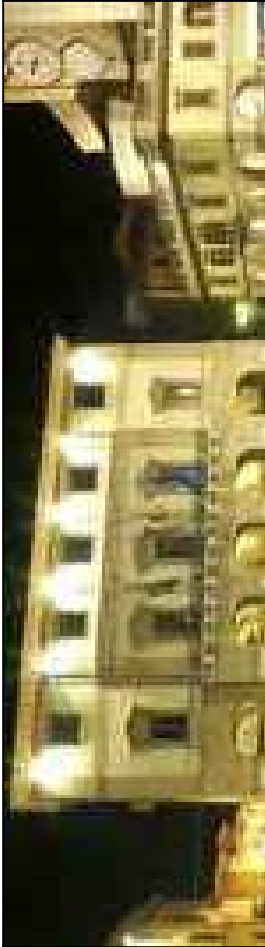




AREA URBANISTICA



Comune di Tolentino



VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

**C.da Rancia - Avio club Macerata
Associazione sportiva dilettantistica**

COORDINAMENTO SIA
PROGETTAZIONE
QUADRO PROGRAMMATICO
QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE:

- Atmosfera e Rumore
- Suolo e Sottosuolo
- Vegetazione, fauna ed ecosistemi e Paesaggio

**Studio Ing. Giorgio Domizi
Ing. Mirko Pupilli
Dott. Agr. Euro Buorganzone**

**Studio Ing. Giorgio Domizi
Geol. Stefano Palpacelli**

Dott. Agr. Euro Buorganzone

Responsabile del procedimento:
Ing. Patrizia Meo

Sindaco:
Giuseppe Pezzanesi

Stralcio di PRG, Legenda, Norme:

- PRG vigente
- PRG adottato con DCC 24/2017
- PRG Variante

TAV n.

**U01
INT.**

Data: LUGLIO 2017

Scala: 1:4.000

P.R.G. - VIGENTE

Stralcio P.R.G. dell'area in oggetto

Legenda

Stralcio norme tecniche attuazione

1 - Stralcio P.R.G. - VIGENTE



area oggetto d'intervento

scala 1:4000

legenda



E2 - Area a tutela orientata

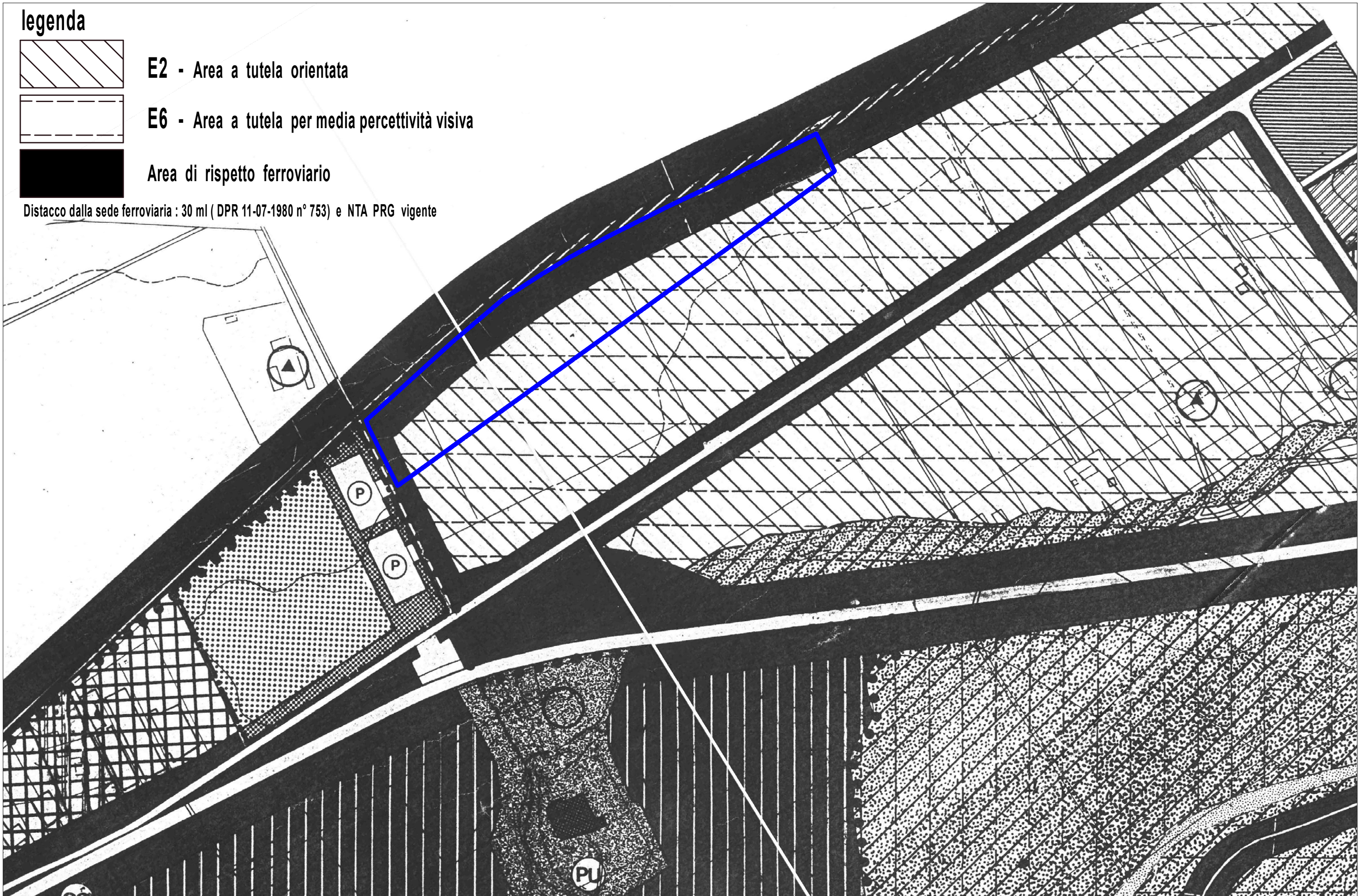


E6 - Area a tutela per media percettività visiva



Area di rispetto ferroviario

Distacco dalla sede ferroviaria : 30 ml (DPR 11-07-1980 n° 753) e NTA PRG vigente



SIMBOLOGIA

A. ZONE ED AREE SOGGETTE A RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Centro Storico

A1



nuclei, complessi ed edifici :

A2

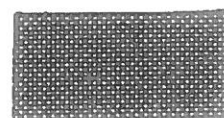
- restauro conservativo



- risanamento conservativo



- ristrutturazione edilizia



B AREE EDIFICATE CONSOLIDATE

residenziali

B1



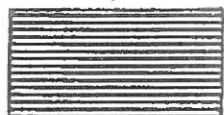
residenziali

B2



residenziali

B3



residenziali

B4



residenziali

B5



C. AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

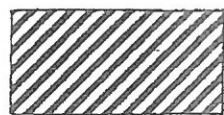
aree adiacenti al Centro Storico

B6



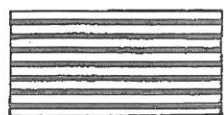
aree urbane periferiche

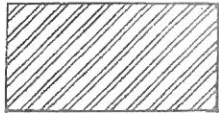

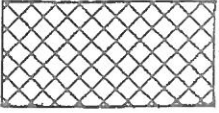
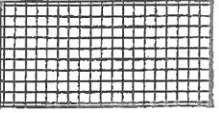
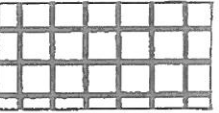
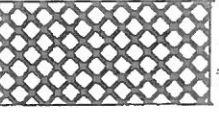
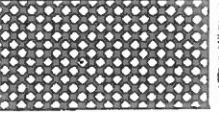
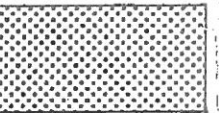
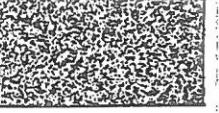


B7



industrie da decentrare

B8

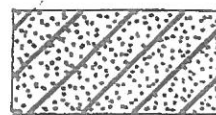


D. ZONE URBANO-RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	C 1	
E. AREE PER RESIDENZA PARCO aree collinari est: Colmaggiore	C 2	
F. AREE MISTE residenza-servizi-terziario	C 3	
residenza-artigianato-terziario	C 4	
G. ZONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE attività produttive	D 1	
attività tecnico distributive	D 2	
artigianato urbano	D 3	
H. CINTURA VERDE residenza a bassa densità integrata a verde privato di riqualificazione ambientale	C 5	
verde pubblico ad assetto naturalistico integrato da aree a verde attrezzato	F 1	
I. PARCO FLUVIALE aree agricole attrezzate a parco campagna	F 2	
aree di riqualificazione dell'edificato esistente	B 9	

L. AREE AD USO AGRICOLO

aree soggette a tutela integrale

E 1



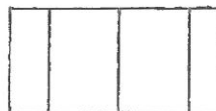
aree soggette a tutela orientata

E 2



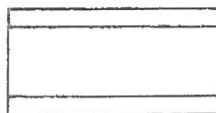
aree soggette a tutela idrogeologica intensiva

E 3



aree soggette a tutela idrogeologica estensiva

E 4



aree ad alta percezione visiva

E 5



aree a media percezione visiva

E 6



aree non soggette a tutela

E 7



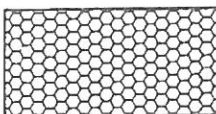
aree residenziali a bassa densità a servizio dell'agricoltura

E 8



aree di risanamento ambientale

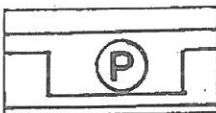
E 9



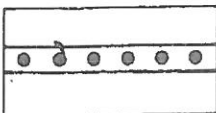
M. AREE AD USO PUBBLICO

aree per la viabilità e parcheggi

F 3

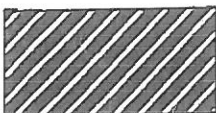


percorsi pedonali

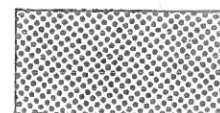


aree ferroviarie

F 4

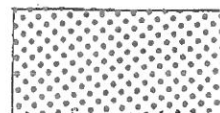


aree a verde e per servizi di quartiere F5

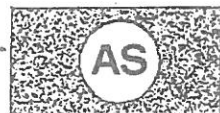


aree per servizi urbani e territoriali F6

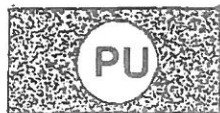
di cui impianti tecnologici (IT)



aree per attrezzature sportive F7



aree a parco urbano F8



N. AREE DI INTERESSE COLLETTIVO
(vedi art. N.T.A.) F9

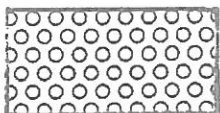
F9

O. AREE PER ATTREZZATURE TURISTICHE

zona delle Grazie (C6)



zona di S. Lucia (C7)



Parco Sonia (B6), Hotel 77 (B7)

P. AREE DI RISPETTO

cimiteriale



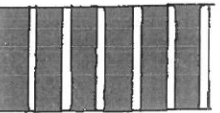
stradale e ferroviario
di cui stazioni di servizio
impianti captazione idrica



impianti tecnologici



verde privato



Limite Piano Particolareggiato Esecutivo Unitario



Limite Ambito di Coordinamento Urbanistico



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

- **ADOZIONE: DELIBERA CONSILIARE N. 368 DEL 16.12.1989**
- **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI: DELIBERA CONSILIARE N. 86 DEL 08.07.1991 E N. 87 DEL 09.07.1991**
- **APPROVAZIONE: DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE N. 33 DEL 09.01.1995**
- **PUBBLICAZIONE BUR N. 21 DEL 23.03.1995**
- **AGGIORNAMENTO CON SUCCESSIVE VARIANTI (OTTOBRE 2016)**

