

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

**VARIANTE AL PRG  
PER MODIFICHE PUNTUALI DI LIEVE ENTITA'**

**adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 27.04.2009**

**adottata definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 10.11.2009**

**TESTI DEGLI ARTICOLI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL  
PRG VARIATI**

**con evidenziate le modifiche apportate**

Macerata li

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
GESTIONE DEL TERRITORIO  
(Dott. Ing. Gianni Cameranesi)

Le Modifiche alle NN.TT.AA. risultano così evidenziate:

~~Testo eliminato~~ ~~Testo eliminato~~ ~~Testo eliminato~~ ~~Testo eliminato~~  
Testo introdotto Testo introdotto Testo introdotto Testo introdotto

## ART. 3 - MODI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

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

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

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

a) Piani attuativi di iniziativa pubblica

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

b) Piani attuativi di iniziativa privata

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

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

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

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

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

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

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

### **IDEC 01**

L'edificabilità di fatto dell'area distributiva e commerciale resta subordinata all'impegno di consentire l'uso pubblico dei parcheggi di pertinenza delle attività commerciali e di realizzare e cedere gratuitamente al Comune un marciapiedi largo almeno ml 1,50 lungo le strade pubbliche. La volumetria edificabile nell'IDEC è pari a mc 30'678; le nuove edificazioni dovranno avere una distanza minima dalle strade pubbliche di almeno ml. 30.

### **IDEC 02**

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

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

### **IDEC 04**

L'edificabilità di fatto dell'area di completamento resta subordinata all'impegno di realizzare e cedere gratuitamente al Comune un marciapiedi largo almeno ml 1,50 lungo via Metauro. La volumetria massima ammessa per l'area di completamento è pari a quella esistente aumentata del 20%; le nuove edificazioni dovranno mantenere inalterata l'altezza massima e l'allineamento sul fronte strada dell'edificio principale esistente.

### **IDEC 05**

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

### **IDEC 06**

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

#### **IDEC 07**

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

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

#### **IDEC 08**

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

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

#### **IDEC 09**

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

#### **IDEC 10**

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

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

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

#### **IDEC 12**

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

#### **IDEC 13**

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

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

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

#### **IDEC 14**

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

#### **IDEC 15**

L'edificabilità di fatto dell'area residenziale di completamento resta subordinata alla cessione gratuita al Comune dell'area interna all'IDEC di circa mq. 1076, destinata per mq 561 circa a parcheggio e per mq 515 circa a strada, ed all'impegno di realizzare gratuitamente in ogni sua parte il parcheggio a cielo libero sull'area a ciò destinata, da cedere, interna all'IDEC.

La distanza minima da rispettare per l'edificazione dell'area di completamento è ridotta a ml 1,50 dal limite di zona per i lati sud ed ovest., di confine con le aree da cedere al Comune, interne all'IDEC.

#### **IDEC 16**

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

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

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

#### **IDEC 17**

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

- volumetria edificabile massima mc. 4'800;
- possibilità di costruire senza distacchi dai confini est e ovest;
- possibilità di costruire, rispetto al confine nord, con l'area a parcheggio da cedere al Comune, corpi di fabbrica sottostanti via Cosimo Morelli senza distacchi e corpi di fabbrica che si elevano sopra la quota della stessa via alla distanza minima di ml 3,00;
- il profilo delle costruzione non potrà superare di oltre ml. 7,00 il profilo attuale di via Cosimo Morelli, salvo volumi tecnici oltre la copertura;
- divieto di realizzare un'unica unità immobiliare commerciale e direzionale;
- possibilità di computare i parcheggi pubblici interni all'IDEC quale dotazione di aree destinate a parcheggio, prescritta dalla L.R. 26/99, per la realizzazione delle medie e grandi strutture di vendita.

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

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

#### **IDEC 18**

L'edificabilità di fatto dell'area di completamento resta subordinata alla cessione al Comune delle aree interne all'IDEC destinate a parcheggio e verde pubblico, della superficie complessiva di mq

2.210 circa, e all'impegno di realizzare gratuitamente il parcheggio con marciapiede ed il verde pubblico interni all'IDEC.”

#### **IDEC19**

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

#### **IDEC20**

La volumetria edificabile dell'area di completamento interna all'IDEC è limitata a mc 6300. L'edificabilità di fatto dell'area stessa resta subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree interne all'IDEC destinate a viabilità, parcheggio pubblico e verde pubblico, della superficie complessiva di mq 2.680 circa, e all'impegno di realizzare gratuitamente il tratto di strada pubblica, il parcheggio pubblico ed il verde pubblico interni all'IDEC.

#### **IDEC21**

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

#### **IDEC22**

Nell'edificazione dell'area commerciale è consentito:

– fissare l'altezza dei riporti di terreno, di cui al punto m dell'art. 15 del REC, in riferimento al piano orizzontale a quota ml 233 s.l.m., quale terreno naturale convenzionale;

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

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

– i parcheggi pubblici interni all'IDEC della superficie complessiva di mq 4887 circa,

– il piccolo tratto di strada interno all'IDEC di accesso al parcheggio a nord, della superficie di mq 351 circa,

– la strada interna all'IDEC, a monte dell'area distributiva e commerciale, della superficie di mq 2.729 circa,

– un edificio scolastico al grezzo, di un piano fuori terra, della superficie coperta di mq 300, sull'area scolastica interna all'IDEC.

#### **IDEC23**

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

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

#### **IDEC24**

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

#### **IDEC25**

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

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

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

- la volumetria edificabile è limitata a mc. 4.500;
- gli edifici non potranno superare di ml. 8,00 la quota della sede stradale di via Galasso da Carpi;
- distanza dal confine nord-est, verso la Chiesa, non inferiore a m 17,00;
- gli edifici non potranno superare verso la Chiesa la linea ortogonale al confine nord-ovest del lotto passante per lo spigolo nord del fabbricato esistente, più prossimo alla Chiesa,
- il limite di edificazione nella parte verso la chiesa non potrà superare l'attuale allineamento costituito dalla linea congiungente perpendicolarmente lo spigolo nord della casa esistente con il confine nord-ovest del lotto;
- lungo via Galasso da Carpi è consentita l'edificazione senza distacchi dal previsto marciapiedi;
- la parte di lotto compresa fra l'edificio e l'area a nord est che dovrà essere ceduta al Comune dovrà essere opportunamente piantumata con essenze autoctone di alto fusto in modo da costituire un adeguato schermo visivo fra la chiesa e l'edificio.

