

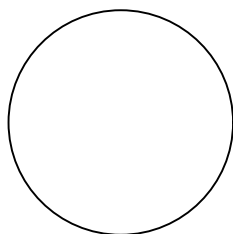
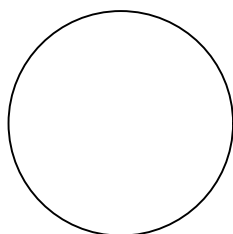


03

CITTA' DI CIVITANOVA MARCHE

**VARIANTE AL P.N. 1.5 - UMI 1.5.1 - PIANO
PARTICOLAREGGIATO "MICHELETTI" -
LOTTI "O" E "Q" AI SENSI DELL'ART. 30
DELLA L.R. 34/'92**

3i Norme tecniche di Attuazione



Settore VI
Pianificazione territoriale e Progettazione urbanistica

REDAZIONE: Arch. Lorenzo Picchietti
Arch. Marta Angeli
Ing. Laura Fratesi
Arch. Ilaria Simoni
Ing. Genny Boccanera

ADOZIONE DEFINITIVA
Delibera C.C. n° del

APPROVAZIONE DEFINITIVA
Delibera C.C. n° del

Giugno 2023

STATO VIGENTE (come approvato con DGC n. 126 del 07/04/2023 - Riadozione del piano particolareggiato scaduto zona stadio (Ex Micheletti - A1) ai sensi dell'art. 30 della L.R.34/92 e ss mm ii e al vigente PRG con valenza ai sensi dell'art. 15 comma 5)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – Piano Regolatore Vigente approvato con DCC del 07/05/2008,

Art. 4.4.1.5 - Pn 1.5 Piano particolareggiato in variante parziale al vigente PRG relativo alla zona stadio (ex Micheletti e A1)

TITOLO I°: GENERALITA'

Articolo 1: Area oggetto di Piano Particolareggiato

- Il Comune di Civitanova Marche è dotato di un Piano Regolatore vigente adeguato al P.P.A.R. ed approvato con Delibera di D.G.P. n° 238 del 03.03.98 e successive varianti parziali. L'area oggetto di studio infatti è interessata da una Variante al P.R.G. del 14.11.97 approvata dalla Provincia con delibera n° 147 del 4 maggio 1999. L'area inoltre è dotata di un Piano Particolareggiato approvato definitivamente con atto del C.C. 148 del 17.12.00 e di una Variante a tale Piano adottata con atto del C.C. 29 del 10.05.04.

Articolo 2: Finalità delle Norme Tecniche d'Attuazione

Il Piano Particolareggiato, di cui le presenti ne costituiscono le norme tecniche d'attuazione, è stato elaborato in conformità alla legislazione nazionale e regionale vigente, al P.R.G. vigente, al R.E.C.. Le presenti norme, unitamente agli elaborati grafici allegati, dettano indicazioni e prescrizioni per la progettazione dei singoli interventi all'interno del Piano Particolareggiato. Le presenti norme possono essere oggetto di revisione nei modi e con le procedure previste dalle leggi in materia.

Articolo 3: Disposizioni urbanistiche relative all'area oggetto di Piano Particolareggiato

L'area è libera da regimi salvaguardia e di vincolo per l'intera superficie territoriale del Piano Particolareggiato

l'area oggetto di intervento non è investita da ambiti di tutela e risulta esente in quanto definita in larga parte nelle "zone omogenee F prevalentemente urbanizzata e parzialmente attrezzata" in forza dell'art. 60 comma 1a delle Norme Tecniche del P.P.A.R. e marginalmente definita nelle "zone omogenee B" ai sensi dell'art. 60 comma 1a delle N.T.A. del P.P.A.R.

Riferimenti normativi relativi al P.R.G. vigente, relativamente all'area interessata

L'area è interessata:

- dalla VAR. 4: Area attuale liceo scientifico e area di nuova localizzazione edifici scolastici, approvata con D.G.P. n. 341/2000;
- dalla VAR 17: L.R. 34/92 e ss.mm. art. 26 Variante al Piano Particolareggiato zona per attrezzature A1 (foce Chienti) in variante al vigente P.R.G., approvata con D.C.C. n. 82/2005;
- dalla VAR 23: Variante parziale al PRG per la realizzazione di cavalcavia tra la superstrada SS 77 e via Aldo Moro con le relative rotatorie d'intersezione, approvata con la procedura di intesa Stato/Regione nell'ambito degli interventi previsti dalla Legge obiettivo.

dal P.N. 1.5.7: il progetto prevede il completamento degli spazi verdi pubblici per lo sport (pista di pattinaggio) a creare sinergia con le attrezzature esistenti e/o di progetto previste nelle adiacenti VAR 4, VAR 23 e VAR 17. Il progetto prevede inoltre il completamento degli spazi verdi pubblici a ridosso della ferrovia, che collegano pedonalmente la città con la zona a pubblici servizi ed il Chienti. La massa boscata in prosecuzione di quella delle attrezzature pubbliche costituisce il filtro verso la ferrovia.

Articolo 4: Termini generali e specifici del Piano Particolareggiato

- Nelle tavole e nelle N.T.A. del Piano Particolareggiato sono inseriti termini generali e specifici che individuano ed esplicano il linguaggio del Piano Particolareggiato ed il campo di azione degli stessi

Per Unità Minima di Intervento (UMI) si intende la parte del territorio soggetta esclusivamente ad intervento urbanistico attuativo secondo le specifiche modalità di attuazione contenuti nello strumento urbanistico generale.

Il progetto di suolo definisce l'insieme degli interventi e delle opere che modificano lo stato e i caratteri del suolo calpestabile pubblico, d'uso pubblico o privato ridefinendone il disegno e gli usi. Gli interventi previsti dal progetto di suolo consistono nella sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione e trattamento del terreno.

- In base all'art. 2.2.2.1 - Destinazioni d'uso – del PRG vigente le destinazioni individuate dal presente PP si definiscono

e si distinguono in:

- 1. per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni o attività previste e ammesse in zone edificate e non;
- 2. si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e le loro articolazioni. Ad esse si farà riferimento negli articoli successivi. Quando è prevista o ammessa la destinazione principale senza ulteriori precisazioni tutte le sue articolazioni sono da intendersi previste e ammesse. Garages di pertinenza, quando non specificamente considerati, sono da ritenersi compresi e ammessi negli usi previsti;
- 3. sono destinazioni d'uso principali indicate nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" con le rispettive sigle:
 - le attività agricole (A),
 - le attività industriali e artigianali (I),
 - le attività terziarie (T)
 - le infrastrutture e attrezzature della mobilità (M),
 - la residenza (R),
 - i servizi e le attrezzature di uso pubblico (S),
 - gli spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati e verdi (P e V);
- 4. per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni e precisazioni:

- Attività agricole (A)

- 1. Attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.
 - 2. Nuove costruzioni che risultino necessarie per l'esercizio delle attività di cui al comma 1, in particolare per le attività elencate al comma 1 dell'articolo 3 della L.R. 13/90 "Norme edilizie per il territorio agricolo" quali:
 - abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
 - ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
 - 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 il bestiame;
 - edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
 - serre;
 - costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
 - edifici per industrie forestali;
- opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zona agricola.

- Attività industriali e artigianali (I)

Fabbriche e officine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio; spazi espositivi e commerciali strettamente connessi all'attività, nei limiti del 15% della Sul e alloggi per il proprietario e il solo personale di custodia fino ad un massimo di 120 mq di Sul).
Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi, nei limiti del 15% della Sul e alloggi per il proprietario e o il solo personale di custodia fino ad un massimo di 120 mq di Sul).

- Cantieri e rimessaggio (Ic).

- Attività portuali e inerenti la pesca (Ip)

- Attività terziarie (T)

Attrezzature commerciali (Tc): esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a mq 250), medie strutture inferiori (superficie di vendita da mq 251 a mq 900), medie strutture superiori (superficie di vendita da mq 901 a mq 2500), grandi strutture inferiori (superficie di vendita da mq 2501 a mq 6000), grandi strutture superiori (superficie di vendita oltre mq 6000), centri commerciali (ogni media o grande struttura, nella quale sono previsti più esercizi commerciali), strutture per la vendita all'ingrosso (articolati in conformità alla legislazione vigente), strutture per mostre o esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano in cui si collocano, pubblici esercizi, sale da ballo, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari.

- Attrezzature ricettive (Tr): alberghi, villaggi-albergo, motels, garnis, centri benessere, hotels, sale per conferenze, ostelli, campeggi, agriturismi, pubblici esercizi, sale da ballo e sale giochi e attività similari.

- (Trh): destinazione esclusiva ad albergo, hotel, sale per conferenze;

- (Tu) complessi direzionali: uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, sale per conferenze, pubblici esercizi.

- Infrastrutture e attrezzature della mobilità (M)

(Mc) Stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti (uffici ed attività di assistenza meccanica, lavaggio, bar, esposizione e vendita di prodotti specifici strettamente connessi e tutte le destinazioni previste dalla vigente legislazione

nazionale e regionale);

- (Mi) autoparco (compresi uffici ed attività di assistenza meccanica, lavaggio, bar, ristoranti, esposizione e vendita di prodotti specifici strettamente connessi);
- (Mp) stazioni passeggeri (compresi pubblici esercizi connessi);
- (Ms) centro spedizionieri;

- Residenze (R)

Residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, studentati, pensionati, colonie estive.

- Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico (S)

(Sa) Servizi di assistenza socio-sanitaria e servizi ospedalieri e sanitari: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi), ospedali, cliniche, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori;

(Sb) Servizi per l'istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;

(Sc) Servizi cimiteriali;

(Sca) Parcheggio, sosta attrezzata camper e roulotte.

- (Sd) Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo: musei, teatri, auditori, chiese, conventi, oratori, cinema, sale di spettacolo;

- (Sf) Servizi espositivi e fieristici;

(Si) Servizi per l'istruzione superiore: scuole non dell'obbligo, scuole speciali;

- (Sp) Parcheggi interrati (compresi usi complementari quali uffici, attività di assistenza meccanica, bar, esposizione e vendita di prodotti specifici nei limiti del 15% della Sul di parcheggio per strutture ad un solo piano e del 10% della Sul di parcheggio per strutture multipiano fuori e entroterra;

(Sr) Servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense, sedi di associazioni (compresi pubblici esercizi connessi);

(Ss) Servizi sportivi: palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;

(St) Servizi tecnici e amministrativi: impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, portuali e doganali;

(Su) Università e servizi universitari: attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie;

(P) Spazi scoperti di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico pavimentati;

- (Pp) Parcheggi a raso;

- (Ps) Impianti sportivi scoperti;

- (Psi) Ippodromo;

- (Pz) Piazze;

- (Vs) Attrezzature balneari;

Aree di uso pubbliche verdi (V):

- (Vg) Giardini;

- (Vo) Orti urbani;

- Parchi (Vp):

- (Vpa) Parco agricolo;

- (Vpb) Parco boscato;

(Vpu) Parco umido;

Relativamente alle destinazioni d'uso esclusive indicate come terza sigla all'interno dei parametri urbanistici, vanno in deroga rispetto agli ambiti di flessibilità funzionale definiti dal sub-sistema. Laddove il Piano riporta due destinazioni esclusive si intende o che la prima o che la seconda possa essere applicata al cento per cento oppure combinazione delle due. Relativamente alla zona "S" sono riportate le sigle C1.28 R3 St/R/Tc ritenendo ammissibili le destinazioni proposte nei limiti già stabiliti dal sub-sistema di appartenenza di cui alle N.T.A. del vigente P.R.G. e precisamente:

Destinazione d'uso principale "residenze" (R) per una quota pari almeno all'80% della SUL.

Sono altresì consentite le attrezzature commerciali Tc e servizi tecnici St.

Relativamente ai sub sistemi L1 ed L2 si fa riferimento a quanto previsto dal vigente P.R.G..

Articolo 5: Documenti costituenti il Piano Particolareggiato

Tutti i documenti costitutivi del Piano hanno valore prescrittivi o indicativo e comunque di identica importanza.

	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	
Tav.	01 - Planimetria P.R.G. vigente	Scala 1:2000

Tav.	02 - RAPPORTI CON I PIANI SOVRAORDINATI - trasposizione attiva e passiva tutele PPAR e relativi ambiti di esenzione -trasposizione attiva tutele PTC e relativi ambiti di esenzione - RAPPORTI CON I PIANI DI SETTORE E IL SISTEMA VINCOLISTICO - stralcio piano di classificazione acustica - trasposizione passiva D.Lgs 42/2004	Scala 1:5000
	STRUTTURA INSEDIATIVA ESISTENTE	Scala 1:2000
Tav.	03 - Planimetria inquadramento generale e repertorio fotografico	Scala 1:2000
Tav.	04 - Planimetria catastale e ortofotocarta	Scala 1:2000
	TRASFORMAZIONE URBANA	
Tav.	05 - Planimetria generale proposta di variante	Scala 1:2000
Tav.	06 - Planimetria generale P.R.G. vigente e Planimetria generale proposta di variante	Scala 1:2000
Tav.	07 - Progetto di suolo	Scala 1:2000
Tav.	08 - Planivolumetrico - Altezze dei fabbricati: stato approvato, proposta di variante	Scala 1:2000
Tav.	09 - Profili longitudinali e trasversali	Scala 1:2000
Tav.	10 - Profili longitudinali e trasversali	Scala 1:2000
Tav.	11 - Schemi tipologici	Scala 1:2000
Tav.	12 - Schemi tipologici	Scala 1:2000
	RETI TECNOLOGICHE	
Tav.	13 - Planimetria di progetto e particolari costruttivi Rete Pubblica Illuminazione	Scala 1:2000
Tav.	14 - Planimetria di progetto e particolari costruttivi Rete Gas Metano	Scala 1:2000
Tav.	15 - Planimetria di progetto e particolari costruttivi Rete Elettrica	Scala 1:2000
Tav.	16 - Planimetria di progetto e particolari costruttivi Rete Idrica	Scala 1:2000
Tav.	17 - Planimetria di progetto e particolari costruttivi Rete Telefonica	Scala 1:2000
Tav.	18 - Planimetria di progetto e particolari costruttivi Rete Acque bianche	Scala 1:2000
Tav.	19 - Planimetria di progetto e particolari costruttivi Rete Acque nere	Scala 1:2000
	DOCUMENTI	
	1 Relazione tecnica descrittiva	
	2 Calcolo delle superfici di progetto e verifica degli standard	
	3 N.T.A.	
	4 Schede di sintesi delle aree	

La Relazione è parte integrante del Piano. Essa contiene un insieme organizzato di risultati di ricerca e di argomenti volti a esemplificare la descrizione degli interventi di trasformazione urbana ed alle quali occorrerà riferirsi per una corretta interpretazione delle indicazioni di Piano.

Le Norme Tecniche di attuazione del Piano contengono indicazioni espresse in termini descrittivi, tabellari o in forma di abaco. Esse sono costituite da un insieme di enunciati espressi in forma di obbligo e di divieto assoluto o in forma di indirizzo aperto ad interpretazioni.

Le tavole del Piano contengono prescrizioni e/o indicazioni per la definizione dell'ambito di intervento e delle modalità di realizzazione delle opere edili.

In caso di contrasto fra i vari elaborati di Piano Particolareggiato, prevarrà quanto indicato nelle NTA e tra gli elaborati grafici a scale diverse prevarranno le prescrizioni contenute negli elaborati redatti in scala di maggior dettaglio

Articolo 6: Valore normativo del Piano Particolareggiato

Le tavole del Piano debbono essere utilizzate tenendo conto delle seguenti precisazioni:

a. sono vincolanti :

- gli ambiti delle aree destinate a servizi e attrezzature di interesse collettivo;
- le destinazioni d'uso esplicitamente indicate con sigla e relative specifiche;
- la tipologia del piano terra degli edifici, se indicato, (con portici, con aree a pilotis);

b. le indicazioni del progetto di suolo sono da considerarsi vincolanti per la loro disposizione e quantità e ammettono aggiustamenti geometrici in relazione a esigenze particolari emerse in sede di redazione dei progetti esecutivi, ma sempre nel rispetto dell'impostazione generale.

c. le sistemazioni stradali ammettono aggiustamenti geometrici in relazione a specifici rilievi degli assetti locali o a esigenze particolari nella redazione dei progetti esecutivi, ma sempre nel rispetto dell'impostazione generale.

Le variazioni sostanziali e le modifiche all'impostazione generale potranno avvenire solamente attraverso una Variante al Piano Particolareggiato, che dovrà seguire il conseguente iter procedurale di approvazione.

TITOLO II°: DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Articolo 7: Suddivisione in ambiti edificatori

Il Piano definisce lo schema distributivo e planoaltimetrico del Piano Attuativo per i quali la normativa prescrive il mantenimento delle superfici esistenti.

La delimitazione e la suddivisione delle superfici fondiari, delle quantità edificatorie, delle diverse destinazioni d'uso, delle aree pubbliche e di uso pubblico risulta riportata nella tavola **06 Sintesi Normativa e documento 2** del presente PP.

L'attivazione di ogni singolo intervento edilizio è verificata in funzione dell'esistenza delle opere di urbanizzazione realizzate secondo un cronoprogramma prestabilito ed in base al soddisfacimento degli standard necessari.

Articolo 8: Attuazione del Piano Particolareggiato

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione dei fabbricati anche a stralci successivi, secondo un *cronoprogramma* dei lavori allegato ai progetti esecutivi delle opere suddette, previa stipula di una *convenzione* relativamente alla realizzazione e/o gestione delle opere di urbanizzazione. L'agibilità dei fabbricati ricadenti all'interno di un comparto non potrà essere rilasciata in assenza delle opere di urbanizzazione oggetto di convenzione all'interno di ogni comparto previsto.

Articolo 9: Contenuti della Convenzione con i soggetti attuatori privati

- Il Piano individua all'interno dell'ambito di intervento strutture edilizie prevalentemente di tipo pubblico. Per quanto concerne l'attività edificatoria dei lotti privati l'attuazione è subordinata alla stipula di una specifica Convenzione che stabilisce, sulla base delle indicazioni del Piano Particolareggiato:

1. la realizzazione diretta, da parte dei soggetti attuatori delle opere di urbanizzazione relative ad ogni singolo comparto
2. le specifiche caratteristiche di tali opere secondo quanto definito nei progetti esecutivi
3. le scadenze temporali entro cui le stesse dovranno essere soggette a collaudo da parte dei competenti uffici comunali
4. le aree da cedere all'Amministrazione Comunale e quelle da vincolare ad uso pubblico
5. il valore degli scomputi ed i pagamenti

le garanzie finanziarie per il completo adempimento degli obblighi di convenzione e le sanzioni in caso di inadempienza

Articolo 10: Servitù di passaggio

- Gli eventuali sottoservizi (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) che interessano porzioni di terreno di proprietà esclusiva o di proprietà condominiali private, costituiscono servitù di passaggio da evidenziare negli atti di trasferimento

-

Articolo 11: *Strumento Urbanistico Generale*

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, si fa riferimento alle N.T.A. dello Strumento Urbanistico Generale vigente ed al Regolamento Edilizio Comunale e successive integrazioni e modificazioni.