INDICE

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI	4
Art. 1 - Contenuti ed elaborati del Piano Regolatore.....	4
Art. 2 - Finalità delle norme	5
Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia.....	5
Art. 4 - Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi. Tipologia degli interventi.	5
Art. 5 - Indici, parametri edilizi e urbanistici, norme e requisiti di procedure, tipologie di intervento, opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	5
TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE.....	6
Art. 6 - Modalità di attuazione.....	6
Art. 7 - Il programma Pluriennale di attuazione: PPA.....	6
Art. 8 - Strumenti Urbanistici Attuativi.....	6
Art. 9 - Convenzioni.....	6
Art. 10 - Standards urbanistici	7
Art. 11 - Parcheggi	7
Art. 12 - Intervento edilizio diretto.....	7
TITOLO TERZO - DESTINAZIONE D'USO	8
Art. 13 - Uso urbano residenziale	8
Art. 14 - Uso produttivo	8
Art. 15 - Uso agricolo	9
Art. 16 - Uso pubblico.....	9
Art. 17 - Intervento privato d'uso pubblico	9
TITOLO QUARTO - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO.....	10
Art. 18 - Suddivisione del territorio comunale	10
Art. 19 - Zone ed aree soggette a restauro e risanamento conservativo	11
Art. 20 - Zone edificate consolidate "B"	11
Art. 21 - Aree di ristrutturazione urbanistica RU "B6 – B7 – B8"	13
Art. 22 - Aree urbano residenziali di nuovo impianto "C1".....	14
Art. 23 - Aree per Residenza parco "C2"	15
Art. 24 - Aree miste M "C3 - C4".....	15
Art. 25 - Zone per attività economiche "D".....	16
Art. 25bis - Zone economiche produttive di completamento DB	19
Art. 25ter - Zone di pertinenza alle attività artigianali ed industriali "D.IT"	19
Art. 26 - Cintura Verde CV "C5 - F1"	20
Art. 27 - Parco Fluviale PF "F2 - B9"	21
Art. 28 - Aree ad uso agricolo "E"	21
Art. 29 - Patrimonio edilizio esistente nel territorio agricolo	22
Art. 30 - Interventi di nuova formazione per l'uso agricolo.	22
Art. 31 - Aree residenziali a bassa densità a servizio dell'agricoltura "E8"	22
Art. 32 - Aree di risanamento ambientale "E9".....	22
Art. 33 - Aree ad uso pubblico UP	23
Art. 34 - Aree ad uso pubblico destinate alla viabilità e parcheggi "F3 - F4"	24
Art. 35 - Aree ad uso pubblico a verde e per servizi di quartiere "F5".....	24
Art. 36 - Aree ad uso pubblico per servizi di livello urbano e territoriale "F6" - IT.....	25
Art. 37 - Aree per attrezzature sportive "F7"	26
Art. 38 - Aree a Parco urbano "F8"	26
Art. 39 - Aree di interesse collettivo "F9"	26

Art. 40 - Aree per attrezzature turistiche AT	26
TITOLO QUINTO - INTERVENTI DI TUTELA.....	28
Art. 41 - Articolazione della tutela paesaggistico-ambientale.....	28
Art. 42 - Prescrizioni normative delle tutele	28
Art. 43 - Tutela dei Beni architettonici d'interesse storico-culturale.....	30
Art. 44 - Aree soggette a vincolo di verde privato	30
Art. 44bis - Tutela del patrimonio edilizio esistente all'interno delle zone a Verde Privato	31
Art. 45 - Salvaguardia e potenziamento delle alberature	32
Art. 46 - Protezione del territorio da inquinamenti.....	32
Art. 47 - Vincoli legali.....	33
TITOLO SESTO - NORME TRANSITORIE.....	34
Art. 48 - Strumenti urbanistici esecutivi vigenti	34
ELENCO N.B. INSERITI NEL TESTO	35

variante essenziale al Piano Particolareggiato, purché non vengano apportate modifiche agli standards, ai volumi, agli allineamenti ed alle distanze dai confini. ²

Art. 25 - Zone per attività economiche "D"

1. Nelle zone destinate alle attività economiche e produttive in genere sono ammessi esclusivamente edifici di carattere industriale, piccolo industriale, commerciali, artigianali inerenti sia al processo produttivo (stabilimenti, officine laboratori, ecc.) sia a quello direzionale e commerciale connesso e non all'attività produttiva, sia infine al servizio delle maestranze (locali di soggiorno, mense, centri sanitari, locali per riunioni, piccole attrezzature sportive e ricreative, ecc.). In tali zone il piano si attua attraverso strumento urbanistico attuativo PP di iniziativa pubblica, da attuare tramite Piano per Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71. Su parere conforme delle Autorità Sanitarie competenti è vietato l'insediamento di attività che determinino pericolo per la sicurezza e d'inquinamento per le zone circostanti.

1.bis Per particolari esigenze legate al processo produttivo i parametri edilizi relativi alle altezze degli edifici possono essere derogati attraverso la redazione di un piano di dettaglio, da approvarsi preventivamente dagli organi comunali, che comprenda l'intera area su cui insiste l'attività, con allegati particolareggiati studi di settore che dimostrino:

- a) l'effettiva necessità da parte dell'azienda di derogare ai parametri previsti per la zona in relazione a specifiche funzioni indispensabili allo svolgimento dell'attività;
- b) l'impatto architettonico ed ambientale del complesso edilizio rispetto al contesto esistente.

La deroga delle altezze, comunque, è ammessa fino ad un massimo di ml. 16,00, analogamente a quanto previsto al successivo comma 7.

2. Zone per attività economiche di tipo produttivo D1

1. In tali zone il piano si attua nel rispetto delle seguenti norme:

- a) usi consentiti: produttivo;
- b) interventi ammessi: manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni;
- c) è ammessa l'abitazione per il custode o per il Titolare nella misura di mq 120 di superficie utile calcolata come previsto dalla tab. B del DPGR del 13.4.1983;
- d) indice di copertura IC = 6/10;
- e) distanza minima dalla sede stradale ml 10,00;
- f) H max = ml 10,00;
- g) distacco tra gli edifici DF = ml 10;
- h) distacco minimo dai confini DC = ml 5;
- i) distacco dalla sede ferroviaria come previsto dal DPR 11.07.1980 n°753, salvo deroga rilasciata dall'Ente gestore fino ad un minimo di ml. 20,00.

Norme specifiche: All'interno dell'area contrassegnata con la sigla D1*, fermo restando l'applicazione dei parametri generali previsti per le zone D1 di cui sopra, è prescritta la progettazione unitaria al fine di assicurare la qualità compositiva ed architettonica degli interventi edilizi, la cui attuazione può avvenire anche per stralci successivi. Nell'ambito del complesso edilizio unitario possono insediarsi più attività distinte ed eventualmente, sulla base

² Per la Tav. n°7 di dettaglio far riferimento agli e laborati della variante parziale al PRG in accordo di programma, ratificata con Delibera del Consiglio Comunale n°48 del 07.07.2004.

delle valutazioni effettuate dall'Amministrazione Comunale in ordine agli aspetti estetico-funzionali dell'intervento, potrà essere consentito il frazionamento dell'area in più lotti, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi e degli standards previsti nella zona: tale procedura non comporta variante al Piano.

L'area classificata con la sigla SA contraddistingue la zona di salvaguardia archeologica, dove è in atto una campagna di scavi intrapresa dalla Soprintendenza. Tale area risulta, pertanto, inedificabile per consentire alla medesima Soprintendenza la completa definizione degli studi intrapresi per accertare le caratteristiche del sito.

3. Zone per attività tecnico distributive D2

In tali zone si applicano le prescrizioni di cui al precedente comma 2, "Zone per attività economiche di tipo produttivo D1". La definizione tecnico distributive contempla i grandi esercizi di vendita commerciali, i centri fieristici e l'artigianato. La definizione "tecnico distributiva" non è tuttavia prescrittiva: rappresenta un'indicazione di prevalenza per la formazione del PP.

4. Zone per attività economiche e artigianali di tipo urbano D3

In tali aree il piano si attua nel rispetto delle seguenti norme e prescrizioni:

- a) usi consentiti: UR5,UR7,UR8,UP2,UP3,UP7; la superficie da destinare agli usi artigianali UP2 e UR8 deve avere una dimensione pari almeno al 70% della superficie utile complessiva;
- b) interventi ammessi: manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni;
- c) è ammessa l'abitazione per il custode o per il titolare nella misura di mq 120 di superficie utile per ogni azienda calcolata come previsto dalla Tab. B del DPGR del 13.4.1983;
- d) indice di copertura IC = 5/10;
- e) distacco tra gli edifici DF = ml 10;
- f) H max. = ml. 10,00;
- g) distacco minimo dai confini DC ml 5.

5. Zone per attività economiche nel polo industriale "Le Grazie" D4

In tali aree il piano si attua nel rispetto delle norme e prescrizioni contenute nell'accordo di programma e successive varianti, inerente il piano intercomunale per insediamenti produttivi Belforte-Tolentino.

6. Zona per attività di servizio in località Pianibianchi D5

- a) Tale area è destinata per impianti sportivi coperti e/o scoperti e ai relativi servizi nei quali sono compresi anche i pubblici esercizi quali bar, ristoranti, spogliatoi, uffici per l'amministrazione degli impianti, sedi di club e associazioni sportive e similari. E' ammessa un'abitazione per il custode o per il gestore degli impianti nella misura di 120 mq di superficie utile lorda.
- b) Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni.
- c) Sono elementi prescrittivi del piano, fatta salva la possibilità di effettuare limitati aggiustamenti in fase di progettazione esecutiva:
 - i tracciati della viabilità interna sia pedonale che veicolari;

3. F1 - aree a verde pubblico naturalistico integrato da aree attrezzate

- a) usi consentiti: US4, UR5 ed attrezzature di servizio al verde pubblico ed ai servizi di quartiere;
- b) interventi ammessi: sistemazione a verde secondo i criteri stabiliti dalla scheda di valutazione;
- c) modi di attuazione: PP
- d) indice di copertura per attrezzature scoperte: 0,10 mq/mq;
- e) indice di copertura per attrezzature coperte 0,01 mq/mq;
- f) altezza massima H max = ml 5,00;
- g) è ammesso il recupero a destinazione residenziale degli edifici esistenti.

Art. 27 - Parco Fluviale PF "F2 - B9"

1. Nelle aree classificate "Parco Fluviale" valgono le prescrizioni e le indicazioni delle "Schede integrative" di cui agli elaborati 1.N. e 1.0. nel rispetto delle seguenti norme.

2. F2 - Aree agricole controllate a Parco Campagna

Nelle aree agricole controllate a Parco Campagna e classificate F2 non sono ammesse costruzioni di alcun genere, salvo piccoli accessori per il deposito degli attrezzi. Per tali accessori è facoltà dell'Amministrazione comunale ammettere costruzioni fino a mq 20,00 di SUL e comunque non oltre l'indice di 0,03 mc/mq di area e altezza ml 2,50 per ogni azienda. In queste zona la realizzazione del Parco Campagna si attua mediante Piano Particolareggiato di tipo pubblico attraverso il quale il Comune definisce le aree pubbliche necessarie alla creazione del Parco Campagna quali percorsi campestri, spazi per la sosta e il ristoro, aree protette, singolarità di particolare pregio vegetazionale, orti botanici e stabilisce le norme e le prescrizioni per la costruzione dei servizi e delle strutture necessarie all'orto botanico nel caso che questo venga programmato.

Il PP definisce inoltre le aree destinate ad attività sportive all'aria aperta di tipo estensivo caratterizzabili da sistemazioni a verde alberato e dai servizi strettamente necessari.

3. B9 - Aree di riqualificazione dell'edificato esistente

Tali aree sono considerate agricole normali e quindi da assoggettare alle norme previste nella L.R. n.13/1990, ad eccezione della possibilità di un aumento delle cubature esistenti pari al 10%; su dette aree vigono gli eventuali ambiti di tutela individuati dal P.P.A.R., l'aumento della cubatura, se ricadente in detti ambiti, viene considerato in esenzione.

