



comune
di macerata

servizi tecnici - urbanistica

**Variante al Piano Regolatore Generale
relativa al PP10 (piano particolareggiato per impianti sportivi)
ed al PCL22 (piano di lottizzazione residenziale e commerciale)
in località Villa Potenza**

**Tav.
3**

Dicembre
2012

NTA Stati Attuale e Riformato



COMUNE di MACERATA

P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VIGENTE

VARIANTE PARZIALE AL PRG PER IL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA EX
ART. 26 DELLA L.R. 34/1992. VENDITA IMMOBILI INSERITI 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)

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		Ammessa 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 movimento 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 regolazione: 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 $l < 7$ ml ml 7,50 per strade con larghezza $7 \text{ ml} < l < 15$ ml ml 10 per strade con larghezza $l > 15$ 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:

Superficie territoriale:	12.410	mq
Jt - Indice di Densità Territoriale:	2,65	mc/mq
H - Altezza Massima:	15,50	ml
Df - Distanza tra Fabbricati:	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 mq

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 mq

Vp - Verde pubblico 10.800 mq

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 penaltà geologica elevata introducendo eventualmente una fascia di inedificabilità in corrispondenza della stessa.

Nella zona a penaltà 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.



COMUNE di MACERATA

P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

STATO RIFORMATO

VARIANTE PARZIALE AL PRG PER IL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA EX
ART. 26 DELLA L.R. 34/1992. VENDITA IMMOBILI INSERITI 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)

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.

N69-La volumetria massima edificabile resta limitata a quella esistente”.

N71 - In sede di definizione attuativa delle possibilità offerte dal piano (Progetto esecutivo delle opere e/o permessi di costruire per l'edificazione), per ogni trasformazione territoriale indotta dovrà essere prevista una soluzione atta garantire l'invarianza idraulica dell'intervento secondo i criteri fissati dalla L.R 22/2011 art. 10

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.

N69-La volumetria massima edificabile resta limitata a quella esistente”.

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-	18.00	m misurata alla quota di colmo
		Fronte Ovest	24.50	m misurata alla quota di colmo
Df	Distanza minima tra fabbricati	fronte Nord	Ammessa la edificazione in aderenza	
		Fronte Sud	10 m	
Dm	Distanza minima dai confini	Confini interni	Come da progetto planivolumetrico	
		Fronte Sud	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 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'adeguata 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:

Superficie territoriale:	12.410	mq	
Jt - Indice di Densità Territoriale:	2,65	mc/mq	
H - Altezza Massima:	15,50	ml	
Df - Distanza tra Fabbricati:	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 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 mq

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 mq

Vp - Verde pubblico 10.800 mq

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 scarica.

***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

Panoramamente 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.

E' ammessa la realizzazione presso l'area posta tra il limitrofo PP10 e l'abitato di Villa Potenza, confinante a Sud con l'area destinata ad attrezzature pubbliche e di interesse generale – attrezzature di interesse comune, dell'intera volumetria commerciale, pari a circa 10.500 mc rimanendo la residua volumetria residenziale, pari a circa 19.500 mc, collocata nella restante area del PCL 22; la localizzazione dell'area a parcheggi, indicata dal piano ha valore prescrittivo, dovrà garantirsi la libera fruibilità e la continuità anche carrabile, con le aree limitrofe.

N71 - In sede di definizione attuativa delle possibilità offerte dal piano (Progetto esecutivo delle opere e/o permessi di costruire per l'edificazione), per ogni trasformazione territoriale indotta dovrà essere prevista una soluzione atta a garantire l'invarianza idraulica dell'intervento secondo i criteri fissati dalla L.R 22/2011 art. 10

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, 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.

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. 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.

N69-La volumetria massima edificabile resta limitata a quella esistente”.

N71 - In sede di definizione attuativa delle possibilità offerte dal piano (Progetto esecutivo delle opere e/o permessi di costruire per l'edificazione), per ogni trasformazione territoriale indotta dovrà essere prevista una soluzione atta garantire l'invarianza idraulica dell'intervento secondo i criteri fissati dalla L.R 22/2011 art. 10

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.

N69-La volumetria massima edificabile resta limitata a quella esistente”.

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-	18.00	m misurata alla quota di colmo
		Fronte Ovest	24.50	m misurata alla quota di colmo
Df	Distanza minima tra fabbricati	fronte Nord	Ammessa la edificazione in aderenza	
		Fronte Sud	10 m	
Dm	Distanza minima dai confini	Confini interni	Come da progetto planivolumetrico	
		Fronte Sud	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 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'adeguata 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 rotonda 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:

Superficie territoriale:	12.410	mq
Jt - Indice di Densità Territoriale:	2,65	mc/mq
H - Altezza Massima:	15,50	ml
Df - Distanza tra Fabbricati:	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 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 mq

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 mq

Vp - Verde pubblico 10.800 mq

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 scarica.

***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 in edificabile, 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.

E' ammessa la realizzazione presso l'area posta tra il limitrofo PP10 e l'abitato di Villa Potenza, confinante a Sud con l'area destinata ad attrezzature pubbliche e di interesse generale – attrezzature di interesse comune, dell'intera volumetria commerciale, pari a circa 10.500 mc rimanendo la residua volumetria residenziale, pari a circa 19.500 mc, collocata nella restante area del PCL 22; la localizzazione dell'area a parcheggi, indicata dal piano ha valore prescrittivo, dovrà garantirsi la libera fruibilità e la continuità anche carrabile, con le aree limitrofe.

N71 - In sede di definizione attuativa delle possibilità offerte dal piano (Progetto esecutivo delle opere e/o permessi di costruire per l'edificazione), per ogni trasformazione territoriale indotta dovrà essere prevista una soluzione atta garantire l'invarianza idraulica dell'intervento secondo i criteri fissati dalla L.R 22/2011 art. 10

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, 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.

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. 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, nonché eventuali necessari spazi per la sosta pedonale.

È consentita la sola installazione 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.

Al fine di potenziare il corridoio ecologico rappresentato dal fosso esistente si prescrive la ricostituzione della vegetazione ripariale.

In sede di definizione esecutiva del piano dovrà porsi attenzione all'individuazione ed applicazione di interventi di attenuazione degli effetti creati dal rilevato stradale della bretella ANAS ai fini del corretto deflusso delle acque.

N71 - In sede di definizione attuativa delle possibilità offerte dal piano (Progetto esecutivo delle opere e/o permessi di costruire per l'edificazione), per ogni trasformazione territoriale indotta dovrà essere prevista una soluzione atta garantire l'invarianza idraulica dell'intervento secondo i criteri fissati dalla L.R 22/2011 art. 10

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, nonché 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, cartolibreria, 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
per la volumetria prevista

Non dovuta

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 evidenzi 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.

N 70 - l'area non potrà essere occupata da costruzioni, in essa dovrà essere localizzata la dotazione di parcheggio di cui all'art 32 delle NTA di piano; dovrà garantirsi libera fruibilità e la continuità anche carrabile, con le aree limitrofe."

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.