#### **IDEC26**

L'edificazione dell'area residenziale di completamento interna all'IDEC dovrà avvenire a valle del margine inferiore della scarpata esistente.

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

- alla realizzazione del già previsto tronco stradale, via Vanvitelli - via Tibaldi, interna al pl16;
- alla cessione gratuita al Comune dell'area privata destinata a parcheggio interna all'IDEC, di mq 769 circa, dell'area destinata a strada interna all'IDEC, di mq 142 circa, ed all'impegno di realizzare gratuitamente il parcheggio pubblico interno all'IDEC, della superficie di mq 800 circa, in parte su area già comunale.

## ART. 13 - DEFINIZIONE DELLE ZONE

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

A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

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

~~Tali destinazioni complementari sono ammesse nell'ambito delle Zone a destinazione residenziale fino al massimo del 50% della volumetria realizzabile nelle Zone Omogenee di tipo B e fino ad un massimo del 25% nelle Zone Omogenee di tipo C, senza che ciò comporti modificazione degli standards stabiliti per tali zone. I predetti limiti non si applicano alle situazioni esistenti che già superino le percentuali suddette ed agli eventuali ampliamenti, purchè non correlati al mutamento di attività.~~

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

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

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

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

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

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

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

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

## ART. 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.

### **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.

**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.

**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.

**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%.”

## **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:**

#### **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.

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 di cui alle TAVV. 3.1-3.2-3.3, allegata alla delibera di presa d'atto, 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.~~

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)**

~~La strada di collegamento Via Weiden-Rione Marche, dovrà essere localizzata all'interno~~

della nuova lottizzazione; la localizzazione cartografica dell'area a Verde ha valore prescrittivo; la dotazione di standards dovrà essere pari al 50% della superficie dell'area. 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:	43.847 mq	45'151 mq
Jt - Indice di Densità Territoriale:	2,9 mc/mq	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	m <sup>2</sup>
Vft - Volumetria fuori terra:	47.316	mc
Hm - Altezza Massima:	7,50	ml per edifici a due piani f.t.
	10,60	ml per edifici a tre piani f.t.”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

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

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

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

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

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

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	6.500	mq
Vft - Volumetria fuori terra:	5.000	mc
H - Altezza Massima:	10,60	ml

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

Sp – Dotazione standards

Pp – Parcheggi pubblici 272 mq

Vp – Verde pubblico 1.000 mq

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

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

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale: 39.008 mq

Vft - Volumetria fuori terra: 46.809 mc

H - Altezza Massima: 10,60 ml per edifici a tre piani f.t.

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

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

Sp – Dotazione standards

Pp – Parcheggi pubblici 1.328 mq

Vp – Verde pubblico 12.713 mq

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

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

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

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

Nella zona a penalià 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, 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.

## **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, 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. 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 3 - La zonizzazione di Piano, considerata la localizzazione di crinale dei fabbricati esistenti, costituisce essenzialmente una presa d'atto dell'esistente e sono pertanto escluse nuove costruzioni.~~

~~Gli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, qualora consentiti in base agli indici della relativa Sottozona, non possono comunque comportare variazioni altimetriche eccedenti l'altezza massima del fabbricato preesistente.~~

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.~~

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 mantengano distacco dal limite di zona verso il fiume non inferiore a ml 7,50.

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

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

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

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

~~**N 48** - L'edificazione dell'area dovrà rispettare le seguenti indicazioni:~~

- ~~—— a) intervento edilizio diretto~~
- ~~—— b) possibilità di ricomposizione volumetrica dei corpi di fabbrica esistenti con aumento massimo del 20% del volume complessivo esistente~~
- ~~—— c) l'eventuale 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.~~

**Nmt 07** - La volumetria massima realizzabile è di mc. 6.900; dovrà essere lasciata una fascia di tutela del corso d'acqua, sul confine sud-est larga ml. 20, ineditata, non impermeabilizzata e piantumata.

## 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 :	<del>10 ml</del> 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 8 (tavv. 3.1 - 4.1)~~



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

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

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

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

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

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

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

### **Piediripa Ovest - P.L. I**

St	Superficie territoriale:	34.048 mq
Jt	Indice di Densità Territoriale:	1,5 mc/mq
H	Altezza massima:	8 ml.
Df	Distanza tra fabbricati:	15 ml
Dm	Distanza dai confini:	10 ml.
Ds	Distanza dalle strade:	10 ml.
	Parcheggi pubblici:	1.100 mq
	Verde pubblico:	5.000 mq.

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

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

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

Dovranno essere soddisfatte inoltre le dotazioni minime a parcheggio previste dall'art. 66 del REC. Tutte le superfici destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico dovranno essere adeguatamente alberate con specie arboree aventi le seguenti caratteristiche specifiche:

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

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

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



## ART. 22 - ZONE INDUSTRIALI

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

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

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

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

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

### - Sottozona 1

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

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

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

### Prescrizioni Particolari:

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

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

### Sottozona 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In tali Zone il Piano si attua per intervento diretto.

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

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

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

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

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

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

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

## ART. 23 - ZONE DISTRIBUTIVE E COMMERCIALI

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

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

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

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

### Sottozona 1

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

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

### Prescrizioni particolari:

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

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

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

**Nmt17** - Sull'area non sono consentite costruzioni, su di essa, previo parere della Provincia quale ente proprietario delle strade che proiettano su essa le loro fasce di rispetto, si potrà posizionare

esclusivamente un manufatto prefabbricato, senza caratteristiche di permanenza, di superficie utile massima non superiore a mq. 30 e di altezza massima non superiore a ml 3,50.”

**Nmt18** - Per gli edifici sull'area distributiva e commerciale è ammesso un distacco di ml. 5,00 dai confini ove compatibile con la prescrizione N61 che impone un distacco di ml. 27,00 dalla strada di collegamento tra la ex ss77 e la ex ss361.

## **Sottozona 2**

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

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

H - Altezza Massima: 9 mt

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

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

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

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

### **Prescrizioni particolari:**

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

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

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

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

potranno inoltre avere lunghezza superiore a ml 12.00, onde consentire varchi visuali verso il fiume.

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

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

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

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

#### **PL VIII**

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

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

#### **PL VIII**

Nello sviluppo della lottizzazione l'area a ridosso della zona a verde privato di Villa Giorgini, per la profondità di 20 metri dovrà rimanere ineditata e piantumata con essenze autoctone; la dotazione di aree a standards sarà composta esclusivamente da parcheggi pubblici, evitando la formazione di aree a verde pubblico salvo fasce verdi, filtro acustico-ambientale, adiacenti le strade ex ss 77 e ex ss 361.