- a) usi consentiti: UR1,UR4,UR5;
- b) interventi ammessi: quelli previsti dalla L.R. n.13/1990;
- c) modi d'attuazione: intervento diretto;
- d) mantenimento della cubatura esistente con aumento max del 10%;
- e) altezza massima H max = ml 7,00.

Art. 28 - Aree ad uso agricolo "E"

1. Le aree ad uso agricolo, fatta eccezione per le aree classificate E7 (aree prive di tutela), sulle quali si applicano le disposizioni previste dalla L.R. n.13/1990, sono soggette alle tutele del PPAR secondo le disposizioni del successivo Titolo V e precisamente:

- a) le aree classificate E1 a tutela integrale;
- b) le aree classificate E2 a tutela orientata;
- c) le aree classificate E3 a tutela idrogeologica intensiva;
- d) le aree classificate E4 a tutela idrogeologica estensiva;
- e) le aree classificate E5 a tutela per alta percettività visiva;
- f) le aree classificate E6 a tutela per media percettività visiva.

2. Le modalità d'intervento previste per le aree ad uso agricolo, di cui ai seguenti articoli, dovranno essere verificate e rese compatibili con le prescrizioni, direttive e indirizzi delle norme di tutela del citato Titolo e delle "Schede integrative" di cui agli elaborati 1.N. e 1.0. e comunque nel rispetto della L.R. 13/90.

3. Nelle aree ad uso agricolo il PRG salvaguarda le potenzialità colturali e le unità produttive favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli delle imprese coltivatrici e delle loro forme cooperative e associate, promuovendo il corretto uso del suolo. In tali aree si applicano norme di tutela con divieto di abbattimento della vegetazione, arbustiva e d'alto fusto esistente, di svolgimento di qualsiasi attività estrattiva se non prevista da piani regionali o sub-regionali, di svolgimento di qualsiasi discarica o deposito di materiale non agricolo, fatte salve le discariche in atto regolarmente autorizzate.

Art. 29 - Patrimonio edilizio esistente nel territorio agricolo

1. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono ammessi nel rispetto delle indicazioni contenute nelle planimetrie di progetto in scala 1:4.000 e 1:10.000 definite attraverso il "Censimento dei beni architettonici" e nel rispetto della LR 13/90.

2. Parziali interventi diversi dal Restauro e Risanamento Conservativo, dettati dal censimento di cui al comma 1, possono essere ammessi solo se autorizzati preventivamente dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, che si esprime sulla base di un dettagliato rilievo dello stato di fatto in scala 1:50 contenente ogni indicazione utile al recupero di valori storici e architettonici riconosciuti come tali. Tale autorizzazione dovrà preliminarmente essere richiesta prima della presentazione del progetto di sistemazione e recupero dell'immobile e dell'area di pertinenza.

3. Le variazioni della destinazione d'uso degli edifici rurali sono consentite solo nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 ed dall'art. 14 della L.R. n.13/1990.

Art. 30 - Interventi di nuova formazione per l'uso agricolo.

1. Gli Interventi devono essere conformi al dettato normativo della L.R. 8 marzo 1990 n. 13 e dalle tutele previste dall'art. 28 delle presenti N.T.A.

2. Nelle aree agricole distanti meno di ml 1000 dai perimetri urbani definiti dal PRG non possono essere autorizzate attività zootecniche di tipo industriale.

Art. 31 - Aree residenziali a bassa densità a servizio dell'agricoltura "E8"

Stralciato

Art. 32 - Aree di risanamento ambientale "E9"

1. Il Piano individua tre aree E9 ad indicare l'esistenza di altrettanti allevamenti zootecnici a carattere intensivo per suini che, essendo compresi entro il perimetro di ml. 1.000 dalle aree

Art. 34 - Aree ad uso pubblico destinate alla viabilità e parcheggi "F3 - F4"

1. In tali aree le indicazioni grafiche delle tavole di piano hanno valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere. Traslazione di assi e modifiche ai nodi stradali che non compromettono la zonizzazione di piano non costituiscono, pertanto, variante al PRG.

2. Le strade individuate nelle tavole di piano in scala 1:10.000 e 1:4.000 dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme del Codice della strada e specifiche norme CNR-UNI.

NB6 – Strada privata. il tracciato deve intendersi indicativo. Si precisa che la superficie della viabilità privata non concorre a determinare le potenzialità edificatorie.

3. I nodi stradali sono luoghi di confluenza di due o più strade; possono essere attrezzati, canalizzati, semaforizzati o a immissione normale; essi sono realizzati sulla base di progetti esecutivi che, nell'ambito delle aree destinate alla viabilità, possono essere attuati per fasi che prevedono in un primo tempo la sistemazione a raso e, in un secondo tempo l'attrezzatura completa.

4. I rispetti stradali rappresentano lo spazio necessario alla realizzazione della rete stradale e all'ampliamento della stessa. Essi sono destinati alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale. Le aree di rispetto sono inedificabili ad eccezione degli impianti per la distribuzione dei carburanti, che siano collegati alla sede stradale con accessi a distanza non inferiore a quella prescritta per i vari tipi di strade. Le costruzioni annesse, di cui al comma successivo, possono essere costruite nelle aree adiacenti se non compatibili nella fascia di rispetto.

5. Lungo la superstrada del Chienti le aree per stazioni di servizio sono precisamente localizzate dal PRG nelle 2 posizioni graficizzate dal PRG: una in località La Rancia e l'altra in località Le Grazie, le quali corrispondono alla zona 4 della L.R. n.11/1991.

6. Nell'ambito dell'organizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione, esistenti e di nuova formazione dovranno essere rispettate le prescrizioni e gli standards previsti dalla L.R. 15.5.91 n. 11 e dell'allegato piano regionale nonché piano comunale per la rete di distribuzione.

7. Gli edifici esistenti compresi, in tutto o in parte, nelle aree di rispetto, possono essere oggetto di interventi di recupero o ampliamento nel rispetto della L.R. 34/1975.

8. F4 - Le aree ferroviarie sono destinate al potenziamento della rete esistente e delle relative attrezzature. Per dette aree valgono le specifiche norme in materia di trasporto ferroviario.

Art. 35 - Aree ad uso pubblico a verde e per servizi di quartiere "F5"

1. Gli usi ammessi nelle aree ad uso pubblico di servizio alla residenza sono quelli previsti all'art. 16 punti US2, US3, US4 e US1 limitatamente a strade accesso, percorsi pedonali e piste ciclabili.

2. Gli interventi ammessi sono: manutenzioni, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e nuove edificazioni.

3. Per gli usi US2 valgono le specifiche norme legislative nazionali e/o regionali in materia di edilizia scolastica. Per l'uso US3 l'indice di copertura è pari a $IC = 0,20 \text{ mq/mq}$.

4. Il Comune, ai sensi dell'art. 20 della LR 34/92 può approvare, con le procedure previste dal medesimo articolo, il Piano Attuativo dei Servizi (PAS)

5. Le attrezzature esistenti e di progetto, dovranno rispondere ai requisiti che seguono:

5.1. Attrezzature per l'istruzione

Sono destinate agli asilo nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo; dette attrezzature dovranno rispettare le specifiche normative in materia.

5.2. Attrezzature di interesse comune

Sono destinate ad attrezzature amministrative, associative, sanitarie, assistenziali, religiose, ricreative, culturali, sociali; sono inoltre ammessi servizi pubblici.

5.3. Aree attrezzate a verde pubblico

Rappresentano il tessuto connettivo dei servizi alla residenza e sono aree destinate a parchi pubblici con attrezzature per il gioco, lo svago e lo sport libero. La caratteristica di queste aree è assoluta prevalenza dell'impianto nel verde, nelle quali possono realizzarsi costruzioni a carattere provvisorio o permanente ad esclusivo servizio di attività pubbliche, con occupazione di suolo marginale, come centri culturali e didattici, attrezzature per il ristoro, spogliatoi, con una Superficie Utile non superiore a mq 50 per ogni ettaro sistemato a verde.

6. Le aree da adibire a parcheggio dovranno essere calcolate in rapporto al numero di utenti previsti dagli impianti, se esistenti da specifiche normative in materia.

NB2 – Nell'area censita alla particella A del foglio 55 (parrocchia S. Spirito) potranno essere completate le strutture accessorie al complesso ecclesiastico previa approvazione di un Piano Particolareggiato di dettaglio esteso all'intera area. In considerazione dell'importanza del sito il Piano particolareggiato dovrà contenere previsioni progettuali di dettaglio (in scala non inferiore a 1:500) che definiscano, oltre ai parametri urbanistici, la sistemazione dell'area, la conformazione planivolumetrica dell'edificato e le relative altezze che dovranno essere compatibili con l'edificato esistente. Le modalità temporali di attuazione, che potrà avvenire anche per stralci funzionali, dovranno essere definite con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto nei termini previsti dalla legge. Detto atto dovrà contenere norme che diano priorità alle realizzazione delle opere di pubblico interesse e alla sistemazione degli spazi esterni.

NB4 – E' consentito il mantenimento delle volumetrie legalmente realizzate e delle relative destinazioni d'uso esistenti. Destinazioni d'uso consentite UR4, UR5 e le attività compatibili con l'articolo 37.

Art. 36 - Aree ad uso pubblico per servizi di livello urbano e territoriale "F6" - IT

1. Le aree per servizi di livello urbano e territoriale esistenti e di nuovo impianto comprendono tutte le attrezzature di carattere pubblico diverse da quelle di cui al precedente articolo.

2. Gli usi ammessi sono quelli di cui all'art. 16, punti US6, US7, US8, US9, US10, US11 e US1 limitatamente, alle strade di accesso, percorsi pedonali, piste ciclabili e parcheggi pubblici. In sede di programma dei servizi il Comune può consentire "altri" usi per servizi ed impianti d'interesse pubblico ai sensi dell'art. 39.

3. Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuove costruzioni.

4. Per le attrezzature scolastiche valgono le specifiche norme vigenti in materia.

5. Per gli usi US6, US7, US9, US10, US11 valgono le specifiche norme in materia.

Art. 37 - Aree per attrezzature sportive "F7"

1. Tali aree sono destinate a impianti sportivi coperti e/o scoperti e relativi servizi nei quali sono compresi anche i pubblici esercizi quali bar, ristoranti, spogliatoi, uffici per l'amministrazione degli impianti, sedi di club e associazioni sportive e similari.

2. La superficie occupata dagli impianti scoperti e coperti, non può essere superiore complessivamente ad un indice di copertura pari a $IC = 0,20 \text{ mq/mq}$.

Art. 38 - Aree a Parco urbano "F8"

1. In tali aree di salvaguardia ambientale e paesaggistica la destinazione d'uso prevalente è quella agricola. Per lo svolgimento di tale attività sono ammessi, oltre che il recupero degli edifici esistenti, piccoli accessori per il deposito degli attrezzi con una Superficie Utile Lorda non superiore a $\text{mq } 10,00$ ogni ettaro, con H max. ml. 3,00.

2. L'Amministrazione comunale può, attraverso un PP di tipo pubblico, individuare percorsi campestri, oasi naturalistiche, albereti, attrezzature per lo svago e il tempo libero e lo sport all'aria aperta quali maneggi, campi da golf ecc. con esclusione di tracciati per attività sportive da svolgersi con mezzi motorizzati.

3. Non sono ammesse costruzioni all'interno dei parchi urbani salvo quelle prefabbricate, preferibilmente in acciaio o legno rimovibili, per wc, chioschi e simili.

Art. 39 - Aree di interesse collettivo "F9"

Stralciato

Art. 40 - Aree per attrezzature turistiche AT

1. Le aree per attrezzature turistiche sono destinate ad insediamenti a fini turistici, attività ricettive in genere così come individuate dalle leggi regionali in vigore in materia turistica, agli impianti di carattere termale, compresi impianti di gioco e sportivi, piscine, centri di pronto soccorso, pubblici esercizi ed attività commerciali, artigianali artistico e di servizio, strettamente collegati funzionalmente e compatibili, dal punto di vista inquinante, alle attività turistiche, in particolare UR2, UR3, UR4, UR5, UR6, UR8.

2. Le aree **C6** e **C7** si attuano attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, nel rispetto dei seguenti parametri:

Zona delle Grazie C6

1. manutenzioni, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizioni con ricostruzioni, nuove costruzioni;
2. densità territoriale: $IT = 0,10 \text{ mc/mq}$;
3. H max = ml 7,00.

Zona di S. Lucia C7

1. manutenzioni, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizioni con ricostruzioni, nuove costruzioni;
2. densità territoriale: $IT = 0,20 \text{ mc/mq}$;

TITOLO QUINTO - INTERVENTI DI TUTELA

Art. 41 - Articolazione della tutela paesaggistico-ambientale

1. Nell'ambito dei territori urbani ed extraurbani il PRG definisce le seguenti tutele di carattere paesaggistico-ambientale che si sommano tra loro con carattere di prevalenza nei confronti delle prescrizioni e indicazioni del piano:

- | | |
|--|----|
| A) tutela di tipo integrale; | E1 |
| B) tutela di tipo orientato; | E2 |
| C) tutela di tipo idrogeologico intensivo; | E3 |
| D) tutela di tipo idrogeologico estensivo; | E4 |
| E) tutela per alta percettività visiva; | E5 |
| F) tutela per media percettività visiva; | E6 |

2. Per le parti urbane tali tutele sono precisate e definite dalle "Schede integrative" di cui agli elaborati 1.0.1/10 e 1.P.

3. Le verifiche di compatibilità ambientale e paesistica previste dal piano dovranno essere fornite dagli interessati e approvate contestualmente al progetto d'intervento secondo le modalità prescritte dalle NTA del PPAR.

4. Per le opere di mobilità, fluviali, tecnologiche di trasformazione e bonifica agraria e quelle di rilevante trasformazione in genere valgono i contenuti progettuali e le disposizioni generali di cui alle NTA del PPAR.

Art. 42 - Prescrizioni normative delle tutele

A) TUTELA INTEGRALE E1

1. Tale tutela agisce nei territori specificatamente indicati nelle planimetrie di piano in scala 1:4.000 e 1:10.000.

2. In queste aree si applicano le prescrizioni generali di base del PPAR relative alla tutela integrale.

3. Dato l'eccezionale valore delle emergenze vegetazionali, geologiche e geomorfologiche presenti è fatto obbligo ai proprietari delle aree la protezione e la conservazione delle specie floristiche e degli ambienti di particolare interesse biologico-naturalistico come definite da specifiche norme in materia.

4. Gli edifici esistenti potranno essere recuperati come previsto dalla L.R. n.13/1990.

B) TUTELA ORIENTATA E2

1. Tale tutela agisce nei territori specificatamente indicati nelle planimetrie di piano in scala 1:4.000 e 1:10.000.

2. In queste aree si applicano le prescrizioni generali di base del PPAR relative alla tutela orientata.

3. Sono ammessi tutti gli usi e le possibilità edificatorie previste dalla L.R. n.13/1990; non sono ammesse nuove costruzioni in terreni con pendenza superiore al 30%.

C) TUTELA IDROGEOLOGICA INTENSIVA E3

1. Tale tutela agisce nei territori specificatamente indicati nelle planimetrie di piano in scala 1:4.000 e 1:10.000, che richiedono una particolare salvaguardia per motivi di difesa del suolo.

2. In queste aree si applicano le prescrizioni generali di base del PPAR relative alla tutela integrale, artt. 26 e 27 delle NTA e le prescrizioni di base permanenti dell'art. 38 delle medesime NTA del PPAR. Non sono ammesse in ogni caso nuove costruzioni.

3. La fattibilità di ogni intervento, compresi quelli previsti per gli usi UA9 e UA10 che modificano i profili naturali del suolo, è subordinata ad un "piano di sistemazione idraulica" preliminare al rilascio della concessione. Per la particolare tendenza al dissesto nei terreni con pendenza superiore al 20% sono consigliate solo coltivazioni a pascolo, prato-pascolo, o legnose. Le arature profonde sono da evitare.

4. In tali aree non sono autorizzati interventi di modificazione del suolo se non volti alla difesa idraulica e al consolidamento del fondo agricolo. Nelle aree soggette a frane e calanchi vietata qualsiasi costruzione e aratura.

D) TUTELA IDROGEOLOGICA ESTENSIVA E4

1. Tale tutela agisce nei territori specificatamente indicati nelle planimetrie in scala 1:4.000 e 1:10.000.

2. Ogni intervento, compresi quelli previsti per gli usi UA9, UA10 che modificano i profili naturali del suolo, è subordinato ad una "verifica di compatibilità idrogeologica" preliminare al rilascio della concessione. Non sono ammesse nuove costruzioni nei terreni con pendenza superiore al 30%.

3. Nei terreni con pendenza superiore al 20% sono consigliate coltivazioni a prato, prato-pascolo o legnose; da evitare le arature profonde.

E) TUTELA PER ALTA PERCETTIVITÀ VISIVA E5

1. Tale tutela agisce nei territori specificatamente individuati nelle planimetrie in scala 1:10.000.

2. Le nuove costruzioni ammesse non possono essere localizzate nelle aree di tutela dei crinali e la loro posizione nel fondo agricolo dovrà risultare compatibile, anche attraverso sistemazioni a verde e schermature (con essenze di medio e alto fusto di essenze locali), con le visuali prospettive dell'immobile dalle strade esistenti nell'ambito di tutela in questione con particolare riferimento agli assi stradali posti lungo la valle del Chienti. Sono esclusi gli usi diversi dagli edifici residenziali e rimesse.

3. L'altezza delle costruzioni non può superare ml 6,00.

F) TUTELA PER MEDIA PERCETTIVITÀ VISIVA E6

1. Tale tutela agisce nei territori specificatamente individuati nelle planimetrie di piano in scala 1:10.000.

2. Le nuove costruzioni ammesse dovranno essere localizzate nel fondo agricolo in modo da risultare compatibili, anche attraverso sistemazioni a verde e schermature (con essenze ad alto e medio fusto di essenze locali), con le visuali prospettive dell'immobile dalle strade esistenti

con particolare riguardo agli assi stradali posti lungo il Chienti. Le nuove costruzioni relative agli usi UA4, UA5, UA6, UA7, non possono essere ubicate nelle aree di tutela orientata.

3. L'altezza dei fabbricati non può superare i ml 7,00.

Art. 43 - Tutela dei Beni architettonici d'interesse storico-culturale

1. I beni architettonici, classificati come tali nelle planimetrie di piano in scala 1:4.000 e 1:10.000, se non specificatamente vincolati con appositi Decreti ai sensi delle Leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939, e quindi soggetti alla sorveglianza della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici, sono soggetti a restauro conservativo e, se classificati di valore storico-architettonico, secondo quanto previsto dalla L.R. n.13/1990, alla specifica normativa di cui all'art. 15 della L.R. 13/1990.

2. Sono di particolare tutela ai sensi delle prescrizioni delle presenti norme i seguenti edifici e manufatti extraurbani:

- 1) VILLA CON PARCO ALLE GRAZIE
- 2) PONTE DEL DIAVOLO
- 3) ABBADIA DI FIASTRA
- 4) CASTELLO DELLA RANCIA
- 5) CASTELLO SILVERI
- 6) IL CASONE
- 7) MADONNA DELLA DIVINA PASTORA
- 8) CENTRALE ELETTRICA DELLE GRAZIE

3. Negli ambiti di stretta pertinenza dei Beni Architettonici di cui al presente articolo, sono consentiti solo il restauro e il ripristino dell'impianto e delle strutture a verde quali gazebo, pergolati, serre, fontane, vasche, ecc.

Art. 44 - Aree soggette a vincolo di verde privato

1. Nelle aree soggette a verde privato, dove ammessa l'attività agricola, è richiesto il mantenimento e il restauro del verde esistente anche attraverso forme di integrazione.

2. In tali aree, individuate negli elaborati di piano in scala 1:4.000, è ammesso il recupero degli edifici esistenti sulla base delle previsioni normative della L.R. 13/90. Le serre sono ammesse solo se di tipo non permanente.

3. Gli usi consentiti sono quelli esistenti o originari, questi se documentati.

3.bis Le sottozone VP1 e VP2 previste nelle Tavv. 2a e 2b sono individuate come zone di recupero ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 9 del 11.07.2006 "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo", ferma restando l'applicazione del successivo art. 44bis.⁴

4. Verde di rispetto interno ai lotti: sono le aree di verde, di natura privata, strettamente correlate e funzionali all'organizzazione del lotto. Tali aree sono a tutti gli effetti inedificabili ma possono essere computate nel calcolo dell'indice di copertura, fatti salvi le distanze ed allineamenti stabiliti dal Piano.

⁴ Per le Tavv. 2a e 2b far riferimento agli elaborati della variante parziale al PRG per il sistema produttivo, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n°04 del 29.01.2007.

Art. 44bis - Tutela del patrimonio edilizio esistente all'interno delle zone a Verde Privato

1. In conformità agli indirizzi e direttive della pianificazione Paesistico-Ambientale Regionale, nonché da quanto prescritto dal Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, i manufatti edilizi di particolare valore architettonico e/o storico-documentale, ubicati all'interno delle sottozone VP1 e VP2 di cui all'art. 44, sono stati suddivisi in tre classi in relazione alla natura morfologica, tipologica e costruttiva:

Classe A - Fabbricati di rilevante valore ambientale.

Comprende i fabbricati di particolare valore architettonico, tipologico, storico-documentale ed un grado di conservazione della struttura originaria tale da consentirne il recupero e/o il mantenimento della primaria configurazione.

Classe B - Fabbricati di valore ambientale.

Comprende i fabbricati che, pur non presentando rilevanti caratteristiche sotto il profilo architettonico e/o tipologico, costituiscono testimonianza del patrimonio edilizio tradizionale, da salvaguardare sia per l'integrità del manufatto (assenza di sostanziali manomissioni tipologiche e/o costruttive), sia per lo stato di conservazione dell'ambito circostante (assenza di rilevanti alterazioni dell'intorno).

Classe C - Fabbricati privi di qualsiasi valore ambientale.

Comprende i fabbricati che, non presentano caratteristiche sia sotto il profilo architettonico e/o tipologico, che di testimonianza, del patrimonio edilizio rurale tradizionale che pertanto non sono da salvaguardare, quanto piuttosto da riqualificare perché talvolta in contrasto con l'ambiente circostante.

2. Le presenti norme, in relazione alla suddetta classificazione, stabiliscono le seguenti modalità di intervento, nel rispetto di tutte le altre prescrizioni e disposizioni relative alla specifica zona in cui il bene individuato risulta localizzato:

- Per gli edifici di Classe A, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo così come definiti all'art. 3, lett. a), b) e c) del DPR 380/2001; la stessa prescrizione va estesa a quegli accessori costituenti - anche se distaccati - insieme unitario con il fabbricato principale sotto l'aspetto tipologico e costruttivo. Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare le prescrizioni di base permanenti di cui all'art. 43 delle NTA del PTC.
- Per gli edifici di Classe B, in aggiunta a quanto sopra, è ammessa anche la ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione e ricostruzione, nel rispetto degli elementi tipologici e formali originari, nonché, qualora consentito dalla normativa della zona e nei limiti della stessa, eventuali ricomposizioni e/o integrazioni volumetriche. E' ammessa la demolizione parziale e fedele ricostruzione, qualora sia tecnicamente impossibile e documentabile mantenere anche limitatamente le vecchie strutture, purché la ricostruzione avvenga sulla stessa area di sedime e mantenga la stessa sagoma, le stesse altezze, la stessa volumetria, la stessa superficie e le medesime caratteristiche estetico-architettoniche dell'edificio preesistente. Non costituisce variazione delle caratteristiche estetico-architettoniche la modifica delle aperture esterne qualora queste si rendano indispensabili per il miglioramento della funzionalità interna, nonché la trasposizione di limitate volumetrie nell'ambito dell'aggregazione dello stesso organismo edilizio (come ad esempio recupero di cubature accessorie di superfetazioni) nel rispetto della composizione tipologica originaria.