TITOLO III°: PROGETTO DI SUOLO E DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE PREVISTE DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Articolo 12: *Disposizioni generali*

Il progetto di suolo definisce ed individua gli usi, le sistemazioni ed il trattamento degli spazi aperti Ulteriori riferimenti normativi e specifiche relativi al progetto di suolo si fa riferimento alle N.T.A. dello Strumento Urbanistico Generale vigente e dal Regolamento Edilizio Comunale.

Articolo 13: Usi degli spazi aperti

Gli usi consentiti per gli spazi aperti sono quelli individuati nella **tavola n. 07**

Essi comprendono:

1. **usi per l'utenza pedonale**: - piazze, slarghi, percorsi ciclabili, percorsi ciclo-pedonali, percorsi pedonali - verde pubblico e di uso pubblico (attrezzato e non)
 2. **usi per l'utenza carrabile**: - strade pubbliche e private di uso pubblico - parcheggi pubblici e di uso pubblico
 3. **usi privati**: - parcheggio privato - verde privato - strade private - aree edificabili (residenziali e non)
- sono ammesse, in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, delle variazioni minime comprese nella percentuale del 5% della superficie complessiva all'interno dei diversi usi di cui ai punti 1 e 2, ferme restando le quantità minime di superficie a standard
- La suddivisione tra spazi pubblici (parcheggi e verde) e di uso pubblico (parcheggi e verde) e le quantità corrispondenti sono precisate nella **tavola n. 06 Sintesi Normativa e nel documento 2** costituenti il presente PP.
- Le aree pubbliche e/o di uso pubblico, nella verifica degli standard, sono suddivise in standard **nazionali** e in standard **prestazionali** richiesti dalle specifiche norme di settore.

- In sede di rilascio delle concessioni relative, dovranno essere rispettate le norme relative ai parcheggi privati

Articolo 14: Sistemazioni e materiali degli spazi aperti

- La superficie degli spazi aperti può essere impermeabile, semipermeabile o permeabile.
- Le superfici **impermeabili** sono previste per: le superfici carrabili (strade, zone di manovra degli autoveicoli ed aree di parcheggio se indicate) ed anche per piazze, slarghi e percorsi pedonali che contengono gli accessi agli edifici. I cordoli di marciapiedi, parcheggi e le canalette di scolo dell'acqua potranno essere realizzati in cemento, pietra o travertino
- Le superfici **semipermeabili** sono previste per: le aree destinate a parcheggio, per piazze, slarghi e percorsi pedonali
- Le superfici **permeabili** sono previste per: le altre superfici pedonali (prato, terra battuta, ghiaia); in queste aree sono previste fasce arbustive o filari arborei con sesto di impianto funzione della specifica specie arborea su aiuola. Le specie erbacee tappezzanti saranno costituite da specie autoctone di tipo mediterraneo. Gli impianti arbustivi ed arborei saranno costituiti da specie autoctone di tipo mediterraneo.

Articolo 15: Costruzioni interrato

- Le costruzioni interrato sono regolamentate dalla normativa nazionale e regionale di riferimento nonché dalle prescrizioni del PRG vigente e del Regolamento Edilizio. L'area è interessata dall'ambito del Piano di Caratterizzazione e pertanto gli interventi saranno subordinati alle specifiche disposizioni previste dallo stesso.
- Gli interventi edilizi sono inoltre soggetti alle specifiche prescrizioni in relazione alla posizione della falda e alle disposizioni definite dalla Provincia di Macerata- Sesto Dipartimento - Settore Genio Civile.

Articolo 16: Regole generali per le prestazioni: incentivi per la qualità

- La qualità della realizzazione delle opere edili sia esse private che pubbliche è un punto qualificante del presente PP che fa proprie le indicazioni in proposito previste dal PRG vigente come ad esempio l'attivazioni di concorsi di progettazione.

TITOLO IV°: MODALITA' PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 17: Generalità

- Il Piano Particolareggiato individua ambiti edificatori ad attuazione autonoma e/o sottoposti a convenzione. Pertanto le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate anche per stralci funzionali.
- Prima della concreta attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nella presente PP in variante al PRG vigente, intendendo per questa la fase del rilascio dei permessi a costruire, il Comune dovrà garantire la completa conformità di cui agli art. 3 e 4 della Direttiva Europea 91/271/CEE, relativa sia alla dotazione del sistema di raccolta delle acque reflue, sia alla dotazione delle opere necessarie al trattamento delle stesse, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm. e della D.G.R. n° 566 del 14/04/2008.
- Si prescrive che in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione venga redatto di apposito elaborato grafico e descrittivo al fine di evitare interferenze tra le reti tecnologiche e in tracciato del fosso intubato.

Articolo 18: Verifica degli standard

La verifica degli standard è stata redatta in funzione dei:

- riferimenti normativi e dimensionamento degli standard rispetto alle Leggi Nazionali (D.M. 1444/68) e Regionali (L.R. 34/92 e successive modificazioni);

- riferimenti normativi e dimensionamento degli standard rispetto al P.R.G. vigente e nel rispetto di quanto previsto dal piano per le attrezzature A1-VAR 17

Articolo 19: Aree Pubbliche e di uso pubblico

- Le aree a standard si suddividono in aree pubbliche e di uso pubblico.

Le prime corrispondono alle superfici minime che devono essere cedute al comune con le destinazioni fissate dalla normativa di riferimento (D.M. 1444/1968, L.R. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni)

TITOLO V°: MODALITA' PER GLI INTERVENTI EDILIZI E LA SISTEMAZIONE DELLE AREE

Articolo 20: Gli interventi edilizi

- Il presente Piano si pone come obiettivo quello di valorizzare per mezzo di ampliamenti ed ulteriori dotazioni di servizi, gli ambiti funzionali omogenei esistenti. In particolare l'area all'interno della quale sono inserite le strutture scolastiche, oltre che prevedere l'ampliamento del Liceo Scientifico, si arricchisce di attrezzature sportive quali la palestra per la scuola media inferiore, la bocciofila, il tiro con l'arco e il potenziamento della pista pattinaggio con aree skate e con la realizzazione di una struttura di tipo ricettivo per ospitare gli studenti, da adibire cioè ad E.R.S.U., struttura che entra in sinergia con l'attuale centro anziani rappresentando un'opportunità di integrazione fra i giovani studenti e gli anziani.

- Per gli edifici residenziali inseriti nel Piano sono posti in continuità con l'attigua area residenziale della lottizzazione di recente edificazione. Il piano evidenzia la volontà di superare i vincoli fisici della viabilità e dell'attuale fosso per la regimazione delle acque, creando percorsi pedonali di collegamento tra le stesse.

- Il Piano prefigura la trasformazione di destinazioni urbanistiche dell'area edificata della palazzina tecnologica per l'edilizia e lavori pubblici in area residenziale e destinazioni ad essa compatibili, in adiacenza ad un'attuale area destinata a residenza e terziario, prevedendo il trasferimento degli uffici attualmente presenti nell'ampliamento dell'edificio che ospita il deposito e uffici urbanistici. In continuità con l'ampliamento sopra descritto trova localizzazione la nuova struttura edilizia della Caritas.

- Il Piano prevede per le strutture edilizie lungo via Carnia, l'ampliamento di due edifici esistenti (centro commerciale e centro anziani) e la nuova edificazione del centro Neocatecumenale.

Articolo 21: Sagome e prescrizioni specifiche relative ai fabbricati

- Le distanze dalle strade, dai confini, e tra fabbricati se non sono riportate nella planimetria generale sono definite dal Regolamento Edilizio Comunale;

- fili fissi e massimo ingombro dei fabbricati sono riportati nella planimetria generale, nel planivolumetrico o altri elaborati esemplificativi;

- la posizione, se riportata, degli accessi ai garage interrati privati ;

- la posizione, se riportata, degli accessi agli alloggi è indicativa;

- Il numero massimo di piani realizzabili e delle altezze massime dei fabbricati sono prescrittivi;

- le indicazioni quantitative relative ai parcheggi privati di uso pubblico sono di tipo prestazionale e pertanto legate alle dotazioni richieste dalla regolamentazione nazionale e regionale di riferimento.

Articolo 22: Quote d'imposta dei fabbricati

- L'imposta dei fabbricati è vincolata alla quota della viabilità esistente, pertanto la stessa dovrà essere tale da garantire la facile accessibilità pedonale e carrabile dagli spazi pubblici sia essi esistenti che di progetto.

- Per le strutture edilizie dotate di spazi interrati e/o seminterrati sono previste quote di imposta superiori al metro pur mantenendo la disposizione del comma precedente sull'accessibilità agli stessi.

Articolo 23: Tipologie edilizie

- Il Piano Particolareggiato definisce, per i fabbricati di progetto, tipologie edilizie di tipo tradizionale con elementi di collegamento verticali a distribuzione di una o più unità abitative.

- L'individuazione riportata negli elaborati di piano, per quanto concerne le tipologie edilizie, non viene definita prescrittiva ma solamente indicativa così come le dimensioni, se riportate, delle unità residenziali e/o direzionali.

Articolo 24: Destinazioni d'uso e mutamenti di destinazioni d'uso

- L'individuazione delle destinazioni d'uso e di quelle compatibili nelle aree edificabili sono individuate dal presente Piano Particolareggiato e, se non espressamente riportato, con quelle previste dal PRG vigente e dal Regolamento Edilizio comunale.