## **ART. 25 - DEFINIZIONE DELLE ZONE**

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

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

Zone agricole normali

Zone agricole di interesse paesistico

Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale

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

Per gli insediamenti produttivi esistenti alla data del 31.03.2003 e comunque legittimati sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento fino ad un massimo del 50 % della superficie di sedime dell'immobile, tale ampliamento, comunque, non potrà superare i 200 mq, finalizzati al mantenimento ed allo sviluppo dell'attività in atto, previo vincolo decennale di destinazione e di pertinenza all'attività principale.

## ART. 26 - ZONE AGRICOLE NORMALI

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

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

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

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

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

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

~~Jf - Indice di Densità Fondiaria: 0,06 mc/mq~~

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per ogni impresa agricola già provvista di casa colonica, sono consentiti interventi di recupero della stessa che comportino anche l'ampliamento o, in caso di fatiscenza, la ricostruzione, previa demolizione, dell'edificio preesistente, nei limiti di cui all'art. 4 della L.R. n. 13/90. Per gli interventi di ampliamento non si osservano le distanze minime previste dalla lettera b) del comma 4 dell'art. 4 della L.R. 13/90.

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

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

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

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

1. Negli edifici rurali esistenti in zone agricole sono comunque consentiti, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici funzionali e distributivi, nonchè al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza alcun aumento di volumetria.
2. Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 13/90 possono essere oggetto degli

interventi di cui al punto precedente anche se di dimensioni superiori a quelle derivanti dall'applicazione dell'art. 4 della predetta L.R. e purchè la eventuale ristrutturazione avvenga senza previa demolizione.

3. La variazione delle destinazioni d'uso sono ammesse, fermo restando quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 10 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, a condizione che gli edifici stessi non siano più utilizzati per la conduzione del fondo e che tali variazioni non siano contrastanti con le specifiche normative degli strumenti urbanistici comunali vigenti.
4. Negli edifici utilizzati per attività agrituristiche secondo quanto previsto dalla legge 5 dicembre 1985, n. 730 e dalla L.R. 6 giugno 1987, n. 25, sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero di cui alla presente normativa.
5. Le abitazioni rurali esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 13/90, trattenute dai soggetti che abbiano posto a disposizione le proprie terre per gli scopi di ristrutturazione di cui all'art. 37 della legge 9 maggio 1975, n. 153 per la riforma dell'agricoltura, possono essere sottoposte agli interventi di cui al punto 1 con un aumento di volumetria non superiore al 20%.
6. Gli interventi tendenti al recupero del patrimonio edilizio esistente sono considerati inclusi nel Programma Pluriennale di Attuazione.

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

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

#### **-Serre**

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

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

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

1. Le nuove costruzioni di cui alla lettera d) 1° comma art. 3 della L.R. 13/90, sono ammesse purchè coerenti con gli obiettivi di sviluppo del piano zonale agricolo di cui alla L.R. 6 febbraio 1978, n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi della legge 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Le costruzioni per allevamenti devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a) essere protette da una zona circostante, con recinzioni ed opportune alberature, di superficie pari a quella degli edifici da realizzare, moltiplicata per 10;
  - b)rispettare le seguenti distanze minime: dai confini di ml 40; dal perimetro dei centri abitati di almeno 1000 mt e di almeno 200 mt dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale, salvo maggiori distanze prescritte dalle autorità sanitarie.
  - c) svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml 4,50 misurata a valle per i terreni in declivio; sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;
  - d) avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,5 mc/mq.Nel calcolo della volumetria realizzabile in base all'indice di densità fondiaria stabilita, rientra la volumetria relativa alle costruzioni preesistenti sul fondo agricolo così come risultante alla data di introduzione di tale prescrizione nel P.R.G.( 7 aprile 1975);tale

volumetria preesistente va computata in base agli indici stabiliti dal Piano per le varie costruzioni.

- 3) I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a ml 100 dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno della zona di protezione di cui alla lettera a) del punto 2.
- 4) Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso-superficie stabilito dalla legge 319/76.

#### **- Canili**

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

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

Distanza dai confini : ml 40

Distanza minima da abitazioni: ml 200

Altezza massima dei manufatti: m.4,50.

Dovranno essere verificati i requisiti di carattere acustico.

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

Il permesso di costruire è subordinato alla presentazione di Relazione previsionale di impatto acustico; entro il secondo anno dall'inizio dell'attività dovrà essere prodotta Relazione di valutazione di impatto acustico; in mancanza della richiesta Relazione di valutazione di impatto acustico o nel caso che la stessa non dimostri la soddisfazione dei limiti acustici prescritti, il certificato di agibilità degli immobili verrà revocato.

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

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

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

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

È consentito il mutamento di destinazione d'uso:

- a) - nei casi di morte o invalidità del concessionario;
- b) - nei casi di abbandono, imposto da espropriazione per pubblica utilità o da altre cause di

forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;  
c) - nei casi in cui il concessionario versi nell'ipotesi di cui agli artt. 33 e segg. della LR 28 ottobre 1977, N. 42.

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

**Nmt 01**

E' ammesso l'utilizzo dell'area come rimessaggio all'aperto di roulettes; è vietata la impermeabilizzazione del terreno e la realizzazione di ogni tipo di fabbricato o struttura di protezione.

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

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

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

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

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

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

## **ART. 33 - ZONE A PARCHEGGI**

Sono sia le Zone destinate al soddisfacimento elementare della sosta all'interno del tessuto edilizio residenziale e produttivo secondo le quantità prescritte dalle norme per le diverse Zonizzazioni sia le Zone destinate alla sosta dell'utenza delle attrezzature urbane e di interesse generale esistenti e previste dal PIANO, nonché gli spazi previsti per la sosta dei mezzi del trasporto extraurbano.

Il PIANO, in relazione alle caratteristiche e funzioni di tali Zone, individua parcheggi a cielo libero, *le cui aree sono sottoposte a vincolo di carattere espropriativo*, parcheggi in contenitori interrati e parcheggi per autocorriere.

Le indicazioni grafiche del PIANO in merito a tali Zone hanno valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle relative opere che, nel caso interessino zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale come definite all'art.28, devono essere redatti con le modalità stabilite per la verifica di compatibilità ambientale.