- Per gli edifici di Classe C, è ammessa, in aggiunta a quanto riportato nei punti precedenti, anche la ristrutturazione edilizia mediante totale demolizione e ricostruzione, così come definita all'art. 3, lett. d) del DPR 380/2001. L'intervento edilizio nel complesso dovrà essere attuato tramite il ripristino degli elementi tipologici e formali originari, con l'utilizzo di materiali caratteristici e consoni alla zona.

3. Qualora l'intorno dei beni individuati nelle classi A e B non risulti assoggettato a specifica normativa di tutela, eventuali nuove costruzioni ammesse non possono essere realizzate ad una distanza inferiore a 50 ml dai fabbricati censiti.

Art. 45 - Salvaguardia e potenziamento delle alberature

1. Le alberature di valore monumentale-paesaggistico esistenti nell'area urbana e nel territorio agricolo sono soggette a vincolo di conservazione. Nelle aree di sedime di tali alberature è vietata qualsiasi attività che possa compromettere le qualità ambientali della zona e comunque possa danneggiare le alberature stesse.

2. Nell'attuazione del PRG dovranno essere salvaguardate, oltre che le alberature, i cespugli, le sistemazioni a verde esistenti, comprese quelle che costituiscono elementi del paesaggio agrario: querce, olmi, cipressi, viali alberati, ecc. e ogni forma culturale antica.

3. Qualsiasi tipo di riassetto delle zone alberate e l'abbattimento di alberi nel caso in cui si rendesse necessario per motivi riconosciuti validi, è considerato intervento sottoposto a concessione e come tale soggetto a prescrizioni e limitazioni.

4. In tutti i progetti presentati le piante legnose dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate su apposita planimetria corredata da documentazione fotografica; le fasi di costruzione degli edifici dovranno rispettare le alberature esistenti avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

5. Negli appezzamenti e nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, nella misura di almeno un'essenza ogni 100 mq di lotto, all'atto della costruzione, nuove alberature ad alto e medio fusto prescelte nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali che saranno definite dal Comune e organizzate secondo un "Progetto della sistemazione a verde", parte integrante del progetto d'intervento.

Art. 46 - Protezione del territorio da inquinamenti

1. In tutto il territorio comunale le attività che presentano emissioni aeriformi devono attenersi rigorosamente alle disposizioni di legge.

2. Tutti i titolari di scarichi di acque di rifiuto sono tenuti alla richiesta preventiva di autorizzazione dello scarico ai sensi di legge.

3. In tutto il territorio comunale sono escluse le attività di discarica, deposito e immagazzinaggio di materiali di rifiuto, di rottami e di altri materiali che non hanno attinenza con le operazioni e produzioni agricole, salvo quelle precedentemente autorizzate dai competenti organi. Il Comune può autorizzare con specifica convenzione strutture di deposito anche al chiuso sulla base di un progetto l'intervento ove siano previste tutte le strutture di difesa e la sistemazione e schermatura alberata dell'area.

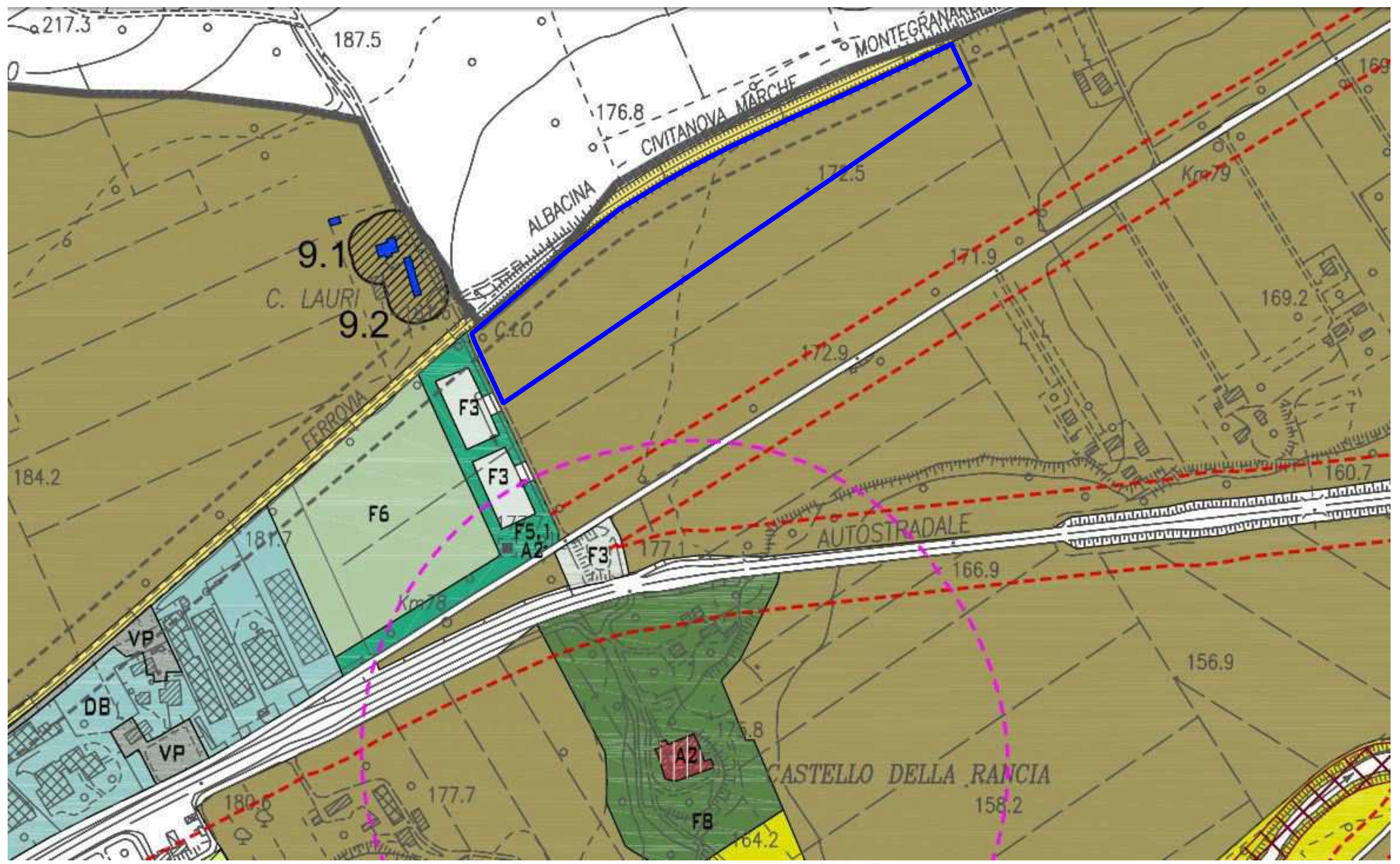
4. Eventuali discariche controllate possono avvenire solo nelle sedi organizzate da Enti Pubblici.

P.R.G. - ADOTTATO

Stralcio P.R.G. dell'area in oggetto

Legenda

Stralcio norme tecniche attuazione





Comune di Tolentino

Provincia di Macerata

PIANO REGOLATORE GENERALE ADEGUAMENTO AL P.T.C.

Adottato con Delibera del C.C. n. _____ del _____

Il Segretario Generale Dott. Sergio Morosi

Il Sindaco Giuseppe Pezzanesi

Progettista Responsabile Arch. Antonio Roberto Migliorisi

Gruppo di lavoro
Arch. Rita Ribichini
Arch. Paola Fratini
Geol. Roberto Pucciarelli
Geol. Marino Mentoni
Geol. Stefano Staffolani
Geol. Fabrizio Tombolini
Agr. Euro Buongarzone

Responsabile del Procedimento Ing. Patrizia Meo



ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

TAVOLA

0






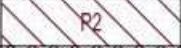


LEGENDA







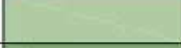


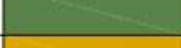


NOTE:








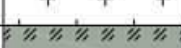
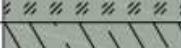

DATA: Feb. 2017

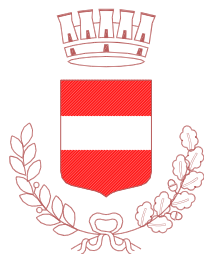
AGG.TO:

LEGENDA	RIF.	SIMBOLOGIA	art. NTA PRG
LIMITE AMMINISTRATIVO COMUNALE			
LIMITE VALIDITA' DELLE TAVOLE IN SCALA 1:5.000			
SISTEMA INSEDIATIVO			
AREE STORICHE – ZONE A:			13
CENTRO STORICO	A1		14
SINGOLI SITI O MANUFATTI DI VALENZA STORICO-CULTURALE	A2		15
AREE CONSOLIDATE – ZONE B:			16
ZONA EDIFICATA CONSOLIDATA	B0		17
ZONA EDIFICATA CONSOLIDATA	B1		18
ZONA EDIFICATA CONSOLIDATA	B2		19
ZONA EDIFICATA CONSOLIDATA	B3		20
ZONA EDIFICATA CONSOLIDATA "Località Le Grazie"	B3*		20
ZONA EDIFICATA CONSOLIDATA	B4		21
ZONA EDIFICATA CONSOLIDATA	B5		22
AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA – RU:			23
ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ADIACENTI AL CENTRO STORICO	B6		24
ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ADIACENTI AL CENTRO STORICO, "PARCO SONIA"	B6.NB5		24
ZONA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA PERIFERICA	B7		25
ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON INDUSTRIE DA DECENTRARE	B8		26
AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO – ZONE C:			27
ZONA URBANO-RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO	C1		28
ZONA PER RESIDENZA PARCO INTEGRATA IN UN VERDE NATURALISTICO ATTREZZATO	C2		29
ZONA MISTA PER RESIDENZA, SERVIZI PUBBLICI DI TIPO URBANO E TERZIARIO AVANZATO	C3		30
ZONA MISTA PER RESIDENZA, ARTIGIANATO E TERZIARIO	C4		31
ZONA PER RESIDENZA A BASSA DENSITA' INTEGRATA IN UN VERDE PRIVATO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE – CV – CINTURA VERDE	C5		32
AREE PER ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE – AT:			33
ZONA PER ATTREZZATURE TURISTICHE LE GRAZIE	C6		34
ZONA PER ATTREZZATURE TURISTICHE SANTA LUCIA	C7		35
ZONA PER ATTREZZATURE RICETTIVE HOTEL 77	C8		36
AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE E PRODUTTIVE – ZONE D:			37
ZONA PER ATTIVITA' ECONOMICHE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO	DB		38
ZONA PER ATTIVITA' ECONOMICHE COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO	DB1		39
ZONA PER ATTIVITA' ECONOMICHE COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO	DB1*		39
ZONA PER ATTIVITA' ECONOMICHE DI TIPO PRODUTTIVO	D1		40
ZONA PER ATTIVITA' ECONOMICHE DI TIPO PRODUTTIVO	D1*		40
ZONA PER ATTIVITA' TECNICO-DISTRIBUTIVE	D2		41
ZONA PER ATTIVITA' ECONOMICHE E ARTIGIANALI DI TIPO URBANO	D3		42
ZONA PER ATTIVITA' ECONOMICHE NEL POLO INDUSTRIALE LE GRAZIE	D4		43
ZONA PER ATTIVITA' DI SERVIZIO IN LOCALITA' PIANIBIANCHI	D5		44
ZONA DI PERTINENZA ALLE ATTIVITA' ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI	D.IT		45
ZONA PER ATTIVITA' ARTIGIANALI O INDUSTRIE INSALUBRI	AI		46
AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA RU PERIMETRATE AI SENSI DELL'ART. 27 L. 457/78			
LIMITE DI INTERVENTI UNITARI			

