



comune
di macerata

servizi tecnici - urbanistica

Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari
Variante Parziale al Piano Regolatore Generale
Verifica di conformità art. 58 L. 133/2008

Tav.
R

MAGGIO 2011

**STRALCIO NORME N.T.A. del P.R.G.
VIGENTI e VARIATE**

TESTO VIGENTE

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.

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.

TESTO VIGENTE

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.

TESTO VIGENTE

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.

N 59 - 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.

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:

TESTO VIGENTE

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

TESTO VIGENTE

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	Amnessa 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

TESTO VIGENTE

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

TESTO VIGENTE

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.

TESTO VIGENTE

ART. 21 - ZONE MISTE A RESIDENZA

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

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

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

- Sottozona 1

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

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

Prescrizioni particolari:

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

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

N 16 - È ammesso esclusivamente l'ampliamento contiguo all'edificio esistente. Stante inoltre la peculiare valenza paesaggistica del sito si prescrive, in sede di rilascio della concessione

TESTO VIGENTE

edilizia, l'obbligo di riservare una fascia perimetrale intensamente piantumata (di ampiezza non inferiore a ml 2.50) che consente una migliore schermatura dei volumi edilizi.

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

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

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

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

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

Sottozona 2

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

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

Prescrizioni particolari:

Piano di Lottizzazione PL 21 (tavv. 3.3 - 4.6)

Ai fini della tutela del corso d'acqua situato sul confine ovest dell'area, la prescrizione di Piano relativa alla localizzazione della dotazione standards in aderenza al citato corso d'acqua ha valore vincolante.

Si prescrive inoltre che, almeno una fascia pari a ml 20 dalla sponda debba essere lasciata a verde e piantumata intensamente.

È inoltre prescritto che i laboratori, uffici, mostre ed altri locali connessi alla attività produttiva debbano essere localizzati al piano terreno e che gli alloggi debbano essere previsti solo ai piani

TESTO VIGENTE

superiori.

Piano PIP 1

Ds - Distanza dalle strade 10 ml

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

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

Si prescrive, come norma generale, in sede di rilascio delle concessioni edilizie, l'obbligo di piantumare integralmente il perimetro di ogni lotto, a schermo dei volumi edilizi.

TESTO VARIATO

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.

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.

TESTO VARIATO

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.

TESTO VARIATO

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.

N 59 - 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.

N 68 – *“la volumetria edificabile è limitata a quella esistente, non sono ammesse nuove costruzioni”*),

TESTO VARIATO

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

TESTO VARIATO

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:

TESTO VARIATO

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

TESTO VARIATO

- 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

TESTO VARIATO

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.

TESTO VARIATO

ART. 21 - ZONE MISTE A RESIDENZA

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

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

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

- Sottozona 1

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

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

Prescrizioni particolari:

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

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

N 16 - È ammesso esclusivamente l'ampliamento contiguo all'edificio esistente. Stante inoltre la peculiare valenza paesaggistica del sito si prescrive, in sede di rilascio della concessione

TESTO VARIATO

edilizia, l'obbligo di riservare una fascia perimetrale intensamente piantumata (di ampiezza non inferiore a ml 2.50) che consente una migliore schermatura dei volumi edilizi.

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

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

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

N 66 – Le particelle 207-208-212-239-241 sono gravate dal vincolo derivante dalla tutela permanente del PPAR; la reale possibilità edificatoria nel comparto è quindi limitata a quella derivante dall'applicazione dell'indice sulla sola superficie delle particelle 305 e 307. Nell'area libera (con esclusione della superficie di pertinenza della cubatura realizzabile nelle particelle 305 e 307) sono ammesse esclusivamente opere di sistemazione che nel rispetto delle quote originarie del terreno, non ne determinino la impermeabilizzazione; è vietata qualsiasi pavimentazione).

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

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

Sottozona 2

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

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

Prescrizioni particolari:

