	132
ART. 46 - ZONE DI RISPETTO.....	133
ART. 47 - ZONE A PARCO FLUVIALE .....	134
ART. 48 - ZONE A PARCO ARCHEOLOGICO .....	135
ART. 49 - ZONE A VERDE PRIVATO.....	136
ART. 50 - VINCOLI VARI.....	137
ART. 51 - PRESCRIZIONI PER LA CONSERVAZIONE E RIPRISTINO DEL PATRIMONIO BOTANICO-VEGETAZIONALE.....	138
ART. 52 - PRESCRIZIONI PER LA TUTELA E CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI DI PARTICOLARE VALORE ARTISTICO E/O STORICO- DOCUMENTARIO .....	142
Capo I – DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	143
ART. 53 - VALIDITÀ DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI RILASCIATE PRIMA DELL'ADOZIONE DEL PIANO.....	143
ART. 54 - INTERVENTI IN ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE.....	144
ART. 55 - PIANI ATTUATIVI VIGENTI.....	145
ART. 56 - MISURE DI SALVAGUARDIA.....	146
Capo II – DISPOSIZIONI FINALI .....	147
ART. 57 - DESTINAZIONE D'USO.....	147
ART. 58 - INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI GRAFICI .....	148
ART. 59 - DEROGHE.....	149
ART. 60 - VERIFICA DI CONFORMITÀ AL PTC.....	150
ART.61–PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE RELATIVE ALLE AREE INDIVIDUATE NELLE TAVV. 5.1 E 5.2 DEL PRG.....	151

# TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

## Capo I – VALIDITA' ED EFFICACIA DELLE NORME

### ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

La Variante Generale al P.R.G., che nel seguito viene richiamata come PIANO, disciplina - ai sensi della Legge Urbanistica N. 1150/42 e successivi aggiornamenti e modificazioni ed in conformità alla legislazione urbanistica regionale - ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia sull'intero territorio Comunale.

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa

- Elaborati di indagine:

0.1.1.1	- Carta delle acclività	scala 1:10.000
0.1.1.2	- Carta altimetrica	scala 1:10.000
0.1.2	- Patrimonio Botanico-Vegetazionale	scala 1:10.000
0.1.3	- Patrimonio Storico-Culturale	scala 1:10.000
0.2.1	- Vincoli sul territorio	scala 1:10.000
0.2.2	- Prescrizioni di base P.P.A.R.	scala 1:10.000
0.3	- Proprietà pubbliche	scala 1:10.000
0.4	- Uso del suolo	scala 1:10.000
0.5	- Struttura funzionale del territorio	scala 1:10.000
0.6.1	- Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico	scala 1: 4.000
0.6.2	- Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico	scala 1:10.000
0.7	- Gestione P.R.G. vigente	scala 1:10.000
0.8	- Quadro sovracomunale	scala 1:25.000

- Valutazioni Paesistico-Ambientali:

3.01/3.02/3.03 GM	- Elementi e ambiti della struttura geomorfologica	scala 1: 4.000
3.01/3.02/3.03 BV	- Elementi del Patrimonio Botanico-Vegetazionale	scala 1: 4.000
3.01/3.02/3.03 SC	- Elementi e ambiti del Patrimonio storico-culturale	scala 1: 4.000

- Elaborati di Progetto:

1	- Quadro sovracomunale	scala 1:25.000
2	- Viabilità	scala 1:10.000
3.1/3.2/3.3	- Assetto del territorio Comunale	scala 1: 4.000
4.1/4.2/4.3/4.4/4.5/4.6	- Assetto del suolo urbano	scala 1: 2.000

- Norme Tecniche di Attuazione

Hanno valore prescrittivo gli elaborati 2; 3.1/3.2/3.3; 4.1/4.2/4.3/4.4/4.5/4.6; le presenti norme tecniche di attuazione formano parte integrante del PIANO e prevalgono - in caso di contrasto - sulle disposizioni del Regolamento Edilizio e di altri Regolamenti Comunali.

Il PIANO ha validità giuridica a tempo indeterminato e può essere soggetto a varianti nei modi e con le procedure di legge.

Resta ferma la vigenza del PPAR e dei suoi disposti (Indirizzi - Direttive - prescrizioni di base ) per eventuali future varianti, parziali o generali, al PRG adeguato al PPAR.

Gli edifici esistenti in contrasto con il PIANO, in assenza di Piani urbanistici attuativi, sono suscettibili di interventi che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo esclusivamente per essere adeguati "in toto" al Piano.

Per le cave e le discariche prevalgono le normative nazionali e regionali vigenti.

## **Capo II – ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **ART. 2 - PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE**

L'attuazione del PIANO viene programmata per fasi e per tempi attraverso i Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) previsti dall'art. 13 della Legge N. 10/77.

Tali P.P.A., che stabiliscono le direttive e le priorità di intervento per una razionale attuazione e gestione del PIANO, sono redatti e approvati secondo le procedure e modalità stabilite dalla LR N 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

### ART. 3 - MODI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo, intervento edilizio diretto, intervento edilizio diretto convenzionato.

L'intervento urbanistico preventivo, al quale sono obbligatoriamente assoggettate le Zone contrassegnate con il corrispondente segno grafico nelle planimetrie di PIANO nonché quelle in cui l'Autorità Comunale intende avvalersi della facoltà di cui all'ultimo comma del successivo art. 5, condiziona il rilascio della concessione ad edificare alla preliminare approvazione dei seguenti Piani attuativi:

a) Piani attuativi di iniziativa pubblica

- Piani Particolareggiati di attuazione (P.P.) di cui all'art. 13 della Legge N. 1150/42
- Piani delle Zone destinate all'edilizia economica e popolare (P.Z.) di cui alla legge N. 167/62
- Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P) di cui all'art. 27 della Legge N. 865/71
- Piani di Recupero (P.R.) di cui all'art. 28 della Legge N.457/78

b) Piani attuativi di iniziativa privata

- Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.L.) di cui agli artt. 8 e 17 della Legge N. 765/67
- Piani di recupero (P.R.) di cui all'art. 30 della Legge N.457/78.

In tutte le zone del territorio comunale dove non è prescritto l'intervento urbanistico preventivo e fatte salve quelle in cui l'Autorità Comunale intende avvalersi della facoltà di cui all'ultimo comma dell'art. 5, il PIANO si attua per intervento edilizio diretto subordinato al rilascio di Concessione edilizia; nelle Zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente all'approvazione di questo si applica l'intervento edilizio diretto

**PP2** – La progettazione dovrà garantire la tutela ambientale e la valorizzazione dei manufatti esistenti attraverso la formazione di uno specifico “parco delle fonti”

**PP4** – La progettazione dovrà garantire la tutela dell’ambiente e il recupero del manufatto esistente definito “incompiuta Longarini”

*Considerata la delicatezza della localizzazione sotto gli aspetti paesistico-ambientali e geomorfologici, i Piani Particolareggiati PP1, PP2 e PP4 sono soggetti alle verifiche di cui all'art.5 del PTC, nonché alle relative autorizzazioni delle autorità competenti (vincolo paesistico e vincolo monumentale).*

## **ART. 4 - ZONE DI RECUPERO**

Il PIANO - ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78 - individua con apposita simbologia le Zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Tali Zone di recupero (Z) sostituiscono, modificandole e/o integrandole, quelle individuate con delibera consiliare N. 32 dell'11/3/1980.

La perimetrazione dei Piani di Recupero vigenti si intende inclusiva della simbologia della relativa zona di recupero.

## **ART. 5 - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO**

I Piani Attuativi delle zone soggette a intervento urbanistico preventivo sono redatti, adottati e approvati secondo le modalità e procedure stabilite dalla LR N. 34/92 e successive modificazioni e integrazioni.

Tali Piani debbono essere estesi, di norma, all'intera zona perimetrata nelle planimetrie di PIANO e realizzati eventualmente per stralci attuativi.

Le norme di Attuazione dei Piani Attuativi dovranno prevedere, anche attraverso permuta di aree o altri sistemi di compensazione, la ripartizione della volumetria realizzabile, al netto di quella eventualmente destinata alle attrezzature pubbliche, in proporzione alla proprietà; ciò indipendentemente dalle prescrizioni di PIANO relative all'ubicazione delle aree per zone pubbliche all'interno di tali Piani.

La localizzazione delle aree a diversa destinazione eventualmente previste dal Piano all'interno delle zone soggette a Piani attuativi nonché la rete stradale e i parcheggi hanno valore indicativo salvo diversa prescrizione di Piano per casi particolari.

Tali indicazioni possono essere modificate, purchè venga mantenuta l'impostazione generale, e rispettate le dotazioni minime di cui al D.M. 2/4/1968, N. 1444 o l'eventuale dotazione di spazi destinati a standards dal Piano.

Nei Piani Attuativi contenenti previsioni planovolumetriche è consentito prescindere dai limiti di distanza dai fabbricati stabiliti per le varie zone dalle presenti norme, con esclusione della zona omogenea A e fatte salve eventuali specifiche prescrizioni per altre zone.

Nelle zone soggette a Piani Attuativi non è ammessa alcuna nuova costruzione nè ampliamento delle esistenti, prima dell'approvazione dei relativi Piani; per le costruzioni esistenti, in attesa dell'elaborazione e dell'approvazione dei Piani, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo sempre che tali interventi non pregiudichino o rendano più onerosa l'attuazione dei Piani stessi.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale, laddove ravvisi la necessità di una progettazione unitaria per il perseguimento dei fini del PIANO e per una corretta attuazione dello Stesso, procedere alla individuazione di Piani Attuativi in aggiunta a quelli previsti dal PIANO.

## **ART. 6 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA**

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica di cui alla lettera a) dell'art. 3 sono compilati a cura della Amministrazione Comunale e attuati dalla Stessa e/o dai privati.

I Piani di Recupero di cui agli artt. 27 e 28 della Legge N. 457/78 debbono essere estesi di norma almeno ad un intero isolato così come zonizzato dal PIANO all'interno delle Zone di Recupero.

I Piani di Zona di cui alla Legge N. 167/62 debbono avere una estensione tale da soddisfare almeno il 40% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa previsto per un decennio. Il Comune dovrà in ogni caso stabilire, preferibilmente in sede di approvazione del PPA, quali siano le aree da destinare ad edilizia economica e popolare (PEEP) nella percentuale prevista dalla normativa vigente.

## **ART. 7 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA**

Nelle Zone in cui il PIANO prevede l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata la proprietà elabora Piani di Lottizzazione Convenzionata.

L'approvazione di tali piani è subordinata alla stipula di una Convenzione tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà contenente tutti gli elementi, obblighi e garanzie di cui al Titolo IV° della L.R. n. 34/92.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in ordine alle quali la Convenzione stabilisce gli impegni e gli obblighi della proprietà, sono quelle indicate all'art. 4 della Legge N. 847/64 e precisate nelle tabelle A e B allegate al Reg. Regionale N. 6/77.

Nelle Zone delimitate dal PIANO come Zone di recupero la proprietà, con le procedure e modalità di cui all'art. 30 della Legge 457/78, può presentare proposte di Piani di Recupero.

Tali Piani, qualora limitati a singoli immobili o complessi edilizi, debbono contenere le previsioni di sistemazione, a seguito degli interventi proposti, degli edifici ed aree adiacenti per un intorno significativo.

## **ART. 8 - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

L'intervento edilizio diretto, che riguarda ogni attività di operatori pubblici e privati comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del Territorio Comunale, avviene mediante rilascio di Concessione o Autorizzazione nei modi e forme di legge ed è subordinato alla corresponsione del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, ove dovuto.

## **ART. 8 bis - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO (IDEC)**

L'intervento diretto edilizio convenzionato avviene mediante rilascio del permesso di costruire previa sottoscrizione di convenzione per l'attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie e l'adempimento delle prescrizioni imposte in modo definito dal PIANO; esso è subordinato alla corresponsione del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, salvo diversa specifica indicazione di PIANO.

### **IDEC 01**

L'edificabilità di fatto dell'area distributiva e commerciale resta subordinata all'impegno di consentire l'uso pubblico dei parcheggi di pertinenza delle attività commerciali e di realizzare e cedere gratuitamente al Comune un marciapiedi largo almeno ml 1,50 lungo le strade pubbliche.

La volumetria edificabile nell'IDEC è pari a mc 30'678; le nuove edificazioni dovranno avere una distanza minima dalle strade pubbliche di almeno ml. 30.

Dovranno essere resi di uso pubblico parcheggi privati di superficie, esterna al sedime dei fabbricati, almeno pari a quella prescritta complessivamente (verde pubblico + parcheggi) dal DM 1444/1968; le aree dovranno essere sempre fruibili.

### **IDEC 02**

L'edificabilità di fatto dell'area industriale resta subordinata all'impegno di realizzare e cedere gratuitamente al Comune un marciapiedi largo almeno ml 1,50 lungo via Metauro; le nuove edificazioni dovranno avere una distanza minima da via Metauro di almeno ml. 30, l'area tra i nuovi fabbricati è via Metauro dovrà essere piantumata con alberi di alto fusto;

dovranno essere rispettati i seguenti indici:

Vft-	Volumetria fuori terra:	7'752 mc
H -	Altezza massima	9 ml
Df -	Distanza tra fabbricati	20 ml
Dm -	Distanza dai confini	10 ml.

Dovranno essere resi di uso pubblico parcheggi privati di superficie, esterna al sedime dei fabbricati, almeno pari a quella prescritta complessivamente (verde pubblico + parcheggi) dal DM 1444/1968; le aree dovranno essere sempre fruibili.

### **IDEC 04**

L'edificabilità di fatto dell'area di completamento resta subordinata all'impegno di realizzare e cedere gratuitamente al Comune un marciapiedi largo almeno ml 1,50 lungo via Metauro.

La volumetria massima ammessa per l'area di completamento è pari a quella esistente aumentata del 20%; le nuove edificazioni dovranno mantenere inalterata l'altezza massima e l'allineamento sul fronte strada dell'edificio principale esistente.

### **IDEC 05**

L'edificabilità della zona di completamento è limitata ad una volumetria massima di mc 2800 e rimane di fatto condizionata alla cessione a titolo gratuito al Comune delle due aree a parcheggio e di quella destinata alla viabilità pubblica, interne all'IDEC.

### **IDEC 06**

L'edificabilità di fatto dell'area mista a residenza resta subordinata all'impegno a realizzare, a scomputo di tutti gli oneri concessori, la strada limitrofa interna all'IDEC e a cederne gratuitamente al Comune le aree di sedime.

### **IDEC 07**

L'edificabilità di fatto delle singole proprietà interne all'IDEC resta subordinata alla cessione di una striscia di terreno sul fronte stradale di ml. 2,50 dall'attuale carreggiata stradale ed all'impegno di realizzare a titolo gratuito sull'area stessa un marciapiede largo almeno ml. 1,50.

Per l'intera area soggetta ad IDEC è consentito un unico nuovo accesso carrabile da via Cincinelli.

E' vietato l'abbattimento degli esemplari arborei protetti. In particolare nel caso di specie secolari in fase attuativa e/o in sede di permesso di costruire va prodotto un apposito studio che verifichi la necessità di prevedere adeguati ambiti di rispetto e salvaguardia degli stessi.

Dovranno essere rispettate le dotazioni minime di standards a parcheggio prescritte dal DM 1444/1968, relativamente alla nuova volumetria ammessa.

### **IDEC 08**

L'edificabilità di fatto dell'area mista a residenza resta subordinata all'impegno di realizzare, a scomputo di tutti gli oneri concessori, la strada limitrofa interna all'IDEC e di cederne gratuitamente al Comune le aree di sedime.

L'IDEC può essere attuato per stralci solo se tali stralci comportino la realizzazione di una porzione di viabilità interna all'IDEC funzionale sia per le aree da edificare che per la fruibilità pubblica.

### **IDEC 09**

Non sono ammesse nuove costruzioni, per il fabbricato esistente è ammessa la demolizione e la ricostruzione con un'altezza massima di ml. 4,70 ed un incremento volumetrico di mc. 550 rispetto all'esistente; interventi edilizi comportanti l'aumento volumetrico previsto restano subordinati alla cessione del frustolo di terreno di mq. 100 circa, necessario per la realizzazione del collegamento pedonale verso lo Stadio dei Pini.

### **IDEC 10**

L'edificabilità di fatto dell'area di completamento resta subordinata alla cessione gratuita al Comune dell'area di mq 1380, foglio 45 part 35, a destinazione verde pubblico e strada situata, interna all'IDEC, a margine della vicina PL29.

La distanza delle costruzioni dal confine sud dell'area di completamento interna all'IDEC, su via Due Fonti, non potrà essere inferiore a ml 10,00.

E' ammessa la costruzione senza distacchi dal confine nord dell'area di completamento interna all'IDEC, con il PL1.

Le siepi arboree, in quanto di valore funzionale nell'ambito della rete ecologica comunale, vanno mantenute, potenziate e lasciate al di fuori della recinzione delle aree.

Dovranno essere rispettate le dotazioni minime di standards a parcheggio prescritte dal DM 1444/1968, relativamente alla nuova volumetria ammessa.

### **IDEC 12**

L'edificabilità di fatto della zona di completamento è subordinata all'impegno di realizzare e cedere a titolo gratuito al Comune il parcheggio pubblico e il percorso pedonale previsti nell'IDEC.

### **IDEC 13**

L'edificabilità di fatto dell'area residenziale resta subordinata all'impegno a costruire e cedere a titolo gratuito al Comune le opere pubbliche previste nell'IDEC, costituite dal parcheggio e dai collegamenti pedonali di larghezza non inferiore a ml. 3,00.

L'altezza massima dell'unico nuovo fabbricato ammesso dovrà essere tale da non oltrepassare, con la parte più sporgente della copertura, sia essa in piano che a falde inclinate, per più di m. 3,00 il piano del retro dei fabbricati lungo via Roma.

Dovrà essere garantito inoltre l'attuale accesso pedonale e carrabile da via Roma, di larghezza totale non inferiore a ml 6,50, per le aree private retrostanti via Roma.

### **IDEC 14**

L'edificabilità di fatto dell'area residenziale di completamento interna all'IDEC resta subordinata alla cessione e realizzazione gratuita del verde pubblico interno all'IDEC e all'impegno a realizzare un unico accesso alla strada per tutte le nuove abitazioni.

Dovranno essere rispettate le dotazioni minime di standards a parcheggio prescritte dal DM 1444/1968, relativamente alla nuova volumetria ammessa.

### **IDEC 16**

L'edificabilità di fatto dell'area residenziale di completamento interna all'IDEC resta subordinata alla cessione gratuita al Comune dell'area interna all'IDEC di circa 200 mq, destinata agli allargamenti stradali fino al limite della zona di completamento, ed all'impegno di realizzare a titolo gratuito i marciapiedi su via Spalato e via Gasparri.

Sul lato est della zona di completamento è ammessa la costruzione in allineamento con il filo interno del marciapiede.

L'indice di densità fondiaria Jf dell'area di completamento sottozona 4, interna all'IDEC, è aumentato a mc 5,00/mq.

### **IDEC 17**

L'edificabilità dell'area di completamento interna all'IDEC ha le seguenti limitazioni ed eccezioni alle norme della propria sottozona 4:

- volumetria edificabile massima mc. 4'800;
- possibilità di costruire senza distacchi dai confini est e ovest;
- possibilità di costruire, rispetto al confine nord, con l'area a parcheggio da cedere al Comune, corpi di fabbrica sottostanti via Cosimo Morelli senza distacchi e corpi di fabbrica che si elevano sopra la quota della stessa via alla distanza minima di ml 3,00;

- il profilo delle costruzione non potrà superare di oltre ml. 7,00 il profilo attuale di via Cosimo Morelli, salvo volumi tecnici oltre la copertura;
- divieto di realizzare un'unica unità immobiliare commerciale e direzionale;
- possibilità di computare i parcheggi pubblici interni all'IDEC quale dotazione di aree destinate a parcheggio, prescritta dalla L.R. 26/99, per la realizzazione delle medie e grandi strutture di vendita.

L'edificabilità di fatto dell'area di completamento resta subordinata all'impegno di:

- cedere gratuitamente al Comune le aree a destinazione pubblica interne all'IDEC di cui mq 736 circa a parcheggio pubblico e mq 942 circa a verde pubblico;
  - realizzare e cedere gratuitamente al Comune i due parcheggi pubblici interni all'IDEC su proprietà privata completi di regolari marciapiedi perimetrali;
- realizzare a scomputo del contributo di costruzione il parcheggio pubblico interno all'IDEC su area già comunale completo di regolare marciapiede.

### **IDEC 18**

L'edificabilità di fatto dell'area di completamento resta subordinata alla cessione al Comune delle aree interne all'IDEC destinate a parcheggio e verde pubblico, della superficie complessiva di mq 2.210 circa, e all'impegno di realizzare gratuitamente il parcheggio con marciapiede ed il verde pubblico interni all'IDEC.

E' vietato l'abbattimento degli esemplari arborei protetti. In particolare nel caso di specie secolari in fase attuativa e/o in sede di permesso di costruire va prodotto un apposito studio che verifichi la necessità di prevedere adeguati ambiti di rispetto e salvaguardia degli stessi.

### **IDEC19**

L'edificabilità di fatto dell'area di completamento resta subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree private interne all'IDEC destinate a parcheggi e all'allargamento della sede stradale, della superficie complessiva di mq. 1.570 circa, e all'impegno di realizzare gratuitamente il parcheggio con marciapiede e l'ampliamento stradale, in parte su area già comunale, interni all'IDEC.”

### **IDEC20**

La volumetria edificabile dell'area di completamento interna all'IDEC è limitata a mc 6300.

L'edificabilità di fatto dell'area stessa resta subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree interne all'IDEC destinate a viabilità, parcheggio pubblico e verde pubblico, della superficie complessiva di mq 2.680 circa, e all'impegno di realizzare gratuitamente il tratto di strada pubblica, il parcheggio pubblico ed il verde pubblico interni all'IDEC.

Le siepi arboree, in quanto di valore funzionale nell'ambito della rete ecologica comunale, vanno mantenute, potenziate e lasciate al di fuori della recinzione delle aree.

### **IDEC21**

L'edificabilità di fatto dell'area residenziale di completamento interna all'IDEC resta subordinata alla cessione gratuita al Comune dell'area a verde pubblico, di circa 2230 mq, interna all'IDEC.

### **IDEC22**

Nell'edificazione dell'area commerciale è consentito:

- fissare l'altezza dei riporti di terreno, di cui al punto m dell'art. 15 del REC, in riferimento

al piano orizzontale a quota ml 233 s.l.m., quale terreno naturale convenzionale;

- una distanza di ml 5,00 dal confine nord-est verso la prevista strada di grande viabilità.

L'edificabilità di fatto dell'area residenziale di completamento e dell'area commerciale interne all'IDEC resta subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica interne all'IDEC destinate a verde pubblico, viabilità, attrezzature scolastiche e parcheggio pubblico, ammontanti complessivamente a 22.553 mq circa, ed all'impegno di realizzare e cedere gratuitamente al Comune:

- i parcheggi pubblici interni all'IDEC della superficie complessiva di mq 4887 circa,
- il piccolo tratto di strada interno all'IDEC di accesso al parcheggio a nord, della superficie di mq 351 circa,
- la strada interna all'IDEC, a monte dell'area distributiva e commerciale, della superficie di mq 2.729 circa,
- un edificio scolastico al grezzo, di un piano fuori terra, della superficie coperta di mq 300, sull'area scolastica interna all'IDEC.

### **IDEC23**

Nella zona di completamento interna all'IDEC, la volumetria edificabile è limitata a mc 4.650 e l'altezza massima degli edifici è limitata a ml. 6,50 computata a valle.

L'edificabilità di fatto dell'area di completamento interna all'IDEC resta subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree a verde pubblico e parcheggio interne all'IDEC, della superficie complessiva di mq 24.930 circa, ed all'impegno di realizzare gratuitamente il parcheggio interno all'IDEC.

Dovranno essere previste fasce di margine con impianti vegetazionali.

Le siepi arboree, in quanto di valore funzionale nell'ambito della rete ecologica comunale, vanno mantenute, potenziate e lasciate al di fuori della recinzione delle aree.

E' vietato l'abbattimento degli esemplari arborei protetti. In particolare nel caso di specie secolari in fase attuativa e/o in sede di permesso di costruire va prodotto un apposito studio che verifichi la necessità di prevedere adeguati ambiti di rispetto e salvaguardia degli stessi.

### **IDEC24**

L'edificabilità di fatto dell'area residenziale di completamento interna all'IDEC resta subordinata alla cessione gratuita al Comune di tutte le aree interne all'IDEC, della superficie complessiva di mq 8.900 circa, non destinate a zona residenziale di completamento, ed all'impegno di realizzare e cedere gratuitamente al Comune la viabilità ed il parcheggio interni all'IDEC, della superficie complessiva di mq 4.900 circa.

### **IDEC25**

L'edificabilità di fatto dell'area residenziale di completamento interna all'IDEC resta subordinata:

- alla cessione gratuita al Comune delle aree a strada e attrezzature pubbliche interne all'IDEC, della superficie complessiva di mq 1.190 circa;
- alla realizzazione e cessione gratuita al Comune di un marciapiede largo almeno ml. 1,50 lungo via Galasso da Carpi.

L'edificabilità della zona residenziale di completamento interna all'IDEC è assoggetta alle seguenti prescrizioni:

- la volumetria edificabile è limitata a mc. 4.500;
- gli edifici non potranno superare di ml. 8,00 la quota della sede stradale di via Galasso da Carpi;

- distanza dal confine nord-est, verso la Chiesa, non inferiore a m 17,00;
- gli edifici non potranno superare verso la Chiesa la linea ortogonale al confine nord-ovest del lotto passante per lo spigolo nord del fabbricato esistente, più prossimo alla Chiesa,
- il limite di edificazione nella parte verso la chiesa non potrà superare l'attuale allineamento costituito dalla linea congiungente perpendicolarmente lo spigolo nord della casa esistente con il confine nord-ovest del lotto;
- lungo via Galasso da Carpi è consentita l'edificazione senza distacchi dal previsto marciapiedi;
- la parte di lotto compresa fra l'edificio e l'area a nord est che dovrà essere ceduta al Comune dovrà essere opportunamente piantumata con essenze autoctone di alto fusto in modo da costituire un adeguato schermo visivo fra la chiesa e l'edificio.

**Capo III – DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI**

**ART. 9 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI**

**Stralciato con Delibera di Giunta Provinciale n. 327 del 21/09/1999**

## **ART. 10 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI**

Gli indici di densità territoriale si applicano di norma nei Piani Attuativi delle Zone soggette a intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di densità fondiaria si applicano di norma per l'edificazione nella Superficie Fondiaria, nel caso di attuazione del PIANO con intervento edilizio diretto.

Qualora le norme prevedano l'utilizzazione dell'indice di densità fondiaria in Zone assoggettate a intervento urbanistico preventivo, tale indice si applica sulla sola Superficie Fondiaria.

Gli indici operano per salvaguardia dalla data di adozione del PIANO fatto salvo quanto precisato al successivo Tit. III Capo I.

Le modificazioni alla proprietà o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del PIANO non possono modificare il vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni ivi esistenti o autorizzate.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzazione integrale degli indici su un'area esclude, salvo il caso di demolizione, ogni richiesta successiva di altre concessioni ad edificare sulla stessa.

## **ART. 11 - DEFINIZIONE E APPLICAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI**

**Stralciato con Delibera di Giunta Provinciale n. 327 del 21/09/1999**

## **TITOLO II – ZONIZZAZIONE**

### **Capo I – ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

#### **ART. 12 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

Il Territorio Comunale, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 17 della Legge 765/67, è suddiviso nelle seguenti Zone territoriali omogenee.

## Capo II – ZONE RESIDENZIALI

### ART. 13 - DEFINIZIONE DELLE ZONE

Le Zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza; in esse, oltre alla residenza vera e propria, sono consentite tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa che integrano e completano gli insediamenti abitativi.

A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

- quelle a carattere commerciale (negozi e punti di vendita al dettaglio, ecc.) nel rispetto del piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita;
- quelle relative a pubblici esercizi (caffè, bar, pasticcerie, ristoranti ecc.) in conformità con le prescrizioni del relativo Piano Comunale;
- quelle a carattere artigianale di servizio (oreficerie, parrucchierie, lavanderie, officine riparazioni auto, ebanisterie, ecc.);
- quelle relative a uffici pubblici o d'interesse pubblico (uffici di quartiere, sedi locali di partiti e associazioni, ambulatori, uffici postali, agenzie bancarie e di assicurazione ecc.) nonché a uffici privati (studi professionali, laboratori di analisi, uffici e studi di tipo finanziario amministrativo ecc.).

Tali destinazioni complementari sono ammesse nell'ambito delle Zone a destinazione residenziale, senza che ciò comporti modificazione degli standards stabiliti:

- fino al massimo del 50% della volumetria ammissibile per la superficie fondiaria dei singoli lotti nelle Zone Omogenee di tipo B;
- fino ad un massimo del 25% della volumetria ammissibile per la superficie fondiaria dei singoli lotti nelle Zone Omogenee di tipo C soggette a intervento urbanistico preventivo vigente, ove non diversamente stabilito dal piano attuativo vigente;
- fino ad un massimo del 25% della volumetria ammessa per l'intero intervento urbanistico nelle Zone Omogenee di tipo C soggette a intervento urbanistico preventivo di progetto.

Gli interventi edilizi, in zone residenziali, sui fabbricati esistenti che già superino legittimamente le percentuali suddette, sono esentati dal rispetto dei predetti limiti riguardo ai soli volumi extraresidenziali esistenti, mentre ammissibili aumenti volumetrici degli stessi edifici non potranno comportare aumenti della volumetria a destinazioni complementari se non entro i predetti limiti, riferiti all'intero volume edificato.

Sono pure ammissibili e compatibili, sempre nel limite delle quantità sopra stabilite le seguenti destinazioni:

- locali per lo spettacolo, la ricreazione e lo svago (cinema, locali da ballo, sale di ritrovo, ecc.), attrezzature ricettive a carattere alberghiero (pensioni, case albergo, ecc.);
- attrezzature sanitarie (case di cura, centri di riabilitazione, ecc.);
- supermercati e magazzini sempre in conformità al citato Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita.

L'ammissibilità delle destinazioni di cui sopra a forte concorso di pubblico è però condizionata alla dotazione di spazi per parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli prescritti per la residenza, secondo le quantità stabilite alla tab. A art. 33.

Per destinazioni assimilabili a quelle esemplificate nel presente articolo l'Amministrazione Comunale opera per analogia in base a criteri relativi alla domanda di parcheggi ed alla compatibilità con la funzione residenziale.

Inoltre nelle zone normate dal presente titolo, sono ammesse residenze speciali per studenti e per anziani; tali interventi dovranno essere soggetti a piano urbanistico preventivo anche di iniziativa privata che definisca, i parametri edilizi in funzione della localizzazione sul territorio e che vincolino gli interventi a tali destinazioni; l'ammissibilità dell'insediamento delle residenze speciali per studenti è condizionata alla dotazione di spazi per parcheggi pubblici, riferiti ai nuovi volumi, pari ad almeno 5 mq/100 mc.

## **ART. 14 - ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO**

Sono le Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444.

In tali Zone il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso P.P. unitario esteso alle intere Zone, e applicando gli indici urbanistici stabiliti nel citato D.M., fermo restando che eventuali nuovi edifici o sopraelevazioni o ampliamenti previsti, attentamente valutati, non superino l'altezza degli edifici contigui o limitrofi.

Qualora le Zone A rientrino nelle delimitazioni delle Zone di Recupero di cui alla Legge 457/78 (e successive modifiche ed integrazioni) è consentito, ai sensi della Legge citata, procedere alla formazione di singoli Piani di Recupero di iniziativa Pubblica e Privata limitati anche ad una sola parte della Zona A, da redigere entro e non oltre due anni dalla data di approvazione del P.R.G.

In tali zone, fino alla approvazione dei Piani Attuativi suddetti, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo con le limitazioni di cui all'art. 27 della Legge citata, come modificata e integrata dalla legge 17 febbraio 1992 n. 179.

### **Prescrizioni Particolari**

- a) Nella zona di recupero "Z3" (Tav. 4.3) compresa in Borgo S. Croce, il " PR1" dovrà realizzare l'effettivo recupero delle unità edilizie secondo metodi e tecniche del restauro conservativo, proponendo anche utilizzi non esclusivamente residenziali dei volumi;
- b) Sono da ritenersi particolarmente meritevoli di salvaguardia tutte le case di terra presenti nel territorio comunale anche se non censite. Pertanto, eventuali progetti di recupero dovranno essere muniti del preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai BB.AA. e AA.

## **ART. 15 - DEFINIZIONE DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO**

Sono le Zone territoriali omogenee B di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444.

Il PIANO, al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alle specifiche realtà urbane, individua le seguenti zone:

- Zone di risanamento e ristrutturazione
- Zone di ristrutturazione e completamento
- Zone di completamento

## **ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE**

Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio.

Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero.

L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

Con esclusione degli edifici compresi nelle Zone di Recupero Z1 (Borgo San Giuliano), Z9 (Corso Cavour), Z13 (Palazzaccio) e Z14 (C.so Cairoli) l'intervento edilizio diretto ammette anche la ristrutturazione edilizia interna alla unità edilizia con conservazione dei prospetti fino alla approvazione dello strumento urbanistico preventivo nel rispetto e nei limiti degli indici urbanistici ed edilizi esistenti.

L'attuazione del PIANO per intervento urbanistico preventivo (Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata) consente il recupero ed il riutilizzo funzionale dell'esistente anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto della volumetria esistente.

I Piani di Recupero, qualora estesi ad un intero isolato così come zonizzato nelle planimetrie di PIANO, possono prevedere - al fine di riqualificare e migliorare sotto gli aspetti igienico e funzionale il patrimonio esistente - modifiche e trasformazioni dei fabbricati ed eventuali nuove costruzioni nel rispetto delle seguenti modalità ed indici:

- il Piano di Recupero, rilevata la densità fondiaria media dell'isolato, individua gli edifici la cui densità fondiaria risulta inferiore a quella media e che necessitano di adeguamenti dimensionali, nonché le eventuali aree libere nelle quali sono ammissibili nuove costruzioni

- negli edifici e nelle eventuali aree di cui sopra il Piano può prevedere interventi assumendo come Indice di Densità Fondiaria quello medio dell'isolato;

- a seguito di tali operazioni la Densità Fondiaria di progetto dell'intero isolato non deve comunque superare del 20% quella preesistente;

- l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti e circostanti, con esclusione di quelli la cui altezza costituisce episodio eccezionale nell'ambito della Zona;

- la dotazione degli standards, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire aree idonee, va garantita avvalendosi della facoltà di cui al punto 2 dell'art. 4 del D.M. N. 1444/68.

Negli isolati in cui la Densità Fondiaria media risulti inferiore a 5 mc/mq sono sempre consentiti, nei Piani di Recupero e per gli edifici e aree di cui sopra, adeguamenti dimensionali e nuove costruzioni fino a tale limite di densità.

I Piani di Recupero limitati a porzioni di isolato o a singole aree e immobili non possono prevedere densità fondiarie superiori a 5 mc/mq o al 70% della densità fondiaria preesistente.

I Piani di recupero limitati a singoli immobili sono ammessi solo per interventi di adeguamento igienico e funzionale, comprendendo in essi limitati aumenti volumetrici dovuti ad adeguamenti delle altezze interne dei vani che, già adibiti ad abitazione al momento dell'approvazione delle presenti norme, abbiano un'altezza inferiore alle minime abitabili stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale.

Per le aree regolamentate da Piani di Recupero vigenti valgono le disposizioni dell'art. 55 Titolo III delle presenti norme.

## ART. 17 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO

Tale Zonizzazione riguarda i nuclei edilizi costituitisi in varie epoche ed in particolare quelli lungo gli assi viari e gli incroci tradizionali delle Frazioni di Sforzacosta, Piediripa e Villa Potenza.

Tali nuclei che si sono sviluppati attraverso aggiunte, ampliamenti e trasformazioni, comprendono sia aree edificate che aree parzialmente libere e si trovano in situazione di estrema irrazionalità e non rispondenti a civili livelli insediativi.

Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero.

L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente:

- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia interna alla unità edilizia con conservazione dei prospetti sino alla approvazione dello strumento urbanistico preventivo.

L'attuazione del PIANO per intervento urbanistico preventivo (Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata) consente la trasformazione e/o sostituzione e rinnovo del Patrimonio esistente, (in ogni caso non potrà essere superata la volumetria complessiva esistente eccezion fatta per quanto stabilito all'ultimo comma del presente articolo) e la integrazione del tessuto edilizio con nuove costruzioni ed è regolata dai seguenti indici:

Jf	- Indice Densità Fondiaria: 5 mc/mq
H	- Altezza Massima: 12 ml
Df, Dm, Ds,	- Distacchi tra fabbricati, strade e dai confini in base alle previsioni del P.R.
Sp	- Dotazione Standards: fatta salva la facoltà di cui al punto 2 dell'art. 4 del D.M. 2/4/68 N. 1444 va comunque garantita la dotazione minima di 2,5 mq/100 mc per spazi a parcheggio pubblico.

I Piani di recupero limitati a singoli immobili sono ammessi solo per interventi di adeguamento igienico e funzionale, comprendendo in essi limitati aumenti volumetrici dovuti ad adeguamenti delle altezze interne dei vani che, già adibiti ad abitazione al momento dell'approvazione delle presenti norme, abbiano un'altezza inferiore alle minime abitabili stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale.

## ART. 18 - ZONE DI COMPLETAMENTO

Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai consolidati.

In tali Zone il PIANO si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici del P.R.G.

### **Sottozona 0**

Jf - Indice di Densità Fondiaria:	1,00 mc/mq
H - Altezza Massima:	7,50 ml

### **Prescrizioni particolari:**

**Nmt08** - La volumetria ammissibile è limitata a quella esistente alla data di adozione del Piano maggiorata del 20%, oltre che dall'indice di edificabilità fondiario di zona.

**Nmt23** – Sono consentiti esclusivamente interventi che non eccedano la volumetria esistente.

**Nma08** - L'area dovrà essere piantumata lungo il perimetro del lotto con vegetazione riparia e retroriparia autoctona.

### **Sottozona 1**

Jf - Indice di Densità Fondiaria:	1,5 mc/mq
H - Altezza Massima:	7,50 ml

### **Prescrizioni Particolari:**

**N26**-Si prescrive, stanti la particolare acclività del sito e le sue caratteristiche geologiche di prevedere, condizionatamente al rilascio della concessione edilizia, una fascia di verde alberato a valle del lotto.

**N43**-Potrà edificarsi esclusivamente un volume pari a quello da demolire nella particella 42, con obbligo di demolizione del vecchio fabbricato prima dell'inizio dei lavori del nuovo; il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche attinenti al paesaggio rurale maceratese.

**N35**-il parcheggio di previsione non potrà avere profondità inferiore a m. 6,00.

**N35**-il parcheggio di previsione non potrà avere profondità inferiore a m. 6,00.

**Nmt02** - Per le nuove edificazioni dovrà osservarsi una distanza dalla strada di ml. 15.

**Nmt03** - L'intervento edilizio è subordinato alla definizione dell'accesso da via Valenti

**Nmt09** - Sono ammessi, nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiario della sottozona, ampliamenti fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente.

**Nmt10** - Sono ammessi, nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiario della sottozona, ampliamenti fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente.

**Nmt11** - La volumetria edificabile è limitata a quella esistente alla data di adozione del Piano. E' vietato l'abbattimento degli esemplari arborei protetti. In particolare nel caso di specie secolari in fase attuativa e/o in sede di permesso di costruire va prodotto un apposito studio che verifichi la necessità di prevedere adeguati ambiti di rispetto e salvaguardia degli stessi.

**Nmt15** - La volumetria edificabile fuori terra dell'intera zona di completamento, non potrà superare mc. 12'500, compresi i fabbricati esistenti; la nuova edificazione dovrà tener particolare conto delle alberature presenti, a tal fine dovranno essere prodotti specifici elaborati redatti da professionisti competenti in materia botanica e paesaggistica.

Le siepi arboree, in quanto di valore funzionale nell'ambito della rete ecologica comunale, vanno mantenute, potenziate e lasciate al di fuori della recinzione delle aree.

E' vietato l'abbattimento degli esemplari arborei protetti. In particolare nel caso di specie secolari in fase attuativa e/o in sede di permesso di costruire va prodotto un apposito studio che verifichi la necessità di prevedere adeguati ambiti di rispetto e salvaguardia degli stessi.

**Nmt19** - La volumetria massima ammessa per l'area di completamento è pari a quella esistente, le nuove edificazioni dovranno mantenere inalterata l'altezza massima e l'allineamento sul fronte strada dell'edificio principale esistente.

E' vietato l'abbattimento degli esemplari arborei protetti. In particolare nel caso di specie secolari in fase attuativa e/o in sede di permesso di costruire va prodotto un apposito studio che verifichi la necessità di prevedere adeguati ambiti di rispetto e salvaguardia degli stessi.

**Nmt20** - La volumetria edificabile è limitata a quella esistente, non sono ammesse nuove costruzioni, per il fabbricato esistente sono ammessi interventi non eccedenti il restauro e il risanamento conservativo.

**Nmt21** - Sono consentiti esclusivamente interventi che, oltre a rispettare l'indice di edificabilità fondiario, non eccedano la volumetria esistente aumentata del 20%.

Area soggetta alle prescrizioni previste dall'art. 31 delle NTA del PPAR e ai contenuti di cui all'art. 25.3.3. delle NTA del PTC. Dovrà essere effettuato rilievo di dettaglio.

**Nma03** - Sono prescritte piantumazioni in grado di favorire l'inserimento paesaggistico della presenza antropica.

**Nma04** - Per la piantumazione delle aree a verde ci si dovrà rifare alla tipologia di verde presente nei giardini delle ville adiacenti.

**Nma05** - Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere fornita idonea documentazione tecnica dimostrante la soluzione adottata circa la interferenza con i sottoservizi presenti nell'area.

**Nma07** - E' vietato l'abbattimento degli esemplari arborei protetti. In particolare nel caso di specie secolari in fase attuativa e/o in sede di permesso di costruire va prodotto un apposito studio che verifichi la necessità di prevedere adeguati ambiti di rispetto e salvaguardia degli stessi.

**Nma10** - Area soggetta alle prescrizioni previste dall'art. 31 delle NTA del PPAR e ai contenuti di cui all'art. 25.3.3. delle NTA del PTC. Dovrà essere effettuato rilievo di dettaglio.

## **Sottozona 2**

Jf - Indice di Densità Fondiaria: 2,5 mc/mq  
H - Altezza Massima: 9 ml

### **Prescrizioni Particolari:**

**N19**-Nell'ambito della zona residenziale di completamento di Via Federico II° in località Villa Potenza, sono consentiti esclusivamente ampliamenti che non superino il 20% della volumetria degli edifici esistenti.

**N27**-Ricadendo la zona nell'ambito di tutela di un crinale, della Chiesa Delle Vergini (Manufatto storico extra-urbano) si prescrive che l'edificio non superi i ml 7.50 (misurati a valle) e che il prospetto principale sia allineato sul filo di quello dell'edificio esistente (lasciando a Verde tutta la parte antistante). La progettazione esecutiva dovrà essere effettuata rapportandosi alle caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio esistente.

**N29**-Si prescrive, in sede di rilascio delle concessioni edilizie, di piantumare intensamente il lato dei lotti esposto verso il paesaggio agrario, a schermo dei volumi edilizi.

**N59**-Area a valle di via Ancona

La volumetria complessiva fuori terra non dovrà superare mc. 3.000.

L'altezza massima del colmo dei tetti degli edifici non dovrà superare il livello di via Ancona.

L'accesso veicolare da via Mattei dovrà avvenire solo in entrata.

**N68**-la volumetria edificabile è limitata a quella esistente, non sono ammesse nuove costruzioni" e l'altezza massima consentita è pari a 9 m.

**Nmt16** - Al fine di consentire adeguamenti volumetrico-funzionali, è ammesso un aumento della volumetria esistente alla data di adozione della variante che ha introdotto la presente prescrizione, fino ad un massimo del 20%, nel rispetto dei parametri edilizi di zona.