SISTEMA AGRICOLO ED AMBIENTALE			
AREE AGRICOLE – ZONE E:	E		47
ZONE AGRICOLE NORMALI	EN		48
ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO–AMBIENTALE	E1		49
ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO–AMBIENTALE	E2		50
ZONE AGRICOLE DI PROTEZIONE NATURALE	E3		51
TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE ESISTENTE (riferimento Tavv. D.1 e D.2):			52
CLASSE A – FABBRICATI DI RILEVANTE VALORE AMBIENTALE			
CLASSE B – FABBRICATI VALORE AMBIENTALE			
CLASSE C – FABBRICATI PRIVI DI QUALSIASI VALORE AMBIENTALE			
AMBITO DI TUTELA (i fabbricati oggetto di tutela sono riportati nella schedatura dei beni architettonici extraurbani)			
ZONE DI RISANAMENTO AMBIENTALE	RA(1,2,3)		53
TUTELA DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA:			54
AREE DI VERSANTE IN DISSESTO A PERICOLOSITA' MODERATA	P1		
AREE DI VERSANTE IN DISSESTO A PERICOLOSITA' MEDIA	P2		
AREE DI VERSANTE IN DISSESTO A PERICOLOSITA' ELEVATA	P3		
VERSANTI CON PENDENZE SUPERIORE AL 30%			

SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE			
AREE PER SERVIZI AD USO PUBBLICO – ZONE F:			66
PARCO FLUVIALE	F1		67
ZONA CONTROLLATA A PARCO CAMPAGNA E RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICATO ESISTENTE	F2		68
ZONA CONTROLLATA A PARCO CAMPAGNA E RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICATO ESISTENTE	F2.1		68
AREE AD USO PUBBLICO PER PARCHEGGI	F3		69
AREE AD USO PUBBLICO PER LA VIABILITA'	F4		
AREE AD USO PUBBLICO A VERDE E PER SERVIZI DI QUARTIERE	F5		71
AREE AD USO PUBBLICO A VERDE E PER SERVIZI DI QUARTIERE	F5.1		71
AREE AD USO PUBBLICO PER SERVIZI DI LIVELLO URBANO E TERRITORIALE	F6		72
AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE	F7		73
AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE DI NUOVO IMPIANTO	F7.1		73
AREE A PARCO URBANO	F8		74
ORTI URBANI	F9		75
AREE FERROVIARIE			70

DISCIPLINA DEI VINCOLI E DEI BENI DI INTERESSE STORICO–CULTURALE			
AREE SOGGETTE A VINCOLO DI VERDE PRIVATO	VP		76
ZONE DI RECUPERO PER ATTIVITA' TURISTICHE (art.19 L.R. N.9/2006)	VP.1		76
VERDE DI RISPETTO INTERNO AI LOTTI	VR		76
AREA DI SALVAGUARDIA ARCHEOLOGICA	SA		77
AREE DI RISPETTO STRADALE			78
AREE DI RISPETTO DEL TRACCIATO FERROVIARIO			78
AREE DI RISPETTO CIMITERIALE			78
AREE DI RISPETTO IMPIANTI DI CAPTAZIONE IDRICA			55
AREE DI RISPETTO IMPIANTI TECNOLOGICI			72
TUTELA DEI BENI ARCHITETTONICI D'INTERESSE STORICO–CULTURALE (riferimento Tavv. I18.a e I18.b):			79
AMBITO DI TUTELA			



Comune di Tolentino

Provincia di Macerata

PIANO REGOLATORE GENERALE ADEGUAMENTO AL P.T.C.

Adottato con Delibera del C.C. n. _____ del _____

Il Segretario Generale Dott. Sergio Morosi

Il Sindaco Giuseppe Pezzanesi

Progettista Responsabile Arch. Antonio Roberto Migliorisi

Gruppo di lavoro Arch. Rita Ribichini
Arch. Paola Fratini
Geol. Roberto Pucciarelli
Geol. Marino Mentoni
Geol. Stefano Staffolani
Geol. Fabrizio Tombolini
Agr. Euro Buongarzone

Responsabile del Procedimento Ing. Patrizia Meo

	ELABORATO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	C
NOTE:	
	DATA: Feb. 2017
	AGG.TO:

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
Art. 1 - Contenuti delle norme ed elaborati del Piano Regolatore Generale.....	3
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	6
Art. 2 - Programmi Pluriennali di Attuazione.....	6
Art. 3 - Modi di attuazione del Piano.....	6
Art. 4 - Disciplina dell'intervento urbanistico preventivo.....	6
Art. 5 - Piani attuativi di iniziativa pubblica.....	9
Art. 6 - Piani attuativi di iniziativa privata.....	9
Art. 7 - Disciplina dell'intervento edilizio diretto.....	9
TITOLO III - DESTINAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO	11
Art. 8 - Uso urbano residenziale.....	11
Art. 9 - Uso produttivo.....	11
Art. 10 - Uso agricolo.....	12
Art. 11 - Uso pubblico.....	12
Art. 12 - Suddivisione del territorio comunale.....	13
TITOLO IV - SISTEMA INSEDIATIVO	14
Art. 13 - Aree storiche – Zona A.....	14
Art. 14 - Centro Storico – Zona A1.....	14
Art. 15 - Singoli siti o manufatti di valenza storico-culturale – Zona A2.....	15
Art. 16 - Aree consolidate – Zona B.....	15
Art. 17 - Zona edificata consolidata – B0.....	16
Art. 18 - Zona edificata consolidata – B1.....	16
Art. 19 - Zona edificata consolidata – B2.....	16
Art. 20 - Zona edificata consolidata – B3.....	16
Art. 21 - Zona edificata consolidata – B4.....	17
Art. 22 - Zona edificata consolidata – B5.....	17
Art. 23 - Aree di ristrutturazione urbanistica – RU.....	17
Art. 24 - Zone di ristrutturazione urbanistica adiacenti al Centro Storico – B6.....	18
Art. 25 - Zone di ristrutturazione urbanistica periferiche – B7.....	18
Art. 26 - Zone di ristrutturazione urbanistica con industrie da decentrare – B8.....	19
Art. 27 - Aree di trasformazione residenziali di nuovo impianto – Zona C.....	19
Art. 28 - Zona urbano-residenziale di nuovo impianto – C1.....	20
Art. 29 - Zona per residenza parco integrata in un verde naturalistico attrezzato – C2.....	20
Art. 30 - Zona mista per residenza, servizi pubblici di tipo urbano, terziario avanzato – C3.....	21
Art. 31 - Zona mista per residenza, artigianato e terziario – C4.....	21
Art. 32 - Zona a cintura verde per residenza integrata in un verde di riqualificazione – C5.....	22
Art. 33 - Aree per attrezzature turistico-ricettive – AT.....	23
Art. 34 - Zona per attrezzature turistiche Le Grazie – C6.....	23
Art. 35 - Zona per attrezzature turistiche Santa Lucia – C7.....	24
Art. 36 - Zona per attrezzature ricettive Hotel 77 – C8.....	24
Art. 37 - Aree per attività economiche e produttive – Zona D.....	24
Art. 38 - Zona per attività economiche produttive di completamento – DB.....	25
Art. 39 - Zona per attività economiche commerciali di completamento – DB1.....	26
Art. 40 - Zona per attività economiche di tipo produttivo – D1.....	26
Art. 41 - Zona per attività tecnico-distributive – D2.....	27
Art. 42 - Zona per attività economiche artigianali di tipo urbano – D3.....	27
Art. 43 - Zona per attività economiche nel polo industriale Le Grazie – D4.....	28
Art. 44 - Zona per attività di servizio in località Pianibianchi – D5.....	28

Art. 45 - Zona di pertinenza alle attività artigianali ed industriali – D.IT.....	28
Art. 46 - Zona per attività artigianali o industriali insalubri – AI	28
TITOLO V - SISTEMA AGRICOLO ED AMBIENTALE	29
Art. 47 - Aree agricole – Zone E	29
Art. 48 - Zone agricole normali – EN	29
Art. 49 - Zone agricole di interesse paesistico-ambientale – E1	31
Art. 50 - Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale – E2.....	32
Art. 51 - Zone agricole di protezione naturale – E3	33
Art. 52 - Tutela del patrimonio edilizio rurale esistente	34
Art. 53 - Zone di risanamento ambientale – RA.....	35
Art. 54 - Tutela della struttura geomorfologica.....	36
Art. 55 - Tutela della struttura idrico-geologica	37
Art. 56 - Tutela del sistema idrico superficiale	38
Art. 57 - Tutela e potenziamento degli elementi vegetazionali naturali	38
Art. 58 - Tutela dei varchi fluviali	39
Art. 59 - Tutela della confluenza fluviale.....	39
Art. 60 - Tutela dei boschi	39
Art. 61 - Tutela della vegetazione ripariale	41
Art. 62 - Tutela delle zone umide.....	42
Art. 63 - Tutela degli elementi diffusi del paesaggio agrario	42
Art. 64 - Vegetazione ornamentale nelle zone agricole	43
Art. 65 - Vegetazione ornamentale in ambito urbano.....	44
TITOLO VI - SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE	46
Art. 66 - Aree per servizi ad uso pubblico – Zone F.....	46
Art. 67 - Parco fluviale – F1	46
Art. 68 - Zona controllata a parco campagna e riqualificazione dell’edificato esistente – F2	47
Art. 69 - Aree ad uso pubblico per parcheggi – F3	48
Art. 70 - Aree ad uso pubblico per la viabilità – F4	49
Art. 71 - Aree ad uso pubblico a verde e per servizi di quartiere – F5	49
Art. 72 - Aree ad uso pubblico per servizi di livello urbano e territoriale – F6.....	50
Art. 73 - Aree per attrezzature sportive – F7	51
Art. 74 - Aree a parco urbano – F8.....	51
Art. 75 - Orti urbani – F9.....	52
TITOLO VII - DISCIPLINA DEI VINCOLI E DEI BENI STORICO-CULTURALI	53
Art. 76 - Aree soggette a vincolo di verde privato – VP	53
Art. 77 - Aree di salvaguardia archeologica – SA	53
Art. 78 - Vincoli ambientali e di salvaguardia	53
Art. 79 - Tutela dei beni architettonici d’interesse storico-culturale	54
TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI.....	55
Art. 80 - Deroghe.....	55
Art. 81 - Strumenti urbanistici attuativi vigenti.....	55
Art. 82 - Permessi di costruire e titoli abilitativi all’esecuzione di interventi edilizi.....	55
Art. 83 - Edifici esistenti e condonati	55
Art. 84 - Misure di salvaguardia	55
Art. 85 - Norma finale	55
ALLEGATO I – Beni architettonici d’interesse storico-culturale	56
ALLEGATO II – Specie arboree in ambito rurale.....	58
ALLEGATO III – Specie arboree in ambito urbanizzato.....	60

- 50.07 Gli interventi ammessi e quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali devono porre particolare attenzione riducendo l'impatto visivo ed i fattori di degrado paesaggistico attraverso la salvaguardia dei beni di interesse storico e paesaggistico. A tal fine i titoli abilitativi all'esecuzione di interventi edilizi dovranno essere corredati, oltre che dal piano aziendale, di:
- una relazione tecnica a carattere ecologico e paesaggistico, che illustri il contesto ambientale e paesaggistico in cui è inserita l'opera;
 - un rilievo fotografico e/o fotosimulazione da punti di vista presenti nell'intorno ritenuti rilevanti per tipologia di fruizione, che illustri gli interventi di mitigazione e compensazione con l'ausilio di specie autoctone di cui all'allegato I - Tab. 5.a.
- 50.08 Ogni inserimento vegetale dovrà fare riferimento alla rete ecologica esistente e di previsione (vedi Carta della rete ecologica) ed alla struttura del mosaico vegetale dell'intorno al fini di implementare i collegamenti (nuove siepi e filari a connessione con quelli esistenti) o incrementare le strutture vegetali esistenti (rafforzamento delle fasce fluviali, dei boschi, delle siepi, ecc.).