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

In sede di progettazione della rete stradale relativa alla viabilità primaria e secondaria possono essere previsti nelle fasce di rispetto stradali nuovi parcheggi ad integrazione di quelli di PIANO.

Per i parcheggi in contenitori e per quelli per autocorriere, classificati e rientranti tra le opere di urbanizzazione secondaria, valgono gli indici previsti per le attrezzature urbane tecniche e distributive.

Gli spazi di sosta a cielo libero in zone residenziali, produttive e destinate ad attrezzature pubbliche e d'uso e/o interesse pubblico vanno previsti per ciascuna zona secondo la destinazione d'uso degli edifici, nella quantità specificata nella seguente tabella A come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie fondiaria (Sf) o alla superficie lorda di pavimento.

Le aree a parcheggio relative agli insediamenti esistenti e previsti sono indicate graficamente nelle tavole, fermo restando che qualsiasi trasformazione nella destinazione d'uso implica l'adeguamento alla seguente tabella, fatto salvo quanto previsto all'art. 13 per le destinazioni ammesse nelle Zone residenziali.

### **TAB. A**

#### **PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

(in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della Legge 765/67 e successive modificazioni).

DESTINAZIONI D'USO	SPAZI DI SOSTA		
	mq/100mc	mq/mq Sf	mq/mq di sup. lorda di pavimento
Edifici di abitazione in zone residenziali di espansione	2.5	-	-
Cinema, teatri, impianti sportivi, da spettacolo, coperti e simili	20	-	-
Ospedali, case di cura, poliambulatori, edifici per attrezzature d'uso e/o interesse pubblico (ricettive, ricreative e di ristoro, commerciali di interesse comune).	20	-	-
Centri commerciali e direzionali, supermercati e grandi magazzini.	-	-	40/100
Impianti sportivi da spettacolo scoperti	-	1,0	
Altri impianti per lo sport e tempo libero scoperti.	-	0,20	
Edifici per le attrezzature di servizio alle Zone produttive.	-	0,10	

### Prescrizioni particolari:

**N32** - Le eventuali opere di sistemazione dell'area lungo Via Resse dovranno comunque assicurare il mantenimento della quercia esistente.

**N42** – Il parcheggio dovrà essere adeguatamente piantumato.

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

**N46-C**.da Fontezucca – In ogni eventuale edificazione dovranno essere rispettati i distacchi stradali con un minimo di ml.10.00 all'interno dei quali ricavare l'ingresso alla nuova area a parcheggio.

**Nmt13** - L'edificazione di fatto dell'area rimane subordinata al parere favorevole del Servizio Lavori Pubblici Comunale sull'edificio parcheggio da realizzare, relativamente all'incidenza dello stesso sulla strada di PRG, specialmente per le connessioni viarie. ”

## ART. 34 - ZONE A VERDE PUBBLICO

In relazione alla funzione assegnata dal PIANO a tali Zone, le stesse risultano suddivise in:

- a) Zone a verde pubblico a giardini e parco
- b) Zone a verde pubblico attrezzate per lo sport.

In esse il PIANO, salvo diversa indicazione, si attua per intervento edilizio diretto inquadrato, nel caso di aree di notevole estensione e/o destinate ad usi integrati, in un progetto di massima unitario in scala non inferiore a 1:200 esteso all'intera zona.

- a) Le Zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi naturali e di giardini urbani e di quartiere, *tali aree sono sottoposte a vincolo di carattere espropriativo.*

In tali Zone sono ammesse esclusivamente attrezzature di arredo per il gioco e il tempo libero, nonchè eventuali necessari spazi per la sosta pedonale.

È consentita la sola istallazione a carattere precario di chioschi di ristoro e ricovero attrezzi e arredi per il verde, aventi altezza massima di ml 3,50.

La realizzazione di campi da gioco a cielo libero è ammessa purchè a livello di esercizio del tempo libero con esclusione degli impianti sportivi a carattere competitivo in ragione di una attrezzatura per ogni area, ad esclusione della zona sottostante V.le Leopardi e Via Trento in cui non sono consentiti impianti sportivi di sorta, ma solo sistemazioni a verde, stante la presenza della Fonte Maggiore (XIV sec.) e del centro storico soprastante.

- b. Le Zone attrezzate per lo sport sono destinate agli impianti sportivi a cielo libero e coperti; l'area occupata da tali impianti non potrà superare il 30% della superficie totale della Zona.

Le costruzioni di servizio agli impianti scoperti (depositi, spogliatoi ecc.) dovranno rispettare i seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Fondiaria:	0,05 mc/mq
H - Altezza Massima:	4,50 ml

Gli impianti sportivi al coperto (palazzetti dello sport, palestre, piscine coperte ecc.) saranno realizzati nel rispetto degli indici previsti al successivo articolo per le attrezzature pubbliche.

Fatto salvo il rispetto della destinazione a verde pubblico per le aree di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale può, nell'ambito delle sottoclassi a) e b) operare con utilizzazioni integrate tra Zone a parco e Zone attrezzate per lo sport, compatibilmente con le funzioni e caratteristiche delle aree e con la consistenza degli impianti sportivi ferme restando le esclusioni di cui al comma 5.

### **Prescrizioni particolari:**

**N 1** - Considerato la delicatezza dell'area sotto gli aspetti paesistico-ambientali, geologico e idrogeologico e tenuto conto del fatto che nella stessa sono già stati avviati interventi di bonifica e regimazione delle acque, il Piano recepisce la destinazione dell'area così come stabilita dalla precedente pianificazione urbanistica con le seguenti prescrizioni:

Si prescrive un uso limitato esclusivamente ad attrezzature che non prevedano costruzioni edilizie.

- La tipologia degli impianti sportivi a cielo libero ammessi è condizionata alle caratteristiche del terreno; sono pertanto esclusi impianti di rilevanti dimensioni che comportino una sostanziale alterazione del profilo del terreno e delle condizioni di equilibrio naturale dello stesso.

- La realizzazione degli interventi è subordinata alla redazione di un progetto generale di sistemazione, consolidamento e regimazione delle acque finalizzato alla bonifica dell'intera zona anche attraverso un piano di rimboschimento.

**N 15** - Il Piano recepisce l'impianto sportivo all'aperto di fatto esistente.

Considerato il valore paesistico-ambientale della localizzazione, è esclusa la realizzazione di impianti al coperto, fatta salva la sola struttura a servizio dell'attrezzatura sportiva esistente (spogliatoi e depositi) che dovrà essere realizzata con particolare attenzione ai citati valori paesistico-ambientali della zona.