**Nmt24** - Per l'intera zona di completamento è consentita una H - Altezza massima di 15 ml.

## **Sottozona 3**

Jf - Indice di Densità Fondiaria: 4,5 mc/mq  
H - Altezza Massima: 12 ml

## **Prescrizioni Particolari:**

### **Nmt05**

L'area, foglio 99 partt. Ap,15,16,70p,78,562, consente una volumetria edificabile massima pari a 3,00 mc/mq, all'interno di tale volumetria edificabile dovrà essere prevista una superficie utile netta di almeno mq. 200, destinata ad attrezzature religiose (annessi parrocchiali).

### **Sottozona 4**

Jf - Indice di Densità Fondiaria: 4,5 mc/mq

H - Altezza Massima: 15 ml

## **Prescrizioni Particolari:**

**N28-**È consentito solamente l'ampliamento del fabbricato, tenuto conto dell'attività commerciale esistente, con obbligo di prevedere una fascia alberata, ampia almeno 5 ml, lungo il lato a valle del lotto.

**N34-I** manufatti esistenti non potranno essere ampliati ed in ogni caso qualsiasi intervento, compresa l'eventuale demolizione e ricostruzione non potrà determinare aumento della volumetria esistente.

**N45-** Nell'eventuale intervento di demolizione e ricostruzione non potrà edificarsi una volumetria superiore a quella esistente, oppure, mantenendo l'edificio già in sito, questo non potrà essere oggetto di ampliamento, ma solamente di intervento conservativo della volumetria esistente. In ogni caso, al fine di salvaguardare gli interventi di consolidamento geologico eseguiti nella zona, nell'edificazione dovrà essere rispettata la distanza minima di m. 15,00 dai confini Nord ed Est della zona di completamento.

**N52-** E' ammessa una distanza dalle strade di ml. 3,00

Per tutte le Sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi:

Df - Distanza tra fabbricati: 10 ml

Dm - Distanza dai confini: 5 ml

è ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete in base a presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di ml.3,00 per il mantenimento di allineamenti pre-esistenti.

## N64

L'edificazione terrà conto dei seguenti indici e parametri:

Sf	Superficie fondiaria		1.778	mq
Jf	Indice di Dens. Fondiaria		4,5	mc/mq
H	Altezza Massima	fronte Est- Fronte Ovest	18.00 m 24.50 m	misurata alla quota di colmo misurata alla quota di colmo
Df	Distanza minima tra fabbricati	fronte Nord Fronte Sud	Ammissa la edificazione in aderenza 10 m	
Dm	Distanza minima dai confini	Confini interni Fronte Sud	Come da progetto planivolumetrico 5 m	
Ds	Distanza minima dalle strade			in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5; è consentita, nei limiti del medesimo DM 1444/68, la edificazione a filo strada per il mantenimento di allineamenti con edifici esistenti.

## N65

Nell'intervento di ristrutturazione ai sensi dell'art.3 del DPR 380/2001, mediante demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri preesistenti ( altezze massime delle fronti, distanza dai confini e tra fabbricati, volumetria massima) è ammessa la costruzione a filo strada ove ciò non contrasti con le norme di cui agli artt. 8 (limiti di altezza degli edifici) e 9 (limiti di distanza tra fabbricati) del DM 1444/1968. E' ammessa l'avanzamento di fronti interni fino all'allineamento con preesistenti fronti esterni, fino a m 1,50 dalla linea di confine.

La dotazione di parcheggio nella misura di 1mq/5mc può essere localizzata in area adiacente purché direttamente collegata con il fabbricato stesso attraverso percorsi dedicati.

### ***In riferimento alle N64 e N65 si riportano le seguenti prescrizioni generali:***

- Tutte le canalizzazioni fognarie e le opere ad esse collegate devono essere allacciate al pubblico collettore e realizzate a tenuta alla penetrazione di acqua dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami dal loro interno nelle normali condizioni di esercizio; in particolare debbono essere sempre tenute debitamente distanti e al di sotto delle condotte di acqua potabile;
- Al fine del risparmio idrico si reputa opportuno adottare le misure necessarie alla eliminazione degli sprechi ed alla riduzione dei consumi e ad incrementare il riciclo e il riutilizzo dell'acqua, anche attraverso la realizzazione di condotte separate per il recupero, in idonee cisterne, delle acque meteoriche da utilizzare soprattutto per le aree a verde;

- Le macerie di demolizione provenienti dalla palazzina ex INAM potranno essere recuperate sul posto con regolare autorizzazione attraverso l'utilizzo di macchinari mobili o inviate a Ditte specializzate; durante le operazioni di demolizione dovranno essere adottate le migliori tecniche possibili atte a contenere al minimo lo sviluppo e la dispersione di polveri;
- Effettuare un corretto stoccaggio delle materie prime per la realizzazione delle nuove costruzioni con particolare attenzione ai prodotti pulverulenti;
- Effettuare una corretta valutazione dei rischi connessi alle attività lavorative per la tutela della salute e sicurezza dei lavoratori ai sensi di quanto disposto dal D. Lgs. 81/2008;
- La gestione delle terre di scavo dovrà essere effettuata nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 186 del D. Lgs. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni; in particolare il loro ovimento non dovrà comportare emissioni garantendo un elevato livello di tutela ambientale e si dovrà accertare che non provengano da siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica;
- Studiare una viabilità, in viale Don Bosco, in via D. Alighieri e via V. Alfieri e traverse, tale
- da diminuire l'impatto acustico dovuto all'inevitabile incremento del traffico autoveicolare determinato dal piano/programma proposto.
- Analogamente nella ristrutturazione dell'Oratorio e nel completamento della messa a norma degli edifici scolastici (scuola media, liceo, scuola di musica, ecc.), dovranno utilizzarsi materiali isolanti e fonoassorbenti tali da minimizzare l'impatto acustico dovuto al traffico autoveicolare. "
- Le successive fasi progettuali dovranno considerare, quale elemento significativo per la definizione della specifica soluzione prescelta, l'esigenza collettiva di salvaguardare e valorizzare la caratteristica di "belvedere sui Monti Sibillini" del tratto di edificio prospiciente sulla Via Don Bosco.
- I rilevati e gli sbancamenti potranno essere realizzati solo dopo averne valutato la relativa stabilità;
- al fine di evitare erosioni o ruscellamenti superficiali dovrà essere assicurato il corretto scorrimento delle acque superficiali, sia in fase di cantiere che di esercizio, dovranno quindi essere eseguite tutte le opere necessarie al controllo e regimazione: delle acque meteoriche e antropiche;
- Al fine di evitare possibili cedimenti, per i riporti e sottofondi stradali dovranno essere utilizzati materiali di idonee caratteristiche geotecniche opportunamente costipati;
- tenuto conto che gli interventi in progetto prevedono sbancamenti significativi e sono pressoché in adiacenza a edifici e manufatti esistenti, in sede esecutiva dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti per evitare possibili danni a tali strutture anche attraverso opere di contenimento;
- le opere fondali, dovranno interessare terreni con adeguate caratteristiche geotecniche, capaci di assorbire i carichi indotti dalle costruzioni da realizzare;
- La progettazione degli interventi, dovrà essere corredata da studi geologici finalizzati a fornire al progettista i parametri geomeccanici necessari alla definizione della tipologia di fondazioni più idonee; le indagini dovranno inoltre valutare le condizioni di pericolosità sismica e i fattori di amplificazione locale.

***Inoltre si dovrà tenere in conto delle seguenti prescrizioni specifiche:***

1. per quanto riguarda la mitigazione degli impatti in termini paesaggistici, dovrà essere connessa al piano di recupero un'ideale progettazione architettonica tale da garantire un inserimento armonico nel paesaggio degli interventi previsti con particolare attenzione alle visuali di pregio. Dovrà essere predisposta inoltre una progettazione del verde per le finalità mitigative e compensative;
2. al progetto di piano, dovrà essere connessa la risoluzione di problemi legati alla produzione di rumore attraverso misure compensative o mitigative, considerata la presenza di ricettori sensibili posti nelle vicinanze;

***Infine:***

Nelle norme del Piano di Recupero attuativo dell'intervento dovrà essere contenuta prescrizione specifica di adozione, in sede di rilascio dei permessi di costruire, di tecnologie volte a perseguire il risparmio energetico e l'abbattimento delle fonti di inquinamento.

Nelle Sottozone 1 e 2 il PIANO si attua per intervento edilizio diretto.

Nelle Sottozone 3 e 4 gli interventi che eccedono la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, qualora la sottozona in questione avesse superficie coperta degli edifici esistenti inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della stessa e densità territoriale (It) inferiore a 1,5 mc/mq, gli interventi sono assoggettati a intervento urbanistico preventivo.

**Prescrizioni particolari:**

Le Sottozone nelle quali motivazioni di natura paesistico - ambientale e/o geomorfologiche escludono la possibilità di nuove costruzioni su eventuali aree libere, risultano contrassegnate da apposito simbolo (1, 2 con pallino in alto a destra).

In queste la zonizzazione di completamento costituisce essenzialmente una presa d'atto della edificazione esistente e sono pertanto escluse nuove costruzioni.

Sono consentiti esclusivamente ampliamenti degli edifici esistenti nei limiti degli indici corrispondenti alle relative Sottozone.

Per gli edifici inseriti nell'elenco riportato in legenda, individuati come emergenze all'interno delle zone di completamento, di cui al presente articolo, si prescrive la redazione di uno strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, che ne tuteli le caratteristiche architettoniche ed anche solo storico-documentarie e che disciplini le categorie di intervento per ogni edificio, come prevede l'art. 52 per la generalità degli stessi edifici.

## ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE

Sono le Zone Omogenee C di cui all'art. 2 del D.M. N. 1444/68.

In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati).

Negli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali di nuova formazione devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di almeno mq 3 per abitante da insediare. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive.

In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati.

Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi:

Df - Distanza tra fabbricati:	pari all'altezza massima dei fabbricati prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml.10
Dm - Distanza dai confini:	pari a metà della altezza massima prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml. 5
Ds - Distanza dalle strade:	ml 5 per strade con larghezza $1 < 7$ ml ml 7,50 per strade con larghezza $7 \text{ ml} < 1 < 15$ ml ml 10 per strade con larghezza $1 > 15$ ml

### Sottozona 1

Jt - Indice di Densità Territoriale:	0,4	mc/mq
H - Altezza Massima:	6	ml
Sm - Superficie Minima del Lotto:	2000	mq
Sp - Dotazione standards:	24	mq/100mc compreso il nucleo elementare di verde (4mq / 100mc) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

### Prescrizioni Particolari:

#### PL11 (tavv. 3.1 e 4.2)

Il rilascio delle concessioni è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

### Sottozona 2

Jt - Indice di Densità Territoriale:	0,75	mc/mq
H - Altezza Massima:	9	ml
Sp - Dotazione Standards:		50% della St compreso il nucleo elementare delle attrezzature sportive di verde (4mq/100mc) di cui esistenti alle opere di urbanizzazione primaria.

### Prescrizioni particolari:

#### Piano di Lottizzazione PL 12:

La previsione di Piano relativa alla localizzazione della superficie dotazione standards (Sp) attestata alla strada di crinale ha valore vincolante, fatti salvi modesti aggiustamenti che si rendessero necessari in sede attuativa per un più razionale utilizzo; comunque la edificazione dei fabbricati residenziali deve rispettare il distacco minimo di ml 100 dalla strada di crinale e qualsiasi costruzione il distacco minimo di ml 150 dal complesso

monumentale della Chiesa delle Vergini.

La suddetta prescrizione ai fini di una corretta salvaguardia dei valori paesistico - ambientali del crinale e del complesso monumentale citato.

Per la fase esecutiva della pianificazione si applicano le procedure di cui al PL11.

Piano di Lottizzazione PL 26 (tavv. 3.1 - 4.1)

Ricadendo in ambito di tutela di un crinale, si impone di concentrare i parcheggi lungo la strada e le superfici di dotazione standards per il verde a valle della zona.

### **Sottozona 3**

Jt -	Indice di Densità Territoriale:	1,2	mc/mq
H -	Altezza Massima:	7,50	ml
Sp -	Dotazione standards:	18	mq/100mc in aggiunta al nucleo elementare di verde (4mq/100mc) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

#### **Prescrizioni particolari:**

##### **Piano di Lottizzazione PL 1 (tavv. 3.1 - 4.1)**

Trattandosi di intervento già avviato in base alla normativa del P.R.G. (Piano di Lottizzazione redatto e approvato, ma non ancora convenzionato) l'indice H resta stabilito in ml 8,00 non derogabili.

Le aree verdi (sia pubbliche che private) dovranno essere distribuite lungo il lato Sud della Lottizzazione, a schermo della nuova edificazione.

##### **Piano di Lottizzazione PL 4 (tavv. 3.1 - 4.1)**

La previsione di Piano relativa alla dotazione standards all'interno del perimetro dell'intervento urbanistico preventivo, ha valore vincolante come quantità e come localizzazione previste, fatti salvi modesti aggiustamenti che dovessero rendersi necessari in fase attuativa per un più razionale utilizzo.

La suddetta prescrizione in quanto l'intervento in oggetto è finalizzato alla realizzazione del collegamento carrabile (da non computarsi nel calcolo della superficie di dotazione standards) tra Via Roma e Via Cioci e al potenziamento della dotazione parcheggi pubblici lungo Via Cioci.

##### **PL 6 (tavv. 3.1 e 4.1)**

Le dotazioni di aree standards dovranno essere distribuite lungo una fascia a confine con la zona prevista immediatamente a monte.

##### **PL13 (tavv. 3.1 e 4.3)**

La localizzazione della superficie dotazione standards è da considerarsi vincolante in sede di progettazione attuativa.

### **Sottozona 4**

Jt -	Indice di Densità territoriale:	1,5	mc/mq
H -	Altezza Massima:	9	ml
Sp -	Dotazione Standards:	18	mq/100mc in aggiunta al nucleo elementare di verde (4mq/100mc) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

## **Prescrizioni particolari:**

### **PL5 (tavv. 3.1 e 4.1)**

Altezza massima consentita ml 9,00.

### **Piano di Lottizzazione PL 15 (tavv. 3.2 - 4.4)**

La previsione di Piano relativa alla localizzazione della dotazione standards all'interno del perimetro dell'intervento urbanistico preventivo ha valore vincolante, fatti salvi modesti aggiustamenti che si rendessero necessari in sede attuativa per un più razionale utilizzo; tale dotazione va riservata a verde pubblico e parcheggi; le costruzioni dovranno comunque rispettare il distacco minimo di ml 50 dal manufatto storico ""Torre del Mulino" e l'altezza massima di ml 9,00.

Lo strumento urbanistico preventivo dovrà essere munito del nulla osta della Soprintendenza ai BB.AA. ed AA.

La suddetta prescrizione al fine della salvaguardia del manufatto storico citato.

### **PL31**

La volumetria massima realizzabile nel PL è pari a mc. 18'000, derivante dall'indice di zona applicato alla sola superficie di mq 12'000 zonizzata di espansione.

All'interno del PL dovrà essere realizzato un tratto stradale che congiunga l'esistente via Liviabella alla prevista rotatoria limitrofa, la cui realizzazione rimane a carico dei Lottizzanti quale onere di urbanizzazione, con esclusione dell'acquisizione della aree per questo necessarie site oltre la strada ex SS78, che dovranno essere messe a disposizione dal Comune.

## **Sottozona 5**

Jt	-	Indice di Densità Territoriale:	1,75	mc/mq
H	-	Altezza Massima:	12	ml
Sp	-	Dotazione Standards:	18	mq/100mc in aggiunta al nucleo elementare di verde (4mq/100mc) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

## **Prescrizioni Particolari:**

### **PL2 ( tavv. 3.1 e 4.1 )**

Le aree verdi (sia Pubbliche che private) dovranno essere distribuite lungo il lato Ovest della sottozona.

L'altezza massima consentita è pari a ml 9,00 fuori terra.

### **PL3 ( tavv. 3.1 e 4.1 )**

L'altezza massima consentita è pari a ml 12,00.

Per quanto riguarda i manufatti edilizi ottocenteschi (ex Mattatoio comunale) dovrà essere redatto un progetto di iniziativa pubblica che stabilisca le parti dei predetti manufatti da recuperare mediante le tecniche del restauro conservativo destinandoli a previsioni connesse e compatibili con la residenza (art.40 8° comma, lettera "d" delle N.T.A. del P.P.A.R., inerente la identificazione degli edifici e manufatti orici di cui all'art.15, punto 3 compresi nelle aree urbane).

In sede di progettazione attuativa è fatto obbligo di rispettare l'ubicazione delle aree a standards prevista dal P.R.G.

### **Piano di Lottizzazione PL24 (tavv. 3.1 - 4-2)**

Il progetto di lottizzazione dovrà comprendere il progetto preliminare dell'allargamento del sottopasso ferroviario di via Urbino.

E' consentita una H - Altezza massima di 15,50 ml.

La Sottozona relativa ad aree regolamentate da Piani Attuativi vigenti (pl) è individuata dal PIANO con la sola zonizzazione (retino) di Zone residenziali di espansione; valgono per essa le disposizioni dell'art. 55 titolo III delle presenti norme.

### **PL33**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata prevedente anche insediamenti di tipo commerciale-direzionale e residenze speciali per anziani e/o studenti. Gli edifici con destinazione esclusivamente residenziale dovranno essere collocati a monte di via Ghino Valenti mentre la zona a valle di detta via dovrà essere riservata agli edifici aventi destinazione di tipo commerciale-direzionale e di residenze speciali per anziani e/o studenti.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	45'151 mq
Jt - Indice di Densità Territoriale:	1,983 mc/mq
H - Altezza Massima:	18,00 ml
Df - Distanza tra fabbricati:	ml. 10
Dm - Distanza dai confini:	ml. 5
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;
Sp - Dotazione standards	21 mq/100mc compreso 3mq/100mc di cui al nucleo elementare di verde oltre ai maggiori spazi per le dotazioni extraresidenziali.

Ove vengano realizzati edifici con destinazione a residenze speciali per studenti, dovrà reperirsi una ulteriore dotazione di spazi per parcheggi ad uso pubblico, in aggiunta a quelli prescritti per la residenza dall'art. 18 della Legge 765/67 e successive modificazioni, pari ad almeno 5 mq/100 mc.

### **PL 35**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata per residenze, prevedente almeno mc 6.000 riferiti ad edilizia convenzionata e mc 9.000 riferiti ad alloggi E.R.P. su area da cedere gratuitamente al Comune; inoltre è prevista un'aliquota di volume destinato ad attività commerciali con il limite di mc 2.200.

Per gli interventi previsti dovranno essere effettuate approfondite indagini ai sensi del DM 11/3/88 e della circolare Ministero Lavori Pubblici del 24/9/88 – Norme Tecniche per lo studio delle Terre e delle Rocce;

In fase di progettazione esecutiva, al fine di un corretto dimensionamento di tutte le opere indicate dovrà essere eseguita una approfondita indagine geologica estesa oltre che all'area d'intervento anche all'area adiacente con particolare riferimento a quella a monte interessata da edificazione esistente.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

<i>Superficie territoriale:</i>	12.410	mq
Jt - Indice di Densità Territoriale:	2,65	mc/mq
H - Altezza Massima:	15,50	ml
<i>Df - Distanza tra Fabbricati:</i>	10	ml
Dm - Distanza dai Confini:	5	ml
Ds - Distanza dalle Strade:	5	ml per strade con larghezza $l < 7$ ml
	7,50	ml per strade con larghezza $7 \text{ ml} < l < 15$ ml
	10	ml per strade con larghezza $l > 15$ ml

Dotazione minima standards: 18+3 mq/ab così modulata:

- Parcheggi Pubblici: 5mq/100 mc per la residenza in aggiunta rispetto ai 2,5mq/ab DM 1444/68
- Verde pubblico: 4.400 mq.
- Parcheggi pubblici per la parte commerciale: 40 mq/100mq di SUL

La superficie a parcheggio va piantumata con essenze autoctone d'alto fusto nella quantità minima di un albero ogni due posti auto.

Eventuali muri di sostegno dovranno essere rivestiti in muratura a faccia vista.

Nella progettazione del piano attuativo si dovrà tener conto della presenza dell'ambito V di alta percettività visuale di cui all'art. 23 del PPAR

#### **\*PCL 1 (Corneto ovest)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivo.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	38.730	mq
Vft - Volumetria fuori terra:	20.365	mc di cui mc. 7.746 di pertinenza dell'area da cedere al Comune
H - Altezza Massima:	ml. 7,50	
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;	
Sp - Dotazione standards		
Pp - Parcheggi pubblici	1.955	mq
Vp - Verde pubblico	7.350	mq

#### **\*PCL 2 (Collevario nord)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivo

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	41.588	mq
Vft - Volumetria fuori terra:	49.906	mc di cui mc. 4.482 per insediamenti di tipo commerciale-direzionale

H - Altezza Massima:	10,60	ml per edifici a tre piani f.t. residenziali
	12,40	ml per l'edificio a tre piani curvo, zonizzato sulla scheda progetto come extraresidenziale, per il quale è prescritta tale destinazione al piano terra.
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;	
Sp – Dotazione standards		
Pp – Parcheggi pubblici	3.215	mq
Vp – Verde pubblico	10.761	mq

Le indagini geologiche di dettaglio da svolgersi in sede di piano attuativo ai sensi del D.M. 11/3/1988, dovranno essere finalizzate anche a determinare l'ampiezza della fascia inedificabile a monte della porzione classificata con pericolosità P3 nella tav. RI52 del PAI.

Si ritiene opportuno di prolungare il monitoraggio inclinometrico e piezometrico dell'area per almeno un anno solare.

#### **\*PCL 4 (Collevario ovest)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere prescrittivo, esclusivamente per l'individuazione dell'area a pericolosità geologica medio-alta.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	39.430	m <sup>2</sup>
Vft - Volumetria fuori terra:	47.316	mc
Hm - Altezza Massima:	7,50	ml per edifici a due piani f.t.
	10,60	ml per edifici a tre piani f.t.”

Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;	
-----------------------------	---	--

Sp – Dotazione standards		
Pp – Parcheggi pubblici	1.680	m <sup>2</sup>
Vp – Verde pubblico	10.800	m <sup>2</sup>

Dovrà essere eliminato il laghetto irriguo esistente, inoltre l'eventuale uso pubblico dell'area indicata a pericolosità elevata nelle tavole di analisi geologica è subordinata ad una bonifica del sito volta a ridurre la pericolosità geologica.

Le indagini geologiche di dettaglio da svolgersi in sede di piano attuativo ai sensi del D.M. 11/3/1988, dovranno essere finalizzate anche a determinare l'ampiezza della fascia inedificabile a monte della porzione classificata con pericolosità P3 nella tav. RI52 del PAI

Nell'area indicata nella scheda progetto come “a pericolosità geologica medio-alta” sono consentite esclusivamente le opere di urbanizzazione primaria e realizzazione verde pubblico.

Nella zona indicata a pericolosità geologica Medio –Alta si sconsiglia di realizzare qualsiasi edificio in quanto area di transizione tra la zona instabile e quella stabile. Potranno invece essere realizzate opere di urbanizzazione primaria e verde pubblico. Nella zone comprese dalla pericolosità geologica Alta e Medio Alta sono possibili interventi di consolidamento e di regimazione delle acque, interventi legati alla viabilità locale, al verde di lottizzazione, ad infrastrutture leggere, ecc.

L'eliminazione del laghetto (bacino di raccolta delle acque meteoriche) previsto nel progetto di lottizzazione dell'area comporterà certamente un miglioramento delle condizioni di stabilità dell'intero versante dal momento che le acque accumulate creano una pressione interstiziale nei terreni superiore a quella derivante dalle condizioni drenate. Inoltre, la presenza di acque poste nella porzione alta di una frana ed in prossimità della corona di distacco crea le condizioni di autoinnesco del movimento garantendo sempre una consistente alimentazione idrica lungo le zone di slide. A nostro parere il laghetto non sarebbe mai dovuto essere realizzato. si ritiene opportuno di prolungare il monitoraggio inclinometrico e piezometrico dell'area per almeno un anno solare.

#### **\*PCL 5 (Corneto sud-est)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica prevedente anche insediamenti di tipo commerciale-direzionale, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere prescrittivi esclusivamente per la destinazione della porzione dell'area posta sul confine Nord, a valle dell'edificato di via Cincinelli, la quale dovrà essere assoggettata alle prescrizioni ed ai divieti contenuti nell'art.31 delle NTA del PPAR e nell'art. 25.3.3 delle NTA del PTC inoltre essa non potrà essere destinata a verde pubblico se non come dotazione aggiuntiva rispetto alla quantità minima, da reperirsi ai sensi del DM 1444/1968 e NTA del PRG.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	100.625	mq
Vft - Volumetria fuori terra:	80.500	mc di cui mc. 2.245 per insediamenti di tipo commerciale-direzionale
H - Altezza Massima:	7,50	ml per edifici a due piani f.t. residenziali
	10,60	ml per edifici a tre piani f.t. residenziali
	8,00	ml per edifici commerciali-direzionali
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;	
Sp - Dotazione standards		
Pp - Parcheggi pubblici	2.546	mq
Vp - Verde pubblico	18.000	mq

L'attuazione del piano è subordinata all'inserimento nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche dei due tronchi esterni alla lottizzazione della viabilità principale collegante via Pancalducci con la Strada Provinciale Corneto.

Tutti gli sbancamenti ed i riporti necessari per l'edificazione o altre opere, dovranno essere preceduti da uno studio geologico-geotecnico che ne accerti la fattibilità nonché le condizioni di stabilità e le relative eventuali opere di protezione. Andranno eseguite a livello precauzionale, delle opere drenanti atte ad eliminare fenomeni di saturazione del terreno.

#### **\*PCL 6 (Le Vergini sud)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivi.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	6.500	mq
Vft - Volumetria fuori terra:	5.000	mc

H - Altezza Massima: 10,60 ml  
Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;

Sp – Dotazione standards  
Pp – Parcheggi pubblici 272 mq  
Vp – Verde pubblico 1.000 mq

#### **\*PCL 7 (Villa Potenza sud-ovest)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivi.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale: 39.008 mq  
Vft - Volumetria fuori terra: 46.809 mc  
H - Altezza Massima: 10,60 ml per edifici a tre piani f.t.  
13,70 ml per edifici a quattro piani f.t.  
Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;

Sp – Dotazione standards  
Pp – Parcheggi pubblici 1.328 mq  
Vp – Verde pubblico 12.713 mq

In sede di redazione del piano attuativo dovranno essere esclusi gli interventi e le modalità di utilizzazione in contrasto con le prescrizioni di base permanenti dell'art. 29 delle N.T.A del P.P.A.R. nella porzione di area interessata dall'ambito di tutela del corso d'acqua.

La zona di influenza della lottizzazione in oggetto ricade pressoché interamente nella classe "Pericolosità bassa o nulla".

Solo una ridottissima fascia all'estremità orientale del perimetro proposto, di larghezza inferiore ad una decina di metri, e destinata peraltro a verde pubblico è stata in questa fase classificata come area a "Pericolosità alta" (tratto finale del Fosso Due Fonti, in prossimità della confluenza con il Canale Vallato) ove vi può essere il rischio di tracimazione delle acque in occasione di piogge particolarmente intense e/o prolungate. Gli interventi più idonei per la riduzione della pericolosità geologica possono essere rappresentati dalla realizzazione di un argine in terra in sinistra idrografica del Fosso due Fonti nel tratto compreso tra la "Lunga di Villa Potenza" ed il punto di confluenza con il Canale Vallato, per un'altezza variabile da 0.5 m (zona più prossima alla S.P.) a circa 1.5 m (zona morfologicamente più depressa).

Per quanto riguarda il rischio di tracimazione delle acque dai fossetti di regimazione idraulica presenti nella zona sub-pianeggiante a SO, tra la S.P. N.165 ed il Canale Vallato (di cui uno attraversa una porzione della perimetrazione in esame per un tratto a cielo aperto e per la restante lunghezza intubato) in occasione di precipitazioni particolarmente prolungate e/o intense nell'ipotesi di mancanza di adeguata e periodica manutenzione e ripulitura, sono state ipotizzate le seguenti opere di mitigazione: adeguata ripulitura e periodica manutenzione; verifica idraulica del tratto intubato che attraversa la lottizzazione in esame; eventuali opere di aumento della sezione

utile di deflusso nell'ipotesi che dalla verifica idraulica risulti una insufficiente portata di discarica.

#### **\*PCL 9 (via Valenti)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivi.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	26.533 mq
Vft - Volumetria fuori terra:	38.400 mc
H - Altezza Massima:	16,80 ml per edifici a cinque piani f.t.
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;
Sp – Dotazione standards	
Pp – Parcheggi pubblici	1.370 mq
Vp – Verde pubblico	6.700 mq

La porzione d'area coincidente con la testata del fosso è inedificabile, la sua possibile utilizzazione come verde pubblico è condizionata alle risultanze delle indagini geologiche da effettuare in sede di piano attuativo sulle quali ottenere il parere di conformità ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001

In sede esecutiva le analisi geologiche e le relazioni conseguenti dovranno tener conto della "sensibilità" idro-geomorfologica della zona di intervento (compresenza di coltri copertura con notevole spessore ed elevata pendenza media del versante) comportante la necessità di attuare compensazione dei carichi relativi all'edificato.

L'edificazione di quest'area risulterà quindi agevole con la prescrizione di realizzare dei drenaggi poco profondi in modo d'intercettare le acque disperse lungo il versante e posta alla profondità di m. 2-3 dal piano campagna.

Nella zona sarà necessario contenere le scarpate antropiche esistenti in quanto prive di qualsiasi protezione.

#### **\*PCL 10 (La Pace 1)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivo.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	25.854 mq
Vft - Volumetria fuori terra:	31.000 mc di cui mc. 2.250 per insediamenti di tipo commerciale-direzionale
H - Altezza Massima:	7,50 ml per edifici a due piani f.t.
	10,60 ml per edifici a tre piani f.t.

13,70 ml per edifici a quattro piani f.t.

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;

Distanza dalla Strada Provinciale Potentina: ml.10,00;

Sp – Dotazione standards

Pp – Parcheggi pubblici	965	mq
Vp – Verde pubblico	5.900	mq

Panoramicamente la visione percettiva globale dell'area si ha da valle, lungo via Pace, e si è quindi ritenuto urbanistica, di collocare gli edifici di minore altezza lungo la strada, allo scopo di mitigare l'immediato impatto con il costruito; nella parte centrale quindi opportuno, a livello di composizione volumetrica gli edifici a tre piani ed infine gli edifici più alti a quattro piani, a ridosso delle edificazioni esistenti a monte.

### **\*PCL 11 (Piediripa est)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivi.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	114.813	mq
Vft - Volumetria fuori terra:	114.825	mc
H - Altezza Massima:	7,50	ml per edifici a due piani f.t.
	10,60	ml per edifici a tre piani f.t.
	13,70	ml per edifici a quattro piani f.t.

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;

Sp – Dotazione standards

Pp – Parcheggi pubblici	4.056	mq
Vp – Verde pubblico	21.456	mq

Dovrà essere prevista una pista ciclabile collegante le varie zone con l'area ad attrezzature sportive.

### **\*PCL 12-16 (La Pace nord)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivi.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	41.870	mq
Vft - Volumetria fuori terra:	31.400	mc
H - Altezza Massima:	7,50	ml

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;

distanza dalla Strada Provinciale Potentina: ml.10,00;

Sp – Dotazione standards

Pp – Parcheggi pubblici	1.757 mq
Vp – Verde pubblico	6.819 mq

In sede di piano attuativo dovrà essere definitivamente appurata la presenza di fascia a penalità geologica elevata introducendo eventualmente una fascia di inedificabilità in corrispondenza della stessa.

**\*PCL 14 (Fonte Maggiore)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivi.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	12.133 mq
Vft - Volumetria fuori terra:	14.000 mc
H - Altezza Massima:	10,60 ml per edifici a tre piani f.t.
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;
Sp – Dotazione standards	
Pp – Parcheggi pubblici	460 mq
Vp – Verde pubblico	2.983 mq

La previsione di Piano relativa alla localizzazione della superficie dotazione standards (Sp), attestata in prossimità di via Fonte Maggiore ha valore vincolante, fatti salvi modesti aggiustamenti che si rendessero necessari in sede attuativa per un più razionale utilizzo.

La pericolosità media é stata assegnata in considerazione della copertura colluviale che può superare i 6.00m di profondità ed in relazione all'acclività del terreno abbastanza accentuata; tali fattori potrebbero risultare determinanti per il ricorso sistematico a fondazioni profonde ed eventualmente per la predisposizione di sistemi preventivi di stabilizzazione del terreno. La pericolosità alta é stata assegnata in via previsionale alla zona del fossato esterna all'area per indicare la potenziale necessità di dover eseguire opere di stabilizzazione delle sponde nel caso in cui si riaviasse l'erosione delle stesse; in ogni caso, se nelle loro vicinanze si dovessero eseguire opere di urbanizzazione, sarà opportuno predisporre interventi di consolidamento delle sponde medesime e di regimazione delle acque del fossato.

Ad ogni modo si consiglia di continuare le letture inclinometriche fino al mese di febbraio 2007 in modo da completare l'anno di monitoraggio.

**\*PCL 15 (Piediripa ovest)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivi.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	87.130 mq
Vft - Volumetria fuori terra:	105.000 mc
H - Altezza Massima:	7,50 ml per edifici a due piani f.t.
	10,60 ml per edifici a tre piani f.t.
	23,00 ml per edifici a sette piani f.t.

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;

Sp – Dotazione standards

Pp – Parcheggi pubblici 9.435 mq

Vp – Verde pubblico 24.400 mq

Dovrà essere prevista una pista ciclabile collegante le varie zone con l'area ad attrezzature sportive.

In sede di redazione del piano attuativo dovrà essere acquisito il necessario parere dell'Ente Ferrovie dello Stato per le costruzioni a distanza inferiore di ml. 30 dalla più vicina rotaia della linea ferroviaria Civitanova – Albacina.

#### **\*PCL 17 (Sforzacosta nord-ovest)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivi.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale: 10.708 mq

Vft - Volumetria fuori terra: 12.500 mc di cui mc. 2.365 per insediamenti di tipo commerciale-direzionale

H - Altezza Massima: 17,50 ml per un massimo di cinque piani f.t.

=

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;

Sp – Dotazione standards

Pp – Parcheggi pubblici 1.075 mq

Vp – Verde pubblico 2.361 mq

In sede di redazione del piano attuativo dovranno essere esclusi gli interventi e le modalità di utilizzazione in contrasto con le prescrizioni di base permanenti dell'art. 29 delle N.T.A del P.P.A.R. nella porzione di area interessata dall'ambito di tutela del corso d'acqua.

#### **\*PCL 20 (Le Vergini est)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivi.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale: 29.622 mq

Vft - Volumetria fuori terra: 22.300 mc

H - Altezza Massima: 7,50 ml per edifici a due piani f.t.

10,60 ml per edifici a tre piani f.t.

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;

Sp – Dotazione standards

Pp – Parcheggi pubblici 952 mq

Vp – Verde pubblico 4.961 mq

La previsione di Piano relativa alla localizzazione della superficie dotazione standards (Sp) e di Verde Privato, attestata alla strada di crinale ha valore vincolante, fatti salvi modesti aggiustamenti che si rendessero necessari in sede attuativa per un più razionale utilizzo.

#### **\*PCL 21 (La Pace 2)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivi.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	16.542	mq
Vft - Volumetria fuori terra:	20.483	mc di cui mc. 2.391 di pertinenza dell'area da cedere al Comune
H - Altezza Massima:	7,50	ml per edifici a due piani f.t.
	10,60	ml per edifici a tre piani f.t.
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;	
Sp – Dotazione standards		
Pp – Parcheggi pubblici	1.128	mq
Vp – Verde pubblico	3.106	mq

In sede di piano attuativo dovrà essere definitivamente appurata la presenza di fascia a penalità geologica elevata introducendo eventualmente una fascia di inedificabilità in corrispondenza della stessa.

Nella zona a penalità geologica media sarà necessario contenere le scarpate antropiche e/o fare in modo che le struttura eventualmente presenti sulla porzione superiore dello scavo risultino sempre ancorate in profondità.

#### **\*PCL 22 (Villa Potenza est)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	20.500	mq
Vft - Volumetria fuori terra:	25.000	mc residenziale
	5.000	mc commerciale
H - Altezza Massima:	7,50	ml per edifici a due piani f.t.
	10,60	ml per edifici a tre piani f.t.
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;	
Sp - Dotazione standards:	18	mq/100mc in aggiunta al nucleo elementare di verde (4mq/100mc) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree di mq 41.800 circa, della stessa ditta proprietaria dell'intero intervento alla data del 21.04.2005, incluse nel PP10 a verde attrezzato per lo sport, per mq. 39.300 circa, ed esterne ma adiacenti

allo stesso PP10, per mq. 2.500 circa.

Per le aree indicate con la sigla PCL

- I progettisti dovranno presentare in sede di piano attuativo, uno studio del bacino visuale e dei punti di vista sensibili per tipo di fruizione in modo da adeguare i progetti e prevedere adeguate mitigazioni (soluzioni architettoniche, colorazioni, arredo esterno, tipologia e conformazione del verde) in grado di favorire l'inserimento ambientale e paesaggistico delle volumetrie da realizzare.
- Le indagini geologiche e geotecniche di dettaglio da svolgersi in sede di piano attuativo ai sensi del DM 11/3/1988 (norme tecniche per lo studio delle terre e delle rocce) dovranno essere corredate dagli studi e dalle carte indicati nel parere rilasciato ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 dalla Provincia di Macerata (Det.Dir. n. 343 del 20/12/2005) inoltre le stesse dovranno rispettare tutte le prescrizioni riportate nelle specifiche relazioni geologiche redatte per l'ottenimento del parere di cui alla DGP 691/2006.
- Per le aree ricadenti in ambito di "piana alluvionale non soggetta con maggior frequenza ad esondazione" di cui all'art. 27 NTA del PTC, 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.
- Per le aree ricadenti in ambito di "aree coltivate di valle" di cui all'art. 31 NTA del PTC, ogni intervento di trasformazione dovrà prevedere opere di minimizzazione e compensazione degli impatti"
- Nei progetti delle opere di urbanizzazione, equiparate ad opere pubbliche, e in quelli di opere edilizie, debbono essere indicati gli alberi da abbattere attestando l'inesistenza di soluzioni alternative all'abbattimento degli stessi"
- L'autorizzazione all'abbattimento di alberi ad alto fusto secolari è concessa soltanto nei casi previsti alle lettere a), h) ed i) del comma 2 dell'art. 21 previa verifica sul posto dell'ente competente al rilascio dell'autorizzazione, tenendo conto che le opere di urbanizzazione sono equiparate ad opere pubbliche
- In sede esecutiva dovranno essere attuati tutti gli interventi di mitigazione previsti negli elaborati presentati all'esame dell'organo tecnico comunale, comprese le compensazioni ivi previste
- Per le aree indicate con la sigla PCL, la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione dovrà comprendere anche il funzionale collegamento infrastrutturale tra le strade interne all'intervento privato e la viabilità esistente extraquartiere. Qualora tali indispensabili e funzionali collegamenti alla viabilità esistente extraquartiere configurino un obiettivo di interesse urbanistico conseguibile soltanto con un congiunto intervento pubblico, tale obiettivo andrà valutato quanto alla dimensione, al relativo costo e alla modalità di realizzazione, in modo che ne risulti verificata la finanziabilità di competenza pubblica e l'eventuale possibilità di inclusione nella programmazione delle Opere Pubbliche ove se ne preveda l'esecuzione direttamente ad opera del Comune, nonché la compatibilità temporale rispetto agli atti abilitativi alla edificazione il cui rilascio potrà avvenire solo dopo l'accertata finanziabilità dell'opera, assicurata dalla inclusione nel bilancio di previsione dell'Amministrazione, perseguendo in ogni caso il fine di raccordare i tempi di popolamento con la realizzazione del collegamento viario extraquartiere
- Per le aree indicate con la sigla PCL, la distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita e comunque non inferiore a ml. 5. E' consentita la costruzione sul confine interno dei lotti, ove prevista dallo strumento urbanistico attuativo,

mediante presentazione di progetto unitario, sottoscritto da tutti i proprietari, con esclusione degli edifici da realizzare in aderenza

- Per le aree indicate con la sigla PCL, la distanza tra fabbricati,  $D_f$ , è stabilita nella misura minima assoluta di 10,00 ml. Nel caso di pareti finestrate di edifici antistanti ovvero nel caso di edifici per i quali una sola parete sia finestrata ma che si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00, tale distanza dovrà comunque essere pari all'altezza del fabbricato più alto; sono ammesse distanze inferiori nel caso in cui la lottizzazione contempli previsioni planivolumetriche.
- Nel caso di presenza di elettrodotti nell'ambito dell'area di intervento il piano attuativo dovrà prevederne lo spostamento ovvero prevedere una idonea fascia di rispetto inedificabile di larghezza commisurata alla potenziale pericolosità dell'elettrodotto che dovrà dedursi da apposito studio da sottoporre a verifica da parte dell'ARPAM.
- In sede esecutiva dovranno essere attuati tutti gli interventi di mitigazione previsti nella "RELAZIONE DI ANALISI DEL SISTEMA AMBIENTALE PER LA VERIFICA DI CONFORMITA' AL PTC", comprese le compensazioni ivi previste.

### **Prescrizioni Particolari per aree senza sottozona:**

#### **Nmt14**

L'edificazione dell'area può avvenire soltanto dopo inserimento della stessa nella lottizzazione PL33, con lo stesso indice di edificabilità territoriale di 1,98 mc/mq, e gli stessi indici edilizi, ridisegnando un margine di edificazione verso nord uniforme a quello già presente lungo via Valenti.

## **Capo III – ZONE PRODUTTIVE**

### **ART. 20 - DEFINIZIONE DELLE ZONE**

Sono le Zone territoriali D di cui all'art. 2 del D.M. del 2/4/68 N. 1444.

Tali Zone sono destinate alle attività produttive di tipo artigianale, industriale, commerciale e direzionale in forme anche integrate.

Al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alla specificità dei vari settori produttivi, il PIANO individua le seguenti Zone.

Sono da considerare compatibili, all'interno delle zone produttive di cui agli articoli 21, 21bis, 22, 22ter, 23, 23bis, nel limite massimo del 30% dell'indice quantitativo di zona, le destinazioni ricettive, ricreative e di ristoro, commerciali di interesse comune, turistiche e alberghiere, a condizione che vengano rispettate le dotazioni standards di parcheggio prescritte per tali destinazioni dall'art. 33 delle presenti norme, in aggiunta a quelle previste dall'art. 41-sexies della L. 17/8/1942 n. 1150, con aree pubbliche di piano attuativo o con apposite aree private vincolate a tale destinazione per il periodo di esercizio delle attività.