Art. 51 - Zone agricole di protezione naturale – E3

- 51.01 Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientali e/o storico-documentali di eccezionale valore in relazione alla posizione emergente delle stesse e alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia colturali che insediativi.
- 51.02 Le zone agricole di protezione naturale E3, analogamente alle zone E2, sono destinate alla tutela delle categorie costitutive del paesaggio, alla conservazione dei beni che caratterizzano le categorie stesse e alla loro appropriata utilizzazione, nonché alla salvaguardia e al recupero dell'equilibrio formale e funzionale dei luoghi circostanti. Rispetto alle precedenti zone E2 riguardano aree dove il valore ambientale è particolarmente elevato e meritevole di un grado maggiore di tutela.
- 51.03 Le suddette zone in particolare comprendono:
- ambito definitivo di tutela integrale dei corsi d'acqua;
 - ambito definitivo di tutela integrale dei versanti aventi pendenza superiore al 30%;
 - le aree di versante in dissesto (P3) ad alta pericolosità geologica, individuate in base alle risultanze delle indagini geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche a corredo del Piano;
 - aree boschive ed aree di particolare valenza vegetazionale individuate in base alle risultanze delle indagini botaniche a corredo del Piano;
 - aree di confluenza fluviale e varchi fluviali;
 - elementi diffusi del paesaggio connotati dalla presenza di luoghi di memoria storico-documentale.
- 51.04 In tali zone il Piano pone particolari limitazioni agli interventi edificatori ed a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali, pertanto sono sottoposte alle norme di tutela integrale come previsto ai sensi degli artt. 26 e 27 delle NTA del PPAR.
- 51.05 Nelle zone E3 non è consentita alcuna nuova costruzione, ma, al fine di garantire le attività agricole in atto, sono ammessi i seguenti interventi, fatto salvo quanto disposto nelle presenti NTA per la salvaguardia e conservazione degli edifici e dei manufatti extraurbani soggetti a specifica normativa di tutela:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente senza aumento di superficie e volume;
- ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, compreso gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità sismica e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superfici e volume;
- miglioramento, mantenimento e potenziamento della vegetazione.

Art. 52 - Tutela del patrimonio edilizio rurale esistente

52.01 In conformità agli indirizzi e direttive della pianificazione Paesistico-Ambientale Regionale, nonché da quanto prescritto dal Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, gli edifici ed i manufatti edilizi di particolare valore architettonico e/o storico-documentale extraurbani, sono stati suddivisi in tre classi in relazione alla natura morfologica, tipologica e costruttiva:

Classe A - Fabbricati di rilevante valore ambientale.

Comprende i fabbricati di particolare valore architettonico, tipologico, storico-documentale ed un grado di conservazione della struttura originaria tale da consentirne il recupero e/o il mantenimento della primaria configurazione.

Classe B - Fabbricati di valore ambientale.

Comprende i fabbricati che, pur non presentando rilevanti caratteristiche sotto il profilo architettonico e/o tipologico, costituiscono testimonianza del patrimonio edilizio tradizionale, da salvaguardare sia per l'integrità del manufatto (assenza di sostanziali manomissioni tipologiche e/o costruttive), sia per lo stato di conservazione dell'ambito circostante (assenza di rilevanti alterazioni dell'intorno).

Classe C - Fabbricati privi di qualsiasi valore ambientale.

Comprende i fabbricati che, non presentano caratteristiche sia sotto il profilo architettonico e/o tipologico, che di testimonianza, del patrimonio edilizio rurale tradizionale che pertanto non sono da salvaguardare, quanto piuttosto da riqualificare perché talvolta in contrasto con l'ambiente circostante.

52.02 Le presenti norme, in relazione alla suddetta classificazione, stabiliscono le seguenti modalità di intervento, nel rispetto di tutte le altre prescrizioni e disposizioni relative alla specifica zona in cui il bene individuato risulta localizzato:

- per gli edifici di **Classe A**, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo così come definiti dal DPR 380/2001; la stessa prescrizione va estesa a quegli accessori costituenti, anche se distaccati, insieme unitario con il fabbricato principale sotto l'aspetto tipologico e costruttivo. Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare comunque le prescrizioni di base permanenti di cui all'art. 43 delle NTA del PTC.
- per gli edifici di **Classe B**, in aggiunta a quanto sopra, è ammessa anche la ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione e ricostruzione totale, nel rispetto degli elementi tipologici e formali originari, nonché, qualora consentito dalla normativa della zona e nei limiti della stessa, eventuali ricomposizioni e/o integrazioni volumetriche. È ammessa la demolizione parziale e fedele ricostruzione, qualora sia tecnicamente impossibile e documentabile mantenere anche limitatamente le vecchie strutture, purché la ricostruzione avvenga sulla stessa area di sedime e mantenga la stessa sagoma, le stesse altezze, la stessa volumetria, la stessa superficie e le medesime caratteristiche estetico-architettoniche dell'edificio preesistente. Non costituisce variazione delle caratteristiche estetico-architettoniche la modifica delle aperture esterne qualora queste si rendano indispensabili per il miglioramento della funzionalità interna,

ambiti, viene considerata in esenzione.

68.05 L'edificazione nella sottozona F2.1 si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Usi consentiti:	uso agricolo ad esclusione di UA3 e UA4, UR1, UR4, UR5;
Interventi ammessi:	manutenzione; restauro; ristrutturazione edilizia; demolizioni e ricostruzioni; ampliamento;
Altezza massima:	Hmax ml 7,00;
Prescrizioni:	mantenimento della cubatura esistente con aumento massimo del 10%.

Art. 69 - Aree ad uso pubblico per parcheggi – F3

69.01 Le aree F3 sono le zone destinate al soddisfacimento elementare della sosta all'interno del tessuto edilizio secondo le quantità prescritte dalle norme per le diverse zonizzazioni, nonché gli spazi previsti per la sosta dei mezzi di trasporto pubblico.

69.02 Le aree per la sosta a cielo libero dovranno essere piantumate con idonee essenze di medio e alto fusto, per una quantità pari ad una pianta ogni 25 mq di superficie a parcheggio.

69.03 Le indicazioni grafiche del Piano in merito a tali aree hanno valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi. 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.

69.04 Le quantità delle aree a parcheggio relative agli insediamenti esistenti o previsti nelle zone di trasformazione, oltre a quanto stabilito dal DM 1444/68, debbono soddisfare le quantità prescritte dalla normativa per interventi specifici.

69.05 SOTTOZONA A – Area a parcheggio G. Matteotti

In tale sottozona, oltre alla possibilità di utilizzo a parcheggi pubblici o di uso pubblico, è consentita altresì la realizzazione di attrezzature sportive (palestra) esclusivamente a servizio di strutture ed attività scolastiche con volumetria massima insediabile pari a mc 8.000 ed un'altezza massima, rispetto alla quota del lastrico solare di imposta di tali attrezzature sportive, non superiore a ml. 10,00.

69.06 La realizzazione dell'intervento dovrà comunque garantire il perseguimento del principio di invarianza idraulica. La verifica dell'ottemperanza a quanto richiesto dalla norma con riferimento a tale aspetto è di competenza del Comune, ente che rilascia il titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento edilizio stesso.

69.07 Per la realizzazione della palestra, visto l'incremento dei carichi sulla struttura del parcheggio multipiano, si dovrà valutare se intervenire sulle fondazioni esistenti, tenendo conto della presenza dei terreni di riporto e della variabilità stratigrafica dei depositi alluvionali rilevati.

69.08 Dovranno essere adottati, in fase di cantiere, tutti gli accorgimenti atti a limitare la formazione di particolato mediante:

- bagnatura periodica delle superfici di cantiere;
- bagnatura periodica delle aree destinate allo stoccaggio temporaneo dei materiali, o loro copertura al fine di evitare il sollevamento delle polveri;
- adozione di velocità ridotta da parte dei mezzi pesanti;
- copertura dei cassoni dei mezzi con teli in modo da ridurre eventuali dispersioni di polveri durante il trasporto dei materiali;
- bassa velocità di movimentazione dei materiali nelle fasi di carico e scarico.

Per il contenimento delle polveri nell'intorno delle aree di cantiere, qualora necessario, si dovranno adottare pannellature temporanee.

- 69.09 Tutte le opere da realizzarsi e ricadenti in fascia di rispetto cui DPR 753/80, dovranno ottenere preventiva autorizzazione in deroga da parte di RFI SPA.

Art. 70 - Aree ad uso pubblico per la viabilità – F4

- 70.01 Le aree per la viabilità sono riferite alla rete stradale all'interno del territorio comunale ed ai relativi nodi di intersezione viaria. In tali aree le indicazioni grafiche delle tavole di Piano hanno valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere. Traslazione di assi e modifiche ai nodi stradali che non compromettono la zonizzazione di Piano non costituiscono, pertanto, variante al PRG.
- 70.02 NB6 – Strada privata. il tracciato deve intendersi indicativo. Si precisa che la superficie della viabilità privata non concorre a determinare le potenzialità edificatorie.

Art. 71 - Aree ad uso pubblico a verde e per servizi di quartiere – F5

- 71.01 Le aree così classificate sono destinate alla realizzazione di attrezzature di uso o di interesse pubblico.
- 71.02 Gli usi ammessi nelle aree ad uso pubblico di servizio alla residenza sono quelli previsti all'art. 11 punti US1 limitatamente a strade di accesso, percorsi pedonali e piste ciclabili, US2, US3, US4. Per gli usi US2 valgono le specifiche norme legislative nazionali e/o regionali in materia di edilizia scolastica. Per l'uso US3 l'indice di copertura è pari a IC = 0,20 mq/mq.
- 71.03 Gli interventi ammessi sono:
- manutenzioni;
 - restauro;
 - ristrutturazione edilizia;
 - demolizione e ricostruzione;
 - nuove edificazioni.
- 71.04 Il Comune, ai sensi dell'art. 20 della LR 34/92 può approvare, con le procedure previste dal medesimo articolo, il Piano Attuativo dei Servizi (PAS).
- 71.05 Le attrezzature esistenti e di progetto, dovranno rispondere ai requisiti che seguono:
- attrezzature per l'istruzione: sono destinate agli asilo nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo; dette attrezzature dovranno rispettare le specifiche normative in materia;
 - attrezzature di interesse comune: sono destinate ad attrezzature amministrative, associative, sanitarie, assistenziali, religiose, ricreative, culturali, sociali; sono inoltre

ammessi servizi pubblici.

- aree attrezzate a verde pubblico: rappresentano il tessuto connettivo dei servizi alla residenza e sono aree destinate a parchi pubblici con attrezzature per il gioco, lo svago e lo sport libero. La caratteristica di queste aree è l'assoluta prevalenza dell'impianto nel verde, nelle quali possono realizzarsi costruzioni a carattere provvisorio o permanente ad esclusivo servizio di attività pubbliche, con occupazione di suolo marginale, come centri culturali e didattici, attrezzature per il ristoro, spogliatoi, con una superficie utile SU non superiore a mq 50 per ogni ettaro sistemato a verde;
- parcheggi: le aree da adibire a parcheggio dovranno essere calcolate in rapporto al numero di utenti previsti per le caratteristiche degli impianti da insediare e secondo le specifiche normative in materia.

71.06 NB2 - Nell'area censita alla particella A del foglio 55 (Parrocchia S. Spirito) potranno essere completate le strutture accessorie al complesso ecclesiastico previa approvazione di un Piano Particolareggiato di dettaglio esteso all'intera area. In considerazione dell'importanza del sito il Piano particolareggiato dovrà contenere previsioni progettuali di dettaglio (in scala non inferiore a 1:500) che definiscano, oltre ai parametri urbanistici, la sistemazione dell'area, la conformazione planivolumetrica dell'edificato e le relative altezze che dovranno essere compatibili con l'edificato esistente. Le modalità temporali di attuazione, che potrà avvenire anche per stralci funzionali, dovranno essere definite con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto nei termini previsti dalla legge. Detto atto dovrà contenere norme che diano priorità alla realizzazione delle opere di pubblico interesse e alla sistemazione degli spazi esterni.