- Le specifiche relative alla possibilità di effettuare mutamenti delle destinazioni d'uso risultano subordinati alle destinazioni previste e/o compatibili comunque nel rispetto delle dotazioni standard previste dalle Leggi Nazionali (D.M. 1444/68) e Regionali (L.R. 34/92 e successive modificazioni);

Articolo 25: Disciplina e modalità d'intervento relative agli edifici esistenti

- Descrizione delle modalità d'intervento relative agli edifici esistenti – Il rilascio del Permesso a Costruire qual'ora l'intervento prevede l'ampliamento è subordinata alla approvazione del presente Piano Attuativo o alla stipula di una convenzione in assenza di questi, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e

ristrutturazione con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti e/o congrue da quelle previste dal piano nel rispetto della dotazione standard.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle esistenti. Per le aree edificate oggetto di stralcio dal Piano Attuativo sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria ed ordinaria nonché restauro e risanamento conservativo. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle esistenti.

Articolo 26: Disciplina e modalità d'intervento relativa agli aspetti idrogeologici

- Ricadendo l'area di variante all'interno del perimetro provvisorio relativo al sito di interesse nazionale del basso bacino del fiume Chienti individuato ai sensi del D.M. 471/1999 con D.M. 26/02/2003, l'attuazione degli interventi potrà avvenire solo successivamente all'approvazione, da parte dei competenti organi, dei risultati del prescritto piano di caratterizzazione e dell'eventuale bonifica del sito ove risulti necessaria;

- Per ogni intervento in sede esecutiva dovranno essere effettuate approfondite indagini ai sensi del D.M. 11 marzo 1998 e della Circ. Min. LL.PP. del 24 Settembre 1988 (Norme Tecniche per lo studio delle Terre e delle Rocce);

- La realizzazione di eventuali piani seminterrati dovrà essere subordinata al mantenimento di un franco di sicurezza da livello di massima escursione della falda;

- Al fine di impedire infiltrazioni nell'immediato sottosuolo, le reti fognarie dovranno essere realizzate in modo che sia impedita ogni possibile perdita; in fase esecutiva dovrà perciò essere redatto apposito studio geologico-tecnico affinché la realizzazione da tale rete non interferisca con l'acquifero, studio nel quale si tenga conto dell'opportunità di ricorrere a condotte incamiciate in tubi a tenuta e/o a soluzioni tecniche analoghe;

- Eventuali piazzali da realizzare per lo stoccaggio di materiali potenzialmente dannosi dovranno essere opportunamente impermeabilizzati per evitare l'inquinamento della falda;

- Dovrà essere assicurato il corretto scorrimento delle acque superficiali; sia in fase di cantiere, che di esercizio, mediante opere che garantiscano la regimazione ed il convogliamento delle acque meteoriche, in modo da evitare ristagni od impaludamento;

- Nei punti di intersezione tra la condotta delle acque ad uso umano e le condutture fognarie dovranno essere realizzati idonei sistemi di protezione ad evitare possibili contaminazioni;

- I singoli interventi proposti dovranno essere sottoposti alla richiesta di parere da parte dell'Azienda Sanitaria Unica Regionale Zona Territoriale 8;

- Per ogni intervento deve essere garantito il rispetto della normativa vigente in materia ambientale per quanto riguarda l'inquinamento atmosferico, acustico, elettromagnetico e quello dovuto allo smaltimento dei rifiuti,

- Per ogni intervento deve essere garantito il rispetto T.U.LL.SS. Del 27/7/1934 n.1265, L.13/89, DM 236/89, D.Lgs. 152/2006, L.447/95, DPR 203/88, L.122/89, DM 05/07/75, DPR 303/56, D.Lgs. 626/94, DPR 380/01, L. 36/01 DPR 285/90, D.Lgs. 285/92 e successive modificazioni ed integrazioni;

- L'edificazione deve essere attuata tramite l'isolamento idraulico delle strutture interrate e seminterrate, da effettuare mediante la realizzazione di rampe di accesso alle strutture stesse aventi dislivello minimo variabile tra i 20-40 centimetri dal piano campagna attuale; inoltre qualsiasi apertura di tipo aerazione e/o ventilazione (bocche di lupo, aperture finestrate ecc, dovrà parimenti essere posizionata ad una distanza minima dal piano campagna attuale maggiore di 50 centimetri.

- Tutti i locali interrati e seminterrati dovranno essere attrezzati con adeguati sistemi di pompaggio idonei ad un immediato ed efficace smaltimento della massa idrica connessa alla probabile difficoltà di deflusso delle acque meteoriche in caso di eventi eccezionali.

Tale sistema dovrà essere logicamente integrato da idonee opere di impermeabilizzazione e drenaggio di volumi interrati. Le opere dovranno prevenire eventuali ingressi delle acque provenienti probabilmente dalla risalita della falda idrica di subalveo, in caso di copiose precipitazioni meteoriche associate ad eventi di piena eccezionale.

- In relazione agli aspetti legati alla vulnerabilità dell'acquifero si dovrà evitare soprattutto l'interazione tra gli interventi urbanistici e la falda idrica presente nell'immediato sottosuolo.

In particolare nella zona risulteranno vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione di reflui, fanghi e liquami anche se depurati.

-accumulo di concimi organici.

-dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da strade

- spandimento di pesticidi e fertilizzanti, aperture di cave e pozzi;

-discariche di qualsiasi tipo. Stoccaggio di rifiuti, rifiuti, prodotti sostanze chimiche pericolose, sostanze radiattive, centri di demolizione e rottamazione autoveicoli, impianti di trattamento rifiuti;

-inoltre ogni area destinata ad interventi di trasformazione del suolo dovrà essere sottoposta ad investigazione al fine di definire la "caratterizzazione del sito ai sensi del protocollo operativo per gli interventi edilizi ricadenti all'interno delle zone individuate dal D.M del 26.02.2003";

- Si renderà necessario eseguire, per ogni singolo intervento edificatorio ed infrastrutturale, puntuali indagini geologico tecniche e geoambientali, al fine di indirizzare il progettista verso opportune scelte operative, specialmente in relazione agli interventi infrastrutturali aventi effetti mitigatori delle situazioni di vulnerabilità geoambientale.

La direzione dei lavori di carattere geologico durante le fasi di realizzazione delle opere che coinvolgono il suolo.

- Le acque meteoriche provenienti dalle grondaie dovranno essere filtrate e raccolte apposti serbatoi sotterranei , adibiti a vasche per l'irrigazione delle superfici alberate e dei giardini perimetrali ai corpi edificati.
 - Gli eventuali interventi per la sistemazione di scarpate e/o rilevati debbono essere realizzati utilizzando tecnologie naturalistiche, opportunamente verificate sotto il profilo statico .
 - Le aree adibite a parcheggio ed i piazzali dovranno preferibilmente essere pavimentati con sistemi a foro aperto al fine di permettere il più possibile la sostanziale e libera infiltrazione , nell'immediato sottosuolo, delle acque meteoriche e quindi garantirne la loro permeazione fino alla falda freatica.
- Occorre, infatti, evitare la completa impermeabilizzazione (totale asfaltatura) di vaste superfici permeabili , con conseguente e pericolosa immissione concentrata, delle acque superficiali raccolte, sul corso del fiume Chienti o nelle reti fognarie esistenti.

Articolo 27: Fasce di rispetto stradali e ferroviarie

- Come prescritto dalla normativa nazionale di riferimento, dal P.R.G. vigente e dal Regolamento edilizio Comunale; per aree inserite all'interno del centro abitato;
- Ogni intervento (ampliamenti, nuove edificazioni, opere di urbanizzazione, ecc.) ricadenti entro la fascia di rispetto della ferrovia dovrà comunque essere preventivamente autorizzato dall'Ente Ferroviario RFI, conformemente al DPR 753/80;
- Le aree a confine con la ferrovia dovranno essere preventivamente separate da idonea recinzione, da concordare con l'Ente Ferroviario RFI;
- La piantumazione di alberature dovrà rispettare i limiti di cui all'art. 52 del DPR 753/80;
- Eventuali attraversamenti della sede ferroviaria (cavalcavia, sottopassaggi, condotte di qualunque tipo) dovranno essere sottoposti alla preventiva verifica ed autorizzazione dell'Ente Ferroviario RFI, da formalizzarsi mediante stipula di apposito atto.

4. Attuazione :

UMI 1.5.1 : piano di iniziativa pubblica

UMI 1.5.2: piano di iniziativa pubblica

UMI 1.5.1 PROPOSTA DI VARIANTE (ADOTTATA CON DGC n. ____ DEL __/__/2023)

Quadro Riassuntivo		EDIFICI				SUPERFICI PUBBLICHE DESTINATE A STANDARD da PRG									
UMI n.	1.5.1	destinazione	SULmin	SULmax	ambito di variazione % sul/su totale		Istruzione		Attrezz.pubbliche		Verde		Parcheggi	Strade	
					min	max	SUL	Sf	SUL	Sf					
Sup.	196.341	residenziale	1633	14943	5%	48%			0	0	prato-prato alberato	14.562			
Sup.fondriaria	37.996	di cui res.ERP	0		0%	0%					pavimentato	3741			
Ed.esistenti		comm.le/dir	16137	29447	52%	95%					attrezzato				
Sup.fondriaria corso d'acqua/verd e privato	0	produttivo	0	0	0%	0%	17688	35074	29404	50607					
	2623								0	0					
TOTALE			31080		100%				35074	50607	totale	18.303	24876	26861	

STANDARD DI NORMA		St mq	sul mq	dotazione minima (30 mq)	abitanti teorici	dotazione minima	mq Attrez.			mq. Verde			mq. Parch.
Residenziale		1633	30 mq/ab	54	1170	4,5 mq/ab	istruzione	245	9 mq/ab	spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport	490	3 mq/abitante	0
	2 mq/ab					attrezzature di interesse comune	109	3 mq/ab	spazi per il verde pubblico	163			
Commerciale / direzionale		29447	80mq/100 sul		23558				40mq/100 mq sul		11779	40 mq/100 mq sul	11779
Produttivo		0	0	10%St	0,0				10% St - (5mq/100 sul)		0	10% St - (5mq/100 sul)	0
								354			12432		11779

PROPOSTA DI VARIANTE – in rosso le modifiche introdotte

Art. 4.4.1.5 - Pn 1.5 Piano particolareggiato in variante parziale al vigente PRG relativo alla zona stadio (ex Micheletti e A1)

TITOLO I°: GENERALITA'

Articolo 1: Area oggetto di Piano Particolareggiato

- Il Comune di Civitanova Marche è dotato di un Piano Regolatore vigente adeguato al P.P.A.R. ed approvato con Delibera di D.G.P. n° 238 del 03.03.98 e successive varianti parziali. L'area oggetto di studio infatti è interessata da una Variante al P.R.G. del 14.11.97 approvata dalla Provincia con delibera n° 147 del 4 maggio 1999. L'area inoltre è dotata di un Piano Particolareggiato approvato definitivamente con atto del C.C. 148 del 17.12.00 e di una Variante a tale Piano adottata con atto del C.C. 29 del 10.05.04.

Articolo 2: Finalità delle Norme Tecniche d'Attuazione

Il Piano Particolareggiato, di cui le presenti ne costituiscono le norme tecniche d'attuazione, è stato elaborato in conformità alla legislazione nazionale e regionale vigente, al P.R.G. vigente, al R.E.C.. Le presenti norme, unitamente agli elaborati grafici allegati, dettano indicazioni e prescrizioni per la progettazione dei singoli interventi all'interno del Piano Particolareggiato. Le presenti norme possono essere oggetto di revisione nei modi e con le procedure previste dalle leggi in materia.

Articolo 3: Disposizioni urbanistiche relative all'area oggetto di Piano Particolareggiato

L'area è libera da regimi salvaguardia e di vincolo per l'intera superficie territoriale del Piano Particolareggiato

l'area oggetto di intervento non è investita da ambiti di tutela e risulta esente in quanto definita in larga parte nelle "zone omogenee F prevalentemente urbanizzata e parzialmente attrezzata" in forza dell'art. 60 comma 1a delle Norme Tecniche del P.P.A.R. e marginalmente definita nelle "zone omogenee B" ai sensi dell'art. 60 comma 1a delle N.T.A. del P.P.A.R.

Riferimenti normativi relativi al P.R.G. vigente, relativamente all'area interessata

L'area è interessata:

- dalla VAR. 4: Area attuale liceo scientifico e area di nuova localizzazione edifici scolastici, approvata con D.G.P. n. 341/2000;
- dalla VAR 17: L.R. 34/92 e ss.mm. art. 26 Variante al Piano Particolareggiato zona per attrezzature A1 (foce Chienti) in variante al vigente P.R.G., approvata con D.C.C. n. 82/2005;
- dalla VAR 23: Variante parziale al PRG per la realizzazione di cavalcavia tra la superstrada SS 77 e via Aldo Moro con le relative rotatorie d'intersezione, approvata con la procedura di intesa Stato/Regione nell'ambito degli interventi previsti dalla Legge obiettivo.

dal P.N. 1.5.7: il progetto prevede il completamento degli spazi verdi pubblici per lo sport (pista di pattinaggio) a creare sinergia con le attrezzature esistenti e/o di progetto previste nelle adiacenti VAR 4, VAR 23 e VAR 17. Il progetto prevede inoltre il completamento degli spazi verdi pubblici a ridosso della ferrovia, che collegano pedonalmente la città con la zona a pubblici servizi ed il Chienti. La massa boscata in prosecuzione di quella delle attrezzature pubbliche costituisce il filtro verso la ferrovia.

Articolo 4: Termini generali e specifici del Piano Particolareggiato

- Nelle tavole e nelle N.T.A. del Piano Particolareggiato sono inseriti termini generali e specifici che individuano ed esplicano il linguaggio del Piano Particolareggiato ed il campo di azione degli stessi

Per Unità Minima di Intervento (UMI) si intende la parte del territorio soggetta esclusivamente ad intervento urbanistico attuativo secondo le specifiche modalità di attuazione contenuti nello strumento urbanistico generale.

Il progetto di suolo definisce l'insieme degli interventi e delle opere che modificano lo stato e i caratteri del suolo calpestabile pubblico, d'uso pubblico o privato ridefinendone il disegno e gli usi. Gli interventi previsti dal progetto di suolo consistono nella sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione e trattamento del terreno.

-

In base all'art. 2.2.2.1 - Destinazioni d'uso – del PRG vigente le destinazioni individuate dal presente PP si definiscono e si distinguono in:

- 1. per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni o attività previste e ammesse in zone edificate e non;
- 2. si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e le loro articolazioni. Ad esse si farà riferimento negli

articoli successivi. Quando è prevista o ammessa la destinazione principale senza ulteriori precisazioni tutte le sue articolazioni sono da intendersi previste e ammesse. Garages di pertinenza, quando non specificamente considerati, sono da ritenersi compresi e ammessi negli usi previsti;

- 3. sono destinazioni d'uso principali indicate nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" con le rispettive sigle:

- le attività agricole (A),
- le attività industriali e artigianali (I),
- le attività terziarie (T)
- le infrastrutture e attrezzature della mobilità (M),
- la residenza (R),
- i servizi e le attrezzature di uso pubblico (S),
- gli spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati e verdi (P e V);

4. per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni e precisazioni:

- Attività agricole (A)

- 1. Attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

2. Nuove costruzioni che risultino necessarie per l'esercizio delle attività di cui al comma 1, in particolare per le attività elencate al comma 1 dell'articolo 3 della L.R. 13/90 "Norme edilizie per il territorio agricolo" quali:

- abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
 - ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
 - 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 il bestiame;
 - edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
 - serre;
 - costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
 - edifici per industrie forestali;
- opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zona agricola.

- Attività industriali e artigianali (I)

Fabbriche e officine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio; spazi espositivi e commerciali strettamente connessi all'attività, nei limiti del 15% della Sul e alloggi per il proprietario e il solo personale di custodia fino ad un massimo di 120 mq di Sul).

Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi, nei limiti del 15% della Sul e alloggi per il proprietario e o il solo personale di custodia fino ad un massimo di 120 mq di Sul).

- Cantieri e rimessaggio (Ic).

- Attività portuali e inerenti la pesca (Ip)

- Attività terziarie (T)

Attrezzature commerciali (Tc): esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a mq 250), medie strutture inferiori (superficie di vendita da mq 251 a mq 900), medie strutture superiori (superficie di vendita da mq 901 a mq 2500), grandi strutture inferiori (superficie di vendita da mq 2501 a mq 6000), grandi strutture superiori (superficie di vendita oltre mq 6000), centri commerciali (ogni media o grande struttura, nella quale sono previsti più esercizi commerciali), strutture per la vendita all'ingrosso (articolati in conformità alla legislazione vigente), strutture per mostre o esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano in cui si collocano, pubblici esercizi, sale da ballo, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari.

- Attrezzature ricettive (Tr): alberghi, villaggi-albergo, motels, garnis, centri benessere, hotels, sale per conferenze, ostelli, campeggi, agriturismi, pubblici esercizi, sale da ballo e sale giochi e attività similari.

- (Trh): destinazione esclusiva ad albergo, hotel, sale per conferenze;

- (Tu) complessi direzionali: uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, sale per conferenze, pubblici esercizi.

- Infrastrutture e attrezzature della mobilità (M)

(Mc) Stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti (uffici ed attività di assistenza meccanica, lavaggio, bar, esposizione e vendita di prodotti specifici strettamente connessi e tutte le destinazioni previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale);

- (Mi) autoparco (compresi uffici ed attività di assistenza meccanica, lavaggio, bar, ristoranti, esposizione e vendita di prodotti specifici strettamente connessi);

- (Mp) stazioni passeggeri (compresi pubblici esercizi connessi);

- (Ms) centro spedizionieri;
- Residenze (R)
Residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, studentati, pensionati, colonie estive.
- Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico (S)
(Sa) Servizi di assistenza socio-sanitaria e servizi ospedalieri e sanitari: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi), ospedali, cliniche, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori;
- (Sb) Servizi per l'istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- (Sc) Servizi cimiteriali;
- (Sca) Parcheggio, sosta attrezzata camper e roulotte.
- (Sd) Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo: musei, teatri, auditori, chiese, conventi, oratori, cinema, sale di spettacolo;
- (Sf) Servizi espositivi e fieristici;
- (Si) Servizi per l'istruzione superiore: scuole non dell'obbligo, scuole speciali;
- (Sp) Parcheggi interrati (compresi usi complementari quali uffici, attività di assistenza meccanica, bar, esposizione e vendita di prodotti specifici nei limiti del 15% della Sul di parcheggio per strutture ad un solo piano e del 10% della Sul di parcheggio per strutture multipiano fuori e entroterra;
- (Sr) Servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense, sedi di associazioni (compresi pubblici esercizi connessi);
- (Ss) Servizi sportivi: palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;
- (St) Servizi tecnici e amministrativi: impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, portuali e doganali;
- (Su) Università e servizi universitari: attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie;
- (P) Spazi scoperti di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico pavimentati;
- (Pp) Parcheggi a raso;
- (Ps) Impianti sportivi scoperti;
- (Psi) Ippodromo;
- (Pz) Piazze;
- (Vs) Attrezzature balneari;
- Aree di uso pubbliche verdi (V):
- (Vg) Giardini;
- (Vo) Orti urbani;
- Parchi (Vp):
- (Vpa) Parco agricolo;
- (Vpb) Parco boscato;
- (Vpu) Parco umido;

Relativamente alle destinazioni d'uso esclusive indicate come terza sigla all'interno dei parametri urbanistici, vanno in deroga rispetto agli ambiti di flessibilità funzionale definiti dal sub-sistema. Laddove il Piano riporta due destinazioni esclusive si intende o che la prima o che la seconda possa essere applicata al cento per cento oppure combinazione delle due. Relativamente alla zona "S" sono riportate le sigle C1.28 R3 St/R/Tc ritenendo ammissibili le destinazioni proposte nei limiti già stabiliti dal sub-sistema di appartenenza di cui alle N.T.A. del vigente P.R.G. e precisamente:

Destinazione d'uso principale "residenze" (R) per una quota pari almeno all'80% della SUL.

Sono altresì consentite le attrezzature commerciali Tc e servizi tecnici St.

Relativamente ai sub sistemi L1 ed L2 si fa riferimento a quanto previsto dal vigente P.R.G..

Articolo 5: Documenti costituenti il Piano Particolareggiato

Tutti i documenti costitutivi del Piano hanno valore prescrittivi o indicativo e comunque di identica importanza.

	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	
Tav.	01 - Planimetria P.R.G. vigente	Scala 1:2000
Tav.	02 - RAPPORTI CON I PIANI SOVRAORDINATI - trasposizione attiva e passiva tutele PPAR e relativi ambiti di esenzione -trasposizione attiva tutele PTC e relativi ambiti di esenzione - RAPPORTI CON I PIANI DI SETTORE E IL SISTEMA	Scala 1:5000

	VINCOLISTICO - stralcio piano di classificazione acustica - trasposizione passiva D.Lgs 42/2004	
	STRUTTURA INSEDIATIVA ESISTENTE	Scala 1:2000
Tav.	03 - Planimetria inquadramento generale e repertorio fotografico	Scala 1:2000
Tav.	04 - Planimetria catastale e ortofotocarta	Scala 1:2000
	TRASFORMAZIONE URBANA	
Tav.	05i - Planimetria generale proposta di variante	Scala 1:2000
Tav.	06i - Planimetria generale P.R.G. vigente e Planimetria generale proposta di variante	Scala 1:2000
Tav.	07i - Progetto di suolo	Scala 1:2000
Tav.	08i - Planivolumetrico - Altezze dei fabbricati: stato approvato, proposta di variante	Scala 1:2000
Tav.	09 - Profili longitudinali e trasversali	Scala 1:2000
Tav.	10 - Profili longitudinali e trasversali	Scala 1:2000
Tav.	11 - Schemi tipologici	Scala 1:2000
Tav.	12 - Schemi tipologici	Scala 1:2000
	RETI TECNOLOGICHE	
Tav.	13 - Planimetria di progetto e particolari costruttivi Rete Pubblica Illuminazione	Scala 1:2000
Tav.	14 - Planimetria di progetto e particolari costruttivi Rete Gas Metano	Scala 1:2000
Tav.	15 - Planimetria di progetto e particolari costruttivi Rete Elettrica	Scala 1:2000
Tav.	16 - Planimetria di progetto e particolari costruttivi Rete Idrica	Scala 1:2000
Tav.	17 - Planimetria di progetto e particolari costruttivi Rete Telefonica	Scala 1:2000
Tav.	18 - Planimetria di progetto e particolari costruttivi Rete Acque bianche	Scala 1:2000
Tav.	19 - Planimetria di progetto e particolari costruttivi Rete Acque nere	Scala 1:2000
	DOCUMENTI	
	1 Relazione tecnica descrittiva	
	2i Calcolo delle superfici di progetto e verifica degli standard	
	3i N.T.A.	
	4 Schede di sintesi delle aree	

La Relazione è parte integrante del Piano. Essa contiene un insieme organizzato di risultati di ricerca e di argomenti volti a esemplificare la descrizione degli interventi di trasformazione urbana ed alle quali occorrerà riferirsi per una corretta interpretazione delle indicazioni di Piano.

Le Norme Tecniche di attuazione del Piano contengono indicazioni espresse in termini descrittivi, tabellari o in forma di abaco. Esse sono costituite da un insieme di enunciati espressi in forma di obbligo e di divieto assoluto o in forma di indirizzo aperto ad interpretazioni.

Le tavole del Piano contengono prescrizioni e/o indicazioni per la definizione dell'ambito di intervento e delle modalità di realizzazione delle opere edili.

In caso di contrasto fra i vari elaborati di Piano Particolareggiato, prevarrà quanto indicato nelle NTA e tra gli elaborati grafici a scale diverse prevarranno le prescrizioni contenute negli elaborati redatti in scala di maggior dettaglio

Articolo 6: Valore normativo del Piano Particolareggiato

Le tavole del Piano debbono essere utilizzate tenendo conto delle seguenti precisazioni:

a. sono vincolanti :

- gli ambiti delle aree destinate a servizi e attrezzature di interesse collettivo;
- le destinazioni d'uso esplicitamente indicate con sigla e relative specifiche;
- la tipologia del piano terra degli edifici, se indicato, (con portici, con aree a pilotis);

b. le indicazioni del progetto di suolo sono da considerarsi vincolanti per la loro disposizione e quantità e ammettono aggiustamenti geometrici in relazione a esigenze particolari emerse in sede di redazione dei progetti esecutivi, ma sempre nel rispetto dell'impostazione generale.

c. le sistemazioni stradali ammettono aggiustamenti geometrici in relazione a specifici rilievi degli assetti locali o a esigenze particolari nella redazione dei progetti esecutivi, ma sempre nel rispetto dell'impostazione generale.

Le variazioni sostanziali e le modifiche all'impostazione generale potranno avvenire solamente attraverso una Variante al Piano Particolareggiato, che dovrà seguire il conseguente iter procedurale di approvazione.

TITOLO II°: DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Articolo 7: Suddivisione in ambiti edificatori

Il Piano definisce lo schema distributivo e planoaltimetrico del Piano Attuativo per i quali la normativa prescrive il mantenimento delle superfici esistenti.

La delimitazione e la suddivisione delle superfici fondiari, delle quantità edificatorie, delle diverse destinazioni d'uso, delle aree pubbliche e di uso pubblico risulta riportata nella tavola **06 Sintesi Normativa e documento 2** del presente PP.

L'attivazione di ogni singolo intervento edilizio è verificata in funzione dell'esistenza delle opere di urbanizzazione realizzate secondo un cronoprogramma prestabilito ed in base al soddisfacimento degli standard necessari.

Articolo 8: Attuazione del Piano Particolareggiato

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione dei fabbricati anche a stralci successivi, secondo un *cronoprogramma* dei lavori allegato ai progetti esecutivi delle opere suddette, previa stipula di una *convenzione* relativamente alla realizzazione e/o gestione delle opere di urbanizzazione. L'agibilità dei fabbricati ricadenti all'interno di un comparto non potrà essere rilasciata in assenza delle opere di urbanizzazione oggetto di convenzione all'interno di ogni comparto previsto.

Articolo 9: Contenuti della Convenzione con i soggetti attuatori privati

- Il Piano individua all'interno dell'ambito di intervento strutture edilizie prevalentemente di tipo pubblico. Per quanto concerne l'attività edificatoria dei lotti privati l'attuazione è subordinata alla stipula di una specifica Convenzione che stabilisce, sulla base delle indicazioni del Piano Particolareggiato:

6. la realizzazione diretta, da parte dei soggetti attuatori delle opere di urbanizzazione relative ad ogni singolo comparto

7. le specifiche caratteristiche di tali opere secondo quanto definito nei progetti esecutivi

8. le scadenze temporali entro cui le stesse dovranno essere soggette a collaudo da parte dei competenti uffici comunali

9. le aree da cedere all'Amministrazione Comunale e quelle da vincolare ad uso pubblico

10. il valore degli scomputi ed i pagamenti

le garanzie finanziarie per il completo adempimento degli obblighi di convenzione e le sanzioni in caso di inadempienza

Articolo 10: Servitù di passaggio

- Gli eventuali sottoservizi (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) che interessano porzioni di terreno di proprietà esclusiva o di proprietà condominiali private, costituiscono servitù di passaggio da evidenziare negli atti di trasferimento

-

Articolo 11: Strumento Urbanistico Generale

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, si fa riferimento alle N.T.A. dello Strumento Urbanistico Generale vigente ed al Regolamento Edilizio Comunale e successive integrazioni e modificazioni.

TITOLO III°: PROGETTO DI SUOLO E DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE PREVISTE DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Articolo 12: Disposizioni generali

Il progetto di suolo definisce ed individua gli usi, le sistemazioni ed il trattamento degli spazi aperti. Ulteriori riferimenti normativi e specifiche relativi al progetto di suolo si fa riferimento alle N.T.A. dello Strumento Urbanistico Generale vigente e dal Regolamento Edilizio Comunale.