## ART. 20 bis – (1)

**ZONA PRODUTTIVA SUAP**

**SFORZACOSTA - C.DA CHIEN TI**

**Fig. 113**

**Particelle nn. 76 porz.-79 porz.**

<b>Ditta richiedente</b>		<b>Santinelli Elvia</b>	
<b>norma</b>	<p>Tale zona è individuata attraverso la procedura ex art. 5 DPR 20/10/1998 n°447; stante la particolarità della modalità di individuazione dell'area sono introdotte le seguenti specificazioni:  L'area è destinata alla localizzazione A CARATTERE TEMPORANEO di DEPOSITO DI MATERIALE INERTE NON APERTO AL PUBBLICO  La ditta titolare dell'autorizzazione è tenuta a consegnare al Comune, trascorsi 2 anni dalla pubblicazione sul BUR della delibera di approvazione definitiva della variante al PRG una perizia giurata redatta da tecnico abilitato che attesti che l'occupazione derivante dall'attività non riduca la capacità di portata dell'alveo di piena e non arrechi danno o pregiudizio per la pubblica incolumità. Qualora non sussistano le condizioni per tale attestazione dovrà essere presentata in Comune una proposta di mitigazione del rischio contenente gli interventi e le opere necessarie ed i tempi per la loro realizzazione. Su tale proposta si dovrà ottenere il parere favorevole della Amministrazione Provinciale; la realizzazione dei lavori nei termini previsti, attestata da tecnico competente individuato in accordo con il Comune al momento della presentazione della proposta di mitigazione, da titolo al rinnovo dell'autorizzazione.  L'autorizzazione ha durata biennale; il rinnovo è sottoposto alla stessa suesposta procedura di rilascio.  Trascorso inutilmente il termine di 180 giorni dalla scadenza dell'autorizzazione questa non potrà essere rinnovata e dovrà darsi seguito agli obblighi assunti con l'atto d'obbligo i cui contenuti sono di seguito specificati</p>		
<b>destinazione - categoria</b>	INDUSTRIALE		
<b>destinazione specifica</b>	DEPOSITO DI MATERIALE INERTE NON APERTO AL PUBBLICO A CARATTERE TEMPORANEO		
<b>parametri tecnici</b>	Superficie territoriale	mq	9.300 circa
	Altezza massima dei cumuli	m	5.00 dal piano di campagna
<b>trattamenti delle aree libere</b>	sarà evitato qualsiasi trattamento superficiale di impermeabilizzazione		
<b>qualità e quantità delle aree a standards</b>	<p>Essendo area ad uso esclusivamente privato, non saranno richieste dotazioni standards mediante cessione di aree.  Gli standards necessari pari a mq 930 saranno monetizzati con riferimento alla DGC 191 del 22/05/2002 debitamente aggiornati secondo l'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo</p>		
<b>prescrizioni a carattere generale</b>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1) I materiali vergini provenienti da attività di scavo, sbancamento, livellamento ecc non dovranno contenere materiale da demolizione</li> <li>2) Le acque da dilavamento provenienti dai cumuli non dovranno determinare intorbidamento per eccessivo trasporto solido delle acque del sottostante fiume Chienti.</li> </ol>	
<b>Prescrizioni propedeutiche al rilascio del permesso di costruire</b>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Accensione di polizza fidejussoria di durata triennale dell'importo pari ad € 30/mq da rinnovare alla scadenza con importo aggiornato secondo l'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo</li> <li>2) Redazione di Relazione Previsionale di Impatto Acustico su cui ottenere il parere favorevole del Servizio Ambiente Comunale</li> <li>3) Atto d'obbligo al ripristino dell'area secondo i seguenti criteri: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) livellamento del terreno limitatamente all'area oggetto del deposito, con trasporto in altro luogo autorizzato del materiale presente;</li> <li>b) piantumazione con essenze arboree ed arbustive tipiche della fascia perfluviale</li> </ol> </li> </ol>	

**ART. 20 bis – (2)**

**ZONA PRODUTTIVA SUAP**

**C.DA ACQUEVIVE**

**Fg. 105**

**Particelle nn. 26-29-119-179-180**

**Fg. 106**

**Particelle nn. 15-129**

Ditta richiedente		Ditta <b>HOBBY ZOO</b>		
<b>norma</b>	<p>Tale zona è individuata attraverso la procedura ex art. 5 DPR 20/10/1998 n°447; stante la particolarità della modalità di individuazione dell'area sono introdotte le seguenti specificazioni: L'area è destinata alla localizzazione A CARATTERE TEMPORANEO di ESERCIZIO E COMMERCIO AMBULANTE DI VOLATILI, ANIMALI ESOTICI, ANIMALI DI BASSA CORTE, MANGIMI, VOLIERE, GABBIE, ECC DECADENZA DELLA INDIVIDUAZIONE la individuazione urbanistica dell'area decade automaticamente nei seguenti casi: decadenza del permesso di costruire per mancato inizio dei lavori entro il termine di legge (1 anno dal rilascio) mancato completamento dell'opera entro i termini del permesso di costruire INSEDIAMENTO NUOVA ATTIVITÀ RISPETTO ALLA ORIGINARIA Ogni insediamento di altra attività rispetto a quella originaria è soggetto ad autorizzazione comunale; può avvenire con le seguenti modalità: INSEDIAMENTO COMPATIBILE: si intende la possibilità di insediare attività facenti parte della medesima categoria urbanistica (artigianale, industriale, commerciale ecc) attestata con certificato della CCIAA; sono individuate due possibilità : <i>INSEDIAMENTO COMPATIBILE DIRETTO</i> - ammesso senza alcuna verifica ambientale ed urbanistica riferita alla nuova attività da insediare quando l'istruttoria tecnica operata dal servizio comunale competente accerti la assoluta fungibilità tra la attività cedente e quella da insediare in termini di carico urbanistico (Il carico urbanistico rappresenta l'impegno complessivamente indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità e dei servizi da parte delle attività da insediare. Dal punto di vista parametrico il Cu viene identificato: 1. dalla quantità di superfici a parcheggi, pubblici e privati richiesta dalla normativa. 2. dalla superficie utile anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o superficie non residenziale (Snr) in Su 3. dalla variazione della destinazione d'uso con o senza trasformazioni edilizie, dell'uso dei locali interni 4. della variazione merceologica dei beni commercializzati in relazione alla valutazione circa l'impatto sul carico di traffico indotto 5. dall'aumento in quantità superiore ad una delle unità immobiliari) <i>INSEDIAMENTO COMPATIBILE INDIRETTO</i> – ammesso solamente ad avvenuta positiva verifica ambientale ed urbanistica relativa al carico urbanistico come sopra definito, effettuate da parte del titolare della nuova attività in seguito alle richieste da parte del servizio comunale competente al fine di verificare l'impatto nel territorio della attività da insediare NUOVO INSEDIAMENTO: si intende per Nuovo insediamento quello riferito ad attività NON facenti parte della medesima categoria urbanistica (artigianale, industriale, commerciale ecc) attestata con certificato della CCIAA, dell'attività originaria oppure riferito ad attività che in termini di carico urbanistico non possa definirsi <i>INSEDIAMENTO COMPATIBILE</i>. Ogni nuovo insediamento è assoggettato alla medesima procedura di individuazione alla quale è stata sottoposta l'attività originaria; è perciò da intendersi come nuovo SUAP</p>			
<b>destinazione - categoria</b>	COMMERCIALE			
<b>destinazione specifica</b>	ESERCIZIO E COMMERCIO AMBULANTE DI VOLATILI, ANIMALI ESOTICI, ANIMALI DI BASSA CORTE, MANGIMI, VOLIERE, GABBIE, ECC			
<b>parametri tecnici</b>	Superficie territoriale	mq	26.572,00	
	indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	0.47	
	Cubatura massima edificio 18	mc	800.00	
	Superficie utile massima residenziale	mq	95.00	
	altezza massima	m	7.50	
	Rapporto di copertura sup. coperta/sup. terr.		14/100	
	Distanze dalla strada	Canile e fabbr. annessi	m	20.00
		portico	m	18.00
	Distanze dai confini	canile	m	10.00
		Edificio 18	m	5.00
Distanza dalla strada	Edificio 18	m	12.00	
<b>trattamenti delle aree libere</b>	Intensa piantumazione secondo le indicazioni fornite nella relazione agronomica a firma della Dott.ssa Baiocco			
<b>qualità e quantità delle aree a standards</b>	Cessione dell'area a parcheggio lungo la strada comunale della Pieve prima del rilascio del certificato di agibilità.			
<b>Ulteriori prescrizioni</b>	Atto unilaterale d'obbligo al mantenimento della destinazione ad uffici dei locali relativi al fabbricato 18 Accesso pedonale all'area dal parcheggio pubblico			

## ART. 20 bis – (3)

**ZONA PRODUTTIVA SUAP**

**VIA DEI VELINI**

**Fig. 41**

**Particelle nn. 354p – 312 – 521 – 523 – 55p – 522p – 512p – 518p**

<b>Ditta richiedente</b>	<b>Valeri Valerio - Valenti Adriano</b>														
<b>norma</b>	<p>Tale zona è individuata attraverso la procedura ex art. 5 DPR 20/10/1998 n°447; stante la particolarità della modalità di individuazione dell'area sono introdotte le seguenti specificazioni: L'area è destinata alla localizzazione tre manufatti distinti con le lettere A, B, C negli elaborati progettuali originanti la variante al PRG destinati rispettivamente: fabbricato A – OFFICINA PER IMPIANTI TERMOIDRAULICI fabbricato B – OFFICINA PER IMPIANTI TERMOIDRAULICI fabbricato C – AUTOFFICINA</p> <p><b>DECADENZA DELLA INDIVIDUAZIONE</b> la individuazione urbanistica dell'area decade automaticamente nei seguenti casi: decadenza del permesso di costruire per mancato inizio dei lavori entro il termine di legge (1 anno dal rilascio) mancato completamento dell'opera entro i termini del permesso di costruire</p> <p><b>INSEDIAMENTO NUOVA ATTIVITÀ RISPETTO ALLA ORIGINARIA</b> Ogni insediamento di altra attività rispetto a quella originaria è soggetto ad autorizzazione comunale; può avvenire con le seguenti modalità: <b>INSEDIAMENTO COMPATIBILE:</b> si intende la possibilità di insediare attività facenti parte della medesima categoria urbanistica (artigianale, industriale, commerciale ecc) attestata con certificato della cciaa; sono individuate due possibilità : <i>INSEDIAMENTO COMPATIBILE DIRETTO</i> - ammesso senza alcuna verifica ambientale ed urbanistica riferita alla nuova attività da insediare quando l'istruttoria tecnica operata dal servizio comunale competente accerti la assoluta fungibilità tra la attività cedente e quella da insediare in termini di carico urbanistico (Il carico urbanistico rappresenta l'impegno complessivamente indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità e dei servizi da parte delle attività da insediare. Dal punto di vista parametrico il Cu viene identificato: 1. dalla quantità di superfici a parcheggi, pubblici e privati richiesta dalla normativa. 2. dalla superficie utile anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o superficie non residenziale (Snr) in Su 3. dalla variazione della destinazione d'uso con o senza trasformazioni edilizie, dell'uso dei locali interni 4. della variazione merceologica dei beni commercializzati in relazione alla valutazione circa l'impatto sul carico di traffico indotto 5. dall'aumento in quantità superiore ad una delle unità immobiliari). <i>INSEDIAMENTO COMPATIBILE INDIRETTO</i> – ammesso solamente ad avvenuta positiva verifica ambientale ed urbanistica relativa al carico urbanistico come sopra definito, effettuate da parte del titolare della nuova attività in seguito alle richieste da parte del servizio comunale competente al fine di verificare l'impatto nel territorio della attività da insediare <b>NUOVO INSEDIAMENTO:</b> si intende per Nuovo insediamento quello riferito ad attività NON facenti parte della medesima categoria urbanistica (artigianale, industriale, commerciale ecc) attestata con certificato della CCIAA, dell'attività originaria oppure riferito ad attività che in termini di carico urbanistico non possa definirsi <i>INSEDIAMENTO COMPATIBILE</i>. Ogni nuovo insediamento è assoggettato alla medesima procedura di individuazione alla quale è stata sottoposta l'attività originaria; è perciò da intendersi come nuovo SUAP</p>														
<b>destinazione - categoria</b>	ARTIGIANALE + COMMERCIALE														
<b>destinazione specifica</b>	<p>fabbricato A – OFFICINA PER IMPIANTI TERMOIDRAULICI fabbricato B – OFFICINA PER IMPIANTI TERMOIDRAULICI fabbricato C – AUTOFFICINA E' ammessa esclusivamente la commercializzazione di PRODOTTI NON ALIMENTARI con le limitazioni della norma generale suesposta; le massime superfici commerciali (sup. di vendita + magazzini e sup. accessorie) sono le seguenti:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">fabbricato A</td> <td style="padding-left: 20px;">mq</td> <td style="padding-left: 20px;">260</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">fabbricato B</td> <td style="padding-left: 20px;">mq</td> <td style="padding-left: 20px;">130</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">fabbricato C</td> <td style="padding-left: 20px;">mq</td> <td style="padding-left: 20px;">45</td> <td></td> </tr> </table>			fabbricato A	mq	260		fabbricato B	mq	130		fabbricato C	mq	45	
fabbricato A	mq	260													
fabbricato B	mq	130													
fabbricato C	mq	45													
<b>parametri tecnici</b>	Sup. fondiaria e vol. mass. edificabile	Fabbricato A	mq	4.380	mc	9.300									
		Fabbricato B	mq	1.380	mc	3.650									
		Fabbricato C	mq	1.674	mc	4.200									
	Superficie minima per biomassa	Fascia boscata - corridoio ecologico		mq	924										
	Siepi arboree		mq	638											
	Distanza minima dai confini esterni	m	10.00												
	Altezza massima dei fabbricati	m 9.00 dal terreno sistemato													
<b>Prescrizioni di carattere architettonico</b>	<p>- introduzione di sistemi atti a ridurre la continuità materica e quindi l'impatto visuale; - uso di tetti verdi e verde pensile (pareti rinverdite);</p>														

<b>Qualità e quantità delle aree a standards</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessione area a parcheggio per circa mq 640</li> <li>- Monetizzazione area standards di verde pubblico per mq 570 circa Seguendo i parametri di riferimento della DGC 191 del 22/05/2002 debitamente aggiornati secondo l'indice ISTAT di variazione del costo di costruzione edifici residenziali</li> </ul>
<b>Prescrizioni generali</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Obbligo conservazione della fascia boscata con funzione di corridoio ecologico</li> <li>2) Atto d'obbligo da parte della proprietà confinante verso il lato Sud-Ovest al mantenimento della piantumazione a confine</li> </ol>
<b>Prescrizioni propedeutiche al rilascio dei permessi di costruire</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) stipula convenzione per <ol style="list-style-type: none"> <li>a) impegno alla realizzazione e cessione opere pubbliche previste nel progetto (strada e parcheggio) previa presentazione del progetto esecutivo</li> <li>b) fornitura copertura fidejussoria relativa alle opere pubbliche da realizzare</li> </ol> </li> <li>2) versamento della somma relativa alla monetizzazione delle aree a verde pubblico</li> <li>3) Subordinazione rilascio agibilità edifici alla realizzazione delle opere pubbliche</li> </ol>

**ART. 20 ter – (1)**

**ZONA DEPOSITO E TRATTAMENTO RIFIUTI C.DA VALLEBONA**

Fg. 69

Particelle nn. 74p – 131 – 766p – 769 – 797p - 798

<b>Ditta richiedente</b>		<b>Lattanzi Sandro</b>	
<b>norma</b>	<p>Tale zona è individuata attraverso la procedura ex art. 208 D.Lgs. 3.4.2006 n.152; stante la particolarità della modalità di individuazione dell'area sono introdotte le seguenti specificazioni:  L'area è destinata alla localizzazione a carattere temporaneo di ATTIVITÀ DI MESSA IN RISERVA TRATTAMENTO RIFIUTI, DEPOSITO MATERIE PRIME SECONDARIE E DEPOSITO MATERIALI INERTI PER IL LORO EVENTUALE ARRICCHIMENTO (INERTI DI CAVA, CEMENTO, ECC.).  La presente destinazione di zona decade automaticamente col decadere dell'autorizzazione provinciale all'esercizio dell'attività; in tal caso l'area ritorna alla destinazione urbanistica precedente, sarà a carico della ditta proprietaria la messa in pristino dell'area con eliminazione di ogni elemento tecnico posto in essere al fine di attrezzare il sito coerentemente con le necessità indotte dall'autorizzazione stessa (impermeabilizzazione del sito, sistema fognante ecc) e il trasporto in altro sito del materiale di lavorazione eventualmente ancora presente.  L'autorizzazione provinciale, avente valore sostitutivo del permesso di costruire, contiene la condizione dell'atto unilaterale d'obbligo di cui alle prescrizioni contenute nella presente norma; il mancato assolvimento all'obbligo avrà l'effetto di considerare realizzati in totale difformità al permesso di costruire i fabbricati progettati.</p>		
<b>destinazione - categoria</b>	ARTIGIANALE		
<b>destinazione specifica</b>	IMPIANTO DI RECUPERO RIFIUTI INERTI		
<b>parametri tecnici</b>	Superficie territoriale		mq 26.400
	superficie utile massima	p.seminterrato	mq 800
		p.terra	mq 100
	Superficie coperta massima	p.seminterrato	mq 1.000
		p.terra	mq 120
	altezza massima fuori terra	p.seminterrato	m 6.50
		p.terra	m 4.00
	Volumetria complessiva fuori terra		mc 2.640
	indice di fabbricabilità territoriale		mc/mq 0.1
	Distanze minime dalla strada	edifici	m 20.00
Accessori (tettoie ecc)		m 10.00	
Distanze dai confini	edifici	m 20.00	
	Accessori (tettoie ecc)	m 10.00	
<b>trattamenti delle aree libere</b>	<p>Sistemazione floristica relativa sia all'aspetto meramente logistico, sia a quello ambientale.  Aspetto logistico: la sistemazione a verde funzionale alla delimitazione degli spazi di lavoro a scopi puramente tecnici quali ad esempio la schermatura per la deriva di polveri.  Aspetto ambientale: sistemazione a verde utile per ricreare una condizione naturaliforme del sito, operando secondo criteri ecologici che tendono a riempire tutte le nicchie aumentando così la complessità del sistema che nel lungo periodo dovrebbe tendere ad una condizione di equilibrio e stabilità.</p>		
<b>prescrizioni</b>	<p>Dovrà sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo contenente</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) l'impegno alla presentazione, entro tre mesi dalla cessazione dell'attività, di richiesta di permesso di costruire, corredata di adeguato progetto agronomico e di rimodellamento orografico, per le seguenti opere: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) eliminazione dell'impermeabilizzazione, dell'impianto fognario, della vasca di raccolta delle acque di prima pioggia e di ogni altra attrezzatura tecnica posta in essere per l'ottenimento dell'autorizzazione all'esercizio della cessata attività;</li> <li>b) rinaturalizzazione del sito.</li> </ol> </li> <li>2) l'impegno alla esecuzione di tutte le opere entro i termini di validità del permesso di costruire</li> </ol>		

## ART. 21 - ZONE MISTE A RESIDENZA

Sono le Zone a carattere prevalentemente artigianale, destinate cioè all'artigianato produttivo o all'artigianato comunque non insediabile nelle Zone residenziali; in esse l'attività produttiva risulta integrata dalla presenza di una quota residenziale funzionale alla stessa.

In tali Zone, oltre agli spazi produttivi veri e propri, sono ammessi alloggi per il titolare e/o il personale di custodia (in misura di un alloggio della superficie massima di 95 mq netti), uffici, depositi, spazi per mostra e commercializzazione dei prodotti e quant'altro funzionale all'attività produttiva insediata in quantità non superiore al 25% del volume della unità insediativa.

In relazione alle caratteristiche e allo stato di utilizzazione delle aree e degli insediamenti, il PIANO individua le seguenti Sottozone:

### - Sottozona 1

È relativa ad insediamenti produttivi esistenti e consolidati, per i quali sono ammessi adeguamenti e/o ampliamenti, nonché ad eventuali aree libere da edificare; in esse il PIANO si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Fondiaria:	2 mc/mq
H - Altezza Massima:	8 ml
Df - Distanza tra fabbricati:	15 ml
Dm - Distanza dai confini:	7,5 ml
Ds - Distanza dalle strade :	in relazione alla larghezza delle strade di cui al D.M. 30.04.92 n. 285 e Regol. 16.12.92 N. 495.

### Prescrizioni particolari:

**N 5** - Considerati i valori paesistico-ambientali della localizzazione, l'intervento è soggetto a verifica di compatibilità ambientale e limitato al recupero (e ad un eventuale ampliamento fino al 50% della volumetria) dell'edificio esistente, escludendo quindi qualsiasi nuova costruzione, oltre al possibile inserimento di elementi di arredo urbano all'interno di una accurata progettazione a verde della zona.

**N 12** - Considerato che l'insediamento esistente risulta praticamente addossato alle sponde del fiume Chienti, la zonizzazione di Piano costituisce essenzialmente una presa d'atto dei fabbricati esistenti; sono pertanto consentiti esclusivamente ampliamenti che comunque non debbano comportare per ogni fabbricato un avanzamento planimetrico nei confronti della sponda del fiume Chienti.

**N 16** - È ammesso esclusivamente l'ampliamento contiguo all'edificio esistente. Stante inoltre la peculiare valenza paesaggistica del sito si prescrive, in sede di rilascio della concessione edilizia, l'obbligo di riservare una fascia perimetrale intensamente piantumata ( di ampiezza non inferiore a ml 2.50) che consente una migliore schermatura dei volumi edilizi.

**N 18** - L'ampliamento dovrà essere realizzato sull'allineamento del filo fisso costituito dal prospetto dell'edificio esistente (parallelo alla Provinciale).

**N 21** - Si prescrive l'obbligo di prevedere una fascia di Verde Alberato lungo il lato del lotto esposto verso il fiume.

**N 23 - N 24** - È consentito esclusivamente l'ampliamento dei volumi esistenti con l'obbligo di non superare l'altezza degli stessi. In sede di rilascio della concessione edilizia dovrà imporsi una consistente schermatura, con intensa piantumazione, sia a monte sia a valle.

**N 66** - Le particelle 207-208-212-239-241 sono gravate dal vincolo derivante dalla tutela permanente del PPAR e dai divieti di cui all'art. 23.10 bis delle NTA del PTC ;

La reale possibilità edificatoria nel comparto è quindi limitata a quella derivante dall'applicazione dell'indice sulla sola superficie delle particelle 305 e 307.

Al di fuori della fascia di tutela permanente del corso d'acqua (35 ml.) in cui sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 29 lett. b) delle NTA del PPAR e con esclusione della superficie di pertinenza della cubatura realizzabile nelle particelle 305 e 307, sono ammesse esclusivamente opere di sistemazione che nel rispetto delle quote originarie del terreno, non ne determinino la impermeabilizzazione; è vietata qualsiasi pavimentazione.

L'attuazione di superfici con destinazione commerciale disciplinate dalla L.R. n. 26/1999 e ss.mm. dovrà garantire il reperimento degli standards ivi previsti.

Lungo tutto il limite della tutela permanente del corso d'acqua (35 ml.) dovranno essere messe a dimora essenze arboree ed arbustive di tipo autoctono al fine di rispettare le finalità del PTC e del PPAR

**Nma07** - E' vietato l'abbattimento degli esemplari arborei protetti. In particolare nel caso di specie secolari in fase attuativa e/o in sede di permesso di costruire va prodotto un apposito studio che verifichi la necessità di prevedere adeguati ambiti di rispetto e salvaguardia degli stessi.

**Nma09** - Relativamente alla nuova volumetria prevista, dovrà essere garantito il rispetto delle dotazioni minime di standards previste dalla normativa nazionale vigente, le aree a parcheggio pubblico devono essere reperite nelle quantità minime previste dell'art. 66 del REC"

## **Sottozona 2**

È relativa ad aree per lo più libere e destinate alla realizzazione di complessi a carattere produttivo misto a residenza; in esse il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo nel rispetto dei seguenti indici:

Jt	- Indice di Densità Territoriale:	1,5 mc/mq
H	- Altezza massima :	8 ml
Df	- Distanza tra fabbricati :	15 ml
Dm	- Distanza dai confini :	7,50 ml
Ds	- Distanza dalle strade :	20 ml
Sp	- Dotazione standards:	10% della superficie territoriale oltre a 18 mq/100 mc. di volumetria residenziale.



## ART. 21 (BIS) - ZONE MISTE A RESIDENZA

Sono le zone a carattere prevalentemente artigianale, destinate cioè all'artigianato produttivo o all'artigianato comunque non insediabile nelle zone residenziali. In queste zone sono consentiti cioè tutti i tipi di attività artigianali purché non inquinanti ai sensi di legge, per la produzione di beni che risultano, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano.

Sono compresi anche gli spazi non direttamente legati all'attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, ingegnerizzazione e gestione della produzione, movimentazione, deposito e magazzinaggio) purché legati alle attività artigianali e riferiti a:

1. attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, etc.), attività di vendita diretta al pubblico;
2. attività volte a produrre e/o formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, servizi di software, etc.).

In tali zone l'attività produttiva dovrà essere integrata dalla presenza di una quota residenziale funzionale alla stessa; in particolare la residenza dovrà costituire una quota pari ad un minimo del 15% e ad un massimo del 30% del volume massimo realizzabile nel lotto; il lotto minimo per queste zone dovrà essere pari a 1700 mq.

In ogni caso le volumetrie di nuovo impianto destinate all'attività produttiva e quelle residenziali non potranno essere concesse e realizzate separatamente.

In ambedue le aree oggetto di questo articolo le previsioni di Prg si attuano tramite intervento urbanistico preventivo - nel caso specifico trattasi di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata - nel rispetto dei seguenti indici:

### **Piediripa Est - P.L. II**

St	- Superficie territoriale:	19.077 mq.
Jt	- Indice di Densità Territoriale:	1 mc/mq.
H	- Altezza massima:	9 ml.
Df	- Distanza tra fabbricati:	15 ml.
Dm	- Distanza dai confini:	5 ml.
Ds	- Distanza dalle strade:	20 ml.
	Parcheggi pubblici:	600 mq.
	Verde pubblico:	2.300 mq

La dotazione minima di aree standard per ambedue le aree oggetto di questo articolo è pari al 10% della Superficie Territoriale oltre a 21 mq /120 m c di volumetria residenziale.

Dovranno essere soddisfatte inoltre le dotazioni minime a parcheggio previste dall'art. 66 del REC

Tutte le superfici destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico dovranno essere adeguatamente alberate con specie arboree aventi le seguenti caratteristiche specifiche:

- specie caducifolie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo;
- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati.

Per ogni lotto compreso nelle aree oggetto di questo articolo dovranno prevedersi due accessi carrabili; tali accessi dovranno essere disposti agli estremi laterali di ogni lotto, anche a confine di proprietà.

Nelle apposite schede allegate, relative alle aree di questo articolo, sono riportate graficamente zone a standards e destinazioni di zona; la collocazione e la dimensione delle aree a standards e le destinazioni delle varie zone sono prescrittive esclusivamente per il PL I; in tali schede sono specificati tutti gli elementi (viabilità, standards, destinazioni, percorsi, accessi, etc.) .

## ART. 22 - ZONE INDUSTRIALI

Sono le Zone destinate prevalentemente a insediamenti produttivi a carattere industriale e artigianale con esclusione delle industrie insalubri di prima classe di cui al DM Sanità del 19/11/81.

Oltre agli spazi produttivi veri e propri sono ammessi magazzini, depositi, uffici, spazi per mostre e commercializzazione dei prodotti e quant'altro funzionale all'attività produttiva insediata.

Al fine della integrazione della funzione produttiva delle Zone e tenuto conto della reale utilizzazione di quelle esistenti, in tali Zone è consentito l'insediamento di attività commerciali.

Per ogni insediamento è ammessa l'abitazione per il personale di custodia e/o gestione in misura di un alloggio della superficie massima di 95 mq netti.

In relazione alle caratteristiche e allo stato di utilizzazione delle aree e degli insediamenti, il PIANO individua le seguenti Sottozone:

### - Sottozona 1

È relativa ad insediamenti produttivi esistenti e consolidati per i quali sono ammessi ampliamenti e/o adeguamenti, nonché ad eventuali aree libere da edificare interne a lotti già parzialmente edificati, aventi appunto caratteristiche di completamento di un tessuto già consolidato; in essa il PIANO si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

Jf	- Indice di densità Fondiaria:	3 mc/mq
H	- Altezza Massima:	9 mt
Df	- Distanza tra fabbricati:	20 mt
Dm	- Distanza dai confini:	10 mt
Ds	- Distanza dalle strade:	10 mt

Limitatamente agli ampliamenti di fabbricati esistenti e per particolari esigenze connesse alla organizzazione produttiva, è consentita la riduzione dei distacchi sopra prescritti purchè non inferiori a ml 10 tra fabbricati (Df) e a ml 5 dai confini (Dm) e dalle strade (Ds).

### Prescrizioni Particolari:

**N17** - Gli interventi edilizi dovranno comunque essere ammessi nel rispetto dell'ambito permanente di tutela del corso d'acqua di 3° classe interessante il fosso. ( mt. 35.00 ). Per l'area, l'attuazione dell'intervento edilizio diretto è subordinata alla verifica, estesa alle aree libere limitrofe, delle caratteristiche di zona di completamento; in mancanza di ciò gli interventi previsti dovranno essere attuati attraverso un preventivo piano attuativo.

**N37** - Nell'area perimetrata, per particolari e dimostrate esigenze, si potrà derogare dal parametro dell'altezza fino a raggiungere un massimo di m. 12.

**N72** - L'area perimetrata è assoggettata all'inedificabilità con mantenimento della potenzialità edificatoria esprimibile in altra localizzazione compatibilmente con gli strumenti urbanistici e le norme in vigore

## **Sottozona 2**

È relativa ad aree per lo più libere e destinate alla realizzazione di complessi produttivi, nonché - all'interno delle Zone dotazione standards - di attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti e degli utenti delle zone; in esse il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo nel rispetto dei seguenti indici:

Jt	- Indice di densità Territoriale: 3 mc/mq
H, Df, Dm, Ds	- come alle Zone attuabili per intervento diretto
Sp	- Dotazione Standards: 10% della superficie territoriale.

Nelle Zone di cui al presente articolo il rilascio della Concessione è subordinato all'impegno per la esecuzione dei necessari impianti di depurazione in relazione al tipo di attività e in conformità alle disposizioni di legge in materia.

La Sottozona relativa ad aree regolamentate da Piani Attuativi vigenti è individuata dal PIANO con la sola zonizzazione (retino) corrispondente alla destinazione di Zona; valgono per essa le disposizioni dell'art. 55 Titolo III delle presenti norme.

Nel caso di varianti dei Piani Attuativi di cui sopra, che incidano sul dimensionamento globale degli stessi e sulla dotazione degli standards, valgono gli indici e prescrizioni della Sottozona 2.

In sede di redazione della strumentazione attuativa si dovranno prevedere ed imporre fasce intensamente piantumate, onde meglio schermare gli interventi edilizi, oltre alla adozione di soluzioni unitarie, (trattamenti superficiali, recinzioni, pavimentazioni esterne ecc.) tali da garantire una certa decorosità a zone spesso prive di qualsiasi regola architettonica e di arredo.

### **Prescrizioni Particolari per aree senza sottozona:**

**Nmt12** - Per il lotto è ammessa, verso il confine nord, la distanza tra fabbricati "Df" di 15 ml.

## ART. 22 (BIS) - ZONE PER ATTIVITÀ DI ROTTAMAZIONE

Sono le Zone destinate al deposito a cielo libero e alla rottamazione di autoveicoli, regolarmente autorizzate dalla Giunta Regionale ai sensi della L.R. 31/90, previa verifica di compatibilità paesistico-ambientale ai sensi delle NTA del PPAR vigente.

In tali Zone il Piano si attua per intervento diretto.

Lo spazio per il deposito deve essere circondato da una fascia alberata di almeno mt 20 di ampiezza costituita da essenze d'alto fusto tipiche del luogo piantumate in triplice filare alternato e distanziate non più di mt. 6.

Il deposito dei rottami deve essere proporzionato all'effettivo ciclo di demolizione e/o rimozione, in modo che il cumulo degli stessi non risulti mai inferiore a ml. 4,5.

È ammessa la realizzazione di fabbricati per l'attività di demolizione e relativi servizi nel rispetto dei seguenti indici:

Jf	= Indice di densità fondiaria	0,10	mc/mq
H	= Altezza massima	8,5	ml
Dm	= Distanza dai confini	20	ml
Ds	= Distanza dalle strade	20	ml

In tali zone il rilascio della concessione è subordinata all'impegno per la esecuzione dei necessari impianti di depurazione in relazione al tipo di attività e in conformità alle disposizioni di Legge in materia secondo la procedura individuata al comma primo del presente articolo.

Per gli edifici presenti all'interno dell'area possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione. Restano esclusi tutti gli interventi che comportano aumenti planimetrici o volumetrici. Gli stessi edifici possono essere destinati per l'abitazione del personale di custodia e/o gestione purchè si trovino ad almeno mt. 200 da civili abitazioni

Le variazioni di zona apportate conseguentemente all'attivazione della procedura di cui all'art. 208 del D.Lgs. 3/4/2006 n. 152 (ex artt. 27 e 28 del D.Lgs. 5/2/1997 n. 22) terminano la loro vigenza al momento della cessazione dell'attività. Le aree tornano ad avere la destinazione previgente al provvedimento e dovranno essere assoggettate a verifica ed eventuale bonifica del sito.

## ART. 22 (TER) - ZONE INDUSTRIALI

Sono le aree per lo più libere destinate prevalentemente ad insediamenti produttivi a carattere industriale, con esclusione delle industrie insalubri di prima classe di cui al D M Sanità del 19/11/1981.

Sono compresi anche gli spazi non direttamente legati all'attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, ingegnerizzazione e gestione della produzione, movimentazione, deposito e magazzinaggio, commercializzazione dei prodotti ecc..) ma riferiti a:

1. attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, etc.);
2. attività volte a produrre e/o formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, servizi di software etc.);
3. soddisfacimento delle esigenze del personale (preparazione e consumo del cibo, attività sociali, igienico sanitarie, assistenza medica);
4. attività connesse alla commercializzazione dei prodotti quali spacci aziendali ecc..

La quota di volumetria destinata alle attività di cui ai punti 1 e 2 non potrà essere superiore al 35% del volume esistente o di progetto.

Tutte le attività dei punti 1, 2 e 3 in ogni caso dovranno essere esclusivamente riferite alle attività produttive delle aziende insediate all'interno di ciascuna delle aree oggetto del presente articolo.

Per ogni insediamento è ammessa la presenza di una abitazione destinata esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori in misura di un alloggio della superficie massima di 95 mq netti. Tale abitazione non potrà essere prevista al di sopra delle superfici produttive vere e proprie e in particolare a quelle destinate alla lavorazione dei prodotti, ai depositi e magazzini.

Nelle aree di cui al presente articolo il rilascio della Concessione è subordinato all'impegno per la esecuzione dei necessari impianti di depurazione in relazione al tipo di attività e in conformità alle disposizioni di legge in materia.

In sede di redazione della strumentazione attuativa si dovranno prevedere e prescrivere fasce intensamente piantumate, onde meglio schermare gli interventi edilizi, oltre alla adozione di soluzioni unitarie (trattamenti superficiali, recinzioni, pavimentazioni esterne, etc.), tali da garantire una certa decorosità a zone spesso prive di qualsiasi regola architettonica e di arredo.

### Sforzacosta - P.L. III

Le previsioni di Prg per questa area si attuano tramite Piano di Lottizzazione di iniziativa privata nel rispetto dei seguenti indici:

St	- Superficie territoriale:	75.600 mq
Jt	- Indice di Densità Territoriale:	2 mc/mq.
H	- Altezza massima:	9 ml.
Df	- Distanza tra fabbricati:	20 ml.

Dm - Distanza dai confini:	10 ml.
Ds - Distanza dalle strade:	10 ml.
Parcheggi pubblici:	3.780 mq.
Verde pubblico:	3.880 mq.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla verifica di conformità di cui al punto 5.4 delle NTA del PTC.

**N 47** - L'area dovrà essere esclusivamente utilizzata per l'ampliamento dell'attività esistente e più in generale l'edificio complessivamente risultante dall'ampliamento non potrà essere frazionato per ospitare differenti attività; dovranno essere rispettati i seguenti indici:

St - Superficie fondiaria	26.707 mq
Jt - Indice di densità fondiaria	1.5 mc/mq
H - Altezza massima	9 ml
Df - Distanza tra fabbricati	20 ml
Dm - Distanza tra dai confini	10 ml
Ds - Distanza tra dalle strade	20 ml

### **Piediripa Est – P.P. 1 Ampliamento zone produttive commerciali e direzionali**

Le previsioni di Prg per questa area si attuano tramite Piano Particolareggiato, secondo le indicazioni contenute nella scheda grafica di progetto allegata, nel rispetto dei seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Fondiaria:	3,00 mc/mq
H - Altezza massima:	9 ml
Df - Distanza tra fabbricati:	20 ml
Dm - Distanza dai confini:	10 ml
Ds - Distanza dalle strade:	10 ml

Dotazione standards: - per le aree produttive dovrà essere pari al 10% dell'intera superficie ( art. 5 D.M.1444/'68 )

- per le zone commerciali dovrà essere pari a 80mq/100mq di S.U.L. ( superficie utile lorda )( art. 5 D.M 1444/'68 )

-dovrà essere verificate e rispettate le richieste di cui alla L.R. 26/'99 e successivi aggiornamenti ed integrazioni. Tali richieste dovranno essere reperite all'interno dei lotti in base all'attività svolta.

Qualora in fase di progettazione esecutiva venissero realizzate S.U.L. con percentuali superiori a quelle minime preventivate nella planimetria Tav U.5 - Variante Giugno 2004 -, per ogni singolo lotto andranno ricalcolati gli standards e reperiti quelli aggiuntivi.

Gli stessi standards devono essere effettivamente utilizzabili e fruibili.

All'interno del P.P.1 per insediamenti produttivi in oggetto sono consentite deroghe al rispetto dell'altezza massima sopra indicata, esclusivamente per motivi e documentati casi di esigenze

tecniche legate al ciclo produttivo dell'azienda le quali comportino la previsione di manufatti con altezze maggiori di 9 ml.

Nell'apposita scheda allegata, relativa alle aree di questo articolo, sono riportate graficamente le zone a standards e le destinazioni di zona. La viabilità, la collocazione e la dimensione delle aree a standards e le destinazioni delle varie zone sono prescrittive. Pertanto il Piano Particolareggiato attuativo dovrà ad essa uniformarsi.

## **Il Piano Particolareggiato per insediamenti Produttivi P.P.1 è suddiviso nelle seguenti zone:**

### **Zona 1**

Le aree ricadenti nella zona 1 individuano le zone più propriamente produttive dove le attività complementari alla produzione non potranno superare il 35% della superficie totale dell'intervento.

### **Zona 2**

Le aree ricadenti nella zona 2 individuano le zone più propriamente commerciali per la vendita e la distribuzione dei prodotti nonché le attività quali attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico (uffici, agenzie e sportelli bancari, ecc..)

### **Zona 3**

Le aree ricadenti nella zona 3 individuano le zone destinate ad attrezzature di interesse collettivo quali: sociali, ricreative, di ristoro, alberghiere, uffici pubblici e privati ecc...Le strutture in tali zone potranno essere pubbliche, di uso pubblico e/o private.

L'attuazione di tali zone dovrà avvenire con gli stessi indici del P.P.1 con la possibilità di incrementare le altezze sino a 15 ml.

### **Zona 4 ( Zone ES edifici esistenti )**

Le aree ricadenti nella zona 4 individuano le zone già edificate con presenza di residenze ed annessi agricoli che a seguito di ampliamenti delle zone produttive si trovano prive di fondo agricolo e circondate da attività industriali, commerciali e simili.

Per permettere la riconversione dei fabbricati destinati all'agricoltura è ammessa la destinazione degli stessi a fini industriali, artigianali e commerciali anche con ricomposizione e spostamento delle volumetrie nel rispetto dell'altezza massima di 9 ml e delle distanze dai fabbricati e confini di cui alla sottozona 1 dell'art 22.

Per le residenze è ammesso, per fini igienico sanitari e per realizzazione di garages e simili, un incremento volumetrico per dotarle degli spazi di servizio sottratti dagli annessi pari al 25% della volumetria esistente con un limite massimo sino a 700 mc.

Qualora risulti attuabile la riconversione totale delle volumetrie esistenti nelle aree individuate con la presente zona 4 (Zone ES edifici esistenti) per trasformarle in commerciali e/o artigianali o per servizi all'industria gli indici e parametri saranno quelli per intervento diretto di cui alla sottozona 1 dell'art 22.

In tali zone è fatto obbligo la messa a dimora di specie arboree in doppia fila da localizzarsi sui confini delle aree.

Qualora riconvertiti nei lotti ES vanno reperite tutte le dotazione standards previste per legge, in funzione delle loro dimensione. Il Comune potrà optare per la monetizzazione degli spazi di verde pubblico.

### **Prescrizioni generali per il P.P.1**

In tutte le zone del P.P.1. di cui sopra dovranno essere reperite e soddisfatte le dotazioni richieste di parcheggi inerenti le singole attività di cui all'art. 66 del R.E.C.

Tutte le superfici destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico dovranno essere adeguatamente alberate con specie arboree aventi le seguenti caratteristiche specifiche:

- specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo;
- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati.

Gli accessi carrabili ai lotti non dovranno intralciare la viabilità principale.

Data la vulnerabilità della falda e la sua posizione nella realizzazione di eventuali piani seminterrati e interrati vanno evitate interferenze con la stessa falda al fine di garantirne la protezione (minimo 2,00 mi di franco dalla quota di massima escursione).

Si dovranno adottare tutte le cautele possibili per evitare l'infiltrazione di agenti inquinanti nel sottosuolo.

Lo spessore del materasso alluvionale attualmente esistente non dovrà essere asportato. Inoltre, visto l'art.2 della L.R. 71 del 01/12/97 "Norme per la disciplina delle attività estrattive", il materiale lapideo estratto dal fondo dovrà essere riutilizzato in loco.

Le aree libere di pertinenza dei lotti si dovranno sistemare assicurando un indice di permeabilità del suolo non inferiore al 40% della superficie non edificata.

Si dovrà assicurare una accurata regimazione delle acque meteoriche, ivi comprese quelle di gronda e quelle derivanti da strade e piazzali anche se destinati allo stoccaggio di materiali.

All'interno dell'ambito di tutela permanente del corso d'acqua posto a nord dell'intervento, definito nella tavola 2 bis del PRG, è vietato ogni tipo di trasformazione fatti salvi gli interventi di cui al comma 9 lettera b) dell'articolo 29 e art.60 delle nta del PPAR.

Le superfici verdi-biomasse del perimetro esterno del P.P.1 siano piantumate con essenze che garantiscano la tutela ed il potenziamento delle specie autoctone presenti quali la roverella le altre essenze ad essa collegate dal punto di vista ecologico e dinamico, che sono elementi caratterizzanti il paesaggio dei territori Q agricoli di fondovalle. Le linee di margine di tali

superfici, che devono costituire dei veri e propri boschi o macchie, siano realizzate con transizione graduale delle specie con mantello di cespugli e piante erbacee salvo verifica di tecnico abilitato esperto.

La presenza delle superfici verdi/biomassa all'interno dei singoli lotti va assicurata attraverso l'impianto di latifoglie d'alto fusto da attuarsi non oltre il completamento dell'edificazione. Nella convenzione che il Comune stipulerà con il consorzio v'è indicato che in caso d'inadempienza il Comune si sostituirà al privato applicando idonea sanzione.

Ogni intervento di trasformazione dovrà prevedere opere di minimizzazione e compensazione degli impatti.

Il piano P.P.1 dovrà rispettare tutte le prescrizioni impartite dai vari Enti nei relativi pareri di competenza.

#### **N.B.1**

Considerato che l'attuazione del P.P.1 comporta la ristrutturazione dell'incrocio tra via Moretti e via Annibali con la creazione di una rotatoria il P.R.G. prescrive un nuovo assetto con prolungamento delle aiuole, creazione di cordoli per incanalamento del traffico e nuova conformazione dei parcheggi pubblici con allontanamento degli ingressi dall'incrocio.

## ART. 23 - ZONE DISTRIBUTIVE E COMMERCIALI

Sono le Zone destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per il commercio e la distribuzione; in esse, oltre alle superfici di vendita e deposito, sono ammesse tutte quelle strutture di servizio e supporto all'attività commerciale quali mostre ed esposizioni, agenzie e sportelli bancari, uffici e centri studi per la promozione del commercio e quant'altro funzionale all'esercizio delle attività insediate.

Nelle Zone dotazione standards, per la quota destinata alle attività collettive e a verde pubblico, sono ammesse attrezzature di natura ricreativa, sociale e di ristoro al servizio degli utenti e degli addetti.

In tali Zone è consentita la realizzazione di un solo alloggio per ogni unità produttiva, di superficie netta non superiore a 95 mq e destinato alla residenza del personale di custodia e/o di gestione.

In relazione alle caratteristiche e allo stato di utilizzazione delle aree e degli insediamenti, il PIANO individua le seguenti Sottozone:

### **Sottozona 1**

È relativa ad insediamenti commerciali esistenti e consolidati per i quali sono ammessi ampliamenti e/o adeguamenti, nonché ad eventuali aree libere da edificare; in esse il PIANO si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Jf	- Indice di Densità Fondiario:	2	mc/mq
H	- Altezza Massima:	9	mt
Df	- Distanza tra fabbricati:	20	mt
Dm	- Distanza dai Confini:	10	mt
Ds	- Distanza dalle strade:	10	mt

### **Prescrizioni particolari:**

**N 9** - Considerato che la edificazione esistente risulta in parte compresa nella zona a vincolo archeologico (LG 1089/39), la zonizzazione di Piano costituisce essenzialmente una presa d'atto dell'esistente, e sono pertanto escluse nuove costruzioni.

