



Comune
di Tolentino
Provincia di Macerata

PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA "M - C3 "

C/da PACE - ART. 24 NTA del PRG

SEVERINI ASSOCIATI
+Partners

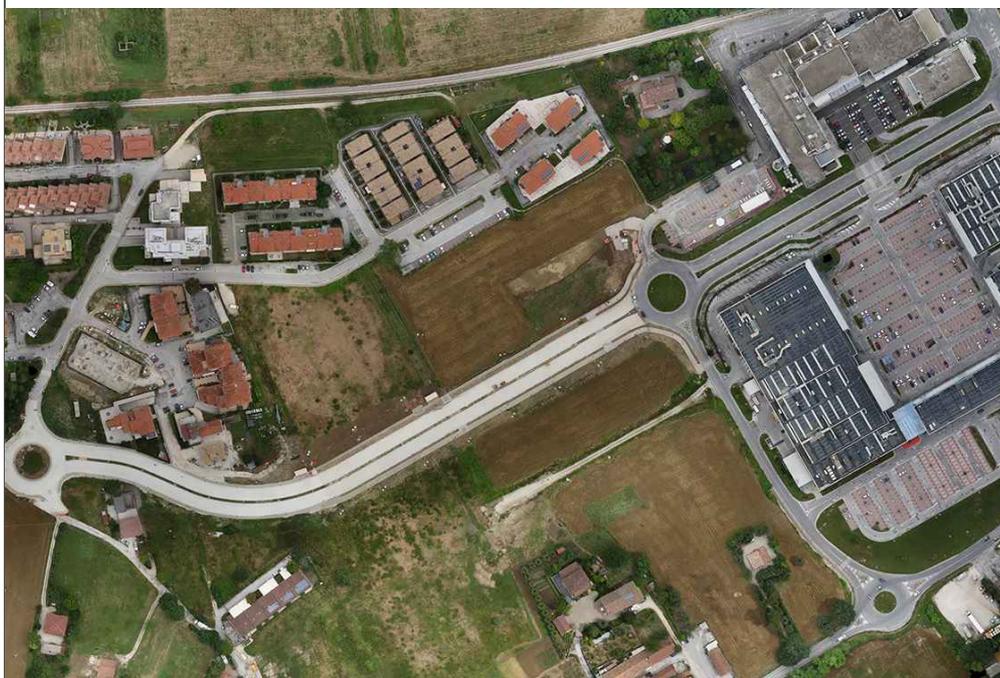
Gruppo di progettazione:

Prog.: Arch. Ubaldo Severini
Arch. Viviana Severini

ADOZIONE GM
con delibera n.83 del 18/03/2019

APPROVAZIONE GM
CON OSSERVAZIONI ACCOLTE

Comune di TOLENTINO



Responsabile Servizio Urbanistica
COMUNE DI TOLENTINO
Ing. Patrizia Meo

Titolo:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

tav.n°

NTA

Scala:

n° commessa:

002U18

Categoria di Progettazione:

Urbanistica

Nome file:

prot. n°:

NTA PP M_C3

INDICE

TITOLO I CONTENUTO DEL PIANO

Art. 1 - Oggetto del piano

Art. 2 - Elaborati del Piano

TITOLO II

DESCRIZIONE DELLE AREE E NORME GENERALI

Art. 3 – Destinazione degli ambiti territoriali

Art. 4 - Norme generali per l'attuazione del Piano

Art. 5 – Permesso di costruire

TITOLO III NORME EDILIZIE

Art. 6- Norme generali per l'edificazione

Art. 7 - Aree destinate all'edificazione

Art. 8 - Aree pubbliche per verde attrezzato

Art. 9 - Aree per percorsi pedonali e piste ciclabili

Art. 10 - Aree per parcheggi pubblici

Art. 11 - Aree per la viabilità

Art. 12 - Aree per stazioni ecologiche di base

Art. 13 - Aree soggette a particolari vincoli e servitù

Art. 14 – Verde privato Vp

TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI

Art. 15 - Disposizioni generali e Tempi di Attuazione

TITOLO I

CONTENUTO DEL PIANO

Art. 1 - Oggetto del piano

1. Il Piano ha per oggetto la progettazione urbanistica dell'area classificata come "Zona C3 – Aree miste per residenza, servizi pubblici di tipo urbano e terziario avanzato", in attuazione di quanto disposto dal Piano Regolatore Generale, approvato con delibera n° 33 in data 09.01.1995 dalla Giunta della Regione Marche.