~~**N 31** - Zona prevista a immediato ridosso della variante sud  
—— (tavv. 3.1 e 4.2)~~

~~Ferma restando la zonizzazione si prescrive di attrezzarla a Parco Urbano consentendo quanto previsto dal presente articolo.~~

**N 22** - Le attrezzature sportive dovranno essere ubicate limitatamente alla parte pianeggiante dell'area.

**\*PP10 (Villa Potenza)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica a valenza planovolumetrica relativo a zona a verde pubblico attrezzata per lo sport.

## **ART. 35 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE**

Sono le Zone destinate alla conservazione e alla realizzazione a livello comunale di attrezzature e servizi pubblici o riservati ad attività collettive e di attrezzature pubbliche a livello sovracomunale.

In relazione alla commistione di fatto esistente e prevista tra le attrezzature pubbliche a scala comunale e quelle di interesse generale a scala sovracomunale, il PIANO, salvo specifiche indicazioni, non opera alcuna differenziazione tra le stesse.

Tali Zone, con riferimento all'art. 3 del D.M. 2/4/68 N. 1444 e in relazione alle destinazioni esistenti e previste in funzione sia della rispondenza alle dotazioni prescritte dal D.M. citato che di una organica riqualificazione del sistema dei servizi, risultano articolate nelle seguenti categorie:

- c) attrezzature per l'istruzione: scuole di ogni ordine e grado e attrezzature di gioco, sportive e ricreative connesse.
- d) Attrezzature d'interesse comune:
  - d1) attrezzature sanitarie e assistenziali:  
ospedali, case di cura, poliambulatori, case di riposo per anziani, centri sociali, asili nido e simili.
  - d2) attrezzature sociali culturali:  
centri sociali con relative strutture per lo sport e tempo libero, centri culturali, biblioteche, musei, pinacoteche, teatri, sedi per mostre, sale d'ascolto e simili.
  - d3) attrezzature religiose:  
chiese e annessi parrocchiali, santuari, conventi e simili.
  - d4) attrezzature amministrative e pubblici servizi:  
uffici pubblici, uffici decentrati dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale e simili.
  - d5) attrezzature tecniche e distributive:  
impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche, impianti di depurazione e per il trattamento dei rifiuti, depositi mezzi comunali, mercati comunali, macelli, cimiteri.

Per usi non specificatamente previsti nelle esemplificazioni di cui sopra, l'Amministrazione Comunale opera per analogia assimilando i suddetti usi a quelli sopra previsti in base a criteri basati sulle infrastrutture, sulla domanda di servizi e sugli effetti sul territorio.

Alle Zone di cui al presente articolo corrisponde graficamente una Zonizzazione (retino) unificata, all'interno della quale il PIANO con apposita simbologia individua le varie categorie di attrezzature sopra esplicitate; per le attrezzature amministrative e pubblici servizi e per quelle tecniche e distributive inoltre il PIANO specifica il tipo delle stesse.

Tale individuazione, con esclusione di quella relativa alle attrezzature scolastiche, a quelle tecniche e distributive e a quelle amministrative e pubblici servizi specificate per tipo, ha valore indicativo e si riferisce per lo più alla utilizzazione di fatto prevalente delle attrezzature esistenti;

pertanto la simbologia di PIANO, con le esclusioni di cui sopra non costituisce vincolo specifico alle tipologie delle destinazioni proposte.

In mancanza di alcuna simbologia nelle Zone di nuova previsione è esclusa la sola categoria d5.

In tali Zone, salvo diversa specifica prescrizione, il Piano si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Fondiaria:	3 mc/mq
Sc - Superficie coperta:	non superiore al 50% della Sf.

L'altezza massima viene fissata in ragione di ml 9.00 fuori terra misurati a valle salvo quella relativa ad impianti tecnici che, documentatamente non è possibile contenere nel limite suddetto. Pertanto, in tali casi, si provvederà a redigere uno "studio di compatibilità paesistico-ambientale", da assoggettare quindi alla relativa "verifica" da parte dell'autorità competente. Resta fermo l'obbligo del rispetto dei distacchi dai fabbricati, dai confini e dalle strade secondo la normativa vigente.

Qualora nelle aree zonizzate per attrezzature pubbliche e di interesse generale ricadano fabbricati di interesse storico-artistico individuati dal P.P.A.R. e/o dal Piano per essi vigono le specifiche norme di cui agli artt. 30 e 52 e articolo specifico.

I progetti relativi ad interventi sugli stessi debbono essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia Comunale integrata ai sensi dell'art. 61 della L.R. 5 agosto 1992 n. 34, nonchè al parere della Soprintendenza ai BB.AA. e AA., qualora gli edifici siano vincolati( o vincolabili) ai sensi della L. 1089/39.

È consentita all'interno del complesso destinato ad attrezzature la realizzazione di un solo alloggio ad esclusivo servizio del personale di custodia e/o di gestione della superficie massima di 95 mq netti.

#### **Prescrizioni particolari:**

##### **Piano Particolareggiato P.P.3**

Considerata la delicatezza dell'area sotto l'aspetto geologico, gli interventi edificatori sono subordinati alla redazione di un progetto generale di sistemazione e consolidamento finalizzato alla bonifica della zona.

Tali interventi in ogni caso non dovranno alterare sensibilmente le condizioni di equilibrio naturale del versante.

##### **Piano Particolareggiato P.P.6**

Considerata la delicatezza dell'area sotto l'aspetto geologico, gli interventi edificatori dovranno essere realizzati nella zona a monte dotata di requisiti di maggiore stabilità; in tal senso ha valore prescrittivo la previsione di Piano all'interno del perimetro di intervento urbanistico preventivo relativa alla localizzazione dell'area per attrezzature amministrative e di quelle per verde pubblico e parcheggi.

Per la realizzazione di tali parcheggi vanno ricercate soluzioni che, nel rispetto dell'andamento orografico del versante, evitino sostanziali alterazioni delle condizioni di equilibrio naturale dello stesso.

Infine gli interventi ammessi sono subordinati alla preliminare redazione di un progetto di bonifica e consolidamento della zona.

### **“PP G” ZONA PALAZZO DI GIUSTIZIA**

In tale area il PRG si attua attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica.