Eventuali ampliamenti nei limiti degli indici della relativa Sottozona, sono soggetti - anche se non compresi nella perimetrazione della zona a vincolo - alle autorizzazioni della competente soprintendenza.

Negli ampliamenti di fabbricati esistenti e, per esigenze di allineamento e/o di funzionalità, sono consentiti distacchi minori di quelli sopra prescritti purchè non inferiori a ml 10 tra fabbricati (Df) e a ml 5 dai confini (Dm) e dalle strade (Ds).

**N 67** - Sull'area non sono consentite costruzioni; potranno essere ristrutturati i gazebo esistenti per la realizzazione di un manufatto, senza alcuna traslazione orizzontale, destinato ad ufficio e servizio igienico avente SUL pari a mq . 45 e altezza massima non superiore a ml 3,50.

Tutte le acque sia meteoriche che di scarico dovranno essere raccolte e accuratamente convogliate e allontanate dall'area.

Nel caso di apertura di pozzo per l'approvvigionamento idrico dovranno essere utilizzati tutti gli accorgimenti atti ad escludere l'inquinamento delle acque sotterranee.

Dovranno essere mantenute la zona a verde presente e le attuali condizioni di permeabilità dell'intera area.

**Nmt17** - Sull'area non sono consentite costruzioni, su di essa, previo parere della Provincia quale ente proprietario delle strade che proiettano su essa le loro fasce di rispetto, si potrà posizionare esclusivamente un manufatto prefabbricato, senza caratteristiche di permanenza, di superficie utile massima non superiore a mq. 30 e di altezza massima non superiore a ml 3,50."

**Nma04** - Per la piantumazione delle aree a verde ci si dovrà rifare alla tipologia di verde presente nei giardini delle ville adiacenti.

**Nma09** - Relativamente alla nuova volumetria prevista, dovrà essere garantito il rispetto delle dotazioni minime di standards previste dalla normativa nazionale vigente, le aree a parcheggio pubblico devono essere reperite nelle quantità minime previste dell'art. 66 del REC"

## **Sottozona 2**

È relativa ad aree per lo più libere e destinate alla realizzazione di complessi commerciali nonché - all'interno delle Zone dotazione standards - di attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti e degli utenti delle zone; in esse il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo nel rispetto dei seguenti indici:

Jt - Indice di Densità Territoriale: 1,5 mc/mq

H - Altezza Massima: 9 mt

Df, Dm, Ds - come alle zone attuabili per intervento diretto.

Sp - dotazione standards:80mq/100mq di superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

La Sottozona relativa ad aree regolamentate da Piani Attuativi vigenti è individuata dal PIANO con la sola zonizzazione (retino) corrispondente alla destinazione di Zona; valgono per essa le disposizioni dell'art. 55 Titolo III delle presenti norme.

Nel caso di varianti dei Piani Attuativi di cui sopra, che incidano sul dimensionamento globale degli stessi e sulla dotazione degli standards, valgono gli indici e prescrizioni della Sottozona 2.

## **Prescrizioni particolari:**

### **Piano di Lottizzazione PL 16 (tavv. 3.2 - 4.4)**

La previsione di Piano è finalizzata essenzialmente al recupero a destinazione più compatibile con l'adiacente zona residenziale del complesso produttivo esistente.

Pertanto, nei limiti degli indici di cui alla relativa Sottozona, eventuali trasformazioni dei fabbricati esistenti attraverso demolizioni e ricostruzioni sono consentite solo se finalizzate ad interventi di bonifica, recupero e valorizzazione dell'area parafluviale.

Qualsiasi volume edilizio (compresi anche eventuali volumi tecnici) non potrà essere costruito a distanza inferiore ad almeno mt 100 a partire dalla sponda (o dal piede esterno dell'argine); lungo il lato dell'area, parallelo al corso d'acqua, dovrà essere prevista una fascia alberata di ampiezza pari ad almeno 20 ml; l'altezza massima degli edifici non potrà superare i ml 7,50 stante la ubicazione in area particolarmente delicata sotto il profilo paesaggistico; i corpi di fabbrica non potranno inoltre avere lunghezza superiore a ml 12.00, onde consentire varchi visuali verso il fiume.

### **PL17 (tavv. 3.3 e 4.5)**

Si prescrive il restauro conservativo dell'arco di ingresso e degli edifici ad esso connessi, nonché la previsione di una fascia di verde alberato (ampiezza almeno mt 10) lungo il lato esposto verso la zona non urbanizzata.

### **PL23 (tavv. 3.1 - 4.3)**

In sede di redazione dello strumento attuativo, si prescrive di prevedere una fascia di Verde Alberato, intensamente piantumata, lungo il lato parallelo alla Ferrovia.

## **P.L. VII**

In tale area il Prg si attua attraverso un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata nel rispetto dei seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Territoriale:	2	mc/mq
H - Altezza Massima:	13,50	mt
Df - Distanza tra fabbricati:	20	mt
Dm - Distanza dai Confini:	10	mt
Ds - Distanza dalle strade:	10	mt

La dotazione minima di aree standard è pari a 80 mq/100 mq di Superficie Utile Lorda di pavimento di cui almeno la metà destinata a parcheggio. Dovranno essere inoltre reperite all'interno dei singoli lotti le dotazioni minime a parcheggio necessarie ai sensi della L.R. 19/2002, per le quali dovrà essere garantito l'uso pubblico, e quelle previste dall'art. 66 del R.E.C..

Oltre alle destinazioni proprie della zona il piano potrà prevedere, fino ad un massimo del 35% della volumetria, complessi direzionali, sedi distaccate di uffici pubblici, attività terziarie di servizio, uffici e studi professionali, pubblici esercizi compresi ristoranti, trattorie e bar, centri congressuali polivalenti, attrezzature alberghiere.

Il piano dovrà prevedere una fascia di almeno 35 ml lungo la strada provinciale “Maceratese” priva di accessi carrabili e con pavimentazione permeabile, sistemata a verde per almeno metà della sua larghezza e piantumata con alberature di medio fusto che non potrà essere utilizzata come deposito di materiali a cielo libero; inoltre dovrà essere previsto l’allargamento di almeno 10 ml, comprensivo dei marciapiedi, di via Moretti e la creazione, lungo la stessa via di un parcheggio pubblico di almeno mq. 1.500 in aggiunta a quello necessario per il soddisfacimento degli standards propri delle attività da insediare dei quali peraltro dovrà essere garantito l’uso pubblico.

La edificazione dovrà curare particolarmente la qualità architettonica tenendo presente il ruolo di “grande porta extraurbana” di accesso alla città dell’area in questione.

### **PL VIII**

Nello sviluppo della lottizzazione l’area a ridosso di Villa Giorgini, per la profondità di 20 metri dovrà essere non edificata e piantumata con essenze autoctone; inoltre l’area di filtro tra la fascia a parcheggio e la strada lungo il perimetro di lottizzazione sarà mantenuta a verde. La dotazione di aree a standards sarà composta esclusivamente da parcheggi pubblici evitando la formazione di aree a verde pubblico.

L’accesso alla lottizzazione avverrà dalla strada di collegamento tra la SS 77 e la SS 361 fino alla attuazione dell’assetto viabilistico definitivo riguardante l’intera area estesa all’adiacente PPI, al PLV, al PLVI, fino all’incrocio che prima del fiume Potenza, collega la SS Settempedana e la SS 77 verso la città.

### **N62**

**L’edificazione terrà conto dei seguenti indici e parametri:**

Sf	Superficie fondiaria	3.610	Mq
Jf	Indice di Dens. Fondiaria	4,5	mc/mq
H	Altezza Massima	9.00	M
Df	Distanza minima tra fabbricati	Perimetro interno Perimetro esterno	Come da progetto planivolumetrico 10 M
Dm	Distanza minima dai confini	Confini interni	Come da progetto planivolumetrico

Ds	Distanza minima dalle strade	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5; è consentita, nei limiti del medesimo DM 1444/68, la edificazione a filo strada per il mantenimento di allineamenti preesistenti.
----	------------------------------	---

***In riferimento alla N62 si riportano le seguenti prescrizioni generali:***

- Tutte le canalizzazioni fognarie e le opere ad esse collegate devono essere allacciate al pubblico collettore e realizzate a tenuta alla penetrazione di acqua dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami dal loro interno nelle normali condizioni di esercizio; in particolare debbono essere sempre tenute debitamente distanti e al di sotto delle condotte di acqua potabile;
- Al fine del risparmio idrico si reputa opportuno adottare le misure necessarie alla eliminazione degli sprechi ed alla riduzione dei consumi e ad incrementare il riciclo e il riutilizzo dell'acqua, anche attraverso la realizzazione di condotte separate per il recupero, in idonee cisterne, delle acque meteoriche da utilizzare soprattutto per le aree a verde;
- Le macerie di demolizione provenienti dalla palazzina ex INAM potranno essere recuperate sul posto con regolare autorizzazione attraverso l'utilizzo di macchinari mobili o inviate a Ditte specializzate; durante le operazioni di demolizione dovranno essere adottate le migliori tecniche possibili atte a contenere al minimo lo sviluppo e la dispersione di polveri;
- Effettuare un corretto stoccaggio delle materie prime per la realizzazione delle nuove costruzioni con particolare attenzione ai prodotti pulverulenti;
- Effettuare una corretta valutazione dei rischi connessi alle attività lavorative per la tutela della salute e sicurezza dei lavoratori ai sensi di quanto disposto dal D. Lgs. 81/2008;
- La gestione delle terre di scavo dovrà essere effettuata nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 186 del D. Lgs. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni; in particolare il loro ovimento non dovrà comportare emissioni garantendo un elevato livello di tutela ambientale e si dovrà accertare che non provengano da siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica;
- Studiare una viabilità, in viale Don Bosco, in via D. Alighieri e via V. Alfieri e traverse, tale
- da diminuire l'impatto acustico dovuto all'inevitabile incremento del traffico autoveicolare determinato dal piano/programma proposto.
- Analogamente nella ristrutturazione dell'Oratorio e nel completamento della messa a norma degli edifici scolastici (scuola media, liceo, scuola di musica, ecc.), dovranno utilizzarsi materiali isolanti e fonoassorbenti tali da minimizzare l'impatto acustico dovuto al traffico autoveicolare. "
- Le successive fasi progettuali dovranno considerare, quale elemento significativo per la definizione della specifica soluzione prescelta, l'esigenza collettiva di salvaguardare e valorizzare la caratteristica di "belvedere sui Monti Sibillini" del tratto di edificio prospettante sulla Via Don Bosco.
- I rilevati e gli sbancamenti potranno essere realizzati solo dopo averne valutato la relativa stabilità;
- al fine di evitare erosioni o ruscellamenti superficiali dovrà essere assicurato il corretto scorrimento delle acque superficiali, sia in fase di cantiere che di esercizio, dovranno

quindi essere eseguite tutte le opere necessarie al controllo e regimazione: delle acque meteoriche e antropiche;

- Al fine di evitare possibili cedimenti, per i riporti e sottofondi stradali dovranno essere utilizzati materiali di idonee caratteristiche geotecniche opportunamente costipati;
- tenuto conto che gli interventi in progetto prevedono sbancamenti significativi e sono pressoché in adiacenza a edifici e manufatti esistenti, in sede esecutiva dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti per evitare possibili danni a tali strutture anche attraverso opere di contenimento;
- le opere fondali, dovranno interessare terreni con adeguate caratteristiche geotecniche, capaci di assorbire i carichi indotti dalle costruzioni da realizzare;
- La progettazione degli interventi, dovrà essere corredata da studi geologici finalizzati a fornire al progettista i parametri geomeccanici necessari alla definizione della tipologia di fondazioni più idonee; le indagini dovranno inoltre valutare le condizioni di pericolosità sismica e i fattori di amplificazione locale.

***Inoltre si dovrà tenere in conto delle seguenti prescrizioni specifiche:***

1. per quanto riguarda la mitigazione degli impatti in termini paesaggistici, dovrà essere connessa al piano di recupero un'ideale progettazione architettonica tale da garantire un inserimento armonico nel paesaggio degli interventi previsti con particolare attenzione alle visuali di pregio. Dovrà essere predisposta inoltre una progettazione del verde per le finalità mitigative e compensative;
2. al progetto di piano, dovrà essere connessa la risoluzione di problemi legati alla produzione di rumore attraverso misure compensative o mitigative, considerata la presenza di ricettori sensibili posti nelle vicinanze;

***Infine:***

Nelle norme del Piano di Recupero attuativo dell'intervento dovrà essere contenuta prescrizione specifica di adozione, in sede di rilascio dei permessi di costruire, di tecnologie volte a perseguire il risparmio energetico e l'abbattimento delle fonti di inquinamento.

**Nma06** - Le siepi arboree, in quanto di valore funzionale nell'ambito della rete ecologica comunale, vanno mantenute, potenziate e lasciate al di fuori della recinzione delle aree.

**Nma09** - Relativamente alla nuova volumetria prevista, dovrà essere garantito il rispetto delle dotazioni minime di standards previste dalla normativa nazionale vigente, le aree a parcheggio pubblico devono essere reperite nelle quantità minime previste dell'art. 66 del REC"

## ART. 23 (BIS) - ZONE DISTRIBUTIVE E COMMERCIALI

Sono aree per lo più libere destinate all'insediamento di edifici ed attrezzature per il commercio e la distribuzione; in esse, oltre alle superfici di vendita e deposito, sono ammesse tutte quelle strutture di servizio e supporto all'attività commerciale quali mostre ed esposizioni, agenzie e sportelli bancari, uffici e centri studi per la promozione del commercio e quant'altro funzionale all'esercizio delle attività insediate.

Potranno inoltre essere insediate in queste zone le seguenti specifiche attività:

- Attività commerciali "complementari"; esse comprendono attività come quelle per la vendita, la rappresentanza ed i servizi per l'auto, la vendita e le mostre di prodotti per la casa, di elettrodomestici, di macchine utensili, etc.

- Magazzini; per magazzini si intendono depositi, stoccaggi, centri merci. Tali usi possono essere finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci.

Essi comprendono oltre agli spazi destinati all'attività specifica, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori, di archivio e gli spazi tecnici.

Limitatamente all'area di Villa Potenza Est - P.L. VI potranno inoltre prevedersi:

- Centri commerciali; essi comprendono, oltre ai centri commerciali veri e propri, i supermercati, gli ipermercati e i grandi magazzini, nel settore alimentare ed extralimentare, nei prodotti di largo consumo compreso il settore automobilistico (con esclusione delle attività commerciali all'ingrosso), costituenti un'unità integrata.

Sono costituiti dalle superfici di vendita, dagli spazi di servizio, di supporto e di magazzino, dalle mense e altri servizi e dagli spazi tecnici.

Rientrano in questa categoria gli esercizi commerciali con superficie utile complessiva superiore a 400 mq.

La dotazione aggiuntiva di parcheggi, rispetto alle dotazioni previste dalla L. n. 122/89, è rapportata, in caso di interventi di nuova costruzione, alla superficie di vendita (SV) come definita dalla normativa regionale vigente.

- Commercio all'ingrosso; sono compresi magazzini e depositi, nei settori alimentari e extralimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari.

Nelle zone dotazione standards, per la quota destinata alle attività collettive e a verde pubblico, sono ammesse attrezzature di natura ricreativa, sociale e di ristoro (ristoranti, trattorie e bar; inclusi sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici) al servizio degli utenti e degli addetti.

In tali zone è consentita la realizzazione di un solo alloggio per ogni unità produttiva, di superficie netta non superiore ai 95 mq destinato alla residenza del personale di custodia e / di gestione.

In ambedue le aree oggetto di questo articolo le previsioni di Prg si attuano tramite intervento urbanistico preventivo - nel caso specifico trattasi di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata - nel rispetto dei seguenti indici:

#### **Villa Potenza Ovest - P.L. V**

St	- Superficie territoriale:	41.820 mq
Jt	- Indice di Densità Territoriale:	1,2 mc/mq
H	- Altezza massima:	9 ml
Df	- Distanza tra fabbricati:	20 ml
Dm	- Distanza dai confini:	10 ml
Ds	- Distanza dalle strade:	15 ml
Parcheggi pubblici:		4.900 mq
Verde pubblico:		14.000 mq

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla verifica di conformità di cui al punto 5.4 della NTA del PTC.

E' vietata la realizzazione di manufatti nelle aree verdi, dovranno essere messi a dimora impianti arborei con funzione di filtro fluviale; la realizzazione di parcheggi dovrà avvenire senza movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno.

#### **Villa Potenza Est. - P.L. VI**

St	- Superficie territoriale:	73.440 mq
Jt	- Indice di Densità Territoriale:	1,4 mc/mq
H	- Altezza massima:	9 ml
Df	- Distanza tra fabbricati:	15 ml
Dm	- Distanza dai confini:	10 ml
Ds	- Distanza dalle strade:	15 ml
Parcheggi pubblici:		9.210 mq
Verde pubblico:		20.000 mq

La previsione edificatoria contenuta nel presente PL VI si intende inefficace fino alla approvazione di variante al PRG che cancelli il tracciato della viabilità di collegamento con Montanello; con l'approvazione definitiva della variante al PRG suddetta entrerà in vigore la normativa relativa alla realizzabilità della Lottizzazione PL VI compreso lo schema planimetrico prescrittivo.

La dotazione minima di aree standard per ambedue le aree oggetto di questo articolo è pari a 80 mq / 100 mq di Superficie Utile Lorda di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Dovranno essere soddisfatte inoltre le dotazioni minime a parcheggio previste dall'art. 66 del R.E.C.

Tutte le superfici destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico dovranno essere adeguatamente alberate con specie arboree aventi le seguenti caratteristiche specifiche:

- specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo;

- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati.

Nelle apposite schede allegate, relative alle aree di questo articolo, sono riportate graficamente zone a standards e destinazioni di zona: la collocazione e la dimensione delle aree a standards e le destinazioni delle varie zone sono prescrittive; in tali schede sono specificati tutti gli elementi prescrittivi (viabilità, standards, destinazioni, percorsi, accessi, etc.) .

## ART. 23 (TER) - ZONE FIERISTICHE E COMMERCIALI

Sono aree per lo più libere destinate all'insediamento ed allo sviluppo di un polo fieristico commerciale di eccellenza avente funzione di riqualificazione, potenziamento e sviluppo dell'ex foro boario e centro fiere di Villa Potenza; in esse, oltre alle strutture fieristiche e commerciali, sono ammesse tutte quelle attrezzature di servizio e supporto quali attività ricettive, centri congressi, pubblici servizi, mostre ed esposizioni, agenzie e sportelli bancari, uffici e centri studi e quant'altro funzionale all'esercizio delle attività insediate.

E' consentita la realizzazione di un solo alloggio per ogni complesso edilizio, di superficie netta non superiore ai 95 mq destinato alla residenza del personale di custodia e/o di gestione.

Nelle aree oggetto di questo articolo le previsioni di Prg si attuano tramite intervento urbanistico preventivo – Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano di Lottizzazione di iniziativa privata - nel rispetto dei seguenti indici:

Jf	- Indice di Densità Territoriale	1,40 mc/mq.
H	- Altezza massima	18 ml.
Ds	- Distanza dalle strade (escluse quelle interne di distribuzione)	15 ml.
Dsf	- Distanza dalla sponda del fiume	100 ml.
Sc	- Superficie coperta max	50%

La dotazione minima di aree a parcheggi è quella prevista dall'art. 33 delle presenti N.T.A. nel rispetto delle ulteriori dotazioni previste dalla normativa regionale di settore

Dovranno essere soddisfatte inoltre le dotazioni minime a parcheggio previste dall'art. 66 del R.E.C.

Tutte le superfici destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico dovranno essere adeguatamente alberate con specie arboree aventi le seguenti caratteristiche specifiche:

- specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo;
- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati.

### Prescrizioni particolari:

#### P.P. I – Villa Potenza

In tale area il PRG si attua attraverso un piano particolareggiato, regolato dalla scheda progetto avente carattere prescrittivo, di iniziativa pubblica al cui interno potranno essere previste le seguenti funzioni:

Funzione ricettiva:

- Attrezzature alberghiere; comprendono alberghi, pensioni, foresterie. Oltre alle parti ricettive vere e proprie sono inclusi anche gli spazi di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione e di ritrovo, etc.);

Funzione direzionale:

- Complessi direzionali e attività terziarie di servizio; essi comprendono gli uffici di grandi dimensioni con esclusione di quelli pubblici, le attività direzionali, amministrative, finanziarie,

assicurative, di rappresentanza. Sono comprese le agenzie, gli sportelli bancari ed assicurativi, nonché le agenzie di viaggi, etc., includendovi sia i relativi spazi di servizio, di supporto che gli spazi tecnici.

- Attrezzature per l'istruzione di tipo speciale; si intendono scuole di specializzazione anche legate alla produzione e alle attività economiche, scuole e corsi di tipo parauniversitario, istituti per la formazione lavoro, ecc;

- Uffici e studi professionali; essi comprendono oltre agli uffici, agli studi professionali ed agli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni. Si intendono compresi gli spazi di servizio e di supporto;

Funzione fieristica-espositiva:

- Attività fieristiche; si intendono comprese esposizioni, mostre, fiere, includendovi spazi per il pubblico, uffici, agenzie e altri usi complementari all'attività fieristica;

Funzione commerciale multifunzionale:

- Centri commerciali.

- Strutture di grande distribuzione nel settore alimentare ed extralimentare, nei prodotti di largo consumo compreso il settore automobilistico (con esclusione delle attività commerciali all'ingrosso), costituenti un'unità integrata. Rientrano in questa categoria gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 250 mq.

- Centri congressuali polivalenti; oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici;

- Attrezzature sociali, culturali;

- Attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero;

- Pubblici esercizi; comprende ristoranti, trattorie e bar; sono inclusi sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici;

Funzione commerciale all'ingrosso:

- Commercio all'ingrosso; sono compresi magazzini e depositi, nei settori alimentari e extralimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari;

Per l'area oggetto del Piano Particolareggiato vengono forniti i seguenti specifici indici:

St	- Superficie territoriale	229.170 mq
H	- Altezza massima	18 ml.
Df	- Distanza tra fabbricati	10 ml.
Dm	- Distanza dai confini	10 ml.
Dsf	- Distanza dalla sponda del fiume	100 ml.
Ds	- Distanza dall'Asse Autostradale Val Potenza	27 ml. (misurata dalla carreggiata)

Ai fini del calcolo dell'indice di fabbricabilità sarà considerata l'intera area perimetrata, ivi compresa l'area individuata come inedificabile all'interno della scheda progetto.

Il Piano Particolareggiato, ferma restando la volumetria massima realizzabile derivante dall'applicazione dell'indice di zona, dovrà prevedere per ogni funzione sopraindicata una volumetria compresa fra i valori minimi e massimi indicati nella sottostante tabella nonché le relative superfici a parcheggio.

FUNZIONI	VOLUMETRIA MINIMA PREVISTA mc	VOLUMETRIA MASSIMA PREVISTA mc	QUOTA DI STANDARDS A PARCHEGGI: DOTAZIONE MINIMA PREVISTA (ART. 33 NN.TT.A. PRG VIGENTE) (1)	
ricettiva	15.000	30.000	20 mq/100mc	
direzionale	10.000	25.000	40 mq/100 mq sup. lorda pavimento	
fieristica-espositiva	25.000	50.000	20 mq/100mc	
commerciale multifunzionale	200.000	270.000	commerciale	40 mq/100 mq sup. lorda pavimento (2)
			Centri congressuali	20 mq/100mc
			Attr. Sociali e culturali	20 mq/100mc
			Spettacolo	20 mq/100mc
			Pubblici esercizi	20 mq/100mc
commerciale all'ingrosso	0	20.000	0.10 mq/mq Sup.fondiarria(3)	

(1) da aggiungere alla quota stabilita ai sensi del comma 1, art. 66 del R.E.C.  
(2) dovranno essere garantite in ogni caso le quantità di cui alla tab.D art.7 comma 1 L.R.4/10/1999 n. 26 relative alla sola Superficie di Vendita  
(3)Per Superficie fondiaria si intende quella scaturente dal rapporto tra la volumetria complessiva di progetto del complesso commerciale all'ingrosso e l'indice di fabbricabilità preso a riferimento pari a 2 mc/mq

La dotazione di standards relativa alle aree a parcheggio e a verde pubblico, sarà assolta, relativamente alla quota a parcheggi prevista nella presente norma, obbligatoriamente all'interno del perimetro di pertinenza, mentre la quota relativa al verde pubblico, potrà considerarsi assolta facendo riferimento alla limitrofa fascia di verde pubblico individuata lungo il Fiume Potenza; la scelta di usufruire di tale possibilità dovrà essere attestata negli atti determinanti l'attuazione del Piano Particolareggiato (atti deliberativi e di convenzione) garantendo adeguatamente la contemporaneità di attuazione dei lavori attinenti la realizzazione del verde pubblico con l'avanzamento delle opere riguardanti l'area del PPI.

L'edificabilità degli eventuali parcheggi, individuati ai sensi del D.M. 2aprile 1968 n. 1444 e realizzati su più livelli, purché su strutture completamente aperte su tutti i lati (non tamponate), è aggiuntiva rispetto agli indici di zona previsti dalle presenti norme.

Il piano attuativo dovrà prevedere una fascia di almeno 75 ml. dalla ex S.S. 77 destinata alla viabilità interna di distribuzione ed ai parcheggi pubblici o di uso pubblico.

All'interno del "limite di edificabilità stradale" di cui agli artt. 32 e 50 delle N.T.A. del P.R.G.,relativamente all' Asse Autostradale Val Potenza, non è ammessa la realizzazione dei parcheggi di cui al D.M. 1444/68.

L'edificazione dovrà mantenere una distanza di almeno 100 ml. dalla sponda del fiume Potenza; inoltre nella fascia per come indicata nella scheda progetto,sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dalle prescrizioni di base permanenti del P.P.A.R. di cui all'art. 29 lett. b), compatibili con la destinazione di zona.

L'accesso viabile all'area oggetto del Piano Particolareggiato dovrà avvenire esclusivamente da un unico punto lungo la ex S.S. 77; la viabilità interna di distribuzione dovrà prevedere un asse parallelo alla ex S.S. 77 che si raccordi con la viabilità dell'area esterna al P.P. normata dall'art.

35 delle N.T.A. del P.R.G. e tale da non precludere un eventuale futuro collegamento con l'area limitrofa posta a sud-ovest.

Sull'area posta al margine Est del Piano Particolareggiato, meglio individuata nella scheda progetto, valgono le norme di cui agli artt. 7-9 del P.A.I.

I ridimensionamenti delle aree rese oggi inedificabili in ottemperanza a normative ambientali sovraordinate avranno immediata, automatica e conseguente applicazione nella scheda progetto senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico previa acquisizione del parere ex art. 89 DPR 380/2001.

Potranno essere apportate modifiche al Piano Particolareggiato nel rispetto degli indici, delle destinazioni sopraelencate e degli ambiti di tutela permanente degli strumenti urbanistici sovraordinati, senza che ciò configuri variante al P.R.G..

Gli interventi di trasformazione del suolo, debbono essere volti al miglioramento, al mantenimento e al recupero della stabilità idrogeologica del territorio prevedendo l'impiego delle tecniche dell'ingegneria naturalistica; dovranno essere adottati criteri di realizzazione volti a ridurre al minimo indispensabile le superfici impermeabili, favorendo l'infiltrazione delle acque meteoriche nel terreno; gli interventi di impianto vegetazionale debbono essere strutturati (tipologia delle specie e caratteristiche d'impianto) in modo da consentire una corretta regimazione delle acque superficiali, favorendo l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque meteoriche utilizzando specie arboree tipiche (autoctone) dell'area d'intervento; gli interventi di impianto artificiale devono essere progettati in modo da minimizzare l'effetto dell'impermeabilizzazione mediante l'impiego di materiali che permettano la percolazione delle acque o, quantomeno, la ritenzione temporanea delle stesse.

Ogni intervento di trasformazione dovrà prevedere opere di minimizzazione e compensazione degli impatti.

E' 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 l'inquinamento delle acque sotterranee.

## ART. 24 - ZONE DIREZIONALI E TERZIARIE

Sono Zone a destinazione integrata, riservate cioè all'insediamento di uffici a forte concorso di pubblico (uffici pubblici e privati di tipo amministrativo, finanziario, assicurativo e di rappresentanza ecc.) e delle relative attrezzature complementari di supporto e servizio, integrati con la destinazione residenziale.

La quota di volumetria riservata alle attività direzionali e terziarie deve rappresentare almeno il 60% dell'intera volumetria realizzabile.

In tale Zona il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica nel rispetto dei seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Fondiario:	5 mc/mq
H - Altezza Massima:	12 mt

Distacchi dai fabbricati, confini e strade secondo le previsioni del P.P.

Sp - Dotazione Standards: 80 mq/100mq di superficie lorda di pavimento per la destinazione direzionale e terziaria cui almeno la metà riservata a parcheggi.  
18mq/100mq per la destinazione residenziale.

### **Prescrizioni Particolari:**

Per il rispetto della dotazione minima di parcheggi di cui sopra relativi alle superfici direzionali e terziarie previste nel PRCD1 può essere consentito considerare anche le aree a parcheggio previste nell'adiacente PRCD2.

La Caserma Corridoni (soggetta a vincolo 1089) e gli edifici compresi tra via della Nana e via Moje andranno zonizzate come "zone di risanamento e ristrutturazione" di cui all'art. 16, si prescrive inoltre di assoggettare esclusivamente a restauro conservativo l'unità edilizia di connessione tra l'isolato di via Moje e il complesso della caserma, per il suo peculiare valore architettonico.

" Vigono le prescrizioni permanenti di cui all'art. 39, comma decimo, delle NTA del PPAR".

### **N 58 -Area a valle di via Ancona**

In tale area il Piano si attua per intervento edilizio diretto. La volumetria complessiva fuori terra non dovrà superare mc 15.000.

I Parcheggi dovranno essere sotterranei e dovranno soddisfare la dotazione di 1 mq ogni 5 mc di costruzione e di 40 mq ogni 100 mq di superficie utile lorda.

Gli edifici dovranno essere realizzati a gradoni conformati quanto più possibile alla linea del terreno naturale. In ogni caso l'altezza degli edifici non dovrà superare il livello di via Ancona.

## **ART. 24 (BIS) - ZONE DIREZIONALI E TERZIARIE**

Sono zone destinate all'insediamento di uffici a forte concorso di pubblico e delle relative attrezzature complementari di supporto e servizio con esclusione delle destinazioni previste dal successivo art.35.

## Capo IV – ZONE AGRICOLE

### ART. 25 - DEFINIZIONE DELLE ZONE

Sono le Zone Omogenee E di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444.

Il PIANO, in relazione alla specificità delle situazioni dal punto di vista paesistico-ambientale ed alla diversa funzione assegnata alle parti del territorio classificato come agricolo, individua le seguenti zone:

Zone agricole normali  
Zone agricole di interesse paesistico  
Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale

Per gli interventi consentiti in entrambe le sottozone agricole di cui ai successivi articoli 26 e 27 si richiama il disposto di cui all'art. 4, comma quinto della L.R. 8 marzo 1990, n. 13 che, per tutto quanto eventualmente difforme o non perfettamente coincidente, prevale in ogni caso sulla normativa comunale (tranne il caso in cui questa sia più restrittiva).

Per gli insediamenti produttivi esistenti alla data del 31.03.2003 e comunque legittimati sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento fino ad un massimo del 50 % della superficie di sedime dell'immobile, tale ampliamento, comunque, non potrà superare i 200 mq, finalizzati al mantenimento ed allo sviluppo dell'attività in atto, previo vincolo decennale di destinazione e di pertinenza all'attività principale. Tutti gli interventi previsti dal presente comma dovranno essere subordinati ad uno studio geologico di dettaglio che analizzi il dissesto presente e la compatibilità delle opere da analizzare.

L'ampliamento non dovrà interessare ambiti di tutela di piani sovraordinati che comportino l'inedificabilità quali il PPAR ed il PTC e conseguentemente contrastare con le disposizioni degli stessi strumenti.

**Nma1** - Tutti gli interventi previsti dovranno essere subordinati ad uno studio geologico di dettaglio che analizzi il dissesto presente e la compatibilità delle opere da analizzare.

## ART. 26 - ZONE AGRICOLE NORMALI

Tali Zone sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle attività connesse, ivi compreso l'agriturismo; lo sfruttamento delle risorse del sottosuolo in tali Zone è condizionato e subordinato alle previste e necessarie autorizzazioni di legge in merito.

Nelle zone agricole sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultino necessarie per l'esercizio delle attività di cui al comma 2 dell'art. 1 della L.R. 13/90 ed in particolare:

- a) abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
- b) ampliamento o ricostruzioni di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
- c) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;
- d) edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- e) serre;
- f) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- g) edifici per industrie forestali;
- h) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.

Nessun'altra costruzione nuova può insediarsi nelle zone agricole fatta eccezione per quelle espressamente consentite dalla legislazione vigente ed in particolare per gli impianti relativi ad opere di pubblica utilità che dovessero necessariamente essere localizzati in tali zone (cabine elettriche e telefoniche, reti ed impianti per il trasporto energetico, reti e impianti idrici, fognanti e di gas metano) e per gli impianti tecnologici necessari alle attività estrattive e comunque dirette allo sfruttamento delle risorse del sottosuolo ove ammesse o autorizzate.

Per gli insediamenti di industrie nocive e per gli allevamenti industriali i comuni individuano apposite zone attraverso varianti agli strumenti urbanistici generali. Sono fatti salvi gli ampliamenti degli allevamenti comunque esistenti.

Per le costruzioni di cui ai punti a) (Abitazioni) e c) (Accessori) si applicano i seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Fondiaria: 0,06 mc/mq, di cui fino ad un massimo di:

- 0,03 mc/mq per la residenza, ivi comprese le costruzioni accessorie di cui al punto c) costituenti corpo unico con il fabbricato ad uso abitazione o realizzate a distanza inferiore a ml 10 da questo, con esclusione delle costruzioni realizzate prima dell'adozione del Piano;
- 0,03 mc/mq per gli accessori.

Fermo restando il rispetto dell'indice di densità fondiaria di cui sopra, il fabbricato residenziale non potrà comunque superare il volume di 1000 mc e le costruzioni accessorie la superficie di 200 mq;

eventuali maggiori esigenze nell'ambito delle quantità consentite dall'indice di densità fondiaria dovranno essere documentate dal Piano Aziendale di cui all'art. 12 della L.R. n. 13/90

Le limitazioni dimensionali di cui al precedente comma non si applicano nel caso di recupero e ampliamento dei fabbricati esistenti.

H - Altezza Massima:	7,50 ml	per la residenza
	4,50 ml	per le costruzioni accessorie che devono svilupparsi su un solo piano.

L'altezza massima va misurata a valle per i terreni in declivio.

Nell'ambito della volumetria ammessa il fabbricato residenziale può essere suddiviso in più alloggi in relazione al numero dei componenti della famiglia coltivatrice.

Le costruzioni accessorie possono avere finestre solo al di sopra di ml 1,80 dal piano di calpestio interno.

Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo.

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, nei limiti di cui all'art. 4 della L.R. n. 13/90. Per gli interventi di ampliamento non si osservano le distanze minime previste dalla lettera b) del comma 4 dell'art. 4 della L.R. 13/90.

Nell'ipotesi di cui al punto precedente è ammessa altresì la costruzione di una nuova abitazione con le caratteristiche di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 4 della L.R. n. 13/90, senza demolizione dell'edificio preesistente, a condizione che quest'ultimo venga destinato, tramite vincolo da trasciversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del comune e a spese dell'interessato, ad annesso agricolo a servizio dell'azienda.

Quando gli interventi di cui ai due ultimi punti riguardano edifici di valore storico e architettonico, si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 della L.R. n. 13/90.

La realizzazione di nuove abitazioni o l'ampliamento delle esistenti può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 4 della L.R. n. 13/90 e della presente normativa.

### **Recupero del patrimonio edilizio esistente**

1. Negli edifici rurali esistenti in zone agricole sono comunque consentiti, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza alcun aumento di volumetria.
2. Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 13/90 possono essere oggetto degli interventi di cui al punto precedente anche se di dimensioni superiori a quelle derivanti dall'applicazione dell'art. 4 della predetta L.R. e purchè la eventuale ristrutturazione avvenga senza previa demolizione.
3. La variazione delle destinazioni d'uso sono ammesse, fermo restando quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 10 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, a condizione che gli edifici

stessi non siano più utilizzati per la conduzione del fondo e che tali variazioni non siano contrastanti con le specifiche normative degli strumenti urbanistici comunali vigenti.

4. Negli edifici utilizzati per attività agrituristiche secondo quanto previsto dalla legge 5 dicembre 1985, n. 730 e dalla L.R. 6 giugno 1987, n.25, sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero di cui alla presente normativa.
5. Le abitazioni rurali esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 13/90, trattenute dai soggetti che abbiano posto a disposizione le proprie terre per gli scopi di ristrutturazione di cui all'art. 37 della legge 9 maggio 1975, n. 153 per la riforma dell'agricoltura, possono essere sottoposte agli interventi di cui al punto 1 con un aumento di volumetria non superiore al 20%.
6. Gli interventi tendenti al recupero del patrimonio edilizio esistente sono considerati inclusi nel Programma Pluriennale di Attuazione.

Le nuove costruzioni di cui ai precedenti punti 1 e 2, gli ampliamenti e le ristrutturazioni delle stesse dovranno essere eseguite con tipologie e materiali tali da non alterare il paesaggio rurale tradizionale.

A tal fine il PIANO sarà integrato da apposita normativa da predisporre a cura dell'Amministrazione Comunale contestualmente al completamento del censimento dei fabbricati rurali di particolare valore di cui al successivo art. 30.

#### **-Serre**

1. Sono considerate serre, agli effetti della presente normativa, gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, e destinati esclusivamente a colture specializzate.
2. Le serre si distinguono in:
  - a) serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e, pertanto, con copertura solo stagionale;
  - b) serre destinate a colture protette normalmente con condizioni climatiche artificiali e pertanto con coperture stabili.
3. La realizzazione delle serre di cui alla precedente lettera a), può avvenire in qualunque area compresa nelle zone agricole ed è subordinata a DIA.
4. Le serre di cui alla precedente lettera b), possono essere realizzate in qualsiasi area compresa nelle zone agricole in base a permesso di costruire ai sensi della legislazione vigente e dietro impegno del richiedente a non modificare la destinazione del manufatto.
5. Le serre con copertura stabile devono altresì rispettare un indice massimo di utilizzazione fondiaria di 0,5 mc/mq.
6. Entrambi i tipi di serre di cui al punto 2 devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a) distanze minime non inferiori a ml 5 dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo e a ml 10 da tutte le altre abitazioni;
  - b) distanze minime non inferiori a ml 5 dal confine di proprietà;
  - c) altezza massima 4,50 ml al colmo, fatte comunque salve le diverse maggiori altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche.”

#### **- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo**

1. Le nuove costruzioni di cui alla lettera d) 1° comma art. 3 della L.R. 13/90, sono ammesse

purchè coerenti con gli obiettivi di sviluppo del piano zonale agricolo di cui alla L.R. 6 febbraio 1978, n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi della legge 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Le costruzioni per allevamenti devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a) essere protette da una zona circostante, con recinzioni ed opportune alberature, di superficie pari a quella degli edifici da realizzare, moltiplicata per 10;
  - b) rispettare le seguenti distanze minime: dai confini di ml 40; dal perimetro dei centri abitati di almeno 1000 mt e di almeno 200 mt dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale, salvo maggiori distanze prescritte dalle autorità sanitarie.
  - c) svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml 4,50 misurata a valle per i terreni in declivio; sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;
  - d) avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,5 mc/mq. Nel calcolo della volumetria realizzabile in base all'indice di densità fondiaria stabilita, rientra la volumetria relativa alle costruzioni preesistenti sul fondo agricolo così come risultante alla data di introduzione di tale prescrizione nel P.R.G. (7 aprile 1975); tale volumetria preesistente va computata in base agli indici stabiliti dal Piano per le varie costruzioni.
- 3) I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a ml 100 dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno della zona di protezione di cui alla lettera a) del punto 2.
- 4) Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso-superficie stabilito dalla legge 319/76.

#### **- Canili**

Le costruzioni dovranno uniformarsi alle norme dettate dalla L.R. 20/1/1997 n. 10 e dal R.R. 20/12/2002 n. 5, così come modificati ed integrati, nel rispetto dei seguenti parametri:

Jf - Indice di Densità Fondiaria non cumulabile con nessun altro indice di edificabilità: 0,12 mc/mq

Distanza dai confini : ml 40

Distanza minima da abitazioni: ml 200

Altezza massima dei manufatti: m.4,50.

Dovranno essere verificati i requisiti di carattere acustico.

Le aree libere dalle costruzioni dovranno essere piantumate con rapporto minimo di un albero di alto fusto ogni 35 mq.

Il permesso di costruire è subordinato alla presentazione di Relazione previsionale di impatto acustico; entro il secondo anno dall'inizio dell'attività dovrà essere prodotta Relazione di valutazione di impatto acustico; in mancanza della richiesta Relazione di valutazione di impatto

acustico o nel caso che la stessa non dimostri la soddisfazione dei limiti acustici prescritti, il certificato di agibilità degli immobili verrà revocato.

Nel calcolo della volumetria realizzabile in base all'indice di densità fondiaria stabilita, rientra la volumetria relativa alle costruzioni preesistenti sul fondo agricolo così come risultante alla data di introduzione di tale prescrizione nel P.R.G. (7 aprile 1975); tale volumetria preesistente va computata in base agli indici stabiliti dal PIANO per le varie costruzioni.

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alle lettere a),c),d),f), 1° comma della L.R. n. 13/90 è subordinato alla costituzione dei vincoli di cui all'art. 14 della Legge Regionale n. 13/90.

L'Amministrazione Comunale dovrà dotarsi di un registro fondiario con annessa planimetria sulla quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi del precedente comma.

I vincoli di cui sopra sono trascritti, a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario, presso la Conservatoria dei Registri della proprietà immobiliare.

È consentito il mutamento di destinazione d'uso:

- a) - nei casi di morte o invalidità del concessionario;
- b) - nei casi di abbandono, imposto da espropriazione per pubblica utilità o da altre cause di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;
- c) - nei casi in cui il concessionario versi nell'ipotesi di cui agli artt. 33 e segg. della LR 28 ottobre 1977, N. 42.

Non comporta, in ogni caso, mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa, la prosecuzione dell'utilizzazione degli edifici da parte dei familiari del concessionario nell'ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e suoi familiari nella ipotesi di cui alle lettere b) e c).

## **ART. 27 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO**

Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientali e/o storico-documentari di particolare valore in relazione e alla posizione emergente delle stesse (situazioni di crinale con relative visuali panoramiche) e alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia colturali che insediativi.

In tali zone, ferma restando ogni prescrizione di cui alle Zone Agricole Normali (art. 26), sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione e ampliamento delle costruzioni esistenti di cui alle lettere a), c), e) dell'art. 3 della L.R. n. 13/90, agli artt. 30 e 52 soggetti a specifica normativa di tutela.

Tuttavia, su fondi di estensione non inferiore ad Ha 3,00 di proprietà di unica ditta, non dotati di abitazione colonica alla data di adozione del PIANO o dotati di abitazione non più idonea sotto il profilo statico, igienico e funzionale, possono essere consentite, in alternativa alla ristrutturazione e/o ampliamento del fabbricato preesistente, nuove costruzioni di cui ai punti a)-abitazioni e c)-attrezzature e infrastrutture ecc. del precedente articolo 26 purchè la validità tecnico-economica dell'azienda sia attestata da un piano aziendale approvato dai competenti organi regionali, fermi restando i dispositivi di cui all'art. 5 della L.R. n. 13/90 e fatti comunque salvi gli edifici tutelati dal P.R.G. di cui agli artt. 30 e 52 delle presenti N.T.A.

Le costruzioni di cui al punto a) del precedente art. 26 (abitazioni) non potranno superare l'altezza massima di ml 6,00.

Le nuove costruzioni ammesse, considerato il valore paesistico-ambientale della zona, debbono essere realizzate con particolare attenzione alle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale tradizionale.