71.07 SOTTOZONA F5.1

Le aree così classificate sono destinate a giardini pubblici ed aree attrezzate per il gioco e per il tempo libero. Nelle aree a verde pubblico attrezzato possono essere realizzate piccole costruzioni quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (punti telefonici, bancomat, servizi informatici ecc.), la cui superficie va concordata e concessa dal Comune in relazione alla sua compatibilità con la destinazione dell'area.

Art. 72 - Aree ad uso pubblico per servizi di livello urbano e territoriale – F6

72.01 Le aree per servizi di livello urbano e territoriale esistenti e di nuovo impianto comprendono tutte le attrezzature di carattere pubblico diverse da quelle di cui al precedente articolo.

72.02 Gli usi ammessi sono quelli di cui all'art. 11, punti US1 limitatamente alle strade di accesso, percorsi pedonali, piste ciclabili e parcheggi pubblici, US6, US7, US8, US9, US10, US11, per i quali valgono le specifiche norme in materia. In sede di programma dei servizi il Comune può consentire altri usi per servizi ed impianti d'interesse pubblico.

72.03 Gli interventi ammessi sono:

- manutenzioni;
- restauro;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione;
- nuove edificazioni.

- 72.06 Per l'area adibita ad impianti tecnologici per lo smaltimento dei rifiuti in Località Piane del Chienti valgono le norme e prescrizioni impartite in sede di rilascio dell'AIA. Tale area è dotata di una fascia di rispetto inedificabile, con vocazione agricola, per la minimizzazione, la mitigazione e la compensazione degli impatti.

Art. 73 - Aree per attrezzature sportive – F7

- 73.01 Le aree F7 sono le zone consolidate destinate a impianti sportivi coperti e/o scoperti e relativi servizi nei quali sono compresi anche i pubblici esercizi quali bar, ristoranti, spogliatoi, uffici per l'amministrazione degli impianti, sedi di club e associazioni sportive.
- 73.02 Nelle aree F7 il Piano si attua per intervento edilizio diretto. La superficie lorda coperta SUL degli impianti non può essere superiore complessivamente ad un indice di copertura pari a $IC = 0,20$ mq/mq. In tali aree valgono le specifiche norme in materia e relative alla tipologia di impianto insediato.
- 73.03 SOTTOZONA F7.1
Le aree così classificate sono zone di nuovo impianto per attrezzature sportive coperte e/o scoperte e relativi servizi nei quali sono compresi anche i pubblici esercizi quali bar, ristoranti, spogliatoi, uffici per l'amministrazione degli impianti, sedi di club, associazioni sportive ed attività commerciali connesse all'attività sportiva.
- 73.04 Nelle aree F7.1 il Piano si attua attraverso strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata. La superficie lorda coperta SUL degli impianti non può essere superiore complessivamente ad un indice di copertura pari a $IC = 0,20$ mq/mq. In tali aree valgono le specifiche norme in materia e relative alla tipologia di impianto insediato.

Art. 74 - Aree a parco urbano – F8

- 74.01 Le aree così classificate riguardano gli ambiti fortemente caratterizzati da elementi significativi dal punto di vista ambientale e storico-insediativo, destinate sono destinate alla formazione di parchi naturali e parchi attrezzati per il tempo libero.
- 74.02 In tali aree è vietata qualsiasi costruzione, la realizzazione di percorsi stradali che non siano a carattere pedonale o ciclabile e la modificazione dell'ambiente naturale, a meno di interventi necessari al miglioramento dell'assetto vegetazionale. Può essere praticata l'attività agricola, con esclusione degli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, ad eccezione di quelli esistenti alla data di adozione del presente Piano, per i quali è consentita un'attività di sola manutenzione e miglioramento delle caratteristiche di compatibilità ambientale dell'impianto.
- 74.03 I privati interessati o il Comune, direttamente o in accordo con i proprietari delle aree, possono procedere alla redazione di un Piano Particolareggiato, anche limitato a porzioni significative del parco urbano, che regolamenti l'uso nell'ambito della funzione educativa e ricreativa del parco stesso. In assenza di un PP è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria di eventuali manufatti esistenti, l'utilizzazione agricola del suolo e l'attuazione degli interventi necessari al miglioramento dell'assetto vegetazionale.
- 74.04 Il Piano Particolareggiato potrà prevedere la realizzazione di percorsi ippo-ciclo-pedonali e percorsi vita, nonché attrezzature connesse all'attività sportiva all'aria aperta ed al tempo libero. Per tale attività sono ammesse piccole strutture quali punti

di ritrovo, di sosta e ristoro. Nel caso di cessazione dell'attività tali strutture dovranno essere rimosse. Dette strutture dovranno:

- avere altezze non superiori a ml 3,00;
- avere una superficie lorda coperta SUL non superiore a mq 10,00;
- essere realizzate con forme, materiali e colori finalizzati al corretto inserimento nel paesaggio.

Il Comune potrà imporre limitazioni anche all'estensione delle predette quantità qualora siano previste, complessivamente, entità tali da prefigurare negative ricadute ambientali.

Art. 75 - Orti urbani – F9

- 75.01 Per orti urbani si intendono quelle zone libere all'interno del tessuto edificato quali contenitori per realizzare piccole aree coltivabili al fine di favorire un utilizzo a carattere ricreativo. In tali aree non è ammessa nessuna costruzione, ad eccezione di piccoli ricoveri per gli attrezzi e serre stagionali.
- 75.02 I capanni ad uso ricoveri attrezzi devono:
- avere una superficie lorda coperta SUL non superiore a mq 4,00;
 - avere un'altezza massima di ml 2,40;
 - essere realizzati in materiale ecocompatibile (normalmente in legno) con particolare salvaguardia dell'inserimento estetico nel paesaggio;
 - avere copertura a due falde.
- 75.03 E' consentita l'installazione di serre di modeste dimensioni a carattere stagionale e provvisorio. Le serre devono avere un'altezza massima di ml 1,50 ed una superficie limitata al tipo di coltura.

P.R.G. - VARIANTE

Stralcio P.R.G. dell'area in oggetto

Legenda

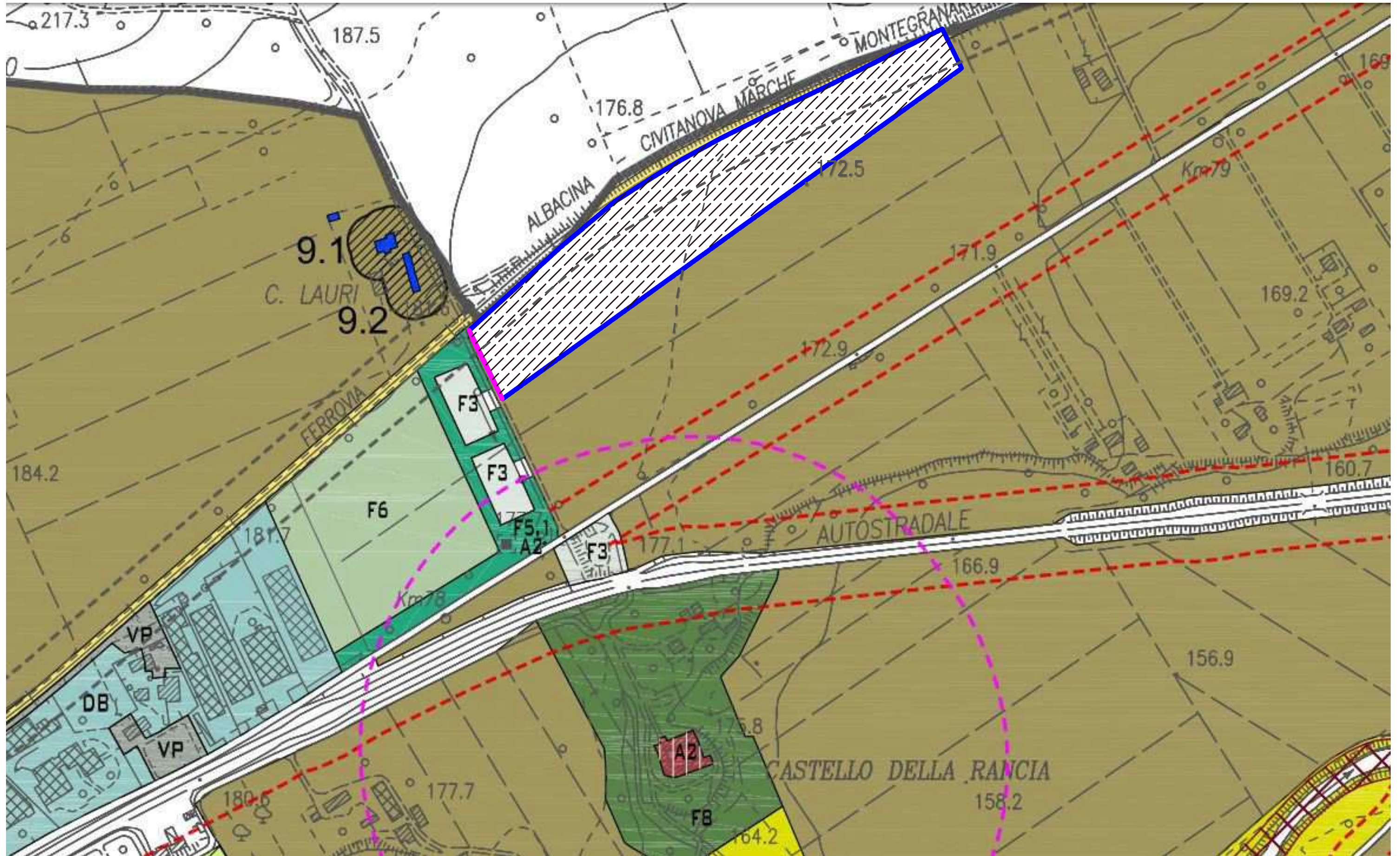
Nuovo articolo NTA – Art. 51 bis “E10”

3 - Stralcio P.R.G. - Proposta VARIANTE

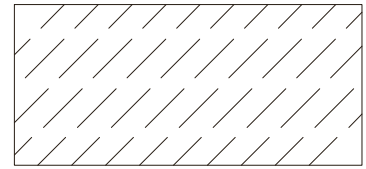
 area oggetto d'intervento

scala 1:4000

 E10 - Zona agricola - aviosuperficie



“Art. 32 bis – ZONA AGRICOLA -AVIOSUPERFICIE “E10”



1. In tali aree agricole, oltre agli usi consentiti nelle zone E2, è ammessa la realizzazione di campo volo e/o avio superficie, ai sensi dell'art. 3 lettera h della L.R. 13/90, e relativi servizi nei quali sono compresi anche uffici per l'amministrazione dell'infrastruttura, sede di club, associazione sportive e simili, punto ristoro.
2. Sono inoltre ammesse attività di supporto legate a fattori di emergenza quali quelle per protezione civile e CRI.
3. In tali aree sono ammesse nuove costruzioni, a condizione che esse siano a servizio dell'aviosuperficie e che siano proporzionate alla loro effettiva necessità; possono essere consentite nel limite di:

Indice massimo di utilizzazione	0,30 mc/mq
Superficie massima coperta per singolo edificio:	500 mq
Altezza massima:	4,50 ml
Distanza dai confini:	5,00 ml
Distanza dalla ferrovia:	30,00 ml
Distanza dalle strade:	30,00 ml
4. Le sistemazioni delle aree esterne (comprensive di eventuali aree a parcheggio), dovranno essere realizzate con fondo permeabile in terra battuta o a prato naturale in ghiaio.
5. Gli interventi di nuova edificazione devono essere realizzati al di fuori della fascia di tutela della ferrovia.
6. Gli interventi si attuano previa richiesta di Permesso di Costruire che dovrà essere corredato anche da una planimetria generale d'insieme in cui saranno dettagliati tutti gli interventi di nuova costruzione di tipo amovibile e di sistemazione esterna comprensivi di quelli eventualmente necessari a migliorare l'accessibilità e sicurezza della aviosuperficie, con eventuale sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo o convenzione.
7. Alla cessazione dell'attività tutte le strutture realizzate dovranno essere rimosse e rimessa in pristino l'area agricola.