Articolo 13: Usi degli spazi aperti

Gli usi consentiti per gli spazi aperti sono quelli individuati nella **tavola n. 07**

Essi comprendono:

1. **usi per l'utenza pedonale:** - piazze, slarghi, percorsi ciclabili, percorsi ciclo-pedonali, percorsi pedonali - verde pubblico e di uso pubblico (attrezzato e non)
2. **usi per l'utenza carrabile:** - strade pubbliche e private di uso pubblico - parcheggi pubblici e di uso pubblico
3. **usi privati:** - parcheggio privato - verde privato - strade private – aree edificabili (residenziali e non)
- sono ammesse, in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, delle variazioni minime comprese nella percentuale del 5% della superficie complessiva all'interno dei diversi usi di cui ai punti 1 e 2, ferme restando le quantità minime di superficie a standard
- La suddivisione tra spazi pubblici (parcheggi e verde) e di uso pubblico (parcheggi e verde) e le quantità corrispondenti sono precisate nella **tavola n. 06 Sintesi Normativa e nel documento 2** costituenti il presente PP.
Le aree pubbliche e/o di uso pubblico, nella verifica degli standard, sono suddivise in standard **nazionali** e in standard **prestazionali** richiesti dalle specifiche norme di settore.

- In sede di rilascio delle concessioni relative, dovranno essere rispettate le norme relative ai parcheggi privati

Articolo 14: Sistemazioni e materiali degli spazi aperti

- La superficie degli spazi aperti può essere impermeabile, semipermeabile o permeabile.
- Le superfici **impermeabili** sono previste per: le superfici carrabili (strade, zone di manovra degli autoveicoli ed aree di parcheggio se indicate) ed anche per piazze, slarghi e percorsi pedonali che contengono gli accessi agli edifici. I cordoli di marciapiedi, parcheggi e le canalette di scolo dell'acqua potranno essere realizzati in cemento, pietra o travertino
- Le superfici **semipermeabili** sono previste per: le aree destinate a parcheggio, per piazze, slarghi e percorsi pedonali
- Le superfici **permeabili** sono previste per: le altre superfici pedonali (prato, terra battuta, ghiaia); in queste aree sono previste fasce arbustive o filari arborei con sesto di impianto funzione della specifica specie arborea su aiuola. Le specie erbacee tappezzanti saranno costituite da specie autoctone di tipo mediterraneo. Gli impianti arbustivi ed arborei saranno costituiti da specie autoctone di tipo mediterraneo.

Articolo 15: Costruzioni interrato

- Le costruzioni interrato sono regolamentate dalla normativa nazionale e regionale di riferimento nonché dalle prescrizioni del PRG vigente e del Regolamento Edilizio. L'area è interessata dall'ambito del Piano di Caratterizzazione e pertanto gli interventi saranno subordinati alle specifiche disposizioni previste dallo stesso.
- Gli interventi edilizi sono inoltre soggetti alle specifiche prescrizioni in relazione alla posizione della falda e alle disposizioni definite dalla Provincia di Macerata- Sesto Dipartimento - Settore Genio Civile.

Articolo 16: Regole generali per le prestazioni: incentivi per la qualità

- La qualità della realizzazione delle opere edili sia esse private che pubbliche è un punto qualificante del presente PP che fa proprie le indicazioni in proposito previste dal PRG vigente come ad esempio l'attivazioni di concorsi di progettazione.

TITOLO IV°: MODALITA' PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 17: Generalità

- Il Piano Particolareggiato individua ambiti edificatori ad attuazione autonoma e/o sottoposti a convenzione. Pertanto le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate anche per stralci funzionali.
- Prima della concreta attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nella presente PP in variante al PRG vigente, intendendo per questa la fase del rilascio dei permessi a costruire, il Comune dovrà garantire la completa conformità di cui agli art. 3 e 4 della Direttiva Europea 91/271/CEE, relativa sia alla dotazione del sistema di raccolta delle acque reflue, sia alla dotazione delle opere necessarie al trattamento delle stesse, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm. e della D.G.R. n° 566 del 14/04/2008.
- Si prescrive che in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione venga redatto di apposito elaborato grafico e descrittivo al fine di evitare interferenze tra le reti tecnologiche e in tracciato del fosso intubato.

Articolo 18: Verifica degli standard

La verifica degli standard è stata redatta in funzione dei:

- riferimenti normativi e dimensionamento degli standard rispetto alle Leggi Nazionali (D.M. 1444/68) e Regionali (L.R. 34/92 e successive modificazioni);
- riferimenti normativi e dimensionamento degli standard rispetto al P.R.G. vigente e nel rispetto di quanto previsto dal piano per le attrezzature A1-VAR 17

Articolo 19: Aree Pubbliche e di uso pubblico

- Le aree a standard si suddividono in aree pubbliche e di uso pubblico.

Le prime corrispondono alle superfici minime che devono essere cedute al comune con le destinazioni fissate dalla normativa di riferimento (D.M. 1444/1968, L.R. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni)

TITOLO V°: MODALITA' PER GLI INTERVENTI EDILIZI E LA SISTEMAZIONE DELLE AREE

Articolo 20: Gli interventi edilizi

- Il presente Piano si pone come obiettivo quello di valorizzare per mezzo di ampliamenti ed ulteriori dotazioni di servizi, gli ambiti funzionali omogenei esistenti. In particolare l'area all'interno della quale sono inserite le strutture scolastiche, oltre che prevedere l'ampliamento del Liceo Scientifico, si arricchisce di attrezzature sportive quali la palestra per la scuola media inferiore, la bocciofila, il tiro con l'arco e il potenziamento della pista pattinaggio con aree skate e con la realizzazione di una struttura di tipo ricettivo per ospitare gli studenti, da adibire cioè ad E.R.S.U., struttura che entra in sinergia con l'attuale centro anziani rappresentando un'opportunità di integrazione fra i giovani studenti e gli anziani.

- Per gli edifici residenziali inseriti nel Piano sono posti in continuità con l'attigua area residenziale della lottizzazione di recente edificazione. Il piano evidenzia la volontà di superare i vincoli fisici della viabilità e dell'attuale fosso per la regimazione delle acque, creando percorsi pedonali di collegamento tra le stesse.

- Il Piano prefigura la trasformazione di destinazioni urbanistiche dell'area edificata della palazzina tecnologica per l'edilizia e lavori pubblici in area residenziale e destinazioni ad essa compatibili, in adiacenza ad un'attuale area destinata a residenza e terziario, prevedendo il trasferimento degli uffici attualmente presenti nell'ampliamento dell'edificio che ospita il deposito e uffici urbanistici. In continuità con l'ampliamento sopra descritto trova localizzazione la nuova struttura edilizia della Caritas.

- Il Piano prevede per le strutture edilizie lungo via Carnia, l'ampliamento di due edifici esistenti (centro commerciale e centro anziani) e la nuova edificazione del centro Neocatecumenale.

Articolo 21: Sagome e prescrizioni specifiche relative ai fabbricati

- Le distanze dalle strade, dai confini, e tra fabbricati se non sono riportate nella planimetria generale sono definite dal Regolamento Edilizio Comunale;

- fili fissi e massimo ingombro dei fabbricati sono riportati nella planimetria generale, nel planivolumetrico o altri elaborati esemplificativi;

- la posizione, se riportata, degli accessi ai garage interrati privati ;

- la posizione, se riportata, degli accessi agli alloggi è indicativa;

- Il numero massimo di piani realizzabili e delle altezze massime dei fabbricati sono prescrittivi;

- le indicazioni quantitative relative ai parcheggi privati di uso pubblico sono di tipo prestazionale e pertanto legate alle dotazioni richieste dalla regolamentazione nazionale e regionale di riferimento.

Articolo 22: Quote d'imposta dei fabbricati

- L'imposta dei fabbricati è vincolata alla quota della viabilità esistente, pertanto la stessa dovrà essere tale da garantire la facile accessibilità pedonale e carrabile dagli spazi pubblici sia essi esistenti che di progetto.

- Per le strutture edilizie dotate di spazi interrati e/o seminterrati sono previste quote di imposta superiori al metro pur mantenendo la disposizione del comma precedente sull'accessibilità agli stessi.

Articolo 23: Tipologie edilizie

- Il Piano Particolareggiato definisce, per i fabbricati di progetto, tipologie edilizie di tipo tradizionale con elementi di collegamento verticali a distribuzione di una o più unità abitative.

- L'individuazione riportata negli elaborati di piano, per quanto concerne le tipologie edilizie, non viene definita prescrittiva ma solamente indicativa così come le dimensioni, se riportate, delle unità residenziali e/o direzionali.

Articolo 24: Destinazioni d'uso e mutamenti di destinazioni d'uso

- L'individuazione delle destinazioni d'uso e di quelle compatibili nelle aree edificabili sono individuate dal presente Piano Particolareggiato e, se non espressamente riportato, con quelle previste dal PRG vigente e dal Regolamento Edilizio comunale.

- Le specifiche relative alla possibilità di effettuare mutamenti delle destinazioni d'uso risultano subordinati alle destinazioni previste e/o compatibili comunque nel rispetto delle dotazioni standard previste dalle Leggi Nazionali (D.M. 1444/68) e Regionali (L.R. 34/92 e successive modificazioni);

Articolo 25: Disciplina e modalità d'intervento relative agli edifici esistenti

- Descrizione delle modalità d'intervento relative agli edifici esistenti – Il rilascio del Permesso a Costruire qual'ora l'intervento prevede l'ampliamento è subordinata alla approvazione del presente Piano Attuativo o alla stipula di una convenzione in assenza di questi, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti e/o congrue da quelle previste dal piano nel rispetto della dotazione standard.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle esistenti. Per le aree edificate oggetto di stralcio dal Piano Attuativo sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria ed ordinaria nonché restauro e risanamento

conservativo. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle esistenti.