## **ART. 28 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO - AMBIENTALE**

Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centro storico, edifici e manufatti, aree archeologiche), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti e aree con pendenza superiore al 25%), il Piano pone particolari limitazioni agli interventi edificatori e a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali.

In tali Zone non è consentita alcuna nuova costruzione, ma, al fine di garantire le attività agricole in atto, è ammesso, oltre quanto previsto dal successivo art.30, l'ampliamento delle costruzioni esistenti di cui al punto a) e c) del precedente articolo 26 nel rispetto di tutti gli indici e prescrizioni di cui a tale articolo e fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente; per i fabbricati rurali di particolare valore censiti dal Piano prevalgono le norme di cui al successivo art. 30.

In ogni caso vige il rispetto delle prescrizioni permanenti definite dal PPAR relative alle categorie (costitutive del paesaggio) di cui al primo comma.

Tutto quanto sopra sempre nel rispetto degli indici e di tutte le prescrizioni stabilite per tali costruzioni all'art. 26.

Eventuali opere di pubblica utilità a livello infrastrutturale previste dal Piano in tali zone o che dovessero necessariamente essere localizzate nelle stesse, sono soggette a verifica di compatibilità ambientale in base alla normativa vigente all'atto della progettazione delle opere.

**N73** - Ogni intervento dovrà tenere conto che l'area risulta sito contaminato con valori limite non inferiori a quelli fissati dal D.M. 471/99 per siti ad uso commerciale e industriale, giusta determina del dirigente del Servizio Ambiente Prevenzione e Protezione del Comune di Macerata rep. 1220 del 27/08/2007 n° 566/16

## **ART. 29 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA URBANISTICA**

Con Delibera n. 3309 del 12.9.1994 la Giunta Regionale ne ha prescritto lo stralcio modificando anche la zonizzazione in "Zone di salvaguardia paesistico-ambientale" ed assoggettandole quindi alle norme di cui all'art. 28.

## **ART. 30 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE ESISTENTE**

Fermo restando quanto appresso prescritto in modo specifico per il patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito dal Piano, in tutte le zone agricole, ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, sulle costruzioni preesistenti all'adozione del PIANO sono sempre consentiti - indipendentemente dai requisiti del richiedente - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria, in conformità all'art. 6 della Legge Regionale n. 13 /90.

Ogni richiesta di intervento che comporti modificazioni (ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni anche parziali) del patrimonio edilizio rurale esistente deve essere corredata da adeguata documentazione fotografica; inoltre gli interventi sul patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito dal Piano di cui appresso debbono essere sottoposti alla Commissione Edilizia comunale integrata ai sensi dell'art. 61 della LR 5 agosto 1992, n. 34.

Il Piano, in conformità agli indirizzi e direttive della pianificazione paesistico-ambientale regionale, è corredato da un censimento del patrimonio edilizio rurale di particolare valore architettonico e/o storico- documentario.

I fabbricati rurali esistenti ritenuti di particolare valore sulla base sia di valutazioni di natura morfologica, tipologica e costruttiva che dello stato di conservazione, risultano individuati alle tav. 3.01/3.02/3.03 SC, e riportati nelle tavole di progetto 3.1,3.2,3.3 con la seguente classificazione:

**Classe A:** - Fabbricati rurali di rilevante valore.

Comprende i fabbricati colonici di particolare valore architettonico, tipologico e storico documentario e in condizioni di conservazione della struttura originaria tipologica e costruttiva tali da consentirne il recupero e/o il mantenimento alla originaria configurazione.

**Classe B:** - Fabbricati rurali di valore ambientale.

Comprende i fabbricati che, pur non presentando rilevanti caratteristiche sotto il profilo architettonico e/o tipologico, costituiscono testimonianza dell'edilizia rurale tradizionale da salvaguardare sia per la integrità del manufatto (assenza di sostanziali manomissioni tipologiche e/o costruttive) sia per lo stato di conservazione dell'ambito circostante (assenza di rilevanti alterazioni dello ambiente con nuove costruzioni non conformi).

Il Piano, in relazione alla suddetta classificazione, stabilisce le seguenti modalità di intervento

nel rispetto di tutte le altre prescrizioni e disposizioni relative alla specifica zona agricola in cui il bene individuato risulta localizzato.

Per gli edifici della Classe A sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo così come definiti all'art. 31 della Legge 457/78; la stessa disciplina va estesa a quegli accessori costituenti - anche se distaccati - insieme unitario con il fabbricato residenziale sotto gli aspetti tipologici e costruttivi.

Il Piano inoltre, al fine di evitare la compromissione ambientale e visiva di tali fabbricati, individua un ambito di tutela zonizzato come "zona agricola di salvaguardia paesistico-ambientale" all'interno del quale (vedi art. 28) non sono consentite nuove costruzioni;

Per gli edifici della Classe B, in aggiunta a quanto sopra, è ammessa anche la ristrutturazione edilizia purchè senza demolizione del fabbricato (essa potrà essere limitata alle strutture interne ed eventualmente alle aperture) nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali e caratteristici dell'edificio,

Qualora l'intorno del bene individuato non risulti assoggettato a normativa di tutela mediante la zonizzazione di cui all'art. 28 delle presenti norme, eventuali fabbricati residenziali ammessi (costruzioni di cui al punto a) dell'art. 26) non possono essere realizzati a meno di 150 mt dal fabbricato censito.

Nuove costruzioni accessorie di cui ai punti c) ed e) dell'art. 26 citato, ammesse esclusivamente in vicinanza degli edifici di classe B, debbono essere realizzate a non meno di 50 mt dal fabbricato residenziale individuato e comunque in posizione il più possibile defilata rispetto allo stesso.

L'Amministrazione Comunale, entro un anno dalla entrata in vigore del Piano provvederà all'eventuale integrazione e/o aggiornamento del censimento di cui al presente articolo, fermo restando che è in facoltà della stessa assoggettare alla normativa di cui sopra fabbricati rurali che, ancorchè non censiti, vengano ritenuti meritevoli di conservazione in sede di più specifica e dettagliata valutazione.

**Capo V – ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE  
GENERALE  
ART. 31 - DEFINIZIONE DELLE ZONE**

Sono le Zone destinate alla viabilità (strade e relativi nodi, ferrovie e relative aree di servizio e pertinenze), quelle destinate agli spazi e attrezzature pubbliche urbane di cui all'art. 3 del D.M. 2/4/68 N. 1444 (aree per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, aree a verde attrezzato a parco e/o per il gioco o lo sport, aree a parcheggio) nonché quelle per attrezzature pubbliche di interesse generale (Zone Omogenee F di cui all'art. 4 del D.M. citato).

## **ART. 32 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'**

Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade ed i relativi nodi stradali, la rete e le aree ferroviarie.

Il sistema infrastrutturale viario è esplicitamente classificato ai sensi del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30/4/92 n° 285) in base ai caratteri dimensionali ed al ruolo specifico di ogni tracciato. Tale classificazione è riportata nella tavola di progetto n° 2 in scala 1: 10.000.

L'indicazione grafica di PIANO relativa alle infrastrutture viarie di cui sopra ha valore indicativo per la redazione dei progetti di massima delle opere, che devono comunque ottenere il rilascio della Dichiarazione di Compatibilità Ambientale ai sensi dell'art. 63 ter delle N.T.A. del P.P.A.R. in quanto opere di rilevante trasformazione del territorio, nonché l'Autorizzazione Paesistica, di cui all'art. 63 delle N.T.A. del P.P.A.R., nel caso in cui le opere ricadano in zone sottoposte a tutela dalla L. 1497/39 e dalla L. 431/85.

Fino alla redazione di tali progetti, la previsione di PIANO è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

Le strade, ai fini delle prescrizioni di PIANO e con riferimento alla planimetria di progetto citata, sono classificate nelle seguenti categorie:

### **Strade territoriali di fondovalle**

Dovranno avere le caratteristiche delle strade di tipo B di cui all'art. 2 del D.L.n° 285/92. Per tali strade sono fissate fasce di rispetto inedificabili di 40 m. dal confine stradale.

### **Strade del sistema della "grande viabilità comunale"**

Dovranno avere le caratteristiche delle strade extraurbane di tipo C e B e delle strade urbane di tipo D ai sensi dell'art. 2 del D.L. n° 285/92. Per tali strade, in considerazione delle previsioni di ampliamenti da unica carreggiata a una corsia per senso di marcia, a due carreggiate indipendenti ciascuna con almeno due corsie per senso di marcia, sono fissate le seguenti fasce di rispetto inedificabili dal confine stradale in relazione alle caratteristiche costruttive:

#### fuori dal centro abitato

strade ad unica carreggiata con due sensi di marcia, ad una corsia per senso di marcia (tipo C), mt. 45  
strade a carreggiate indipendenti ciascuna con almeno due corsie di marcia (dovuta all'ampliamento delle precedenti) (tipo B), ml. 40;

#### dentro il centro abitato

strade ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia (tipo E), ml. 35;  
strade a carreggiate indipendenti ciascuna con almeno due corsie di marcia (tipo D), ml.20;

### **Strade di collegamento territoriale**

Fuori dal centro abitato

dovranno avere le caratteristiche delle strade di tipo C di cui all'art.2 del D.L.n° 285/92. Per tali strade sono fissate fasce di rispetto inedificabili di 30 m. dal confine stradale.

Dentro il centro abitato

sono assimilabili alle strade di tipo E di cui all'art.2 del D.L.n° 285/92.

Per tali strade valgono i limiti stabiliti dall'art.9 del D.I.n° 1444/68, con un minimo di mt. 5, fatti salvi i casi in cui il PIANO stabilisce limiti diversi in relazione alle caratteristiche del tessuto edilizio esistente.

### **Strade di distribuzione extraurbana**

Dovranno avere le caratteristiche delle strade di tipo F di cui all'art. 2 del D.L. n° 285/92.

Per tali strade sono fissate fasce di rispetto inedificabili dal confine stradale di 20 m.

#### **Strade vicinali e consortili.**

Per tali strade di tipo F sono fissate fasce di rispetto inedificabili dal confine stradale di 10 m.

#### **Strade di distribuzione urbana**

Hanno le caratteristiche delle strade di tipo E ed F di cui all'art.2 del D.L. n° 285/92.

Per tali strade valgono i limiti stabiliti dall'art. 9 del D.M. n° 1444/68, con un minimo di m. 5, fatti salvi i casi in cui il PIANO stabilisce limiti diversi in relazione alle caratteristiche del tessuto edilizio esistente.

La sezione minima della sede stradale da considerare nella realizzazione delle strade appartenenti al sistema della "grande viabilità comunale" e per quelle di collegamento territoriale è di m. 10,50, con carreggiata di almeno m. 7,5.

La sezione minima della sede stradale da considerare per la realizzazione delle strade di distribuzione urbana è la seguente:

nelle zone prevalentemente residenziali m.. 10 con carreggiata di m.. 7.

nelle zone produttive-industriali ed in quelle distributivo-commerciali m. 12 con carreggiata di m. 9.

La sezione minima delle nuove strade di servizio all'attività agricola è di m.4,5 e banchine di m. 1,00.

Particolari eccezioni a quanto sopra possono essere consentite, con opportuni accorgimenti, per la salvaguardia di alberature ai sensi della L.R.n.7/85 e L.R.n.8/87.

L'indicazione del PIANO relativa ai percorsi pedonali esclude la libera circolazione dei veicoli ed ha valore prescrittivo per quanto riguarda l'uso pubblico degli stessi. In corrispondenza a tali percorsi è pertanto vietata la realizzazione di recinzioni, cancelli od altri manufatti che ne limitino l'uso pubblico.

Le aree individuate all'interno del "**limite edificabilità rispetto stradale**", come qui definito, individuate negli elaborati grafici di Piano, rappresentano le parti del territorio necessarie alla realizzazione di nuove infrastrutture viarie e all'ampliamento di quelle preesistenti, intendendosi che, nell'ambito delle stesse, i tracciati stradali schematicamente ipotizzati nelle planimetrie di P.R.G., potranno essere diversamente posizionati qualora ciò si renda opportuno e/o indispensabile a seguito di puntuali verifiche tecnico-geologiche, effettuate in sede di progettazione esecutiva, senza l'obbligo di ricorrere all'adozione di nuove Varianti allo Strumento Urbanistico. Con ciò la delimitazione prevista dal piano è da intendersi come ambito di variazione planimetrica del potenziale ingombro della viabilità definitiva comprensiva delle fasce di rispetto indicate nella misura minima per ciascun tipo di tracciato dal D.L. 30.4.92 n. 285, definendo con ciò il "**limite edificabilità rispetto stradale**".

Nelle aree individuate all'interno del "**limite edificabilità rispetto stradale**", come sopra definito e come indicato negli elaborati grafici di Piano, è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta, fatto salvo quanto previsto dall'art. 50, fino all'approvazione definitiva dei singoli progetti esecutivi delle infrastrutture viarie definiti i quali si avrà una rideterminazione dello stesso fino alla misura minima prevista per ciascun tipo di tracciato dalle presenti norme; qui potranno essere inoltre individuati e realizzati, parcheggi pubblici, distributori di carburanti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde nonché quanto previsto dalla normativa vigente. In deroga alle specifiche normative, all'interno del centro abitato non necessitano, per qualsiasi tipo di strada, le corsie di accesso ed uscita dai distributori di carburanti.

La mancata approvazione delle predette progettazioni esecutive entro anni 5 a partire dalla data di approvazione delle presenti norme (30.12.1998) farà sì che l'estensione del "**limite edificabilità rispetto stradale**" in relazione alla viabilità presente negli elaborati grafici del PIANO, cesserà di avere efficacia e sarà quindi limitato esclusivamente a quello prescritto per le

fasce di rispetto stradale dal presente articolo; le aree residue dalla contrazione della perimetrazione potranno essere utilizzate in base alla destinazione urbanistica propria delle stesse, indicata nella cartografia.

Nella realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili è di norma non ammesso l'uso di conglomerati bituminosi o asfaltici privilegiando tutte le pavimentazioni filtranti in pietra, cemento e acciottolati di varia natura.

Le piantumazioni dovranno essere effettuate con specie autoctone secondo le modalità e prescrizioni dettate dal Servizio Ambiente e sotto la sorveglianza dello stesso.

Le aree ferroviarie sono destinate ad impianti e costruzioni funzionali all'esercizio del trasporto ferroviario; in esse il PIANO si attua per intervento diretto secondo gli indici stabiliti per le attrezzature tecniche e distributive. La fascia di rispetto inedificabile dalle linee ferroviarie è stabilita in ml.30, ai sensi del D.P.R.n.753/80 e della L. n° 17/81.

## **N61**

**ASSE AUTOSTRADALE VAL DI CHIENZI – TRATTO DI COLLEGAMENTO TRA LA EX SS 77 E LA EX SS 361:** Qualsiasi nuova costruzione dovrà mantenere la distanza di 27 ml. (misurata dalla carreggiata).

## **ART. 33 - ZONE A PARCHEGGI**

Sono sia le Zone destinate al soddisfacimento elementare della sosta all'interno del tessuto edilizio residenziale e produttivo secondo le quantità prescritte dalle norme per le diverse Zonizzazioni sia le Zone destinate alla sosta dell'utenza delle attrezzature urbane e di interesse generale esistenti e previste dal PIANO, nonché gli spazi previsti per la sosta dei mezzi del trasporto extraurbano.

Il PIANO, in relazione alle caratteristiche e funzioni di tali Zone, individua parcheggi a cielo libero, *le cui aree sono sottoposte a vincolo di carattere espropriativo*, parcheggi in contenitori interrati e parcheggi per autocorriere.

Le indicazioni grafiche del PIANO in merito a tali Zone hanno valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle relative opere che, nel caso interessino zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale come definite all'art.28, devono essere redatti con le modalità stabilite per la verifica di compatibilità ambientale.

Fino alla redazione di tali progetti la previsione di PIANO è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

In sede di progettazione della rete stradale relativa alla viabilità primaria e secondaria possono essere previsti nelle fasce di rispetto stradali nuovi parcheggi ad integrazione di quelli di PIANO.

Per i parcheggi in contenitori e per quelli per autocorriere, classificati e rientranti tra le opere di urbanizzazione secondaria, valgono gli indici previsti per le attrezzature urbane tecniche e distributive.

Gli spazi di sosta a cielo libero in zone residenziali, produttive e destinate ad attrezzature pubbliche e d'uso e/o interesse pubblico vanno previsti per ciascuna zona secondo la destinazione d'uso degli edifici, nella quantità specificata nella seguente tabella A come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie fondiaria (Sf) o alla superficie lorda di pavimento.

Le aree a parcheggio relative agli insediamenti esistenti e previsti sono indicate graficamente nelle tavole, fermo restando che qualsiasi trasformazione nella destinazione d'uso implica l'adeguamento alla seguente tabella, fatto salvo quanto previsto all'art. 13 per le destinazioni ammesse nelle Zone residenziali.

### **TAB. A**

#### **PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

(in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della Legge 765/67 e successive modificazioni).

DESTINAZIONI D'USO	SPAZI DI SOSTA		
	mq/100mc	mq/mq Sf	mq/mq di sup. lorda di pavimento
Edifici di abitazione in zone residenziali di espansione	2.5	-	-
Cinema, teatri, impianti sportivi, da spettacolo, coperti e simili	20	-	-
Ospedali, case di cura, poliambulatori, edifici per attrezzature d'uso e/o interesse pubblico (ricettive, ricreative e di ristoro, commerciali di interesse comune).	20	-	-
Centri commerciali e direzionali, supermercati e grandi magazzini.	-	-	40/100
Impianti sportivi da spettacolo scoperti	-	1,0	
Altri impianti per lo sport e tempo libero scoperti.	-	0,20	
Edifici per le attrezzature di servizio alle Zone produttive.	-	0,10	

**Prescrizioni particolari:**

**N32** - Le eventuali opere di sistemazione dell'area lungo Via Resse dovranno comunque assicurare il mantenimento della quercia esistente.

**N42** – Il parcheggio dovrà essere adeguatamente piantumato.

**N35**-il parcheggio di previsione non potrà avere profondità inferiore a m. 6,00.

**N46**-C.da Fontezucca – In ogni eventuale edificazione dovranno essere rispettati i distacchi stradali con un minimo di ml.10,00 all'interno dei quali ricavare l'ingresso alla nuova area a parcheggio.

**Nmt13** - L'edificazione di fatto dell'area rimane subordinata al parere favorevole del Servizio Lavori Pubblici Comunale sull'edificio parcheggio da realizzare, relativamente all'incidenza dello stesso sulla strada di PRG, specialmente per le connessioni viarie.

In sede di progettazione degli interventi si dovrà tener conto della presenza delle opere di bonifica effettuate.

## ART. 34 - ZONE A VERDE PUBBLICO

In relazione alla funzione assegnata dal PIANO a tali Zone, le stesse risultano suddivise in:

- a) Zone a verde pubblico a giardini e parco
- b) Zone a verde pubblico attrezzate per lo sport.

In esse il PIANO, salvo diversa indicazione, si attua per intervento edilizio diretto inquadrato, nel caso di aree di notevole estensione e/o destinate ad usi integrati, in un progetto di massima unitario in scala non inferiore a 1:200 esteso all'intera zona.

- a) Le Zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi naturali e di giardini urbani e di quartiere, *tali aree sono sottoposte a vincolo di carattere espropriativo.*

In tali Zone sono ammesse esclusivamente attrezzature di arredo per il gioco e il tempo libero, nonchè eventuali necessari spazi per la sosta pedonale.

È consentita la sola istallazione a carattere precario di chioschi di ristoro e ricovero attrezzi e arredi per il verde, aventi altezza massima di ml 3,50.

La realizzazione di campi da gioco a cielo libero è ammessa purchè a livello di esercizio del tempo libero con esclusione degli impianti sportivi a carattere competitivo in ragione di una attrezzatura per ogni area, ad esclusione della zona sottostante V.le Leopardi e Via Trento in cui non sono consentiti impianti sportivi di sorta, ma solo sistemazioni a verde, stante la presenza della Fonte Maggiore (XIV sec.) e del centro storico soprastante.

- b. Le Zone attrezzate per lo sport sono destinate agli impianti sportivi a cielo libero e coperti; l'area occupata da tali impianti non potrà superare il 30% della superficie totale della Zona.

Le costruzioni di servizio agli impianti scoperti (depositi, spogliatoi ecc.) dovranno rispettare i seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Fondiaria:	0,05 mc/mq
H - Altezza Massima:	4,50 ml

Gli impianti sportivi al coperto (palazzetti dello sport, palestre, piscine coperte ecc.) saranno realizzati nel rispetto degli indici previsti al successivo articolo per le attrezzature pubbliche.

Fatto salvo il rispetto della destinazione a verde pubblico per le aree di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale può, nell'ambito delle sottoclassi a) e b) operare con utilizzazioni integrate tra Zone a parco e Zone attrezzate per lo sport, compatibilmente con le funzioni e caratteristiche delle aree e con la consistenza degli impianti sportivi ferme restando le esclusioni di cui al comma 5.

### **Prescrizioni particolari:**

**N 1** - Considerato la delicatezza dell'area sotto gli aspetti paesistico-ambientali, geologico e idrogeologico e tenuto conto del fatto che nella stessa sono già stati avviati interventi di bonifica e regimazione delle acque, il Piano recepisce la destinazione dell'area così come stabilita dalla

precedente pianificazione urbanistica con le seguenti prescrizioni:

Si prescrive un uso limitato esclusivamente ad attrezzature che non prevedano costruzioni edilizie.

- La tipologia degli impianti sportivi a cielo libero ammessi è condizionata alle caratteristiche del terreno; sono pertanto esclusi impianti di rilevanti dimensioni che comportino una sostanziale alterazione del profilo del terreno e delle condizioni di equilibrio naturale dello stesso.

- La realizzazione degli interventi è subordinata alla redazione di un progetto generale di sistemazione, consolidamento e regimazione delle acque finalizzato alla bonifica dell'intera zona anche attraverso un piano di rimboschimento.

**N 15** - Il Piano recepisce l'impianto sportivo all'aperto di fatto esistente.

Considerato il valore paesistico-ambientale della localizzazione, è esclusa la realizzazione di impianti al coperto, fatta salva la sola struttura a servizio dell'attrezzatura sportiva esistente (spogliatoi e depositi) che dovrà essere realizzata con particolare attenzione ai citati valori paesistico-ambientali della zona.

**N 22** - Le attrezzature sportive dovranno essere ubicate limitatamente alla parte pianeggiante dell'area.

**\*PP10 (Villa Potenza)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica a valenza planovolumetrica relativo a zona a verde pubblico attrezzata per lo sport.

## **ART. 35 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE**

Sono le Zone destinate alla conservazione e alla realizzazione a livello comunale di attrezzature e servizi pubblici o riservati ad attività collettive e di attrezzature pubbliche a livello sovracomunale.

In relazione alla commistione di fatto esistente e prevista tra le attrezzature pubbliche a scala comunale e quelle di interesse generale a scala sovracomunale, il PIANO, salvo specifiche indicazioni, non opera alcuna differenziazione tra le stesse.

Tali Zone, con riferimento all'art. 3 del D.M. 2/4/68 N. 1444 e in relazione alle destinazioni esistenti e previste in funzione sia della rispondenza alle dotazioni prescritte dal D.M. citato che di una organica riqualificazione del sistema dei servizi, risultano articolate nelle seguenti categorie:

- c) attrezzature per l'istruzione: scuole di ogni ordine e grado e attrezzature di gioco, sportive e ricreative connesse.
- d) Attrezzature d'interesse comune:
  - d1) attrezzature sanitarie e assistenziali:  
ospedali, case di cura, poliambulatori, case di riposo per anziani, centri sociali, asili nido e simili.
  - d2) attrezzature sociali culturali:  
centri sociali con relative strutture per lo sport e tempo libero, centri culturali, biblioteche, musei, pinacoteche, teatri, sedi per mostre, sale d'ascolto e simili.
  - d3) attrezzature religiose:  
chiese e annessi parrocchiali, santuari, conventi e simili.
  - d4) attrezzature amministrative e pubblici servizi:  
uffici pubblici, uffici decentrati dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale e simili.
  - d5) attrezzature tecniche e distributive:  
impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche, impianti di depurazione e per il trattamento dei rifiuti, depositi mezzi comunali, mercati comunali, macelli, cimiteri.

Per usi non specificatamente previsti nelle esemplificazioni di cui sopra, l'Amministrazione Comunale opera per analogia assimilando i suddetti usi a quelli sopra previsti in base a criteri basati sulle infrastrutture, sulla domanda di servizi e sugli effetti sul territorio.

Alle Zone di cui al presente articolo corrisponde graficamente una Zonizzazione (retino) unificata, all'interno della quale il PIANO con apposita simbologia individua le varie categorie di attrezzature sopra esplicitate; per le attrezzature amministrative e pubblici servizi e per quelle tecniche e distributive inoltre il PIANO specifica il tipo delle stesse.

Tale individuazione, con esclusione di quella relativa alle attrezzature scolastiche, a quelle tecniche e distributive e a quelle amministrative e pubblici servizi specificate per tipo, ha valore

indicativo e si riferisce per lo più alla utilizzazione di fatto prevalente delle attrezzature esistenti; pertanto la simbologia di PIANO, con le esclusioni di cui sopra non costituisce vincolo specifico alle tipologie delle destinazioni proposte.

In mancanza di alcuna simbologia nelle Zone di nuova previsione è esclusa la sola categoria d5.

In tali Zone, salvo diversa specifica prescrizione, il Piano si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Fondiaria:	3 mc/mq
Sc - Superficie coperta:	non superiore al 50% della Sf.

L'altezza massima viene fissata in ragione di ml 9.00 fuori terra misurati a valle salvo quella relativa ad impianti tecnici che, documentatamente non è possibile contenere nel limite suddetto. Pertanto, in tali casi, si provvederà a redigere uno "studio di compatibilità paesistico-ambientale", da assoggettare quindi alla relativa "verifica" da parte dell'autorità competente. Resta fermo l'obbligo del rispetto dei distacchi dai fabbricati, dai confini e dalle strade secondo la normativa vigente.

Qualora nelle aree zonizzate per attrezzature pubbliche e di interesse generale ricadano fabbricati di interesse storico-artistico individuati dal P.P.A.R. e/o dal Piano per essi vigono le specifiche norme di cui agli artt. 30 e 52 e articolo specifico.

I progetti relativi ad interventi sugli stessi debbono essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia Comunale integrata ai sensi dell'art. 61 della L.R. 5 agosto 1992 n. 34, nonchè al parere della Soprintendenza ai BB.AA. e AA., qualora gli edifici siano vincolati (o vincolabili) ai sensi della L. 1089/39.

È consentita all'interno del complesso destinato ad attrezzature la realizzazione di un solo alloggio ad esclusivo servizio del personale di custodia e/o di gestione della superficie massima di 95 mq netti.

#### **Prescrizioni particolari:**

##### **Piano Particolareggiato P.P.3**

Considerata la delicatezza dell'area sotto l'aspetto geologico, gli interventi edificatori sono subordinati alla redazione di un progetto generale di sistemazione e consolidamento finalizzato alla bonifica della zona.

Tali interventi in ogni caso non dovranno alterare sensibilmente le condizioni di equilibrio naturale del versante.

##### **Piano Particolareggiato P.P.6**

Considerata la delicatezza dell'area sotto l'aspetto geologico, gli interventi edificatori dovranno essere realizzati nella zona a monte dotata di requisiti di maggiore stabilità; in tal senso ha valore prescrittivo la previsione di Piano all'interno del perimetro di intervento urbanistico preventivo

relativa alla localizzazione dell'area per attrezzature amministrative e di quelle per verde pubblico e parcheggi.

Per la realizzazione di tali parcheggi vanno ricercate soluzioni che, nel rispetto dell'andamento orografico del versante, evitino sostanziali alterazioni delle condizioni di equilibrio naturale dello stesso.

Infine gli interventi ammessi sono subordinati alla preliminare redazione di un progetto di bonifica e consolidamento della zona.

### **“PP G” ZONA PALAZZO DI GIUSTIZIA**

In tale area il PRG si attua attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica.

La zona del Palazzo di Giustizia, in cui sono previste Attrezzature Pubbliche e di Interesse Pubblico (Zone Amministrative e di pubblici servizi e Verde Pubblico), viene assoggettata a Piano Particolareggiato per garantire, attraverso una definizione dettagliata della sua configurazione finale (distributiva- funzionale- architettonica), le esigenze di spazio per la sede giudiziaria.

In particolare, oltre alle destinazioni attualmente prescritte nell'area, potranno essere previsti i seguenti usi:

- Piazza e Verde Pubblico;
- Parcheggio interrato a supporto diretto del Tribunale esistente e dell'ampliamento previsto.
- Attrezzatura Direzionale e Terziaria a supporto Indiretto della Sede Giudiziaria, relativa all'insediamento:
  - a) di uffici a forte concorso di pubblico (uffici pubblici e privati di tipo amministrativo, legale, finanziario, assicurativo, di rappresentanza, etc...)
  - b) di pubblici esercizi e negozi (bar, ristorante, tabacchi, cartoleria, copisteria, edicola, telefonia, etc...).

L'area oggetto del presente P.P. è suddivisa internamente in due comparti per i quali vengono forniti i seguenti indici specifici:

#### COMPARTO A- Palazzo di Giustizia- Direzionale

- Sf Superficie fondiaria=11.222 mq
- V Volumetria complessiva del comparto = mc 50.900 (compresa quella relativa all'edificio esistente) con il limite di mc 9.500 per attività direzionali e terziarie;
- H altezza massima ammessa nel rispetto del comma 2, art. 8 “Limiti di altezza degli edifici “ del D.M. 1444/68 e nel rispetto di quanto prescritto nell'allegato al D.M del 16/01/1996- Costruzioni in zona sismica;
- D distacchi dai fabbricati, confini, strade secondo le previsioni del P.P. nel rispetto della normativa vigente.
- Sc Superficie Coperta Massima: 50% Sf- Superficie fondiaria
- Superficie dei parcheggi

per la porzione di attrezzatura d'uso      20 mq/100 mc (art. 33 NTA)  
e/o interesse pubblico  
per la porzione di attività direzionali e    40 mq/100 mq di SUL

terziarie	(art.5 comma 2 del D.M. 1444/68 equivalente al c.4, art.66 REC)
per la volumetria presente	Non dovuta
per la volumetria prevista	1 mq/5 mc (c.1 art.66 REC)

### COMPARTO B- Verde Pubblico

Il comparto comprende un'area destinata a verde pubblico

Il P.P. dovrà, quindi, porre particolari cure al verde pubblico con piantumazioni ed opportuni interventi di organizzazione del terreno.

### NORME A CARATTERE GENERALE

La posizione e la destinazione delle aree indicate con la sigla P hanno valore prescrittivo, la loro superficie contribuisce al computo della superficie fondiaria.

“sulle aree di versante, caratterizzate da una pendenza superiore al 30%, sono vietati gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti ed 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”

L'intervento di cui all'oggetto dovrà ottemperare in fase esecutiva alle seguenti prescrizioni:

- per ogni intervento si dovranno eseguire puntuali e dettagliate indagini geologiche e geotecniche, come previsto dal D.M. marzo 1988 (Norme Tecniche per lo Studio delle Terre e delle Rocce), in particolare si dovrà evitare qualsiasi costruzione in corrispondenza dell'eventuale area di influenza della linea di faglia, la cui posizione dovrà essere puntualmente accertata in sede esecutiva;
- dovrà essere assicurato il corretto scorrimento delle acque superficiali, sia in fase di cantiere che di esercizio, rispettando le linee naturali di deflusso, mediante opere che garantiscano la regimazione ed il convogliamento delle acque meteoriche, in modo da evitare erosioni o ruscellamenti superficiali;
- si ricorda che ai sensi del vigente P.P.A.R, sulle aree di versante, caratterizzate da una pendenza superiore al 30%, sono vietati gli interventi edilizi, 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
- tutti gli eventuali fronti di scavo dovranno essere valutati nella loro stabilità con la previsione di adeguate protezioni degli stessi. durante le fasi di cantiere; si dovrà, altresì, evitare di creare, in seguito a sterri o riporti, scarpate subverticali o , fortemente acclivi non protette, e comunque queste dovranno essere precedute da uno studio geologico-geotecnico che ne accerti la fattibilità nonché le condizioni di stabilità;
- le opere di, fondazione. dovranno. essere adeguatamente intestate in terreni caratterizzati da parametri geotecnici idonei;
- in sede esecutiva dovranno essere previste tutte le cautele e gli accorgimenti tecnici volti ad evitare qualsivoglia influenza dannosa nei riguardi delle opere già presenti nell' area circostante a quella di intervento, tale influenza potenzialmente verificabile a seguito di variazioni della circolazione idrica profonda legate all'intervento di previsione;
- si dovranno seguire le "indicazioni per la progettazione" contenute nel cap. 7.0 della “indagine geologico-tecnica per il progetto definitivo” allegata alle Delibere Consiliari n.6 del 24/01/2005 e n.58 del 19/09/2005.

**N4** - La struttura sia a destinazione vincolata; gli elementi emergenti del progetto (torre, chiesa) dovranno ispirarsi alle forme consuete del paesaggio maceratese; le superfici dei volumi edilizi siano trattate con paramenti omogenei di materiali, forme e colori anch'essi ispirati ai volumi edilizi della campagna maceratese;

Ai fini di una corretta tutela dei valori paesistico ambientali presenti (crinale di 2' classe e pianoro con elevato grado di panoramicità) si prescrive che le costruzioni da realizzare siano, quanto più possibile, aderenti alla morfologia del sito.

In particolare si ritiene di dover vietare l'edificazione della sommità del pianoro eccezion fatta per la Chiesa ed il campanile ad essa annesso. Questi ultimi visti come elementi simbolici rappresentativi di un'architettura remota ma al tempo stesso ben presente in tutto il territorio non solo marchigiano. "

Si prescrive pertanto l'edificazione sul versante Nord-Nord/Est avendo cura di evitare sbancamenti o tagli al terreno maggiori di ml. 2,00. Gli edifici, da disporsi lungo le linee a quota costante, dovranno preferibilmente essere organizzati su gradoni.

L'altezza massima delle costruzioni, esclusa la chiesa ed il campanile, non potrà superare i mt. 4,50 misurati a valle.

La pendenza delle falde di copertura dei tetti non dovrà mai superare il 35%.

Si dovranno evitare aggregazioni volumetriche concentrate, privilegiando una composizione estensiva, facendo ricorso all'individuazione di spazi verdi intensamente piantumati da interporre tra le varie costruzioni.

Queste ultime saranno schermate da vegetazione autoctona, anche verso valle.

Eventuali attrezzature ricreative e/o sportive dovranno essere collocate preferibilmente nella zona Est dell'area e protette visivamente anch'esse con intense piantumazioni autoctone.

In caso di previsione planovolumetrica, estesa all'intera superficie territoriale, è consentito prescindere dai limiti di altezza e di aggregazione suindicati, purchè la stessa sia accompagnata da un progetto di massima finalizzato anche ad evidenziare il futuro rapporto tra le volumetrie da insediare e tra queste e l'ambiente circostante. Le altezze così individuate non potranno comunque mai superare i mt. 7,50 misurati a valle.

La tipologia, i materiali, le sistemazioni esterne dovranno comunque essere eseguite in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale. A tal fine si prescrive l'uso del laterizio a vista tipo fatto a mano per gli involucri o, in alternativa l'intonaco grezzo tinteggiato con colori e tonalità da concordarsi con l'Ufficio Tecnico.

Gli infissi dovranno essere in legno naturale trattati con vernici trasparenti.

E' consentita la costruzione di un piano completamente interrato le cui rampe di accesso veicolari o pedonali, non saranno computate ai fini della volumetria max edificabile e non incideranno sull'altezza massima consentita, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a ml. 3.00.

Tutti i muretti di contenimento e quelli relativi alle sistemazioni esterne saranno rivestiti in laterizio o intonacati come prescritto per le altre costruzioni.

Si prescrive di prevedere un'adeguata superficie a parcheggio, da individuarsi anche nel sottosuolo, in corrispondenza del piano interrato, in misura non inferiore a 20 mq/100 mc. in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della L. n. 765167 e art. 9 della L. n. 112 del 22.3.89.

L'attuazione dell'intervento dovrà essere infine prevista nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di densità territoriale = 0,7 mc/mq
- superficie max coperta = 15% sup. territoriale

- distanze minime dai confini = ml. 20,00
- distanze minime dalla strada = ml 20,00

**N 7** - La zonizzazione di Piano relativa all'area di insediamento dell'attuale Istituto Tecnico Agrario costituisce essenzialmente una presa d'atto delle attrezzature scolastiche esistenti.

Considerata la delicatezza della zona sotto gli aspetti geologici e idrogeologici, eventuali ampliamenti e/o interventi che comunque alterino le condizioni di equilibrio naturale sono subordinati alla redazione di un progetto preliminare finalizzato alla sistemazione, bonifica e consolidamento della zona.

Dovrà inoltre essere verificato la compatibilità ambientale delle opere in relazione alla tutela del bacino di percezione visiva del Capoluogo.

**N 8** - Considerato che l'attrezzatura scolastica esistente risulta compresa nella perimetrazione del vincolo archeologico ai sensi della LG 1089/39, la zonizzazione di Piano costituisce essenzialmente una presa d'atto dell'esistente e sono pertanto escluse nuove costruzioni.

Eventuali ampliamenti, nei limiti degli indici stabiliti dalle presenti norme per la zona non possono superare del 100% la consistenza del fabbricato esistente.

**N 10** - Considerata la delicatezza della localizzazione sotto l'aspetto panoramico, il Piano limita le possibilità edificatorie al solo ampliamento dei fabbricati esistenti con esclusione di nuove costruzioni.

Tali ampliamenti, da effettuare nel rispetto degli indici stabiliti dalle presenti norme, non potranno comunque superare del 50% la consistenza dei fabbricati esistenti e la relativa altezza massima non potrà risultare superiore a quella dei fabbricati preesistenti.

**N 14** - Considerati i valori paesistico-ambientali della localizzazione la zonizzazione di Piano ha essenzialmente la funzione di presa d'atto dei fabbricati esistenti; sono pertanto escluse nuove costruzioni.

I fabbricati esistenti possono essere ampliati, nel rispetto degli indici della zona, fino ad un massimo del 50% della volumetria degli stessi e l'altezza massima di tali ampliamenti non può superare quella dei fabbricati esistenti.

#### **- P.P. Zona ex Campo Boario di Piazza Pizzarello**

La zona di Piazza Pizzarello, viene assoggettata a piano di inquadramento architettonico e urbanistico per la riqualificazione dell'area ex Foro Boario prevedente destinazione a parcheggi e rimessaggio, ad attrezzature pubbliche integrate con la residenza, per garantire la definizione dettagliata della sua configurazione finale, distributivo-funzionale-architettonica in rapporto anche con la utilizzazione di parte dell'area a stazione per le autocorriere. N.B. Il piano di inquadramento architettonico e urbanistico è stato approvato con delibera di ratifica di Accordo di Programma n. 25/2002 ed assume valore di piano norma.

**N 20** - Stante la ricadenza all'interno dell'ambito di tutela del Complesso "Della Pieve", si prescrive di consentire una cubatura non superiore a 5000 mc ed un'altezza massima non superiore a ml 6.00. Si prescrive inoltre di piantumare almeno 1/3 della superficie fondiaria.

**N 25** - Si prescrive di conservare la vegetazione presente sull'area.

**N 30** - È consentito il cambio di destinazione d'uso in "Residenza per Collegio Universitario e mensa per studenti".

**N 51** - L'attuazione dell'intervento, finalizzato alla realizzazione di una attrezzatura religiosa di tipo conventuale, sarà di tipo diretto e dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di densità fondiario = 1,2 mc/mq
- altezza massima fabbricati = 9,50 ml
- altezza massima campanile = 15,00 ml
- superficie max coperta = 50% sup. fondiaria
- distanze minime dai confini = 20 ml
- distanze minime dalla strada = 20 ml

La struttura conventuale dovrà essere posizionata verso il confine Sud-Est dell'area. L'attuazione dell'intervento è subordinata alla formazione di specifico vincolo di destinazione

**N 53** - Per quanto riguarda i manufatti edilizi costituenti l'ex Mattatoio Comunale dovrà essere redatto un progetto che stabilisca le parti da recuperare mediante le tecniche del restauro conservativo e quelle da assoggettare a ristrutturazione edilizia, anche mediante parziale demolizione, vincolando la destinazione ad attrezzature sociali e culturali di cui al punto d2) del presente articolo.

#### **N 34 - Via dei Velini / Stadio**

L'area è destinata esclusivamente a funzioni di casermaggio per le strutture operative dello Stato (Guardia di Finanza, Polizia di Stato, etc.).

Il progetto dovrà valutare attentamente l'inserimento nel paesaggio degli interventi da realizzare: a tal fine dovranno essere prodotti specifici elaborati redatti da professionisti competenti in materia botanica e paesaggistica.

Non sono ammessi accessi carrabili da via dei Velini.

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un marciapiede pubblico di larghezza minima di 1.20 ml. lungo la viabilità esistente.

### **N 35 - Ex Vigili del Fuoco**

Nell'area possono essere ubicate le strutture operative dello Stato e/o legate alla Protezione Civile (Guardia Forestale, Vigili del Fuoco, Polizia di Stato, Carabinieri, etc.) compresi i relativi casermaggi.

Sono ammessi gli uffici aperti al pubblico solo se strettamente connessi con le funzioni indicate.

Il progetto dovrà valutare attentamente l'inserimento nel paesaggio degli interventi da realizzare con particolare riguardo alla continuità del sistema vegetazionale esistente di Sasso d'Italia e Villa Lauri: a tal fine dovranno essere prodotti specifici elaborati redatti da professionisti competenti in materia botanica e paesaggistica.

### **N 36 - Ampliamento ex Manicomio**

L'area è destinata alla realizzazione di centri per la formazione professionale di tipo pubblico (Scuole Ufficiali, corsi di formazione o specializzazione professionale, etc.) comprese le relative strutture di servizio (residense, mense, spazi collettivi, etc.). Considerata la delicatezza dell'area sotto gli aspetti geologici ed idrogeologici l'iter per l'ottenimento della Concessione Edilizia dovrà essere preceduto dall'approvazione di un progetto preliminare (redatto in scala non inferiore a 1/500) da parte dell'Amministrazione Comunale su parere della Commissione Edilizia Comunale.

Il progetto preliminare dovrà contemplare:

- uno studio sulla sistemazione, bonifica e consolidamento dell'area redatto sulla base di approfondite indagini sulle condizioni di stabilità dell'area stessa;
- un progetto planivolumetrico che evidenzii l'impianto formale e funzionale dell'intervento specie in considerazione delle caratteristiche orografiche e geomorfologiche del sito;
- uno studio di tipo botanico - forestale e paesaggistico che documenti gli interventi necessari a garantire la continuità nell'area tra il parco dell'ex Manicomio e la vegetazione ripariale del fosso Collatone;
- l'individuazione di uno spazio aperto finalizzato a funzioni di tipo aggregativo (piazza, piazza d'armi, prato, etc.) da collocare nella parte a valle dell'area con particolare attenzione alle modalità di drenaggio e smaltimento delle acque superficiali.

### **Ex SARAM . P. P. II**

E' ammessa la permanenza delle attività attualmente insediate nell'area (scuola allievi, depositi, uffici, etc.).

L'eventuale trasformazione delle attività attualmente insediate comporterà la redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica riferito a tutta l'area.

Esso potrà prevedere la collocazione nell'area di uffici amministrativi a grande concorso di pubblico, anche a scala territoriale, sia pubblici che privati, di uffici di tipo finanziario, assicurativo e di rappresentanza, etc. .

E' ammessa anche quota parte di attività commerciali pari ad un massimo del 15% del volume realizzabile.

In sede di redazione del P.P. dovrà prevedersi obbligatoriamente una bretella stradale che colleghi, con almeno uguale sezione, via E. Mattei e la strada di previsione di Prg proveniente da

via Indipendenza / zona di Sasso d'Italia. In particolare essa dovrà connettere le due strade attraverso due rotatorie: una già prevista dal Prg ad ovest dell'attuale sito della SARAM e un'altra in progetto, da ubicare nell'attuale incrocio tra via Roma e via Mattei.

### **N 37 - Collevario**

Nell'area possono essere ubicate le strutture operative dello Stato e/o legate alla Protezione Civile (Carabinieri, Guardia Forestale, Vigili del Fuoco, Polizia di Stato, etc.) compresi i relativi casermaggi.