La zona del Palazzo di Giustizia, in cui sono previste Attrezzature Pubbliche e di Interesse Pubblico (Zone Amministrative e di pubblici servizi e Verde Pubblico), viene assoggettata a Piano Particolareggiato per garantire, attraverso una definizione dettagliata della sua configurazione finale (distributiva- funzionale- architettonica), le esigenze di spazio per la sede giudiziaria.

In particolare, oltre alle destinazioni attualmente prescritte nell'area, potranno essere previsti i seguenti usi:

- Piazza e Verde Pubblico;
- Parcheggio interrato a supporto diretto del Tribunale esistente e dell'ampliamento previsto.
- Attrezzatura Direzionale e Terziaria a supporto Indiretto della Sede Giudiziaria, relativa all'insediamento:

↑ di uffici a forte concorso di pubblico (uffici pubblici e privati di tipo amministrativo, legale, finanziario, assicurativo, di rappresentanza, etc...)

↑ di pubblici esercizi e negozi (bar, ristorante, tabacchi, cartoleria, copisteria, edicola, telefonia, etc...).

L'area oggetto del presente P.P. è suddivisa internamente in due comparti per i quali vengono forniti i seguenti indici specifici:

#### COMPARTO A- Palazzo di Giustizia- Direzionale

- Sf Superficie fondiaria=11.222 mq
- V Volumetria complessiva del comparto = mc 50.900 (compresa quella relativa all'edificio esistente) con il limite di mc 9.500 per attività direzionali e terziarie;
- H altezza massima ammessa nel rispetto del comma 2, art. 8 “Limiti di altezza degli edifici “ del D.M. 1444/68 e nel rispetto di quanto prescritto nell'allegato al D.M del 16/01/1996- Costruzioni in zona sismica;
- D distacchi dai fabbricati, confini, strade secondo le previsioni del P.P. nel rispetto della normativa vigente.
- Sc Superficie Coperta Massima: 50% Sf- Superficie fondiaria
- Superficie dei parcheggi

per la porzione di attrezzatura d'uso e/o interesse pubblico 20 mq/100 mc (art. 33 NTA)

per la porzione di attività direzionali e terziarie 40 mq/100 mq di SUL (art.5 comma 2 del D.M. 1444/68 equivalente al c.4, art.66 REC)

per la volumetria presente Non dovuta

per la volumetria prevista 1 mq/5 mc (c.1 art.66 REC)

## COMPARTO B- Verde Pubblico

Il comparto comprende un'area destinata a verde pubblico

Il P.P. dovrà, quindi, porre particolari cure al verde pubblico con piantumazioni ed opportuni interventi di organizzazione del terreno.

### NORME A CARATTERE GENERALE

La posizione e la destinazione delle aree indicate con la sigla P hanno valore prescrittivo, la loro superficie contribuisce al computo della superficie fondiaria.

“sulle aree di versante, caratterizzate da una pendenza superiore al 30%, sono vietati gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti ed i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale”

L'intervento di cui all'oggetto dovrà ottemperare in fase esecutiva alle seguenti prescrizioni:

- per ogni intervento si dovranno eseguire puntuali e dettagliate indagini geologiche e geotecniche, come previsto dal D.M. marzo 1988 (Norme Tecniche per lo Studio delle Terre e delle Rocce), in particolare si dovrà evitare qualsiasi costruzione in corrispondenza dell'eventuale area di influenza della linea di faglia, la cui posizione dovrà essere puntualmente accertata in sede esecutiva;
- dovrà essere assicurato il corretto scorrimento delle acque superficiali, sia in fase di cantiere che di esercizio, rispettando le linee naturali di deflusso, mediante opere che garantiscano la regimazione ed il convogliamento delle acque meteoriche, in modo da evitare erosioni o ruscellamenti superficiali;
- si ricorda che ai sensi del vigente P.P.A.R, sulle aree di versante, caratterizzate da una pendenza superiore al 30%, sono vietati gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale
- tutti gli eventuali fronti di scavo dovranno essere valutati nella loro stabilità con la previsione di adeguate protezioni degli stessi. durante le fasi di cantiere; si dovrà, altresì, evitare di creare, in seguito a sterri o riporti, scarpate subverticali o , fortemente acclivi non protette, e comunque queste dovranno essere precedute da uno studio geologico-geotecnico che ne accerti la fattibilità nonché le condizioni di stabilità;
- le opere di, fondazione. dovranno. essere adeguatamente intestate in terreni caratterizzati da parametri geotecnici idonei;
- in sede esecutiva dovranno essere previste tutte le cautele e gli accorgimenti tecnici volti ad evitare qualsivoglia influenza dannosa nei riguardi delle opere già presenti nell' area circostante a quella di intervento, tale influenza potenzialmente verificabile a seguito di variazioni della circolazione idrica profonda legate all'intervento di previsione;
- si dovranno seguire le "indicazioni per la progettazione" contenute nel cap. 7.0 della “indagine geologico-tecnica per il progetto definitivo” allegata alle Delibere Consiliari n.6 del 24/01/2005 e n.58 del 19/09/2005.

**N4** - La struttura sia a destinazione vincolata; gli elementi emergenti del progetto (torre, chiesa) dovranno ispirarsi alle forme consuete del paesaggio maceratese; le superfici dei volumi edilizi siano trattate con paramenti omogenei di materiali, forme e colori anch'essi ispirati ai volumi edilizi della campagna maceratese;

Ai fini di una corretta tutela dei valori paesistico ambientali presenti (crinale di 2' classe e pianoro con elevato grado di panoramicità) si prescrive che le costruzioni da realizzare siano, quanto più possibile, aderenti alla morfologia del sito.

In particolare si ritiene di dover vietare l'edificazione della sommità del pianoro eccezion fatta per la Chiesa ed il campanile ad essa annesso. Questi ultimi visti come elementi simbolici rappresentativi di un'architettura remota ma al tempo stesso ben presente in tutto il territorio non solo marchigiano. "

Si prescrive pertanto l'edificazione sul versante Nord-Nord/Est avendo cura di evitare sbancamenti o tagli al terreno maggiori di ml. 2,00. Gli edifici, da disporsi lungo le linee a quota costante, dovranno preferibilmente essere organizzati su gradoni.

L'altezza massima delle costruzioni, esclusa la chiesa ed il campanile, non potrà superare i mt. 4,50 misurati a valle.

La pendenza delle falde di copertura dei tetti non dovrà mai superare il 35%.