Articolo 26: Disciplina e modalità d'intervento relativa agli aspetti idrogeologici

- Ricadendo l'area di variante all'interno del perimetro provvisorio relativo al sito di interesse nazionale del basso bacino del fiume Chienti individuato ai sensi del D.M. 471/1999 con D.M. 26/02/2003, l'attuazione degli interventi potrà avvenire solo successivamente all'approvazione, da parte dei competenti organi, dei risultati del prescritto piano di caratterizzazione e dell'eventuale bonifica del sito ove risulti necessaria;

- Per ogni intervento in sede esecutiva dovranno essere effettuate approfondite indagini ai sensi del D.M. 11 marzo 1998 e della Circ. Min. LL.PP. del 24 Settembre 1988 (Norme Tecniche per lo studio delle Terre e delle Rocce);

- La realizzazione di eventuali piani seminterrati dovrà essere subordinata al mantenimento di un franco di sicurezza da livello di massima escursione della falda;

- Al fine di impedire infiltrazioni nell'immediato sottosuolo, le reti fognarie dovranno essere realizzate in modo che sia impedita ogni possibile perdita; in fase esecutiva dovrà perciò essere redatto apposito studio geologico-tecnico affinché la realizzazione da tale rete non interferisca con l'acquifero, studio nel quale si tenga conto dell'opportunità di ricorrere a condotte incamiciate in tubi a tenuta e/o a soluzioni tecniche analoghe;

- Eventuali piazzali da realizzare per lo stoccaggio di materiali potenzialmente dannosi dovranno essere opportunamente impermeabilizzati per evitare l'inquinamento della falda;

- Dovrà essere assicurato il corretto scorrimento delle acque superficiali; sia in fase di cantiere, che di esercizio, mediante opere che garantiscano la regimazione ed il convogliamento delle acque meteoriche, in modo da evitare ristagni od impaludamento;

- Nei punti di intersezione tra la condotta delle acque ad uso umano e le condutture fognarie dovranno essere realizzati idonei sistemi di protezione ad evitare possibili contaminazioni;

- I singoli interventi proposti dovranno essere sottoposti alla richiesta di parere da parte dell'Azienda Sanitaria Unica Regionale Zona Territoriale 8;

- Per ogni intervento deve essere garantito il rispetto della normativa vigente in materia ambientale per quanto riguarda l'inquinamento atmosferico, acustico, elettromagnetico e quello dovuto allo smaltimento dei rifiuti,

- Per ogni intervento deve essere garantito il rispetto T.U.LL.SS. Del 27/7/1934 n.1265, L.13/89, DM 236/89, D.Lgs. 152/2006, L.447/95, DPR 203/88, L.122/89, DM 05/07/75, DPR 303/56, D.Lgs. 626/94, DPR 380/01, L. 36/01 DPR 285/90, D.Lgs. 285/92 e successive modificazioni ed integrazioni;

- L'edificazione deve essere attuata tramite l'isolamento idraulico delle strutture interrate e seminterrate, da effettuare mediante la realizzazione di rampe di accesso alle strutture stesse aventi dislivello minimo variabile tra i 20-40 centimetri dal piano campagna attuale; inoltre qualsiasi apertura di tipo aerazione e/o ventilazione (bocche di lupo, aperture finestrate ecc, dovrà parimenti essere posizionata ad una distanza minima dal piano campagna attuale maggiore di 50 centimetri.

- Tutti i locali interrati e seminterrati dovranno essere attrezzati con adeguati sistemi di pompaggio idonei ad un immediato ed efficace smaltimento della massa idrica connessa alla probabile difficoltà di deflusso delle acque meteoriche in caso di eventi eccezionali.

Tale sistema dovrà essere logicamente integrato da idonee opere di impermeabilizzazione e drenaggio di volumi interrati. Le opere dovranno prevenire eventuali ingressi delle acque provenienti probabilmente dalla risalita della falda idrica di subalveo, in caso di copiose precipitazioni meteoriche associate ad eventi di piena eccezionale.

- In relazione agli aspetti legati alla vulnerabilità dell'acquifero si dovrà evitare soprattutto l'interazione tra gli interventi urbanistici e la falda idrica presente nell'immediato sottosuolo.

In particolare nella zona risulteranno vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione di reflui, fanghi e liquami anche se depurati.

-accumulo di concimi organici.

-dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da strade

- spandimento di pesticidi e fertilizzanti, aperture di cave e pozzi;

-discariche di qualsiasi tipo. Stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti sostanze chimiche pericolose, sostanze radiattive, centri di demolizione e rottamazione autoveicoli, impianti di trattamento rifiuti;

-inoltre ogni area destinata ad interventi di trasformazione del suolo dovrà essere sottoposta ad investigazione al fine di definire la "caratterizzazione del sito ai sensi del protocollo operativo per gli interventi edilizi ricadenti all'interno delle zone individuate dal D.M del 26.02.2003";

- Si renderà necessario eseguire, per ogni singolo intervento edificatorio ed infrastrutturale, puntuali indagini geologiche tecniche e geoambientali, al fine di indirizzare il progettista verso opportune scelte operative, specialmente in relazione agli interventi infrastrutturali aventi effetti mitigatori delle situazioni di vulnerabilità geoambientale.

La direzione dei lavori di carattere geologico durante le fasi di realizzazione delle opere che coinvolgono il suolo.

- Le acque meteoriche provenienti dalle grondaie dovranno essere filtrate e raccolte appositi serbatoi sotterranei, adibiti a vasche per l'irrigazione delle superfici alberate e dei giardini perimetrali ai corpi edificati.

- Gli eventuali interventi per la sistemazione di scarpate e/o rilevati debbono essere realizzati utilizzando tecnologie naturalistiche, opportunamente verificate sotto il profilo statico.

- Le aree adibite a parcheggio ed i piazzali dovranno preferibilmente essere pavimentati con sistemi a foro aperto al fine di permettere il più possibile la sostanziale e libera infiltrazione, nell'immediato sottosuolo, delle acque meteoriche e quindi garantirne la loro permeazione fino alla falda freatica.

Occorre, infatti, evitare la completa impermeabilizzazione (totale asfaltatura) di vaste superfici permeabili, con conseguente e pericolosa immissione concentrata, delle acque superficiali raccolte, sul corso del fiume Chienti o nelle reti fognarie esistenti.

Articolo 27: Fasce di rispetto stradali e ferroviarie

- Come prescritto dalla normativa nazionale di riferimento, dal P.R.G. vigente e dal Regolamento edilizio Comunale; per aree inserite all'interno del centro abitato;

- Ogni intervento (ampliamenti, nuove edificazioni, opere di urbanizzazione, ecc.) ricadenti entro la fascia di rispetto della ferrovia dovrà comunque essere preventivamente autorizzato dall'Ente Ferroviario RFI, conformemente al DPR 753/80;

- Le aree a confine con la ferrovia dovranno essere preventivamente separate da idonea recinzione, da concordare con l'Ente Ferroviario RFI;

- La piantumazione di alberature dovrà rispettare i limiti di cui all'art. 52 del DPR 753/80;

- Eventuali attraversamenti della sede ferroviaria (cavalcaterra, sottopassaggi, condotte di qualunque tipo) dovranno essere sottoposti alla preventiva verifica ed autorizzazione dell'Ente Ferroviario RFI, da formalizzarsi mediante stipula di apposito atto.

4. Attuazione :

UMI 1.5.1 : piano di iniziativa pubblica

UMI 1.5.2: piano di iniziativa pubblica

UMI 1.5.1 PROPOSTA DI VARIANTE (ADOTTATA CON DGC n. ____ DEL __/__/2023)

Quadro Riassuntivo		EDIFICI				ambito di variazione % sul/su totale		SUPERFICI PUBBLICHE DESTINATE A STANDARD da PRG						
UMI n.	1.5.1	destinazione	SULmin	SULmax	min	max	Istruzione		Attrezz.pubbliche		Verde		Parcheggi	Strade
							SUL	Sf	SUL	Sf				
Sup.	196.341	residenziale	1633	14943	5%	48%			0	0	prato-prato alberato	14.562		
Sup.fondiarìa	37.996	di cui res.ERP	0		0%	0%					pavimentato	3741		
Ed.esistenti		comm.le/dir	16137	29447	52%	95%					attrezzato			
Sup.fondiarìa	0	produttivo	0	0	0%	0%	17688	35074	29404	50607				
corso d'acqua/verd e privato	2623								0	0				
TOTALE			31080		100%			35074		50607	totale	18.303	24876	26861

STANDARD DI NORMA		St mq	sul mq	dotazione minima (30 mq)	abitanti teorici	dotazione minima	mq Attrez.			mq. Verde			mq. Parch.
Residenziale		1633	30 mq/ab	54	1170	4,5 mq/ab	istruzione	245	9 mq/ab	spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport	490	3 mq/abitante	0
	2 mq/ab					attrezzature di interesse comune	109	3 mq/ab	spazi per il verde pubblico	163			
Commerciale / direzionale		29447	80mq/100 sul		23558				40mq/100 mq sul		11779	40 mq/100 mq sul	11779
Produttivo		0	0	10%St	0,0				10% St - (5mq/100 sul)		0	10% St - (5mq/100 sul)	0
								354			12432		11779