Sono ammessi gli uffici aperti al pubblico solo se strettamente connessi con le funzioni indicate.

Il progetto dovrà valutare attentamente l'inserimento nel paesaggio degli interventi da realizzare con particolare riguardo alla continuità del sistema vegetazionale esistente di Villa Ciccolini Giusso: a tal fine dovranno essere prodotti specifici elaborati redatti da professionisti competenti in materia botanica e paesaggistica.

### **Via Mattei . P.P. III**

L'attuazione delle previsioni di Prg per l'area è soggetta a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

L'area è destinata alla collocazione di uffici amministrativi a grande concorso di pubblico, anche di scala territoriale, sia pubblici che privati, di uffici di tipo finanziario, assicurativo e di rappresentanza, ecc.

Sono ammesse attività commerciali esclusivamente di servizio del quartiere e perciò costituite da esercizi con superfici di vendita inferiori ai 200 mq e da pubblici esercizi.

Almeno il 40% dell'area dovrà essere destinato a verde pubblico con rimboschimento del versante sottostante la chiesa "Madre di Dio" ed i parcheggi di via Capuzi e di via Brigata Macerata.

L'intervento dovrà prevedere il collegamento pedonale con la soprastante chiesa, con il tribunale e con l'area di Fontescodella.

E' possibile collocare una stazione di servizio con impianto di distribuzione carburanti lungo via Mattei: l'attuazione di tale intervento potrà avvenire con intervento edilizio diretto anche precedentemente e autonomamente alla redazione del previsto Piano Particolareggiato.

**N 56** - Il progetto dovrà valutare attualmente l'inserimento nel paesaggio degli interventi da realizzare ed a tal fine dovranno essere prodotti specifici elaborati.

Dovrà essere presentato apposito studio per la sistemazione e riqualificazione del versante ovest.

Per l'accesso all'area da Via Pancalducci dovrà essere studiato apposito svincolo che regolamenti la viabilità anche in relazione all'incrocio esistente a monte con Via Braccialarghe.

L'esistente manufatto dell'ex fornace Torresi potrà essere demolito eccezion fatta per la ciminiera che dovrà essere mantenuta e recuperata.

La notazione che segue si riferisce esclusivamente all'area sita all'interno della lottizzazione conclusa PL22 lato Nord-Est:

**N 57** - L'edificazione della struttura di interesse provinciale potrà avvenire fino al confine delle aree pubbliche, mantenendo la distanza di ml. 10 dalle proprietà private.

**N 60** - L'edificazione dovrà mantenere una distanza di almeno 100 ml. dalla sponda del fiume Potenza; l'eventuale edificazione ricadente su aree di fabbricati esistenti potrà mantenerne l'allineamento; inoltre nella fascia per come indicata nella scheda progetto, sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dalle prescrizioni di base permanenti del P.P.A.R. di cui all'art. 29 lett. b), compatibili con la destinazione di zona.

Dovrà essere prevista una fascia di almeno 75 ml. dalla ex S.S. 77 destinata alla viabilità interna di distribuzione ed ai parcheggi pubblici.

La viabilità interna di distribuzione dovrà prevedere un asse parallelo alla ex S.S. 77 che si raccordi con la viabilità dell'area circostante assoggettata a Piano Particolareggiato denominato P.P. I, normata dall'art. 23bis delle N.T.A. del P.R.G.

Tutte le superfici destinate a parcheggio pubblico dovranno essere adeguatamente alberate con specie arboree aventi le seguenti caratteristiche specifiche:

- specie caducifolie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo;
- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati.

E' ammesso l'insediamento di strutture per ospitare manifestazioni sportive, di spettacolo ed espositive. In tal caso dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

H	- Altezza massima	30 ml.
Dm	- Distanza dai confini	come da Codice Civile
Dsf	- Distanza dalla sponda del fiume	100 ml.
Df	- Distanza dai fabbricati	10 ml.
	- Parcheggi pubblici (in aggiunta alla dotazione prevista dall'art. 66 del R.E.C.)	20 mq/100 mc

Gli interventi di trasformazione del suolo, debbono essere volti al miglioramento, al mantenimento e al recupero della stabilità idrogeologica del territorio prevedendo l'impiego delle tecniche dell'ingegneria naturalistica; dovranno essere adottati criteri di realizzazione volti a ridurre al minimo indispensabile le superfici impermeabili, favorendo l'infiltrazione delle acque meteoriche nel terreno; gli interventi di impianto vegetazionale debbono essere strutturati (tipologia delle specie e caratteristiche d'impianto) in modo da consentire una corretta regimazione delle acque superficiali, favorendo l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque meteoriche utilizzando specie arboree tipiche (autoctone) dell'area d'intervento; gli interventi di impianto artificiale devono essere progettati in modo da minimizzare l'effetto dell'impermeabilizzazione mediante l'impiego di materiali che permettano la percolazione delle acque o, quantomeno, la ritenzione temporanea delle stesse. Ogni intervento di trasformazione dovrà prevedere opere di minimizzazione e compensazione degli impatti.

E' 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 le acque sotterranee dall'inquinamento.

## N63

L'edificazione terrà conto dei seguenti indici e parametri:

Sf	Superficie fondiaria	18.192	mq
Jf	Indice di Dens. Fondiaria	4,0	mc/mq
H	Altezza Massima	9.00	m
Df	Distanza minima tra fabbricati	Perimetro interno Perimetro esterno	Come da progetto planivolumetrico 10 m
Dm	Distanza minima dai confini	Confini interni Confini esterni	Come da progetto planivolumetrico Ammessa costruzione a confine in conservazione delle quote altimetriche e degli allineamenti di manufatti esistenti
Ds	Distanza minima dalle strade	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5; è consentita la edificazione a filo strada in conservazione delle quote altimetriche e degli allineamenti di manufatti esistenti.	

### ***In riferimento alla N63 si riportano le seguenti prescrizioni generali:***

- Tutte le canalizzazioni fognarie e le opere ad esse collegate devono essere allacciate al pubblico collettore e realizzate a tenuta alla penetrazione di acqua dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami dal loro interno nelle normali condizioni di esercizio; in particolare debbono essere sempre tenute debitamente distanti e al di sotto delle condotte di acqua potabile;
- Al fine del risparmio idrico si reputa opportuno adottare le misure necessarie alla eliminazione degli sprechi ed alla riduzione dei consumi e ad incrementare il riciclo e il riutilizzo dell'acqua, anche attraverso la realizzazione di condotte separate per il recupero, in idonee cisterne, delle acque meteoriche da utilizzare soprattutto per le aree a verde;
- Le macerie di demolizione provenienti dalla palazzina ex INAM potranno essere recuperate sul posto con regolare autorizzazione attraverso l'utilizzo di macchinari mobili o inviate a Ditte specializzate; durante le operazioni di demolizione dovranno essere adottate le migliori tecniche possibili atte a contenere al minimo lo sviluppo e la dispersione di polveri;
- Effettuare un corretto stoccaggio delle materie prime per la realizzazione delle nuove costruzioni con particolare attenzione ai prodotti pulverulenti;
- Effettuare una corretta valutazione dei rischi connessi alle attività lavorative per la tutela della salute e sicurezza dei lavoratori ai sensi di quanto disposto dal D. Lgs. 81/2008;
- La gestione delle terre di scavo dovrà essere effettuata nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 186 del D. Lgs. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni; in particolare il loro ovimento non dovrà comportare emissioni garantendo un elevato livello di tutela ambientale e

si dovrà accertare che non provengano da siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica;

- Studiare una viabilità, in viale Don Bosco, in via D. Alighieri e via V. Alfieri e traverse, tale
- da diminuire l'impatto acustico dovuto all'inevitabile incremento del traffico autoveicolare determinato dal piano/programma proposto.
- Analogamente nella ristrutturazione dell'Oratorio e nel completamento della messa a norma degli edifici scolastici (scuola media, liceo, scuola di musica, ecc.), dovranno utilizzarsi materiali isolanti e fonoassorbenti tali da minimizzare l'impatto acustico dovuto al traffico autoveicolare. "
- Le successive fasi progettuali dovranno considerare, quale elemento significativo per la definizione della specifica soluzione prescelta, l'esigenza collettiva di salvaguardare e valorizzare la caratteristica di "belvedere sui Monti Sibillini" del tratto di edificio prospettante sulla Via Don Bosco.
- I rilevati e gli sbancamenti potranno essere realizzati solo dopo averne valutato la relativa stabilità;
- al fine di evitare erosioni o ruscellamenti superficiali dovrà essere assicurato il corretto scorrimento delle acque superficiali, sia in fase di cantiere che di esercizio, dovranno quindi essere eseguite tutte le opere necessarie al controllo e regimazione: delle acque meteoriche e antropiche;
- Al fine di evitare possibili cedimenti, per i riporti e sottofondi stradali dovranno essere utilizzati materiali di idonee caratteristiche geotecniche opportunamente costipati;
- tenuto conto che gli interventi in progetto prevedono sbancamenti significativi e sono pressoché in adiacenza a edifici e manufatti esistenti, in sede esecutiva dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti per evitare possibili danni a tali strutture anche attraverso opere di contenimento;
- le opere fondali, dovranno interessare terreni con adeguate caratteristiche geotecniche, capaci di assorbire i carichi indotti dalle costruzioni da realizzare;
- La progettazione degli interventi, dovrà essere corredata da studi geologici finalizzati a fornire al progettista i parametri geomeccanici necessari alla definizione della tipologia di fondazioni più idonee; le indagini dovranno inoltre valutare le condizioni di pericolosità sismica e i fattori di amplificazione locale.

***Inoltre si dovrà tenere in conto delle seguenti prescrizioni specifiche:***

1. per quanto riguarda la mitigazione degli impatti in termini paesaggistici, dovrà essere connessa al piano di recupero un'ideale progettazione architettonica tale da garantire un inserimento armonico nel paesaggio degli interventi previsti con particolare attenzione alle visuali di pregio. Dovrà essere predisposta inoltre una progettazione del verde per le finalità mitigative e compensative;
2. al progetto di piano, dovrà essere connessa la risoluzione di problemi legati alla produzione di rumore attraverso misure compensative o mitigative, considerata la presenza di ricettori sensibili posti nelle vicinanze;

***Infine:***

Nelle norme del Piano di Recupero attuativo dell'intervento dovrà essere contenuta prescrizione specifica di adozione, in sede di rilascio dei permessi di costruire, di tecnologie volte a perseguire il risparmio energetico e l'abbattimento delle fonti di inquinamento.

**Nmt04**

*L'area può essere utilizzata solo in funzione dell'attività insediata restando esclusa la possibilità di frazionamento. La volumetria massima realizzabile è limitata a mc. 10.000, unitamente all'area adiacente, avente stessa destinazione.*

**Nmt06**

*Per utilizzo diverso da quello di centrale tecnologica, l'area dovrà essere assoggettata a Piano Particolareggiato con mantenimento della destinazione ad "attrezzature tecniche e distributive.*

E' vietato l'abbattimento degli esemplari arborei protetti. In particolare nel caso di specie secolari in fase attuativa e/o in sede di permesso di costruire va prodotto un apposito studio che verifichi la necessità di prevedere adeguati ambiti di rispetto e salvaguardia degli stessi.

**Nma02**

*La porzione d'area a monte della limitazione interna al lotto non verrà utilizzata ai fini edificatori.*

*Area soggetta alle prescrizioni previste dall'art. 31 delle NTA del PPAR e ai contenuti di cui all'art. 25.3.3. delle NTA del PTC. Dovrà essere effettuato rilievo di dettaglio.*

## **ART. 36 - ZONE DOTAZIONE STANDARDS (Sp)**

Sono le Zone all'interno dei Piani Attuativi destinate a garantire una adeguata dotazione di aree pubbliche, per verde pubblico, parcheggi e attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico.

Nelle Zone residenziali tale dotazione minima è stabilita in 18 mq. ogni 100 mc., fatte salve maggiori quantità espressamente previste dal Piano o dalla Legge Regionale 34/92.

Tali attrezzature vanno realizzate nel rispetto degli indici stabiliti per le stesse dalle presenti norme.

Nelle Zone produttive la dotazione di cui al presente articolo deve rispettare i minimi stabiliti dall'art. 5 del D.M. N. 1444/68; tale dotazione nelle Zone produttive miste a residenza e in quelle direzionali e terziarie va incrementata con quella relativa alla destinazione residenziale di cui al comma 2 del presente articolo, per la quota di residenza realizzabile.

Eventuali attrezzature di servizio alle Zone produttive nelle aree dotazione standards vanno realizzate nel rispetto degli indici di cui al successivo articolo, con esclusione di quelle relative alle Zone direzionali e terziarie per le quali valgono gli indici di tali Zone.

## **ART. 37 - ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

Sono le Zone destinate ad attrezzature di interesse collettivo, di servizio e supporto alle attività produttive, quali quelle sociali, ricreative e di ristoro (mense, ritrovi aziendali, campi di gioco)

In tali Zone il PIANO si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Jf	- Indice di Densità Fondiaria:	2 mc/mq
H	- Altezza Massima:	9 mt
Df	- Distanza tra Fabbricati:	10 ml
Dm	- Distanza dai confini:	5 ml
Ds	- Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza della strada in base all'art.9 del D.M. 2.4.68 N.144 con un minimo assoluto di ml. 5.

È ammesso l'alloggio del personale di custodia e/o gestione per una superficie massima di 95 mq netti.

## **ART. 38 - ZONE ATTREZZATE PER LO SPORT, SPETTACOLO E TEMPO LIBERO A SCALA SOVRACOMUNALE**

Tali Zone rientrano nella Zona Omogenea F di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444.

Sono costituite da aree di notevole estensione individuate dal PIANO con funzione di parchi territoriali attrezzati e destinati ad impianti per lo sport, spettacolo e tempo libero a livello sovracomunale.

Il PIANO, pur rimandando alla fase attuativa ed ai necessari contatti e accordi a livello sovracomunale la specifica articolazione del sistema di attrezzature, individua due sottozone in relazione alla funzione prevalente assegnata alle stesse nel quadro delle destinazioni ammesse:

a) Zone a parco attrezzate per lo sport e tempo libero destinate principalmente alla creazione di un parco territoriale, all'interno del quale possono essere realizzati impianti sportivi a scala comunale e sovracomunale e attrezzature per l'esercizio del tempo libero (galoppatoi, piste ciclabili ecc.) con le relative strutture di supporto e servizio.

b) Zone per attrezzature ricreative di ristoro e spettacolari destinate principalmente alla realizzazione di impianti per lo spettacolo, la ricreazione e lo svago a notevole concorso di pubblico (teatri tenda, impianti per manifestazioni spettacolari all'aperto e al coperto, discoteche, locali da ballo e ritrovo e simili ecc.)

In tali Zone il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica nel rispetto dei seguenti indici:

Jt - Indice di Densità Territoriale:	0,06 mc/mq	
H - Altezza Massima:	9 ml	(misurata a valle in caso di edifici ricadenti in zone non pianeggianti) fatte salve maggiori altezze per particolari attrezzature
Dm - Distanza dai confini:	20 ml	dai confini di zona
Df - Distanza tra fabbricati:	40 ml	da fabbricati esterni ai confini di zona
Ds - Distanza dalle strade:	20 ml	da strade esterne ai confini di zona

### **Prescrizioni Particolari**

#### **P.P.9. (tav. 3.3)**

Si prescrive, tuttavia, un'attenta ridefinizione dei confini più aderente alla morfologia del terreno ed un Piano Attuativo che esclude interventi costruttivi di forte impatto.

## **Capo VI – ZONE PER ATTREZZATURE D'USO E/O INTERESSE PUBBLICO**

### **ART. 39 - DEFINIZIONE DELLE ZONE**

Sono le Zone destinate a quelle strutture e servizi, che pur d'uso e/o interesse pubblico e necessari ad integrare il sistema delle attrezzature pubbliche di cui al precedente Capo, non concorrono - nè sono state considerate dal PIANO in tal senso - alla dotazione degli standards urbani e territoriali.

Rientrano in tale Zonizzazione le Zone ricettive e quelle per i campeggi, quelle ricreative e/o di ristoro, quelle commerciali e d'interesse collettivo e quelle sportive e spettacolari a destinazione particolare e/o riservate a clubs sportivi.

Tali Zone sono individuate graficamente da una Zonizzazione (retino) unificata, all'interno della quale il PIANO con apposita simbologia individua le varie categorie di attrezzature sopra elencate.

In mancanza di simbologia e fatte salve eventuali prescrizioni particolari, sono ammesse sia le attrezzature ricreative e/o di ristoro che quelle commerciali e/o d'interesse comune nonché quelle d'altro tipo non esplicitamente previste ma assimilabili per analogia a tali attrezzature.

La simbologia relativa alle attrezzature ricettive, a quelle sportive e spettacolari e ai campeggi ha valore vincolante per la destinazione delle relative zone.

In tali Zone di norma il PIANO si attua per intervento edilizio diretto e viene quindi stabilito l'indice di densità fondiaria.

Dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo l'indice di densità fondiaria stabilito assume il significato di indice di densità territoriale, mantenendo lo stesso valore.

In tali Zone è ammessa la residenza stabile per il solo personale di custodia e/o gestione nella misura di un alloggio della superficie massima di 95 mq netti per ogni attrezzatura insediata.

#### **Prescrizioni particolari:**

**N 2** - La previsione di Piano, finalizzata al potenziamento della funzione di punto di aggregazione della Chiesa di S. Stefano, consente una destinazione integrata dell'immobile esistente (destinazioni di cui all'art. 42 e 43 delle presenti norme).

Tenuto conto della particolarità della localizzazione in relazione alla presenza dell'adiacente Chiesa di S.Stefano censita tra i manufatti di particolare valore artistico e storico-documentario, sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo e modifiche di destinazione d'uso dell'immobile esistente.

Gli interventi ammessi devono essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive del fabbricato esistente e non possono superare l'altezza massima di tale fabbricato.

Si prescrive inoltre che, data appunto la particolare valenza paesistico-architettonica del sito, le eventuali attrezzature dovranno avere carattere di precarietà e di facile amovibilità (strutture

smontabili stagionali).

**N 11** - La previsione di Piano si attua attraverso un intervento edilizio diretto finalizzato al recupero e riutilizzo funzionale del complesso dell'ex Molino Ciccolini; pertanto le destinazioni ammesse (ricettive, ricreative e/o di ristoro, commerciali e di interesse comune) devono risultare compatibili con la struttura del fabbricato esistente che va mantenuta e recuperata alle nuove funzioni.

L'intera zona dovrà essere oggetto di progettazione unitaria volta a valorizzare gli elementi di pregio presenti. E' ammessa la ricomposizione dei volumi esistenti non tutelati ed un incremento pari al 20% del totale della volumetria esistente.

Gli eventuali nuovi corpi di fabbrica dovranno essere ubicati in posizione tale da non impedire la libera vista dell'edificio tutelato dalla strada principale e comunque non possono essere realizzati in aderenza a detto edificio.

La progettazione dovrà tener conto dei seguenti indici:

distanza dai confini: ml. 5,00

altezza dei nuovi corpi di fabbrica isolati ml. 5,00 (nel caso di corpi di fabbrica aderenti a fabbricati esistenti l'altezza dei primi potrà essere uguale a quella dei secondi).

I parcheggi a soddisfacimento di quanto richiesto dalle normative in funzione delle attività che verranno insediate dovranno essere reperiti all'interno dell'area e rimarranno privati.

Il progetto di recupero e riutilizzo funzionale del complesso dovrà essere munito del preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai BB.AA. e AA.

**N 13** - La previsione di Piano è finalizzata al potenziamento della funzione di punto di aggregazione del complesso religioso della Chiesa di Consalvi (S.Gabriele dell'Addolorata).

Considerata la particolarità delle struttura religiosa esistente, le costruzioni ammesse con le destinazioni di cui ai successivi artt. 42 e 43 devono essere realizzate con caratteristiche tipologiche e costruttive compatibili con quelle della stessa e non possono superare l'altezza massima di ml 4,50.

**N 44** – Si esclude la possibilità di insediamenti a carattere ricettivo.

#### **\*PCL 19 (Sforzacosta est)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica prevedente insediamenti di tipo commerciale, direzionale, ricettivo, espositivo, ricreativo, sportivo, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere prescrittivo esclusivamente per l'individuazione della porzione dell'area di esondabilità del fosso.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale: 58.450 mq

Vft - Volumetria fuori terra: 89.891 mc

H - Altezza Massima: 20,00 ml

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;

Sp – Dotazione standards

Pp – Parcheggi pubblici 10.900 mq

Vp – Verde pubblico 11.384 mq

In sede di redazione del piano attuativo dovranno essere esclusi gli interventi e le modalità di utilizzazione in contrasto con le prescrizioni di base permanenti dell'art. 29 delle N.T.A del P.P.A.R. nella porzione di area interessata dall'ambito di tutela del corso d'acqua; dovrà inoltre prevedersi, laddove possibile, l'espansione della vegetazione ripariale del fosso posto sul confine ovest favorendo la formazione di una rete ecologica

E' vietata l'edificazione nell'area di esondabilità del fosso così come indicata nella scheda progetto.

In sede di redazione del piano attuativo la soluzione viabilistica dovrà essere preventivamente sottoposta ad approvazione della Provincia, in quanto le previsioni del Piano di Lottizzazione interferiscono direttamente con la viabilità provinciale

- I progettisti dovranno presentare in sede di piano attuativo, uno studio del bacino visuale e dei punti di vista sensibili per tipo di fruizione in modo da adeguare i progetti e prevedere adeguate mitigazioni (soluzioni architettoniche, colorazioni, arredo esterno, tipologia e conformazione del verde) in grado di favorire l'inserimento ambientale e paesaggistico delle volumetrie da realizzare.
- Le indagini geologiche e geotecniche di dettaglio da svolgersi in sede di piano attuativo ai sensi del DM 11/3/1988 (norme tecniche per lo studio delle terre e delle rocce) dovranno essere corredate dagli studi e dalle carte indicati nel parere rilasciato ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 dalla Provincia di Macerata (Det.Dir. n. 343 del 20/12/2005) inoltre le stesse dovranno rispettare tutte le prescrizioni riportate nelle specifiche relazioni geologiche redatte per l'ottenimento del parere di cui alla DGP 691/2006.
- Per le aree ricadenti in ambito di "piana alluvionale non soggetta con maggior frequenza ad esondazione" di cui all'art. 27 NTA del PTC, 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.
- Per le aree ricadenti in ambito di "aree coltivate di valle" di cui all'art. 31 NTA del PTC, ogni intervento di trasformazione dovrà prevedere opere di minimizzazione e compensazione degli impatti"
- Nei progetti delle opere di urbanizzazione, equiparate ad opere pubbliche, e in quelli di opere edilizie, debbono essere indicati gli alberi da abbattere attestando l'inesistenza di soluzioni alternative all'abbattimento degli stessi"
- L'autorizzazione all'abbattimento di alberi ad alto fusto secolari è concessa soltanto nei casi previsti alle lettere a), h) ed i) del comma 2 dell'art. 21 previa verifica sul posto dell'ente competente al rilascio dell'autorizzazione, tenendo conto che le opere di urbanizzazione sono equiparate ad opere pubbliche
- In sede esecutiva dovranno essere attuati tutti gli interventi di mitigazione previsti negli elaborati presentati all'esame dell'organo tecnico comunale, comprese le compensazioni ivi previste
- La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione dovrà comprendere anche il funzionale collegamento infrastrutturale tra le strade interne all'intervento privato e la viabilità esistente extraquartiere. Qualora tali indispensabili e funzionali collegamenti alla viabilità esistente extraquartiere configurino un obiettivo di interesse urbanistico conseguibile soltanto con un congiunto intervento pubblico, tale obiettivo andrà valutato quanto alla dimensione, al relativo costo e alla modalità di realizzazione, in modo che ne

risultati verificata la finanziabilità di competenza pubblica e l'eventuale possibilità di inclusione nella programmazione delle Opere Pubbliche ove se ne preveda l'esecuzione direttamente ad opera del Comune, nonché la compatibilità temporale rispetto agli atti abilitativi alla edificazione il cui rilascio potrà avvenire solo dopo l'accertata finanziabilità dell'opera, assicurata dalla inclusione nel bilancio di previsione dell'Amministrazione, perseguendo in ogni caso il fine di raccordare i tempi di popolamento con la realizzazione del collegamento viario extraquartiere

- La distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita e comunque non inferiore a ml. 5. E' consentita la costruzione sul confine interno dei lotti, ove prevista dallo strumento urbanistico attuativo, mediante presentazione di progetto unitario, sottoscritto da tutti i proprietari, con esclusione degli edifici da realizzare in aderenza
- La distanza tra fabbricati, Df, è stabilita nella misura minima assoluta di 10,00 ml. Nel caso di pareti finestrate di edifici antistanti ovvero nel caso di edifici per i quali una sola parete sia finestrata ma che si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00, tale distanza dovrà comunque essere pari all'altezza del fabbricato più alto; sono ammesse distanze inferiori nel caso in cui la lottizzazione contempli previsioni planivolumetriche.
- Nel caso di presenza di elettrodotti nell'ambito dell'area di intervento il piano attuativo dovrà prevederne lo spostamento ovvero prevedere una idonea fascia di rispetto inedificabile di larghezza commisurata alla potenziale pericolosità dell'elettrodotto che dovrà dedursi da apposito studio da sottoporre a verifica da parte dell'ARPAM.

In sede esecutiva dovranno essere attuati tutti gli interventi di mitigazione previsti nella "RELAZIONE DI ANALISI DEL SISTEMA AMBIENTALE PER LA VERIFICA DI CONFORMITA' AL PTC", comprese le compensazioni ivi previste e riportate di seguito:

"La presenza del fosso che delimita ad ovest i terreni, considerato ad alta pericolosità per il rischio di esondazione, impone l'esclusione dell'urbanizzazione nella porzione ovest dell'area oggetto di variante, nella fascia graficamente evidenziata nella "Carta della vocazionalità edificatoria dell'area" (Tav. 8 già presentata). Il progetto prevede comunque gli interventi edificatori ad una distanza minima di circa 20 metri dal limite della fascia di rispetto come ulteriore mitigazione del rischio.

In tutta l'area il livello piezometrico della falda idrica risulta piuttosto profondo (circa 16.00-17.00 m. dal p.c.); i piani interrati verranno realizzati nella porzione dell'area più distante dal fosso e dotati di gruppi ausiliari di motopompe; il margine delle zone verdi lato fosso verrà inoltre rialzato per un'ulteriore mitigazione del rischio di esondazione.

In fase esecutiva, verranno eseguiti calcoli idrogeologici del bacino idrografico del fosso per valutare più in dettaglio altri interventi che si rendessero necessari e proposto l'eventuale innalzamento della quota d'imposta degli edifici (di circa 0.50-1.00 m.) quale ulteriore intervento di mitigazione del rischio.

Andrà necessariamente operata un'accurata manutenzione, pulizia e controllo dell'alveo del fosso, al fine di evitare pericolosi ostacoli al libero deflusso delle acque. I movimenti terra, impegnando terreni prevalentemente argillosi, dovranno essere eseguiti in maniera tale da creare condizioni idrologiche e geotecniche di stabilità per i terreni di fondazione.

Lo smaltimento delle acque superficiali, infine, dovrà avvenire in condizioni di massima sicurezza, onde evitare che perdite di acqua vadano ad imbibire gli spessori superficiali limo-argillosi, peggiorandone le caratteristiche geomeccaniche."

## ART. 40 - ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE

Sono le Zone espressamente destinate ad alberghi, pensioni, residences ed altre forme di residenza e/o abitazione collettiva a rotazione.

Oltre gli spazi ricettivi veri e propri (stanze, minialloggi, ecc.) sono ammesse tutte quelle strutture complementari alla funzione ricettiva quali spazi di servizio (cucine, depositi, lavanderie, ecc.) e di soggiorno e ristoro (ristoranti, bar, sale riunioni e congressi ecc.).

In tali Zone il PIANO si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Fondiaria:	2,5 mc/mq
h - Altezza Massima:	9 ml (misurata a valle qualora l'edificio sorga in terreno non pianeggiante)
Df - Distanza tra fabbricati:	20 ml
Dm - Distanza dai confini:	10 ml
Ds - Distanza dalle strade:	10 ml

La dotazione di aree a parcheggio deve rispettare i minimi di cui alla tab. A dell'art. 33.

**N38** – l'aumento volumetrico rispetto l'esistente potrà avvenire per ulteriori e complessivi mc. 3.000 di cui 500 destinati a servizi accessori alle attività sportive; gli ampliamenti volumetrici consentiti dovranno essere oggetto di piano urbanistico preventivo che, oltre ad individuare una razionale localizzazione degli stessi nell'ambito dell'area considerata, prescriva tipologie edilizie ed uso dei materiali consoni a quelli degli edifici esistenti; inoltre sugli edifici di nuova previsione dovrà imporsi un vincolo che fissi la loro esclusiva funzionalità, unicamente ai fabbricati esistenti, alla specifica attività turistico-ricettiva in atto.

**N49** – (LOCALITA' VALLEBONA) - Fermi restando gli indici sopra indicati, la volumetria realizzabile non potrà essere superiore a mc 26.728. La strada di accesso all'area dovrà essere ricavata all'interno della zona con terminale a rotatoria. L'edificazione dovrà avvenire all'interno dell'area delimitata con tratteggio nella tavola di piano.

**N50** – (LOCALITA' VALLEBONA) - L'intervento edilizio dovrà essere unitario ed esteso a tutta l'area.

**N55** – La dotazione di parcheggi indicata nelle tavole di piano, può essere diversamente localizzata all'interno dell'area, garantendone la quantità e l'uso pubblico con apposita convenzione.

## **ART. 41 - ZONE PER CAMPEGGI**

Tali Zone sono destinate esclusivamente alla attività di campeggio.

Sono consentite a carattere stabile le sole costruzioni a servizio dell'attività di campeggio quali i servizi igienici, ufficio di ricezione, alloggio Custode, spacci, servizi di ristoro, ritrovo e simili.

Il PIANO salvo diversa prescrizione si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Fondiaria:	0,06 mc/mq
H - Altezza Massima:	4,50 ml
Dm - Distanza dai confini:	20 ml

La progettazione e attuazione dei campeggi dovrà risultare conforme alla LR N. 29 del 31/10/74 e relativo regolamento e alla LR N. 40/84.

È esclusa la installazione di bungalow, anche aventi caratteristiche di strutture prefabbricate in pannelli di cemento o di legno o di altri materiali similari.

## ART. 42 - ZONE PER ATTREZZATURE RICREATIVE E/O DI RISTORO

Sono le Zone destinate alla conservazione e realizzazione di attrezzature ricreative (sportive e di altro tipo) e/o di ristoro (ristoranti, bar e simili) di proprietà e gestione privata ma d'uso e di interesse pubblico).

In tali Zone il PIANO, salvo diverse indicazioni, si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Fondiaria:	1 mc/mq
H - Altezza Massima:	9 ml
Df - Distanza tra fabbricati:	10 ml
Dm - Distanza dai confini:	5 ml
Ds -Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza della strada in base allo art. 9 del D.M.2/4/68 n.1444 con un minimo assoluto di ml. 5

La dotazione di aree a parcheggi deve rispettare i minimi di cui alla tab. A dell'art. 33.

### Prescrizioni particolari:

**N 5** - Considerati i valori paesistico-ambientali della localizzazione, l'intervento è soggetto a verifica di compatibilità ambientale e limitato al recupero (e ad un eventuale ampliamento fino al 50% della volumetria) dell'edificio esistente, escludendo quindi qualsiasi nuova costruzione, oltre al possibile inserimento di elementi di arredo urbano all'interno di una accurata progettazione a verde della zona.

**N 6** - Considerati i valori paesistico-ambientali e panoramici della localizzazione, la zonizzazione di Piano costituisce essenzialmente una presa d'atto dei fabbricati esistenti; sono pertanto escluse nuove costruzioni.

I fabbricati esistenti possono essere ampliati, nel rispetto degli indici delle zone, fino ad un massimo del 50% della volumetria preesistente e con una altezza massima non superiore a quella degli stessi.

## **ART. 43 - ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI E D'INTERESSE COMUNE**

Sono le Zone destinate ad attività commerciali al dettaglio a scala di quartiere e a servizi d'interesse comune (uffici postali, sportelli bancari, locali per attività di quartiere e simili).

In tali Zone il Piano salvo diversa indicazione, si attua per intervento diretto nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di cui al precedente articolo.

## **ART. 44 - ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE E SPETTACOLARI**

Sono le Zone destinate a attrezzature sportivo-spettacolari di tipo particolare e/o riservate all'attività di clubs sportivi.

Sono ammesse, oltre gli impianti veri e propri, le strutture a servizio e supporto degli stessi quali spogliatoi, servizi, ricoveri attrezzi, ecc..

In tali Zone il PIANO, salvo diversa prescrizione, si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Jf	- Indice di Densità Fondiaria:	0,03 mc/mq
H	- Altezza Massima:	4,50 ml
Dm	- Distanza dai confini:	20 ml
Ds	- Distanza dalle strade:	20 ml

**N39** – La presente individuazione permette la sola realizzazione di un lago di pesca sportiva.

## **Capo VII – ZONE A VINCOLO E PRESCRIZIONI DI TUTELA PARTICOLARI**

### **ART. 45 - DEFINIZIONE DELLE ZONE**

Sono le Zone del territorio comunale soggette a particolari limitazioni d'uso in relazione sia a disposizioni legislative che a specifici obiettivi di PIANO.

Le prescrizioni di tutela particolari riguardano la conservazione e ripristino del patrimonio botanico-vegetazionale e la tutela dei manufatti isolati di particolare valore non altrimenti salvaguardati dalla normativa di PIANO.

## ART. 46 - ZONE DI RISPETTO

Sono Zone che riguardano aree in adiacenza ai nodi stradali, aree intercluse all'interno di fasce infrastrutturali, aree in adiacenza a fossi, canali e corsi d'acqua, aree cimiteriali e aree comunque classificate di rispetto dell'abitato.

In esse, salvo il vincolo restrittivo dettato da specifiche norme, al fine del recupero e mantenimento del patrimonio esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia (ivi compresa la demolizione con ricostruzione) ed ampliamenti nei limiti del 20% della volumetria esistente all'atto della adozione del piani.

Gli ampliamenti non potranno comunque superare l'altezza massima dell'edificio esistente e dovranno rispettare la distanza di ml. 5,00 dai confini di zona e di proprietà e le eventuali maggiori distanze dai margini stradali. In ogni caso l'Indice di densità Fondiaria (If) non potrà essere superiore a 4,5 mc/mq. I mutamenti di destinazione dovranno essere compatibili con le zone limitrofe.

***La possibilità di realizzare ampliamenti è esclusa nelle aree interne agli ambiti di tutela integrale attiva di cui alle tavole 3.03SC, 3.03BV e 3.03GM del PPAR***

Nell'area individuata in applicazione del rispetto cimiteriale possono essere autorizzati a titolo precario chioschi o modeste costruzioni similari per la vendita dei fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

**N36** - Qualora l'area sia destinata a parcheggio la pavimentazione dovrà essere realizzata con grigliato in cls o equivalente.

**Nma03** - Sono prescritte piantumazioni in grado di favorire l'inserimento paesaggistico della presenza antropica.

**Nma04** - Per la piantumazione delle aree a verde ci si dovrà rifare alla tipologia di verde presente nei giardini delle ville adiacenti.

**Nma07** - E' vietato l'abbattimento degli esemplari arborei protetti. In particolare nel caso di specie secolari in fase attuativa e/o in sede di permesso di costruire va prodotto un apposito studio che verifichi la necessità di prevedere adeguati ambiti di rispetto e salvaguardia degli stessi.

**Nma10** - Area soggetta alle prescrizioni previste dall'art. 31 delle NTA del PPAR e ai contenuti di cui all'art. 25.3.3. delle NTA del PTC. Dovrà essere effettuato rilievo di dettaglio.

## **ART. 47 - ZONE A PARCO FLUVIALE**

Sono le Zone destinate alla salvaguardia dell'ambiente fluviale e finalizzate a garantirne la fruizione a livello ricreativo ed educativo.

In esse è vietata qualsiasi costruzione e modificazione dell'ambiente naturale, a meno di interventi necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.

Non è ammesso alcun tipo di viabilità che non sia a carattere pedonale o ciclabile; l'accesso al parco dovrà essere garantito da parcheggi realizzati al limite esterno della Zona.

Fino alla adozione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che ne regolamenti l'uso nell'ambito della funzione protezionistica, educativa e ricreativa del parco è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria di eventuali manufatti esistenti e la utilizzazione agricola del suolo.

Tale Piano Particolareggiato potrà prevedere la installazione a carattere precario di modeste attrezzature per la sosta, il ristoro e il deposito dei materiali e attrezzi necessari alla manutenzione del parco purchè smontabili, realizzati quindi in materiali che li rendano facilmente amovibili e tali da inserirsi nel paesaggio fluviale senza alterazioni di sorta.

## **ART. 48 - ZONE A PARCO ARCHEOLOGICO**

Sono le Zone destinate alla salvaguardia di aree archeologiche e finalizzate a consentirne la utilizzazione a scopi didattici-educativi.

Fino alla adozione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che ne regolamenti l'uso con le finalità di cui sopra, in tali Zone è vietata qualsiasi costruzione e manomissione del suolo e dei reperti portati alla luce; ogni attività di modificazione, anche connessa all'uso agricolo del suolo che comporti scavi profondi, va preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza.

Nelle Zone a parco archeologico è consentita esclusivamente la realizzazione di manufatti atti a proteggere e valorizzare i ritrovamenti nonché la installazione a carattere precario di modeste attrezzature necessarie alla gestione del parco purchè smontabili, realizzate quindi in materiali che le rendano amovibili e tali da inserirsi nel paesaggio senza alterazioni di sorta.

## ART. 49 - ZONE A VERDE PRIVATO

Sono principalmente le Zone interessate da ville urbane e suburbane con parco; il PIANO applica tale zonizzazione anche a quei complessi o edifici urbani per i quali è ritenuto opportuno il mantenimento della tipologia ed a quelle aree nelle quali è previsto il mantenimento dello stato delle cose e dei luoghi.

Tali zone sono vincolate al mantenimento e potenziamento del verde esistente e alla conservazione dei manufatti edilizi.

I parchi di pertinenza delle ville urbane e suburbane debbono essere conservati integri ed è fatto obbligo di curare lo stato di salute delle alberature esistenti e di provvedere al reimpianto di essenze autoctone e/o compatibili con le tipologie del parco nel caso di riduzione del patrimonio arboreo per qualsiasi motivo ( calamità naturali, malattie, ecc.).

Costituendo il parco nella sua unitarietà elemento di valore ambientale da salvaguardare, qualsiasi intervento sulla vegetazione arborea presente nello stesso, è soggetto alla specifica autorizzazione di cui alla LR N 7/85, anche nel caso in cui la specie oggetto dell'intervento non risulti compresa nella elencazione di cui all'art. 1 della LR 8/87.

Per gli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione nei limiti della volumetria esistente e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e ambientali degli stessi.

Inoltre per gli edifici vincolati dalle Leggi 1497/39 e 1089/39 nonché per quelli meritevoli di tutela dal Piano stesso e dal P.P.A.R., prevalgono le normative specifiche di salvaguardia di cui agli artt. 30 e 52 delle presenti norme.

Sono inoltre consentite, con destinazione di accessori alla residenza, costruzioni totalmente al di sotto del profilo del terreno naturale, fatto salvo il solo accesso carrabile per una larghezza massima di ml 3,00, a condizione che la superficie coperta complessiva, compresi eventuali accessori fuori terra, risulti inferiore al 10% dell'intera zona a verde privato; tali costruzioni sono soggette al parere preventivo del Servizio Foreste della Regione Marche, *o della Provincia qualora competente*, ai fini della tutela del patrimonio arboreo e debbono essere sottoposti alla Commissione Edilizia comunale integrata ai sensi dell'art. 61 della LR 5 agosto 1992, n. 34.

Nelle aree a verde privato di pertinenza di ville urbane e suburbane la realizzazione di campi da gioco all'aperto e di altre strutture similari di uso privato (piscine, campi tennis, ecc.) deve risultare compatibile con la struttura del parco e delle relative piantumazioni.

**N41** – E' escluso qualsiasi tipo di costruzione; la realizzazione dei parcheggi deve avvenire esclusivamente a raso con soluzioni che garantiscano la permeabilità del suolo.

## **ART. 50 - VINCOLI VARI**

Ancorchè non indicate dal PIANO, le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, archeologico, monumentale e paesistico sono assoggettate alle relative normative di legge Nazionali e Regionali.

Le aree comprese nella perimetrazione conseguente all'applicazione delle distanze minime da osservare a protezione del nastro stradale ai sensi del D.M. 1/4/68 N. 1404 e a protezione del tracciato ferroviario ai sensi del DPR N. 753/80 e della Legge N. 17/81, sono assoggettate a vincolo di inedificabilità, fatte salve eventuali deroghe degli enti competenti e gli interventi ammessi ai sensi della LR N. 34/75, nonchè quelli elencati a titolo esemplificativo al punto 7 della Circolare Min. LL.PP. N. 5980 del 30/12/70.

Tale vincolo, nel territorio comunale esterno alla zonizzazione di Piano in scala 1:2000, opera ai sensi delle leggi citate ancorchè non indicato graficamente.

Inoltre nelle Zone interessate dal passaggio di elettrodotti, metanodotti e principali collettori fognanti valgono, per la edificazione, le norme stabilite dalle regolamentazioni di legge vigenti in merito.

Lungo i corsi d'acqua individuati alle tav. 3.01/3.02/3.03 GM all'interno del corpo idrico, delimitato dalle sponde o dal piede esterno dell'argine e per una fascia contigua di mt 10 per lato è vietata qualunque trasformazione, nonchè arature profonde, manomissioni di qualsiasi natura, immissione dei rifiuti non depurati; sono fatti salvi 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 eventuali opere di attraversamento.

## **ART. 51 - PRESCRIZIONI PER LA CONSERVAZIONE E RIPRISTINO DEL PATRIMONIO BOTANICO-VEGETAZIONALE**

Il Piano, conformemente alle direttive della pianificazione paesistica regionale, stabilisce le prescrizioni per la conservazione e il ripristino degli elementi significativi del patrimonio botanico-vegetazionale diffusi nel paesaggio agrario, censiti alle tav. 3.01/3.02/3.03 BV e riportate nelle tavole di progetto 3.1/3.2/3.3.

Nei confronti degli elementi di cui sopra e ferme restando tutte le disposizioni e procedure di cui alla vigente legislazione in materia di salvaguardia della flora esistente sul territorio, valgono le prescrizioni seguenti:

Alberature isolate e/o a gruppi:

Considerato il particolare valore naturalistico e ambientale delle alberature censite, è vietato l'abbattimento delle stesse salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti la realizzazione di opere pubbliche.

L'autorizzazione all'abbattimento è rilasciata dagli organi chiamati all'approvazione dei progetti, previa verifica dell'impossibilità di soluzioni tecnicamente valide diverse da quelle comportanti l'abbattimento.

L'Amministrazione Comunale provvederà, di concerto con l'Ufficio Foreste della Regione Marche competente per territorio ed avvalendosi della collaborazione della Commissione Comunale per la protezione della natura di cui all'art. 10 della LR 7/85 e successive modificazioni, a catalogare tali alberature mediante apposite schede contenenti la documentazione fotografica, i dati metrici, lo stato sanitario e di conservazione e quant'altro verrà ritenuto necessario per una corretta catalogazione.

Alberature stradali:

Le alberature stradali censite dal Piano costituite per lo più da formazioni monospecie, sono state individuate in base ai seguenti requisiti:

- regolarità di impianto
- estensione apprezzabile
- testimonianze di vecchi tracciati stradali
- localizzazione di crinali.

Pertanto, rappresentando le alberature stradali censite elemento unitario di valore paesistico ambientale al di là della presenza o meno all'interno delle stesse di specie comprese all'art. 1 della LR N. 8/87, il Piano ne stabilisce il divieto di abbattimento senza la specifica autorizzazione di cui alla LR N. 7/85 e successive modificazioni, autorizzazione che si intende estesa anche alle specie non comprese nella elencazione di cui all'art. 1 della LR 8/87 citata.

L'Amministrazione Comunale provvederà inoltre di concerto con l'Ufficio Foreste della Regione Marche competente per territorio e avvalendosi della collaborazione della Commissione Comunale per la protezione della natura di cui all'art. 10 della LR 7/85 e successive modificazioni, a formulare un programma di estensione delle piantumazioni stradali con alberature e siepi di

specie autoctone.

Alberature poderali:

Le alberature poderali censite dal Piano, costituite generalmente da formazioni arboree monospecie, sono state individuate in base ai seguenti requisiti:

- età e dimensioni apprezzabili
- testimonianza delle maglie poderali
- elemento di diversificazione delle monoculture.

Costituendo le alberature poderali elemento caratterizzante del paesaggio agrario e considerato che le stesse risultano oramai ridotte a poche testimonianze, si ritiene di fondamentale importanza la conservazione di tali alberature.

Pertanto il Piano ne stabilisce il divieto di abbattimento, rientrando nella nozione di abbattimento ogni altra ipotesi di manomissione di cui all'art. 2 della LR 7/85.

È inoltre istituita una fascia di rispetto di mt 3 per lato dall'asse di tali alberature all'interno della quale non sono consentite lavorazioni agricole che possano pregiudicare la conservazione delle alberature, nè spargimento di antiparassitari, diserbanti, nè l'accensione di focolari.

Solo nel caso di inderogabili esigenze attinenti la realizzazione di opere pubbliche può essere consentito l'abbattimento con le procedure e modalità di cui alle più volte richiamate leggi regionali N. 7/85 e N. 8/87.

L'Amministrazione Comunale, con la collaborazione della Commissione Comunale per la protezione della natura, promuoverà la divulgazione di tali testimonianze del paesaggio agrario e l'inserimento delle stesse in itinerari agro-naturalistici.

Vegetazione stradale e poderale:

Gli elementi censiti dal Piano sono stati individuati in base ai seguenti requisiti:

- estensione apprezzabile
- compresenza di varie specie autoctone
- funzione di consolidamento del suolo
- incidenza sui valori panoramici

Dato il particolare valore paesistico e naturalistico di tale elemento, il Piano stabilisce le seguenti norme per la conservazione dello stesso.

È istituita una fascia di rispetto di mt 30 di terreno dal limite di tale vegetazione alla data di adozione del Piano all'interno della quale non sono consentite lavorazioni del suolo che possano pregiudicare lo stato di conservazione della vegetazione, spargimento di antiparassitari e diserbanti, accensione di fuochi.

Chiunque intenda utilizzare tale vegetazione, deve inoltrare al Sindaco comunicazione scritta contenente le generalità del richiedente, gli estremi catastali del luogo interessato nonché le modalità e finalità dell'utilizzo.

Le operazioni di utilizzo possono essere iniziate 15 giorni dopo l'avvenuta comunicazione.

È fatto assoluto divieto di incendiare tali elementi anche al fine di controllare eventuali infestanti; tale controllo potrà essere effettuato solo con attrezzi manuali.

Con specifico riferimento all'ultimo comma dell'art. 1 della LR 8/87, nelle operazioni di manutenzione della vegetazione stradale è fatto divieto di utilizzare apparati meccanici di tipo rotativo che provochino lacerazioni di fusti e rami della specie costituenti la vegetazione stradale.

#### Vegetazione ripariale:

Considerato il rilevante significato naturalistico e paesistico-ambientale degli elementi individuati nonché la insostituibile funzione degli stessi nei confronti della stabilità degli argini dei ricettori e della regimazione delle acque superficiali, il Piano ne promuove la conservazione integrando la vigente normativa per la salvaguardia della flora con le prescrizioni già formulate per il precedente elemento (vegetazione stradale e poderale).

#### Macchie e boschi residui:

Gli elementi censiti dal Piano riguardano sia testimonianze residue della antica copertura forestale del territorio sia quegli insiemi vegetazionali impiantati/isi su terreni incolti per varie cause (difficoltà di lavorazione per pendenze eccessive, ristagni d'acqua, situazioni d'instabilità).

Considerato che tali elementi costituiscono oramai un insostituibile habitat per la sopravvivenza di specie vegetali e animali per lo più scomparse dall'ambiente agrario, che inoltre gli stessi risultano essenziali in molti casi per la stabilità e protezione del suolo e che infine potrebbero essere proficuamente utilizzati a scopi didattico-ricreativi, il Piano stabilisce le seguenti prescrizioni:

- nelle macchie è vietata qualsiasi operazione che modifichi la naturale evoluzione della vegetazione.

- Per i boschi, in aggiunta a quanto prescritto dall'art. 3 della LR N. 8/87, il Piano stabilisce una fascia di rispetto di ml 5.00 dal perimetro degli stessi all'interno della quale non sono consentite lavorazioni del suolo che possano pregiudicarne la conservazione, uso di antiparassitari e diserbanti, nonché l'accensione di fuochi.

L'Amministrazione Comunale inoltre, di concerto con l'Ufficio Foreste della Regione Marche competente per territorio e avvalendosi della collaborazione della Commissione Comunale per la protezione della natura di cui all'art. 10 della LR 7/85 e successive modificazioni, formulerà un programma di rimboschimento delle parti del territorio incolte e promuoverà la divulgazione del contenuto del Regolamento CEE N. 1766/87 che prevede incentivi ai coltivatori che lascino incolti parte dei terreni a favore della costituzione di boschi.

Per la conservazione delle macchie e boschi di pertinenza di strutture edilizie sparse (ville o altri complessi edilizi) non censiti alle tav. 3.01/3.02/3.03 BV, si rimanda alla specifica normativa della zonizzazione "verde privato" (art. 49).

L'Amministrazione Comunale, con la collaborazione degli organismi regionali e comunali preposti allo scopo, provvederà ad integrare e a tenere aggiornato il censimento degli elementi di cui al presente articolo operato dal Piano, fermo restando che in ogni caso il censimento di cui alle

tav. 3.01/3.02/3.03 BV non esclude specifiche e più dettagliate valutazioni su elementi non censiti, i quali, previo giudizio di merito, possono essere sottoposti alla normativa di tutela di cui sopra.

## **ART. 52 - PRESCRIZIONI PER LA TUTELA E CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI DI PARTICOLARE VALORE ARTISTICO E/O STORICO-DOCUMENTARIO**

I manufatti ed edifici di particolare valore artistico e/o storico-documentario, non altrimenti tutelati dal Piano con apposita norma e/o zonizzazione, sono segnalati ed individuati nelle tavole di progetto e soggetti alla seguente normativa di salvaguardia.

È vietato manomettere in qualsiasi modo e per qualsiasi motivo i manufatti e gli edifici segnalati dal Piano, nonchè adibirli ad utilizzazioni improprie che possano comprometterne la conservazione e/o il recupero.

Gli interventi ammessi sui manufatti ed edifici segnalati dal Piano sono esclusivamente quelli di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, finalizzati al mantenimento od al recupero delle originarie caratteristiche formali e tipologiche anche attraverso la eliminazione degli elementi estranei.

Per i manufatti segnalati esterni al perimetro dei centri abitati è imposto un ambito di tutela integrale definito dall'art. 27 del PPAR, di ml. 20 a partire dal perimetro degli stessi, dal quale sono esentate le zone edificabili del Piano diverse da quelle agricole.

Per gli edifici segnalati esterni al perimetro dei centri abitati è imposto un ambito di tutela integrale definito dall'art. 27 del PPAR, di ml. 150 a partire dal perimetro degli stessi, dal quale sono esentate le zone edificabili del Piano diverse da quelle agricole.

Nelle zone edificabili del Piano, diverse da quelle agricole, esentate dalla tutela integrale di cui ai commi 4 e 5, qualsiasi intervento di edificazione, modifica dell'aspetto esterno degli edifici e del territorio è subordinato al parere della Commissione Edilizia Specialistica Comunale, di cui all'art. 20 del REC.

Per i manufatti ed edifici segnalati interni al perimetro dei centri abitati è imposto un ambito di tutela di ml. 20 a partire dal perimetro degli stessi, entro il quale qualsiasi intervento di edificazione, modifica dell'aspetto esterno degli edifici e del territorio, è subordinato al parere della Commissione Edilizia Specialistica Comunale, di cui all'art. 20 del REC.

L'Amministrazione Comunale provvederà all'eventuale integrazione del censimento operato dal Piano, nonchè alla formulazione di uno specifico Piano di Recupero avente per oggetto tali manufatti.

**Capo I – DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

**ART. 53 - VALIDITÀ DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI  
RILASCIATE PRIMA DELL'ADOZIONE DEL PIANO**

Le Concessioni e le Autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del PIANO e non poste in essere, con l'inizio dei lavori, entro i termini di validità delle stesse, possono essere rinnovate solo se conformi al PIANO, fatto salvo quanto stabilito dal successivo art. 55.

Per inizio dei lavori si deve intendere la realizzazione dei primi elementi strutturali dell'edificio; i semplici movimenti di terra e le opere provvisorie non costituiscono inizio dei lavori.

## **ART. 54 - INTERVENTI IN ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE**

In tutte le Zone destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti non conformi alle destinazioni di PIANO sono subordinati ad un atto d'obbligo unilaterale in cui il concessionario si impegna a nulla pretendere in caso di esproprio per l'incremento di valore dal fabbricato a seguito delle opere autorizzate.

## **ART. 55 - PIANI ATTUATIVI VIGENTI**

I Piani Attuativi del P.R.G. vigenti e/o regolarmente approvati e convenzionati prima della entrata in vigore del PIANO (prima del 10/2/92 qualora anche parzialmente ricadenti in ambiti di tutela provvisori e permanenti del P.P.A.R.), rimangono a tutti gli effetti in vigore, anche se non rispondenti al PIANO, per il tempo previsto della loro validità ed efficacia.

Scaduto tale termine le aree non edificate resteranno a verde privato (art. 49) salvo approvazione di nuovi strumenti attuativi conformi al Piano

Le aree regolamentate da Piani attuativi di cui al precedente articolo sono individuate dal PIANO con la sola zonizzazione (retino) corrispondente alla destinazione di Zona.

In caso di discordanza tra le indicazioni di PIANO all'interno dei piani attuativi di cui sopra e le previsioni degli stessi piani attuativi, una volta scaduta la loro efficacia, prevalgono le norme di P.R.G., fermo restando che le diverse indicazioni di PIANO, qualora non conseguenti a semplici discordanze grafiche, esprimono precisi indirizzi per eventuali nuovi strumenti urbanistici attuativi riguardanti le parti non realizzate.

Hanno invece valore vincolante le modifiche apportate dal PIANO alla perimetrazione dei Piani delle Zone destinati all'edilizia economica e popolare.

## **ART. 56 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

A partire dalla adozione del PIANO e sino alla approvazione dello stesso per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il PIANO adottato si applicano le misure di salvaguardia di cui alle Leggi N. 1902/52 e 517/66 e successive modificazioni e integrazioni delle stesse.

## **Capo II – DISPOSIZIONI FINALI**

### **ART. 57 - DESTINAZIONE D'USO**

Nell'attuazione del PIANO, sia per intervento edilizio diretto che per intervento urbanistico preventivo, deve essere indicata la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in conformità alle previsioni e prescrizioni del titolo II delle presenti Norme.

Qualsiasi cambiamento alla destinazione d'uso è soggetto a concessione.

## **ART. 58 - INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI GRAFICI**

Ai fini della interpretazione degli elaborati grafici per l'attuazione del PIANO vale la legenda con relativa simbologia allegata a tali elaborati; la simbologia del rilievo aerofotogrammetrico di base non costituisce riferimento per le previsioni di PIANO.

Nella eventualità di differenze e/o discordanze di qualsiasi tipo tra le planimetrie di PIANO a diversa scala, fanno fede le Tavole a scala più dettagliata.

## **ART. 59 - DEROGHE**

Nei casi e nei modi previsti dall'art. 41 quater della Legge Urbanistica N. 1150/42 e L.R. 5 agosto 1992, n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni, sono ammesse deroghe alle prescrizioni di PIANO.

## **ART. 60 - VERIFICA DI CONFORMITA' AL PTC**

Nei casi in cui le previsioni di PIANO sono interessate dagli ambiti di prescrizione del PTC, fino all'adeguamento a questo del PIANO stesso, l'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva verifica di conformità di cui al punto 5.4 dell'art. 5 delle NTA del PTC .

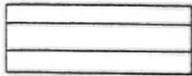
## **ART. 61 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE RELATIVE ALLE AREE INDIVIDUATE NELLE TAVV. 5.1 E 5.2 DEL PRG.**

- 1.- Nelle variazioni interessanti aree interne alle aree coltivate di valle individuate nelle tavole 5.1 e 5.2, gli interventi di trasformazione dovranno prevedere opere di minimizzazione e compensazione degli impatti.
- 2.- Ai fini della tutela delle acque sotterranee dall'inquinamento, le variazioni interessanti aree interne alla piana alluvionale individuata nelle tavole 5.1 e 5.2, 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.
- 3.- Per gli interventi edificatori di qualunque tipologia e/o modificazioni ed alterazioni della originaria morfologia, previsti nelle aree di versante caratterizzate da dissesti, attivi e/o quiescenti, individuate nelle tavole 5.1 e 5.2, la progettazione territoriale dovrà essere supportata da accurate indagini di dettaglio, a scala adeguata, di natura geologico-geomorfologica e geotecnica, corredate, quando necessario, da azioni di monitoraggio strumentale, protratte per un congruo periodo temporale, atte a definire il modello cinematico del dissesto, la sua estensione, la profondità, la velocità e direzione del movimento e la sua evoluzione, al fine di stabilire correttamente gli eventuali interventi di bonifica, sistemazione e consolidamento o, in alternativa, rivedere le scelte progettuali e la programmazione urbanistica per quella data area.
- 4.- Nelle variazioni interessanti aree interne ai limiti di tutela integrale e orientata del centro storico individuati nelle tavole 5.1 e 5.2, le volumetrie da realizzare, dovranno rispondere a requisiti architettonici in linea con l'esistente e comunque tali da permettere un inserimento paesaggistico ed architettonico rispettoso degli elementi di interesse storico-culturali e paesaggistici esistenti;
- 5.- Le variazioni interessanti aree interne delle zone di rispetto delle sorgenti di mt 200 individuate nelle tavole 5.1 e 5.2 sono sottoposte alle disposizioni di cui all'art.94 del D.lgvo. 152/2006.

# LEGENDA DEGLI SCHEMI PLANIMETRICI IN SCALA 1 : 2.000 (elementi prescrittivi)



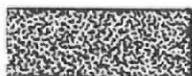
PERIMETRO DELLO STRUMENTO ATTUATIVO



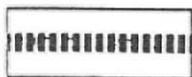
VIABILITA'



AREA EDIFICABILE



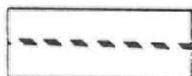
VERDE PUBBLICO



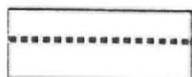
PARCHEGGIO PUBBLICO ALBERATO



ACCESSO CARRABILE



PERCORSO PEDONALE



LIMITE DELLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE



LIMITE DELLA FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA



LIMITE DELL'AMBITO DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA



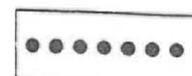
AREE ESENTI DAGLI AMBITI DI TUTELA DEL P.P.A.R.



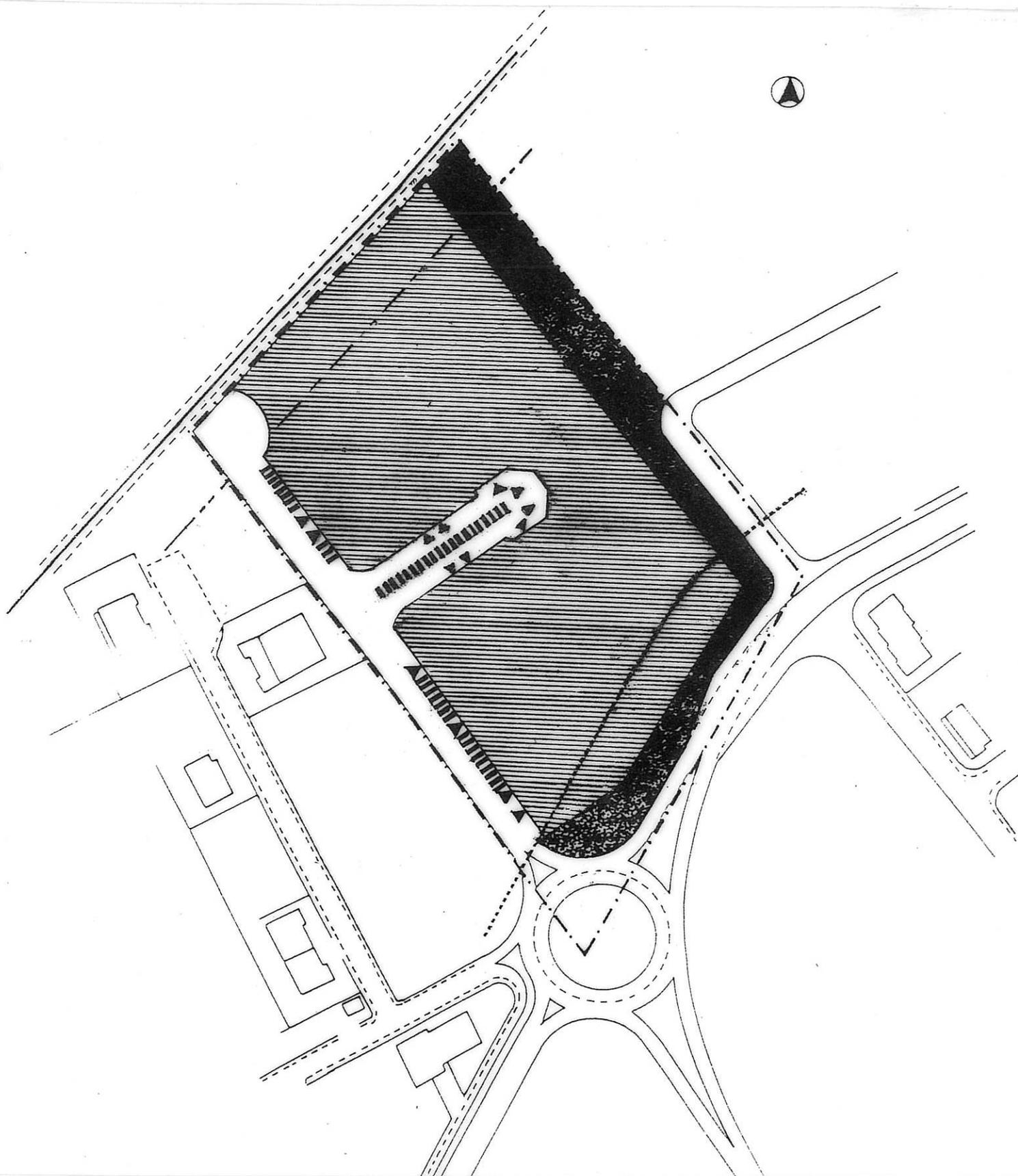
AREE PER STRUTTURE COMPLEMENTARI ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

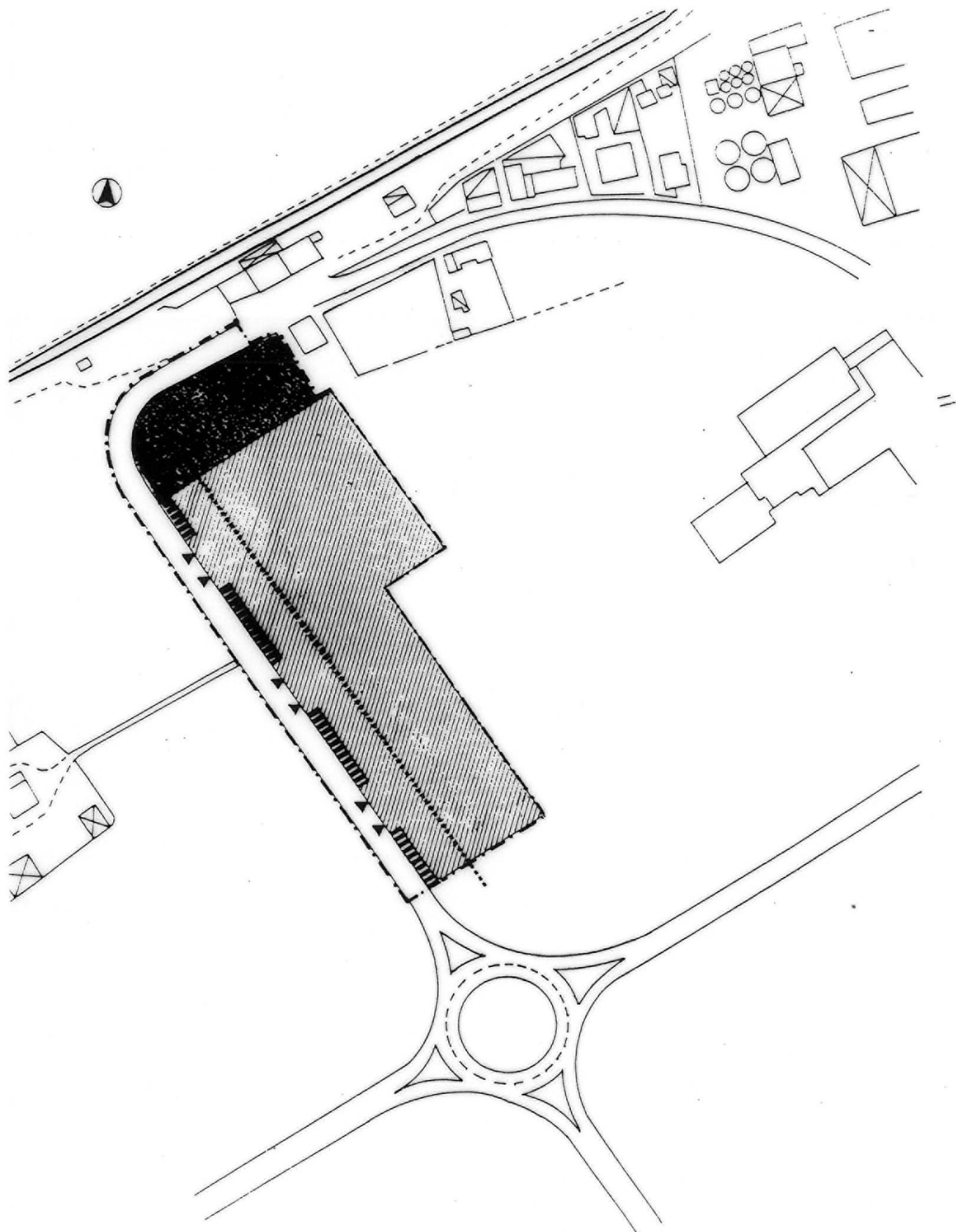


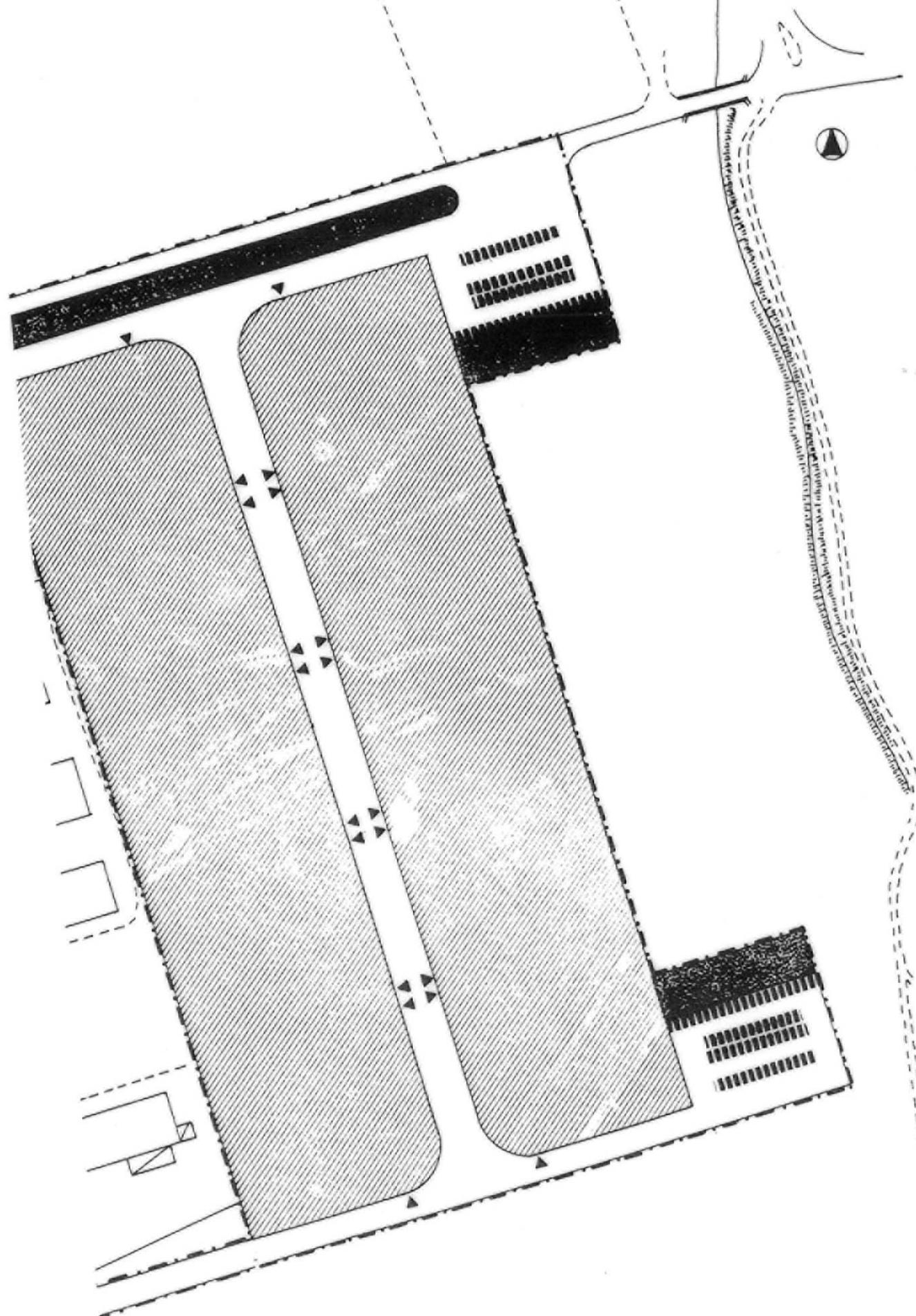
ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLE STRUTTURE RICETTIVE, TERZIARIE E DIREZIONALI



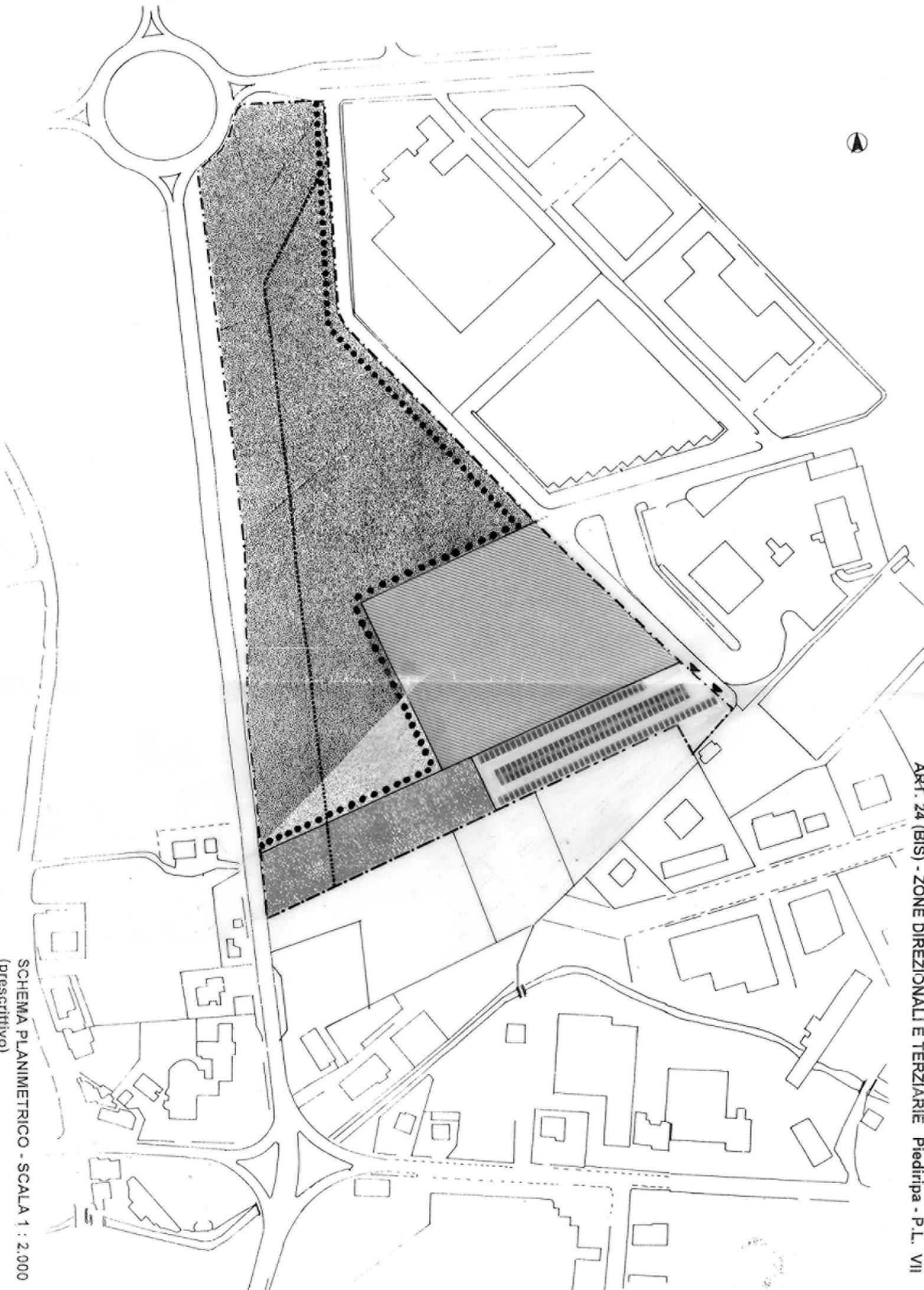
FILARI ALBERATI DI ALTO FUSTO







SCHEMA PLANIMETRICO - SCALA 1 : 2.000  
(prescrittivo)

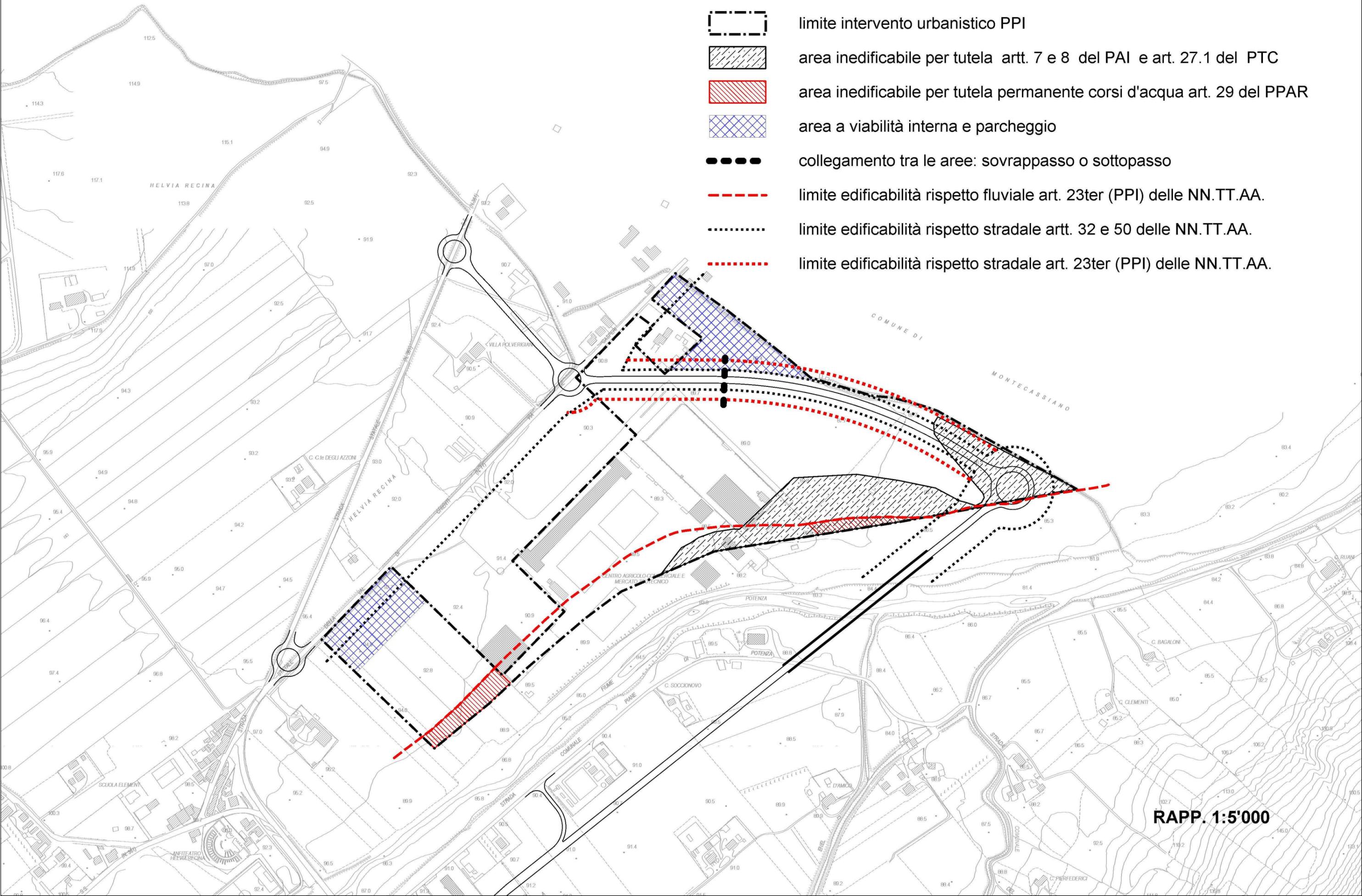


SCHEMA PLANIMETRICO - SCALA 1 : 2.000  
(prescrittivo)



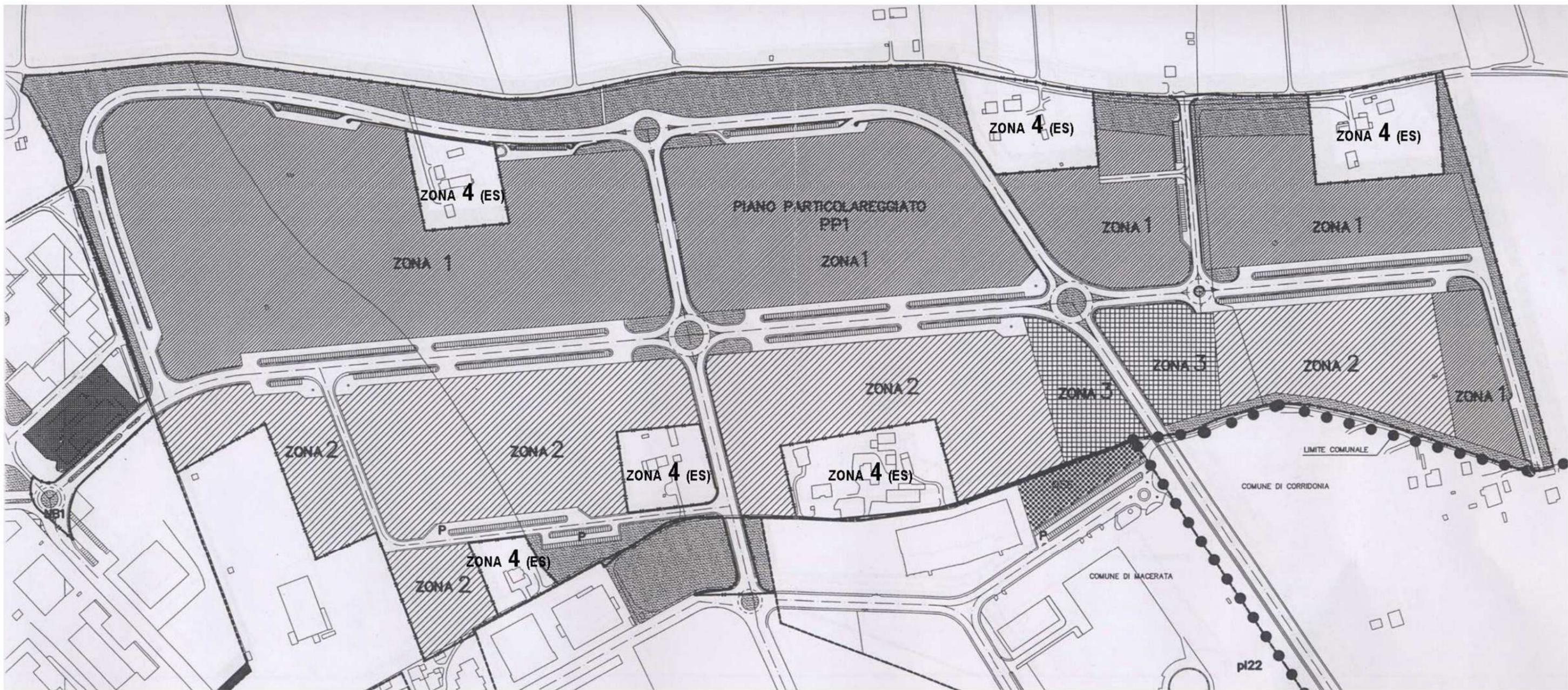
# ART. 23 TER - ZONE FIERISTICHE E COMMERCIALI Villa Potenza PPI

-  limite intervento urbanistico PPI
-  area inedificabile per tutela artt. 7 e 8 del PAI e art. 27.1 del PTC
-  area inedificabile per tutela permanente corsi d'acqua art. 29 del PPAR
-  area a viabilità interna e parcheggio
-  collegamento tra le aree: sovrappasso o sottopasso
-  limite edificabilità rispetto fluviale art. 23ter (PPI) delle NN.TT.AA.
-  limite edificabilità rispetto stradale artt. 32 e 50 delle NN.TT.AA.
-  limite edificabilità rispetto stradale art. 23ter (PPI) delle NN.TT.AA.