Si dovranno evitare aggregazioni volumetriche concentrate, privilegiando una composizione estensiva, facendo ricorso all'individuazione di spazi verdi intensamente piantumati da interporre tra le varie costruzioni.

Queste ultime saranno schermate da vegetazione autoctona, anche verso valle.

Eventuali attrezzature ricreative e/o sportive dovranno essere collocate preferibilmente nella zona Est dell'area e protette visivamente anch'esse con intense piantumazioni autoctone.

In caso di previsione planovolumetrica, estesa all'intera superficie territoriale, è consentito prescindere dai limiti di altezza e di aggregazione suindicati, purchè la stessa sia accompagnata da un progetto di massima finalizzato anche ad evidenziare il futuro rapporto tra le volumetrie da insediare e tra queste e l'ambiente circostante. Le altezze così individuate non potranno comunque mai superare i mt. 7,50 misurati a valle.

La tipologia, i materiali, le sistemazioni esterne dovranno comunque essere eseguite in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale. A tal fine si prescrive l'uso del laterizio a vista tipo fatto a mano per gli involucri o, in alternativa l'intonaco grezzo tinteggiato con colori e tonalità da concordarsi con l'Ufficio Tecnico.

Gli infissi dovranno essere in legno naturale trattati con vernici trasparenti.

E' consentita la costruzione di un piano completamente interrato le cui rampe di accesso veicolari o pedonali, non saranno computate ai fini della volumetria max edificabile e non incideranno sull'altezza massima consentita, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a ml. 3.00.

Tutti i muretti di contenimento e quelli relativi alle sistemazioni esterne saranno rivestiti in laterizio o intonacati come prescritto per le altre costruzioni.

Si prescrive di prevedere un'adeguata superficie a parcheggio, da individuarsi anche nel sottosuolo, in corrispondenza del piano interrato, in misura non inferiore a 20 mq/100 mc. in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della L. n. 765167 e art. 9 della L. n. 112 del 22.3.89.

L'attuazione dell'intervento dovrà essere infine prevista nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- |                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| - indice di densità territoriale | = 0,7 mc/mq             |
| - superficie max coperta         | = 15% sup. territoriale |
| - distanze minime dai confini    | = ml. 20,00             |
| - distanze minime dalla strada   | = ml 20,00              |

**N 7** - La zonizzazione di Piano relativa all'area di insediamento dell'attuale Istituto Tecnico Agrario costituisce essenzialmente una presa d'atto delle attrezzature scolastiche esistenti.

Considerata la delicatezza della zona sotto gli aspetti geologici e idrogeologici, eventuali ampliamenti e/o interventi che comunque alterino le condizioni di equilibrio naturale sono subordinati alla redazione di un progetto preliminare finalizzato alla sistemazione, bonifica e consolidamento della zona.

Dovrà inoltre essere verificato la compatibilità ambientale delle opere in relazione alla tutela del bacino di percezione visiva del Capoluogo.

**N 8** - Considerato che l'attrezzatura scolastica esistente risulta compresa nella perimetrazione del vincolo archeologico ai sensi della LG 1089/39, la zonizzazione di Piano costituisce essenzialmente una presa d'atto dell'esistente e sono pertanto escluse nuove costruzioni.

Eventuali ampliamenti, nei limiti degli indici stabiliti dalle presenti norme per la zona non possono superare del 100% la consistenza del fabbricato esistente.

**N 10** - Considerata la delicatezza della localizzazione sotto l'aspetto panoramico, il Piano limita le possibilità edificatorie al solo ampliamento dei fabbricati esistenti con esclusione di nuove costruzioni.

Tali ampliamenti, da effettuare nel rispetto degli indici stabiliti dalle presenti norme, non potranno comunque superare del 50% la consistenza dei fabbricati esistenti e la relativa altezza massima non potrà risultare superiore a quella dei fabbricati preesistenti.

**N 14** - Considerati i valori paesistico-ambientali della localizzazione la zonizzazione di Piano ha essenzialmente la funzione di presa d'atto dei fabbricati esistenti; sono pertanto escluse nuove costruzioni.

I fabbricati esistenti possono essere ampliati, nel rispetto degli indici della zona, fino ad un massimo del 50% della volumetria degli stessi e l'altezza massima di tali ampliamenti non può superare quella dei fabbricati esistenti.

#### **- P.P. Zona ex Campo Boario di Piazza Pizzarello**

La zona di Piazza Pizzarello, viene assoggettata a piano di inquadramento architettonico e urbanistico per la riqualificazione dell'area ex Foro Boario prevedente destinazione a parcheggi e rimessaggio, ad attrezzature pubbliche integrate con la residenza, per garantire la definizione dettagliata della sua configurazione finale, distributivo-funzionale-architettonica in rapporto anche con la utilizzazione di parte dell'area a stazione per le autocorriere.

N.B. Il piano di inquadramento architettonico e urbanistico assume valore di piano norma ed è stato approvato con delibera di ratifica di Accordo di Programma n. 25/2002 e con delibera di ratifica dell'Accordo di Programma n. 49 del 04.06.2007 che ha apportato modifiche a quello precedente.

L'attuazione avviene con intervento edilizio diretto che deve rispettare le seguenti norme di dettaglio:

#### Ambito di Intervento

L'ambito di intervento risulta delimitato dalla perimetrazione dell'ex foro boario e costituito dalla superficie non interessata dalla realizzata stazione delle autocorriere.

### Indicazioni e prescrizioni progettuali

Si intendono vincolanti:

- il perimetro di intervento
- gli ingombri massimi degli edifici e le relative altezze
- la realizzazione in interrato e seminterrato di garage e posti auto
- il mantenimento di traccia fisica dell'originaria presenza e funzione

dell'ex foro boario

### Destinazioni d'uso

Sono previste destinazioni residenziali e misto direzionali/commerciali

### Assetto delle fronti ed altezze

La progettazione dovrà tener conto dei particolari architettonici di facciata indicati nella specifica tavola. Per l'edificio a torre posto a margine delle vie E.Filiberto e Valentini l'altezza viene ridotta di un piano rispetto alla misura massima.

### Progettazione esecutiva dell'intervento

Eventuali variazioni in sede di progettazione esecutiva dovranno essere adeguatamente motivate al fine della legittimazione comunale.

**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 33 - Incrocio Via dei Velini / Montanello**

Nell'area possono essere ubicate le strutture operative dello Stato e/o legate alla Protezione Civile (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: a tal fine dovranno essere prodotti specifici elaborati redatti da professionisti competenti in materia botanica e paesaggistica.