2. La progettazione urbanistica ha lo scopo di individuare, attraverso un Piano di Coordinamento, la viabilità, l'aggregazione spaziale e funzionale dei vari comparti edificatori, l'individuazione delle aree pubbliche o di pubblico interesse, l'individuazione delle aree residenziali private integrate a quelle per l'edilizia residenziale pubblica, e delle aree con destinazione extra-residenziale (terziario, direzionale, pubblico interesse, parchi polifunzionali, commercio di servizio, laboratori a servizio di attività distributive, laboratori di ricerca e produzione tecnologica e scientifica, ecc.).

Art. 2 - Elaborati del Piano

1. Il Piano si compone dei seguenti elaborati:

A - Relazione tecnico-illustrativa;

B - Norme Tecniche di Attuazione;

C – Elaborati grafici:

Tav .0 Rif – Tavola di Comparazione Prev. PP

TAV. 1 - Inquadramento urbanistico e Comparti;

TAV. 2 – Ambiti di Intervento;

TAV. 3 – Standard Urbanistici;

TAV. 4 – Progetto di Piano su base Orto-Foto;

TAV. 5 – Progetto di Piano a carattere normativo;

TAV. 6 - Inf – Infrastrutture e gestione Aree;

TAV. 7 - Rilievo Gps Strada Cat. D / part. Costruttivi;

Indagine geologica ai sensi art. 89 DPR 380/2001(ex art. 13 Legge 64/74).

TITOLO II

DESCRIZIONE DELLE AREE E NORME GENERALI

Art. 3 – Destinazione Ambiti territoriali

1. Le aree comprese nel Piano sono distinte secondo la loro destinazione come segue:

A - AREE DESTINATE ALL'EDIFICAZIONE

- aree per l'edilizia residenziale pubblica;
- aree per l'edilizia residenziale privata;
- aree per strutture miste extra-residenziali;
- aree per attrezzature e impianti di interesse generale US6
- aree a verde privato.

B - AREE DOTAZIONE STANDARDS

- aree per verde pubblico attrezzato;
- aree per opere di urbanizzazione secondaria;
- aree di sosta e parcheggio.

C - AREE PER VIABILITA' E PERCORSI

- aree per strade di scorrimento e relative fasce lineari di mitigazione;
- aree per strade di distribuzione e relative fasce lineari di mitigazione;
- aree per percorsi pedonali e piste ciclabili.

Art. 4 - Norme generali per l'attuazione del Piano

1. Il Piano definisce l'ubicazione e la destinazione delle aree, lo schema della viabilità, la tipologia, le superfici edificabili, le aree alberate a verde pubblico e privato e, ove necessario, la volumetria degli edifici.

2. Il Piano, sulla base del quadro normativo fissato dal vigente P.R.G., riconosce e valorizza la valenza dell'area in C.da Pace come zona baricentrica posta tra l'emergenza del Centro Storico, dei nuclei limitrofi ed il bordo che delimita le aree per insediamenti produttivi.

3. Obiettivo del Piano è la realizzazione di insediamenti a cui attribuire una vocazione edificatoria finalizzata ad un'edilizia integrata non ristretta al solo quartiere, ma a servizio di una più ampia ed estesa utenza, nelle seguenti proporzioni:

- **50,87%** della volumetria insediabile per insediamenti a carattere residenziale;

- **49,13%** della volumetria insediabile per insediamenti a carattere extra-residenziale.

4. Il Piano si attua per Comparti Edificatori Unitari, di cui all'art. 23 della Legge n° 1150/1942 e art. 32 della L.R. n° 34/1992, così come individuati nelle tavole di progetto.

5. Il Comparto edificatorio consiste in un aggregato di aree tra loro confinanti, eventualmente appartenenti a diversi proprietari, per dare vita ad un complesso edilizio di carattere unitario o alla trasformazione dei fabbricati su di essi esistenti.

6. I proprietari delle aree interessate dai comparti edificatori, potranno riunirsi in Consorzio per l'attuazione degli interventi previsti nel Piano.

7. A tale fine essi favoriranno preferibilmente la costituzione spontanea, a scopo di coordinamento, di specifiche associazioni formalmente costituite con atto notarile e regolamentate da apposito statuto che preveda forme di partecipazione collettiva atte a garantire al singolo cittadino le necessarie informazioni sull'operato dell'associazione, il tutto onde procedere all'attuazione del comparto.