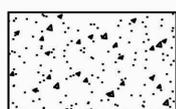
RAPP. 1:5'000

ART. 22 (TER) - PIANO PARTICOLAREGGIATO P.P.1

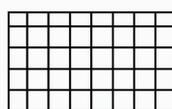


## PCL - SCHEDE PROGETTO

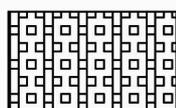
### legenda



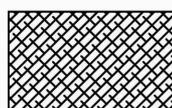
verde pubblico



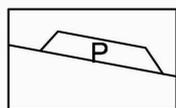
verde privato



percorsi pedonali



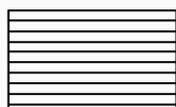
edificabile comunale



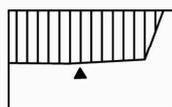
parcheggi pubblici



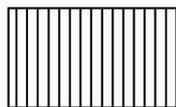
limite PL



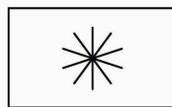
extraresidenziale



accessi ai lotti edificabili



residenziale privato

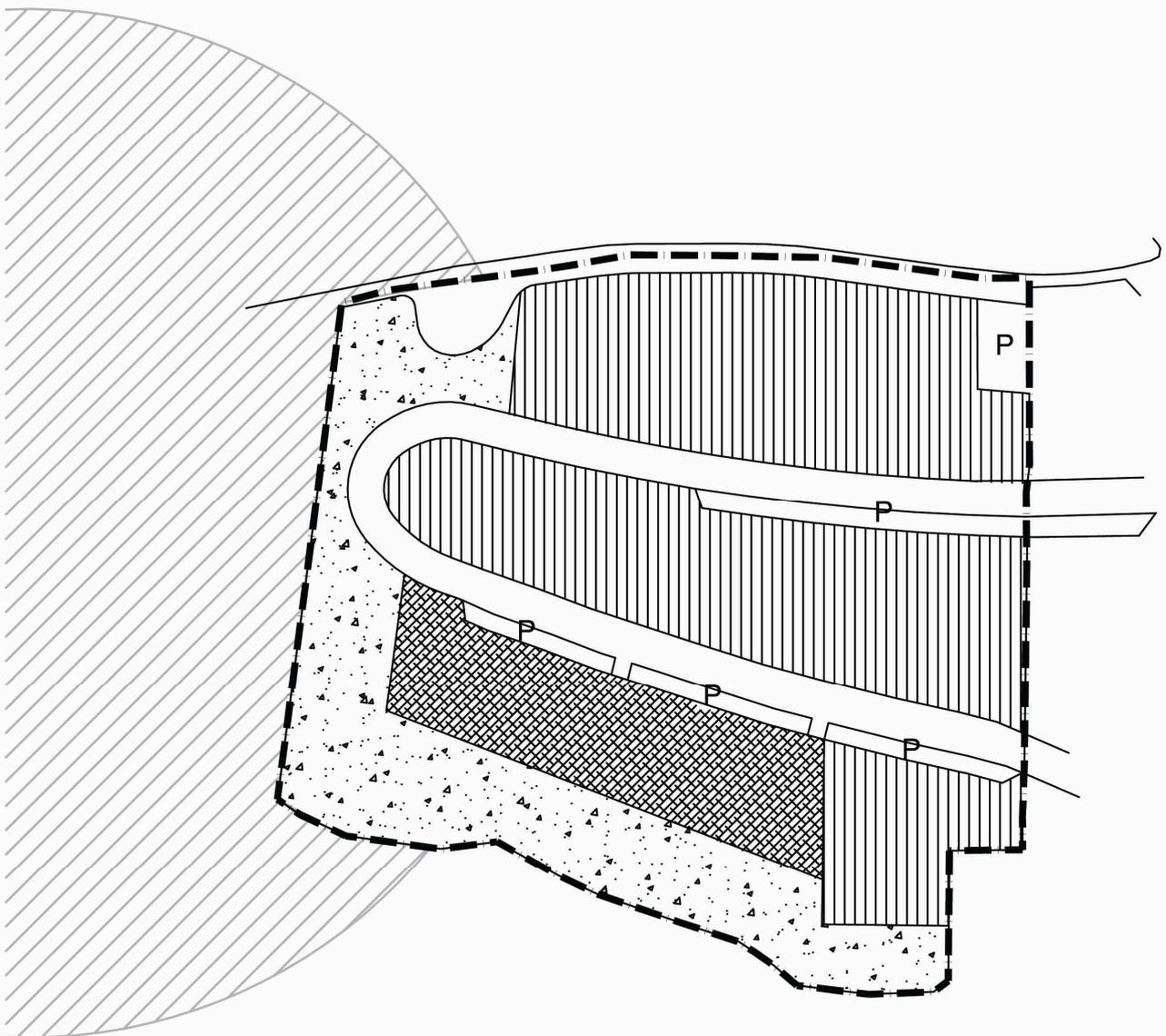


edifici comunali

# PCL 01

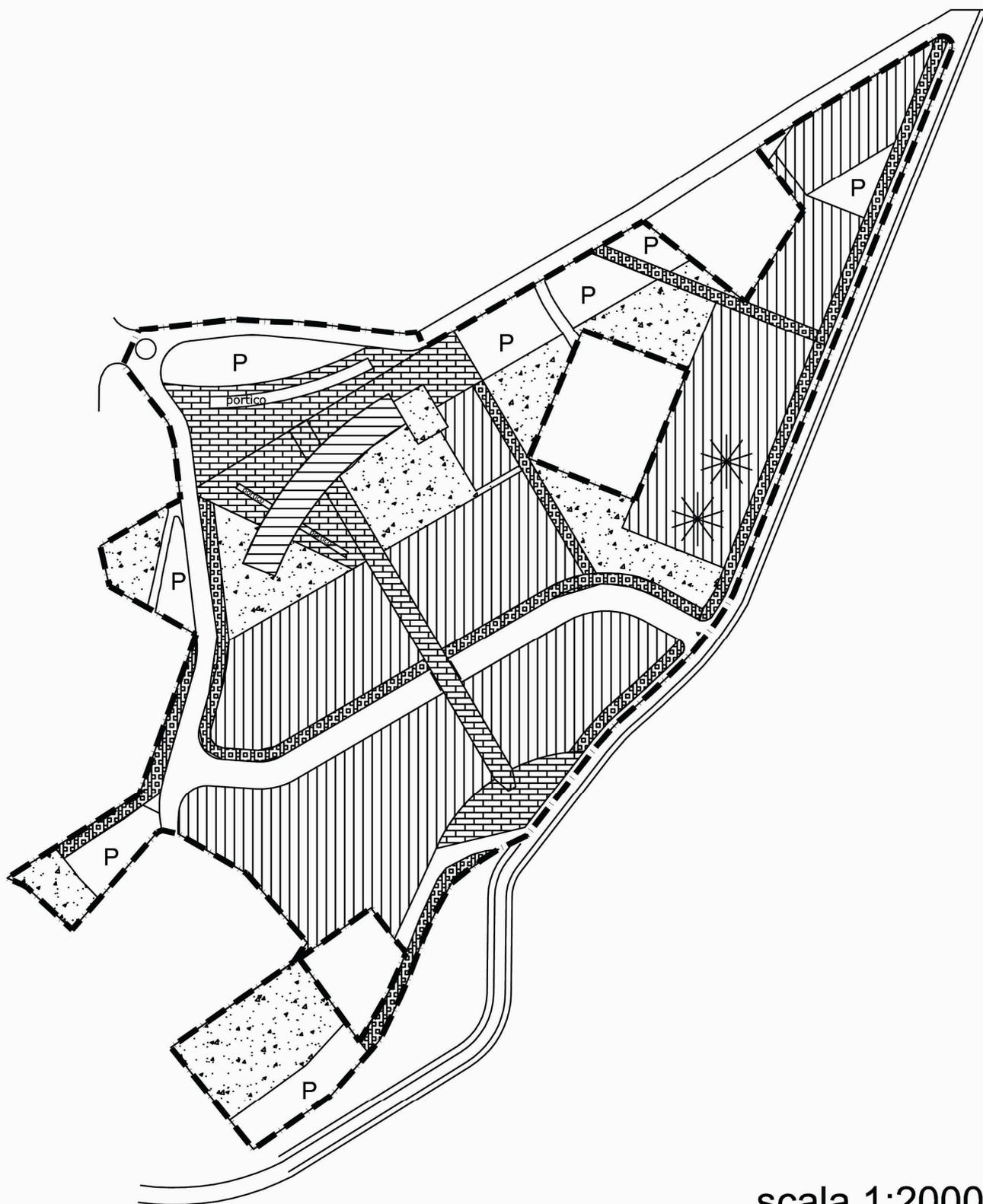


area sottoposta all'ambito di tutela del  
fabbricato rurale di valore ambientale di  
classe "B" art. 3 NTA del PRG



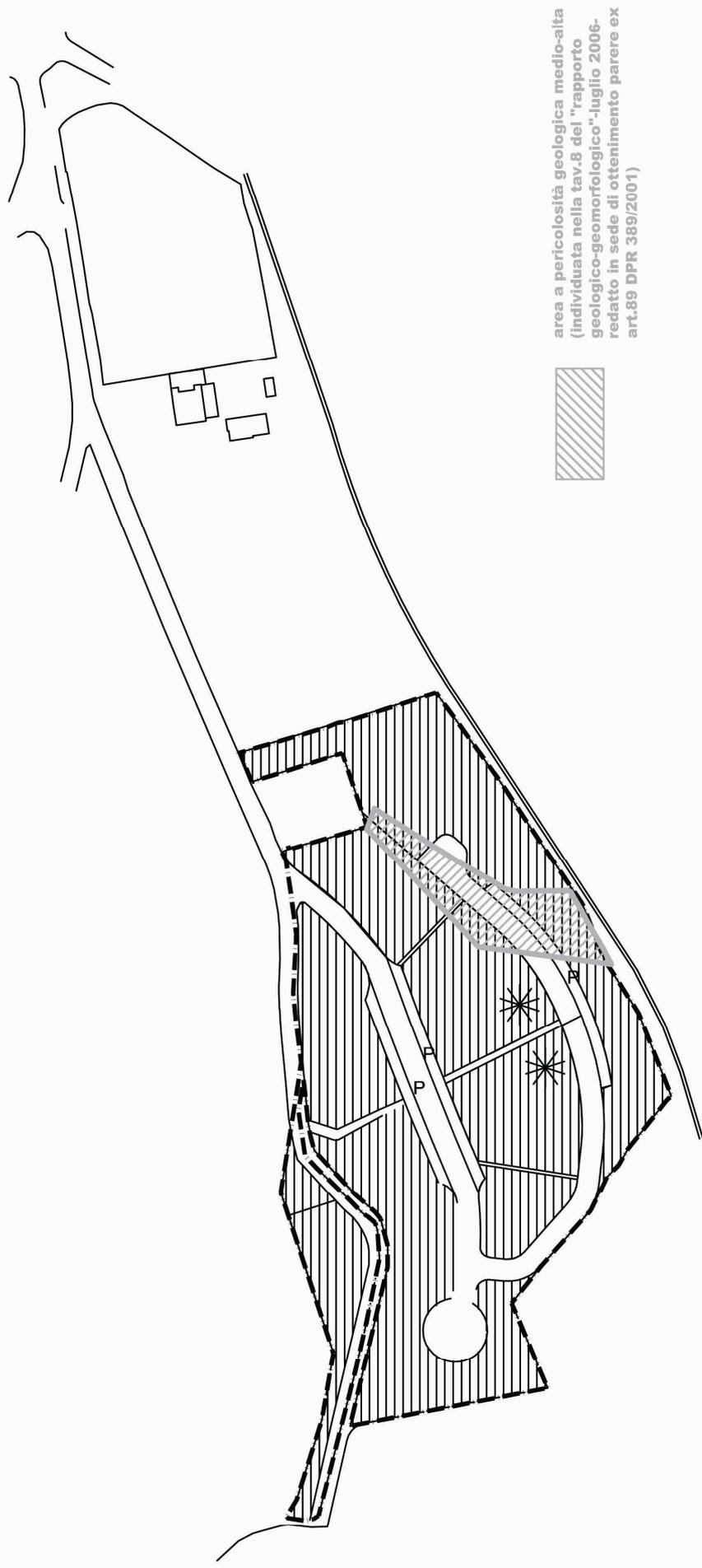
scala 1:2000

# PCL 02



scala 1:2000

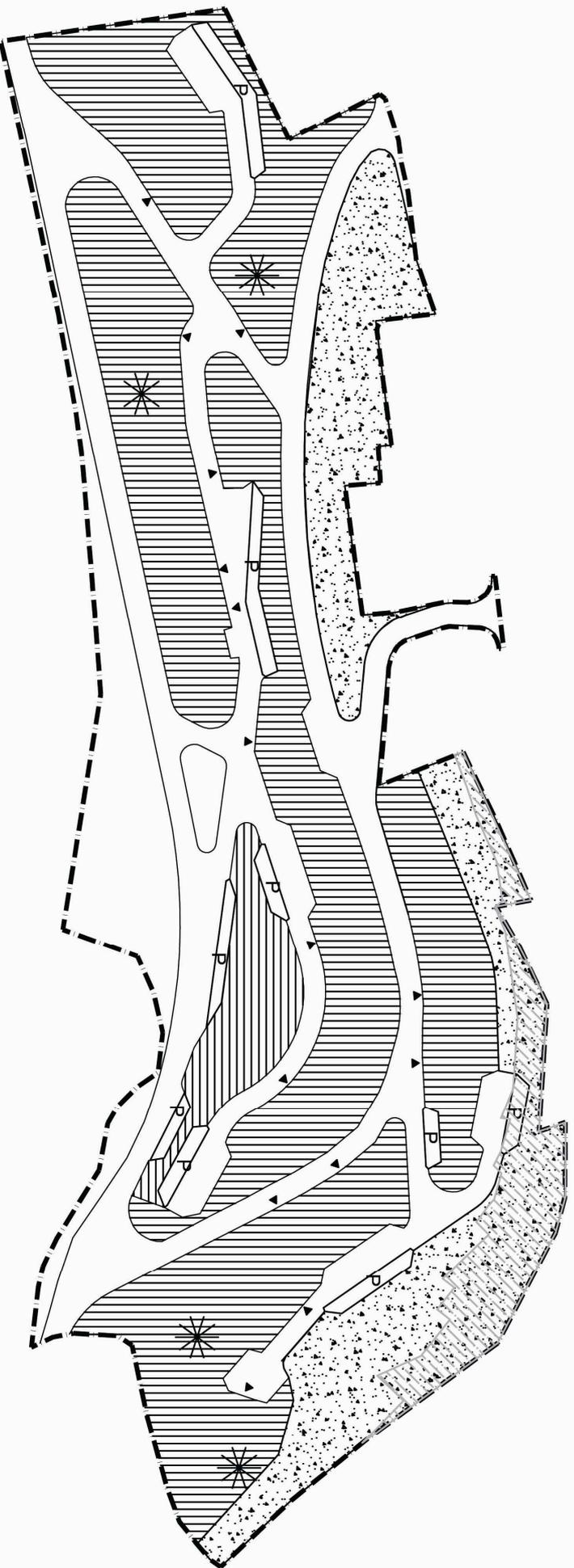
PCL 04



rappresentazione non in scala

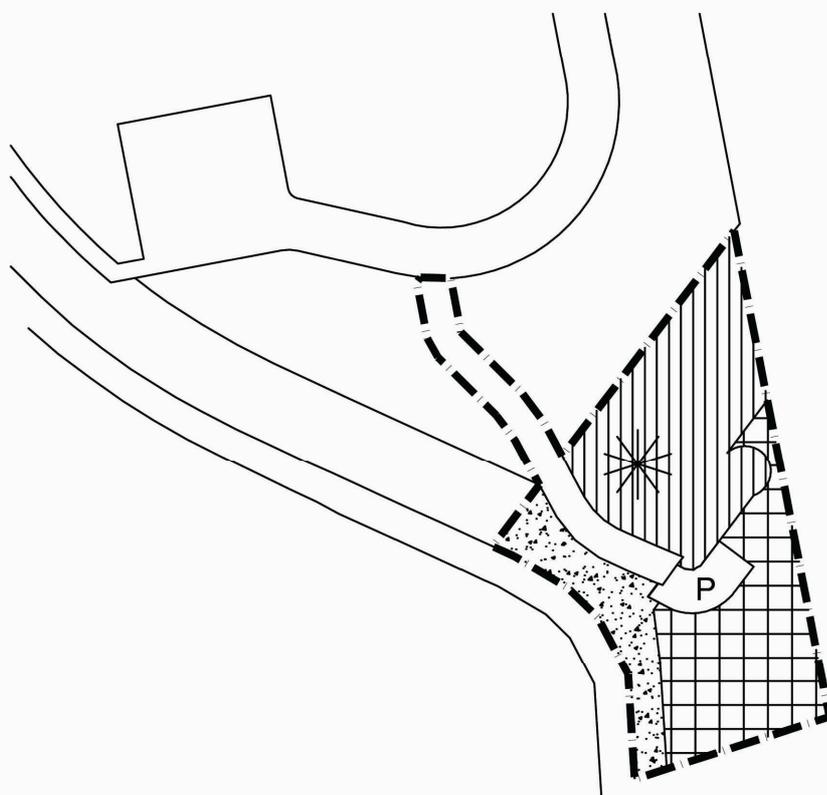


area da assoggettare alle prescrizioni ed ai divieti contenuti nell'art.31 delle NTA del PPAR e nell'art. 25.3.3 delle NTA del PTC inoltre essa non potrà essere destinata a verde pubblico se non come dotazione aggiuntiva rispetto alla quantità minima, da reperirsi ai sensi del DM 1444/1968 e NTA del PRG

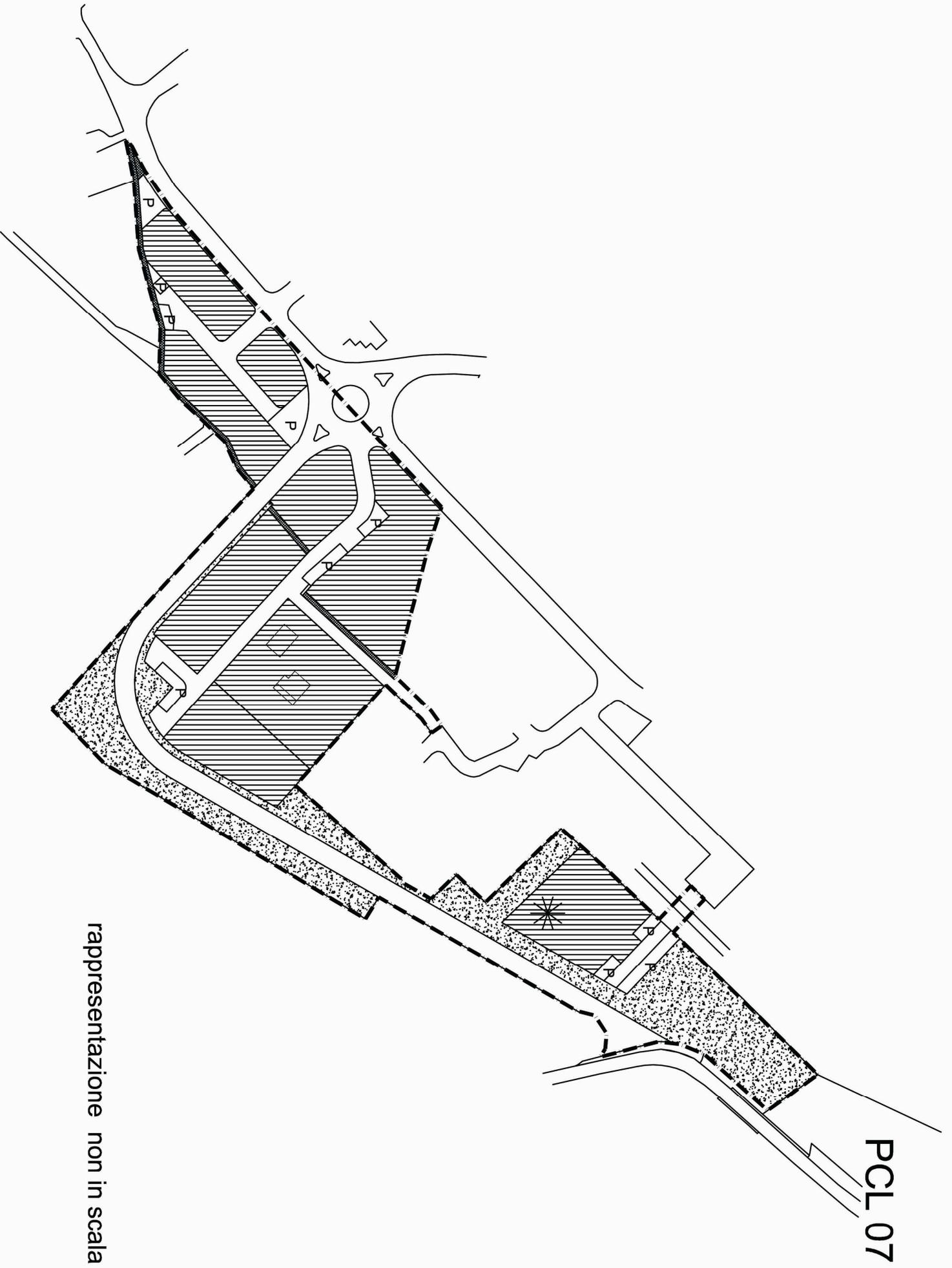


rappresentazione non in scala

# PCL 06



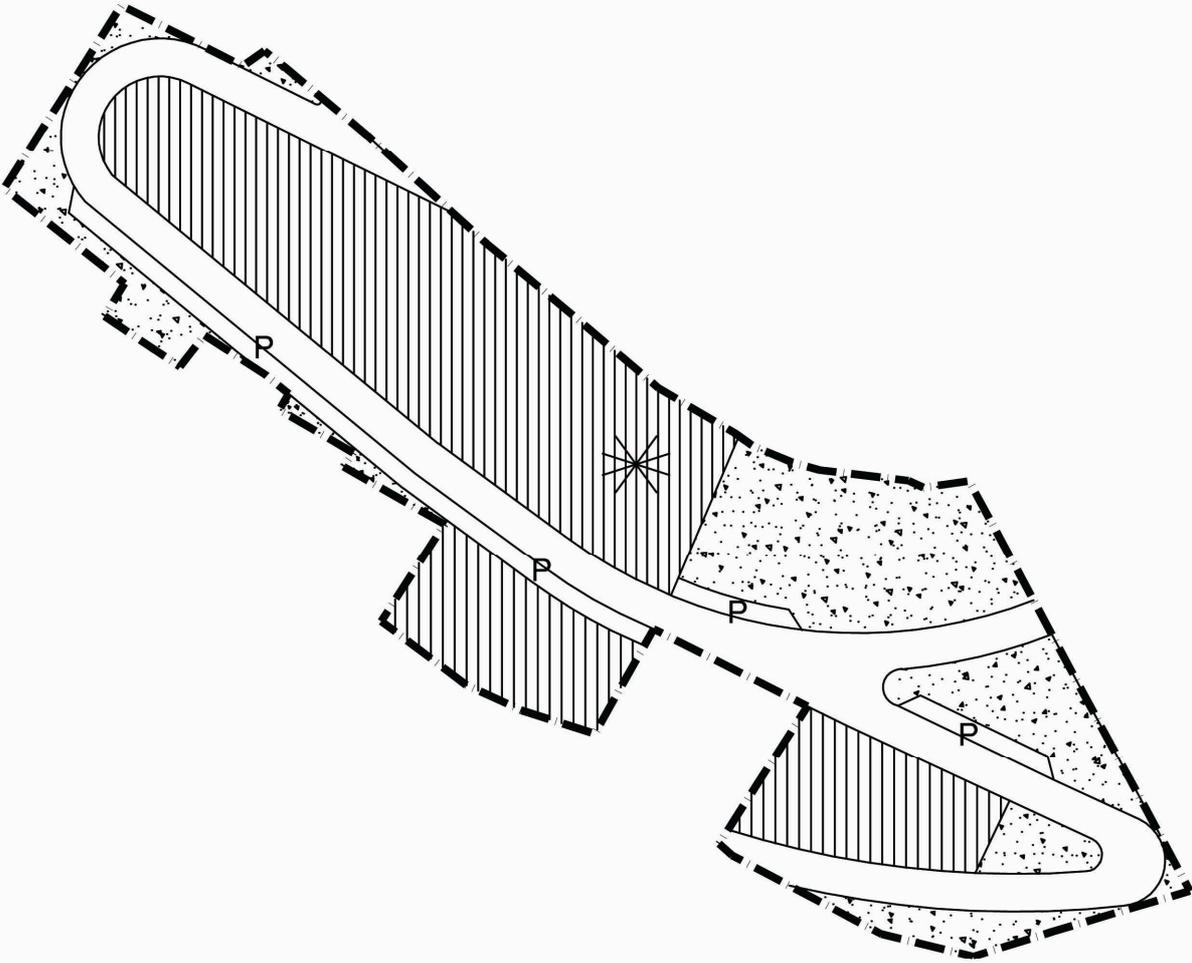
scala 1:2000



PCL 07

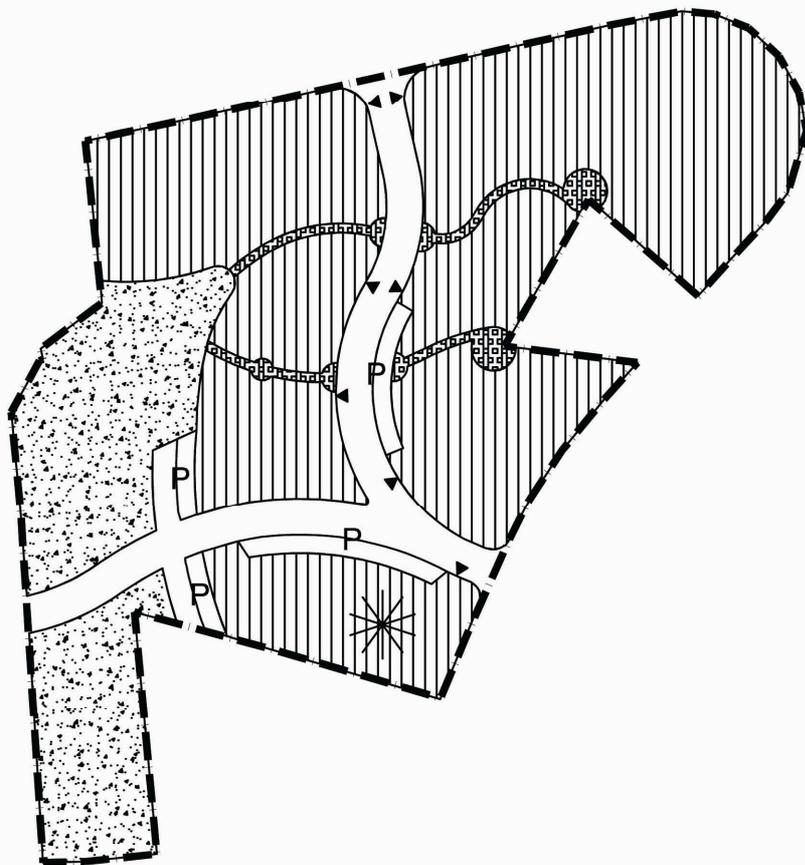
rappresentazione non in scala

# PCL 09

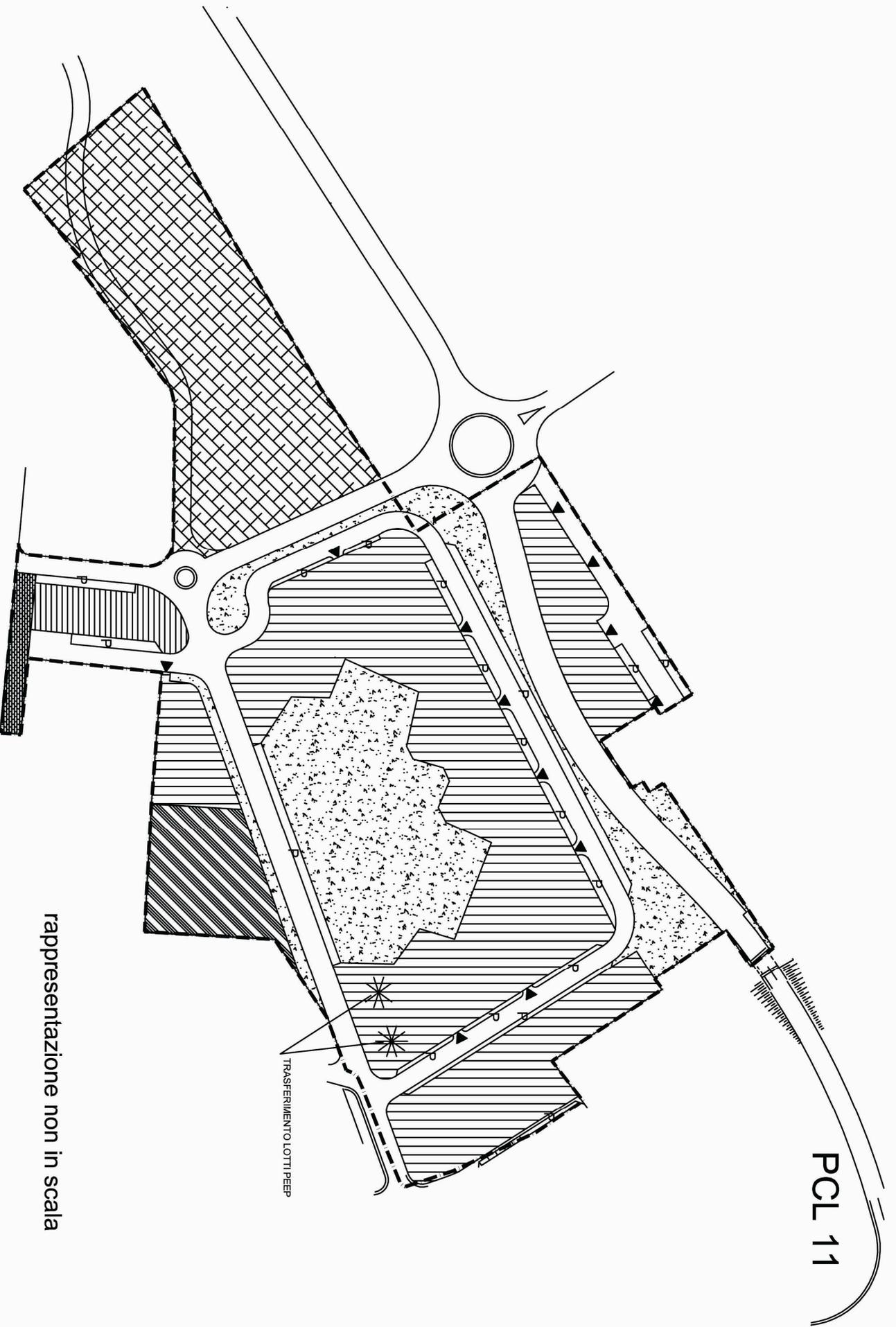


scala 1:2000

# PCL 10



scala 1:2000

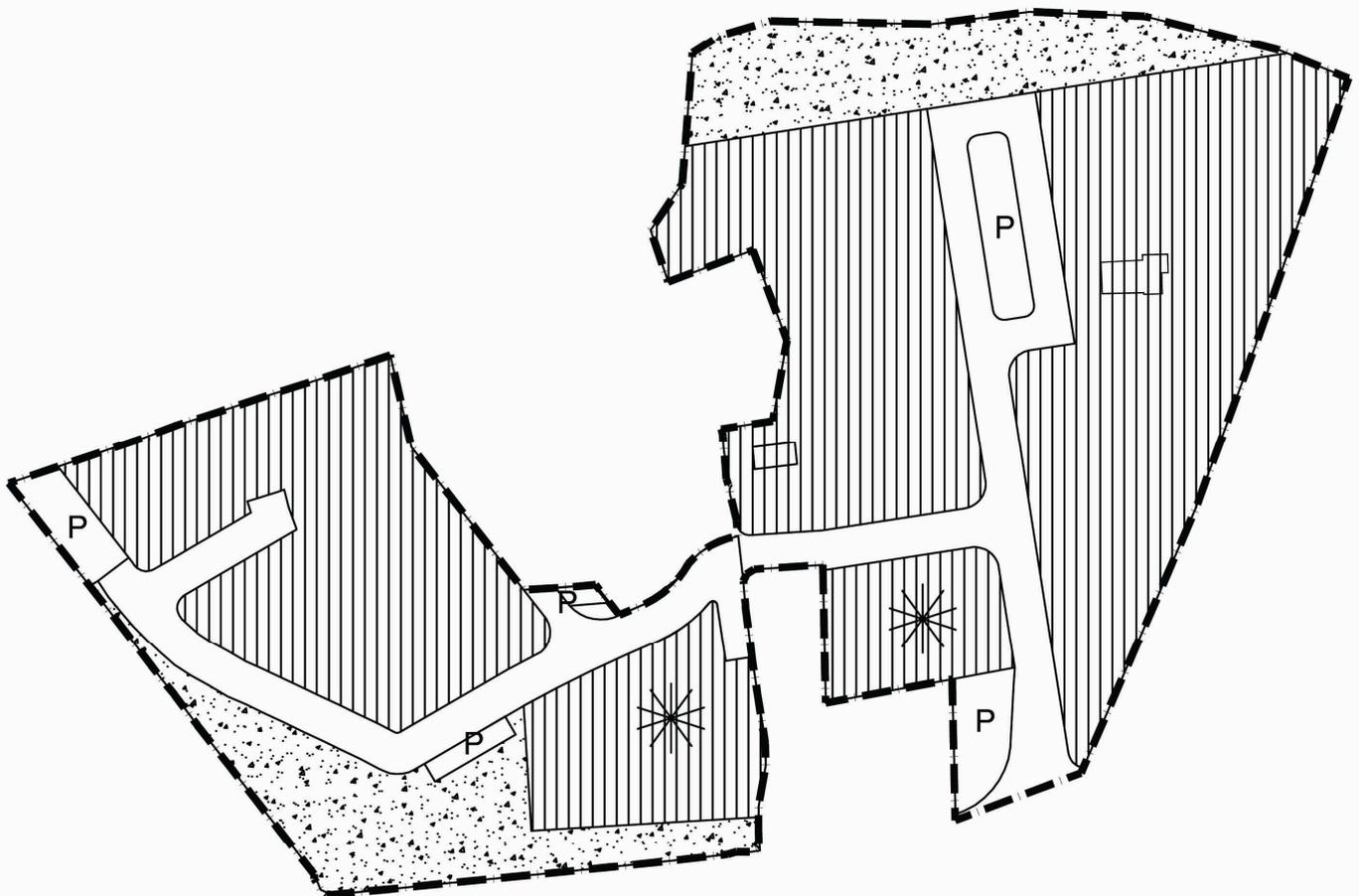


PCL 11

TRASFERIMENTO LOTTI PEPP

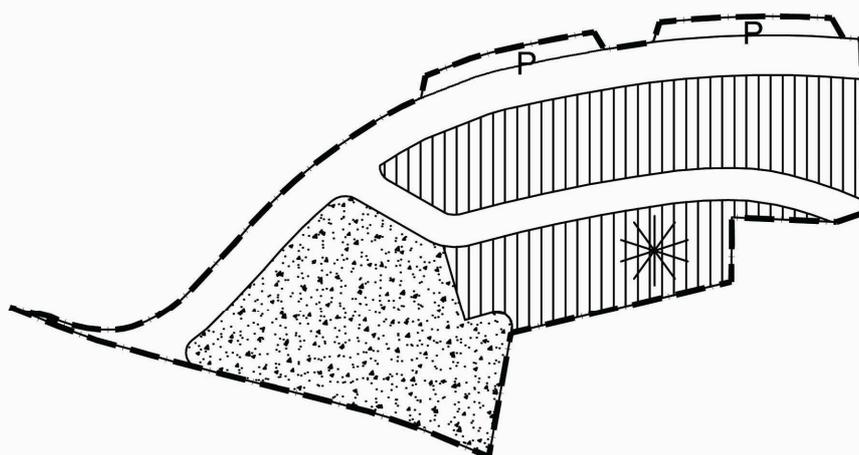
rappresentazione non in scala

# PCL 12-16



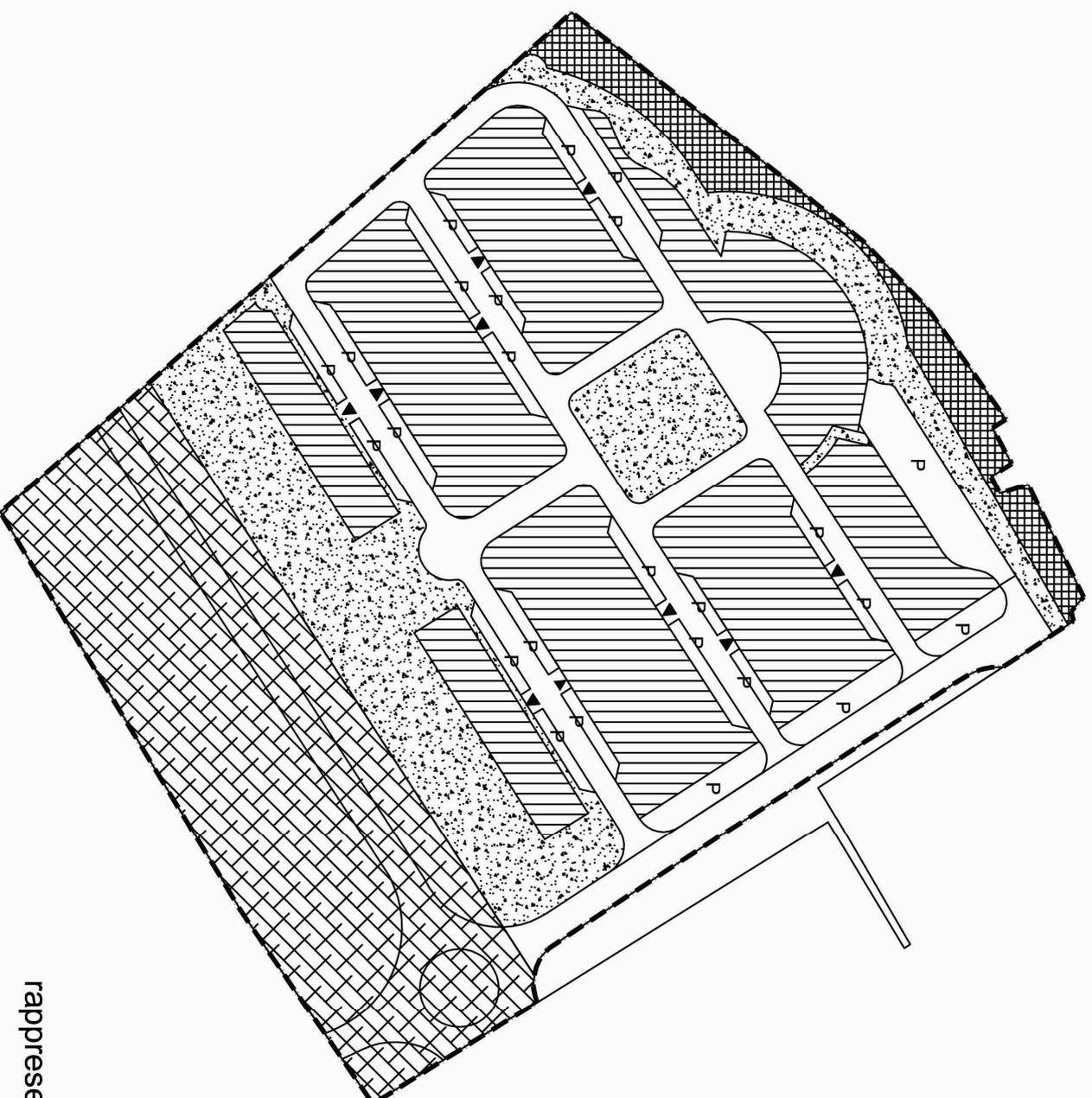
scala 1:2000

# PCL 14



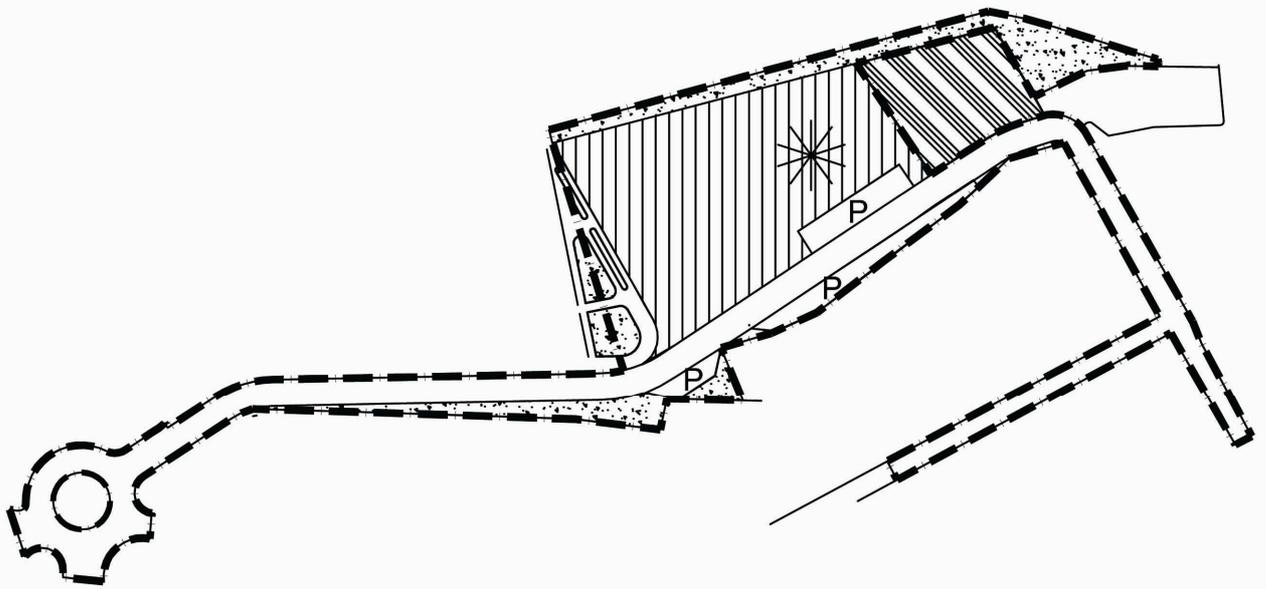
scala 1:2000

PCL 15



rappresentazione non in scala

# PCL 17

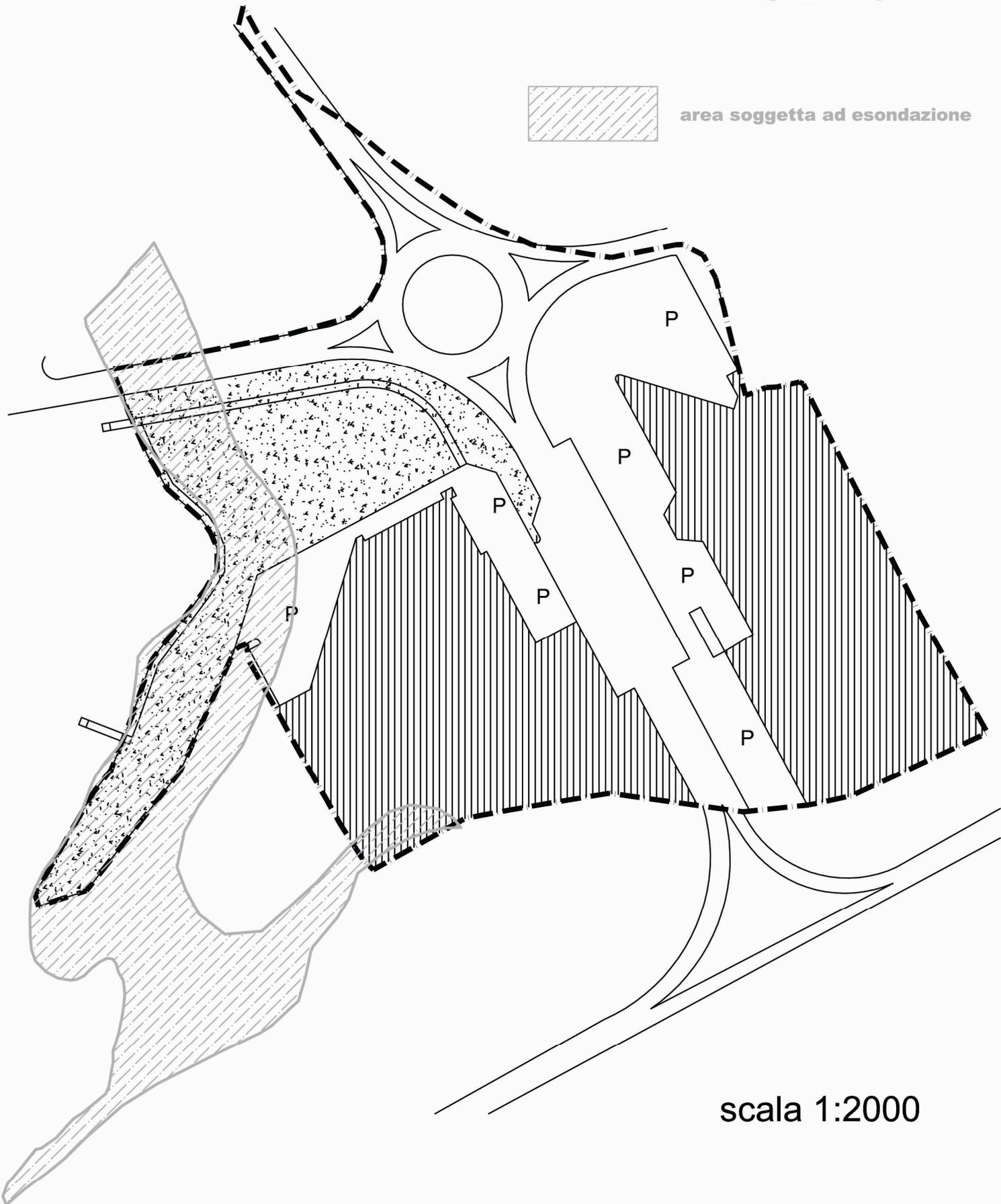


scala 1:2000

# PCL 19

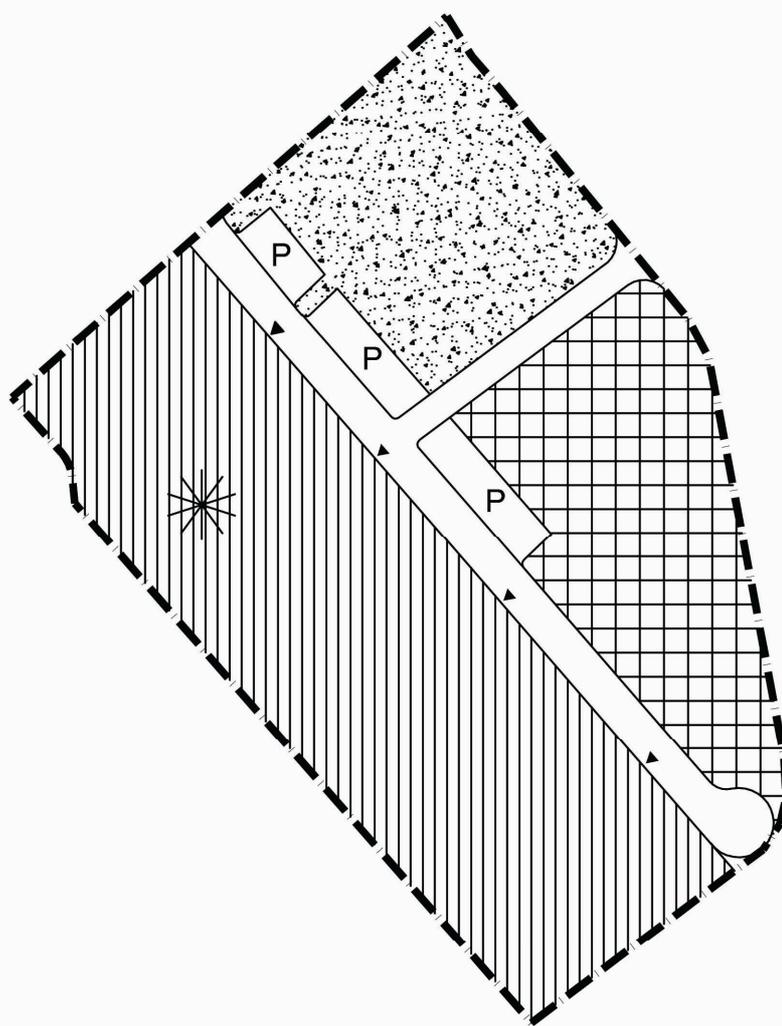


area soggetta ad esondazione



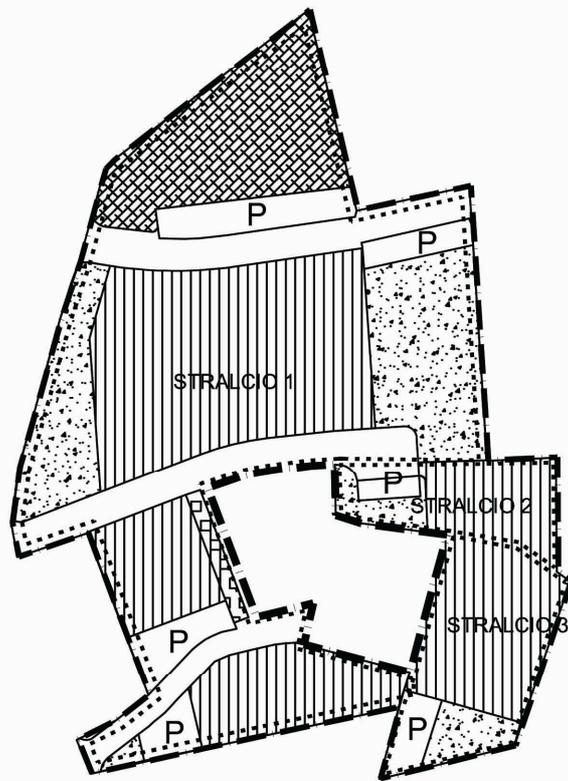
scala 1:2000

# PCL 20



scala 1:2000

# PCL 21



scala 1:2000