L'accesso al lotto dovrà essere posizionato lungo la bretella di collegamento tra via dei Velini e la grande viabilità di progetto.

In caso di dimostrata necessità tecnica sarà possibile derogare rispetto al limite di inedificabilità relativo alla grande viabilità di progetto fino ad un minimo di 20 ml.

### **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 1:1/500) 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 caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo;
- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati.

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.

#### **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

## ART. 42 - ZONE PER ATTREZZATURE RICREATIVE E/O DI RISTORO

Sono le Zone destinate alla conservazione e realizzazione di attrezzature ricreative (sportive e di altro tipo) e/o di ristoro (ristoranti, bar e simili) di proprietà e gestione privata ma d'uso e di interesse pubblico).

In tali Zone il PIANO, salvo diverse indicazioni, si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Fondiaria:	1 mc/mq
H - Altezza Massima:	9 ml
Df - Distanza tra fabbricati:	10 ml
Dm - Distanza dai confini:	5 ml
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza della strada in base allo art. 9 del D.M.2/4/68 n.1444 con un minimo assoluto di ml. 5

La dotazione di aree a parcheggi deve rispettare i minimi di cui alla tab. A dell'art. 33.

### Prescrizioni particolari:

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

**N 6** - Considerati i valori paesistico-ambientali e panoramici della localizzazione, la zonizzazione di Piano costituisce essenzialmente una presa d'atto dei fabbricati esistenti; sono pertanto escluse nuove costruzioni.

I fabbricati esistenti possono essere ampliati, nel rispetto degli indici delle zone, fino ad un massimo del 50% della volumetria preesistente e con una altezza massima non superiore a quella degli stessi.

~~— N 33 — “La zonizzazione di piano è finalizzata esclusivamente alla realizzazione di una discoteca e relativi impianti accessori attraverso la redazione di un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:~~

~~It = 2 mc/mq. La volumetria max ammessa è comunque di 13.000 mc.~~

~~Hmax = 7,50 m.~~

~~Distanza dai confini = 10 m.~~

~~Distanza tra fabbricati = 20 m.~~

~~Distanza dalle strade: secondo il D.M. 1404/68 e l'art. 32 delle presenti norme.~~

~~Non è ammessa alcuna superficie residenziale, nemmeno l'alloggio per il custode.~~

~~Per quanto riguarda le aree a Parcheggio da riservare per la discoteca si ritiene vincolante quanto indicato con la lettera P nella tavole di PRG 4.5 sia per localizzazione che per estensione. Le aree~~

~~a Parcheggio dovranno comunque rispettare le quantità minime prescritte dall'art. 33 delle presenti norme.~~

~~La viabilità di progetto inserita nel PL 31 non è da considerarsi come tra le opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti in quanto porzione di strada di collegamento fra due strade statali la cui realizzazione resta di competenza Comunale o Statale”.~~

## **ART. 52 - PRESCRIZIONI PER LA TUTELA E CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI EXTRAURBANI**

~~I manufatti extraurbani di particolare valore artistico e/o storico documentario, (quali le fonti, i mulini, le case di terra, ruderi di varia natura ecc) non altrimenti tutelati dal Piano con apposita norma e/o zonizzazione vengono espressamente segnalati nelle tavole di progetto e soggetti alla seguente normativa di salvaguardia:~~

~~È fatto divieto di manomettere in qualsiasi modo e per qualsiasi motivo i manufatti censiti dal Piano riportati nelle tavole di progetto e nelle stesse elencati, nonchè adibirli ad utilizzazioni improprie che possano comprometterne la conservazione e/o il recupero.~~

~~Gli interventi ammessi su tali manufatti sono esclusivamente quelli di restauro e risanamento conservativo, finalizzati al recupero delle originarie caratteristiche formali e tipologiche anche attraverso la eliminazione degli elementi estranei.~~

~~L'Amministrazione Comunale entro un anno dalla approvazione del Piano, provvederà all'eventuale integrazione del censimento operato dal Piano, nonchè alla formulazione di uno specifico Piano di Recupero avente per oggetto tali manufatti.~~

## **ART. 52 - PRESCRIZIONI PER LA TUTELA E CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI DI PARTICOLARE VALORE ARTISTICO E/O STORICO-DOCUMENTARIO**

I manufatti ed edifici di particolare valore artistico e/o storico-documentario, non altrimenti tutelati dal Piano con apposita norma e/o zonizzazione, sono segnalati ed individuati nelle tavole di progetto e soggetti alla seguente normativa di salvaguardia.

È vietato manomettere in qualsiasi modo e per qualsiasi motivo i manufatti e gli edifici segnalati dal Piano, nonchè adibirli ad utilizzazioni improprie che possano comprometterne la conservazione e/o il recupero.

Gli interventi ammessi sui manufatti ed edifici segnalati dal Piano sono esclusivamente quelli di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, finalizzati al mantenimento od al recupero delle originarie caratteristiche formali e tipologiche anche attraverso la eliminazione degli elementi estranei.

Per i manufatti segnalati esterni al perimetro dei centri abitati è imposto un ambito di tutela integrale definito dall'art. 27 del PPAR, di ml. 20 a partire dal perimetro degli stessi, dal quale sono esentate le zone edificabili del Piano diverse da quelle agricole.

Per gli edifici segnalati esterni al perimetro dei centri abitati è imposto un ambito di tutela integrale definito dall'art. 27 del PPAR, di ml. 150 a partire dal perimetro degli stessi, dal quale sono esentate le zone edificabili del Piano diverse da quelle agricole.

Nelle zone edificabili del Piano, diverse da quelle agricole, esentate dalla tutela integrale di cui

ai commi 4 e 5, qualsiasi intervento di edificazione, modifica dell'aspetto esterno degli edifici e del territorio è subordinato al parere della Commissione Edilizia Specialistica Comunale, di cui all'art. 20 del REC.

Per i manufatti ed edifici segnalati interni al perimetro dei centri abitati è imposto un ambito di tutela di ml. 20 a partire dal perimetro degli stessi, entro il quale qualsiasi intervento di edificazione, modifica dell'aspetto esterno degli edifici e del territorio, è subordinato al parere della Commissione Edilizia Specialistica Comunale, di cui all'art. 20 del REC.

L'Amministrazione Comunale provvederà all'eventuale integrazione del censimento operato dal Piano, nonchè alla formulazione di uno specifico Piano di Recupero avente per oggetto tali manufatti.