8. Resta salva la facoltà del Comune di Tolentino, in caso di mancata spontanea attuazione degli obblighi assunti con il presente accordo, di attivare i meccanismi di costituzione coattiva delle associazioni consortili a termini dell'art. 32 della legge Regione Marche n. 34 del 5 agosto 1992, con i meccanismi coercitivi di comparto.

9. Qualora il comparto sia costituito da un solo proprietario, la costituzione del consorzio non sarà necessaria alla espressa condizione che vengano garantiti i tempi e modi di attuazione del comparto e delle opere funzionali all'intero programma attuativo.

10. I proprietari attuatori e/o i Consorzi costituiti, potranno avviare il processo di urbanizzazione, per quanto attiene il solo sistema infrastrutturale, soltanto a seguito della stipula della convenzione urbanistica che disciplini la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree ove avviare la costruzione e/o l'ampliamento delle sedi stradali previste nel Piano e di quelle ove realizzare gli standard (parcheggi e verde pubblico).

11. La convenzione dovrà prevedere un cronoprogramma di attuazione temporale delle opere comprese in ogni singolo comparto.

12. La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano attraverso il ricorso a comparti distinti costituisce una mera modalità attuativa dell'intervento,

in considerazione della natura omogenea dei singoli comparti e della modularità delle opere.

13. Per la costituzione coattiva del Consorzio, ove non vi sia costituzione spontanea, e per l'adozione dello statuto si applicano le disposizioni dell'articolo 9 della L.R. 30.07.1974 n° 16 Legge Regionale per il terremoto di Ancona, richiamata dall'art. 32, comma 4, della L.R. 34/92.

14. La quota di ciascun proprietario è direttamente proporzionale alle quote millesimali, calcolate in funzione della superficie di proprietà all'interno del comparto, senza tener conto delle destinazioni urbanistiche del comparto stesso.

15. In particolare i proprietari attuatori dovranno, mediante la convenzione di cui al precedente comma 10, da stipularsi con il Comune nei modi e nelle forme di Legge, assumersi gli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, alla sistemazione ed organizzazione degli spazi pubblici e stabilire le modalità della loro cessione al Comune medesimo.

16. Eventuali impiego e/o modifica delle infrastrutture esistenti (viabilità, servizi, sottoservizi, ecc.) di proprietà comunale, necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di pertinenza del Piano, saranno a totale carico dei proprietari attuatori, i quali, in sede di stipula della convenzione, dovranno impegnarsi a sostenere le relative spese di miglioramento ed adeguamento.

17. Il Comune può convenire con i proprietari attuatori, in sostituzione della cessione delle aree per le opere di urbanizzazione afferenti il singolo comparto, il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree ed opere stesse, in tutti quei casi in cui la cessione delle aree sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni secondo quanto stabilito dalla Giunta Municipale.

18. La progettazione dovrà assicurare la perequazione fra i vari proprietari mediante un'equa distribuzione, fra situazioni omogenee, degli oneri e dei vantaggi derivanti dalle destinazioni fissate dal Piano attuativo.

19. All'interno di ogni Comparto assume carattere prescrittivo:

- la disposizione planimetrica e le aree destinate alla viabilità di interesse generale;
- la quantità delle aree stabilite per il soddisfacimento degli standard urbanistici e quelle individuate per garantire le misure di mitigazione e compensazione lungo gli assi viari.

20. All'interno di ogni singolo comparto, qualora esistano edifici già costruiti, la

nuova volumetria realizzabile è pari al prodotto fra la superficie complessiva del comparto stesso e la volumetria insediabile detratta le potenzialità edificatorie delle porzioni delle singole particelle catastali inserite nel comparto, esistenti alla data del 31 maggio 2006, sulle quali insistono gli edifici stessi.¹

Art. 5 – Ambiti di intervento e Permesso di Costruire

Ambiti di intervento

1. Fermo l'obbligo di convenzionamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti attuatori, ai sensi del superiore comma 10, per la definitiva conformazione e quale condizione per l'avvio delle edificazioni, il progetto di trasformazione urbanistica viene ulteriormente organizzato all'interno di AMBITI di intervento per un dettaglio maggiore utile a verificare la coerenza delle ipotesi progettuali con gli obiettivi funzionali e formali del Piano Particolareggiato.

2. Per ogni ambito d'intervento dovrà essere presentato un elaborato grafico inerente la proposta di attuazione – *schema planivolumetrico* -, che verrà sottoposto all'esame della Giunta Municipale preventivamente al rilascio dei singoli permessi di costruire, nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni delle presenti NTA.

3. Il planivolumetrico, di cui al comma precedente, può prevedere eventuali accorpamenti dei lotti (e della relativa superficie di massima occupazione) e suddivisione degli stessi, modifica dei percorsi interni ai lotti o dei tracciati conseguenti alla suddivisione o all'accorpamento degli stessi. Può essere altresì ammesso il trasferimento della volumetria insediabile nell'ambito delle aree edificabili o tra comparti, fermo restando la capacità volumetrica totale prevista dal Piano e le percentuali indicate al precedente art. 4 comma 3 per le destinazioni d'uso insediabili.

4. Il planivolumetrico, inoltre, dovrà essere corredato di una planimetria di dettaglio in scala non inferiore a 1:500 relativa alla sistemazione esterna dei lotti, con su riportati gli elementi arborei o arbustivi presenti e/o di nuovo impianto.

5. E' consentito, dietro specifico assenso della Giunta Municipale, il trasferimento della volumetria insediabile tra Comparti e/o Ambiti, fermo restando la capacità

¹ Comma recante disposizioni di carattere volumetrico acquisito senza modifiche da art. 4 previgente PP-Pace MC3 – ex comma 22

volumetrica totale prevista dal Piano e le percentuali indicate al precedente art. 4 comma 3 per le destinazioni d'uso insediabili.

6. La viabilità e i sottoservizi interni agli ambiti sono da considerarsi ad attuazione e gestione privata.

7. Per Ambiti in cui il sistema della viabilità e dei sottoservizi mostra con evidenza la interconnessione funzionale con pari sistema infrastrutturale pubblico, o presenta interazioni funzionali con altri ambiti e/o con strutture pubbliche o di interesse pubblico la Giunta Municipale può riconoscere la possibilità di Convenzionamento per quanto attiene la "Gestione" – *manutenzione, erogazione di servizi ecc.* - di dette reti infrastrutturali.

8. Nella Tavola 2 l'ambito 10, contrariamente agli altri, viene esaminato attraverso una definizione planimetrica di indirizzo in quanto è evidente la forte interazione che esiste tra l'ambito medesimo e l'area US6 – *nuovo campus scolastico per l'istruzione superiore* –. Si nota come il sistema infrastrutturale viario di Ambito sia in parte chiamato a risolvere esigenze funzionali allargate o meglio estranee al proprio territorio.

Permesso di costruire

1. Il rilascio dei permessi edificatori (Pdc) è subordinato alle seguenti procedure:

a) approvazione da parte della Giunta Municipale di un piano planivolumetrico del quale l'opera edilizia da autorizzare costituisce un primo stralcio.

b) Permesso di costruire avente per oggetto le opere e infrastrutture interne all'ambito di intervento, opere necessarie alla fruizione e all'abitabilità /agibilità degli immobili;

c) Presentazione di atto d'obbligo unilaterale e relativa fidejussione di garanzia a copertura degli interventi infrastrutturali, sottoservizi ecc., necessari a consentire il rilascio dell'abitabilità del singolo intervento edificatorio oggetto di istanza di Pdc.

NB. Tale ipotesi è prevista solo per gli ambiti dove si prevede apposita Convenzione per la presa in carico e la gestione futura delle opere da parte del Comune.

2. Le procedure di cui al punto 1. Lettere b) e c) non sono necessarie laddove trattasi di Ambito di limitate dimensioni la cui attuazione viene risolta con unico edificio.

3. I progetti degli interventi edilizi dovranno essere compilati nelle forme previste dal vigente Regolamento Edilizio e secondo gli indirizzi e prescrizioni delle

presenti NTA.

4. Il rilascio del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione primarie è condizione essenziale per la presentazione dei progetti degli interventi edilizi previsti dal Piano.

5. I permessi a costruire presentati per l'attuazione degli interventi edificatori saranno esentati dalla corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, in tutto o in parte, nella misura in cui la convenzione di cui all'art. 4 ne preveda lo scomputo totale o parziale.

TITOLO III NORME EDILIZIE

Art. 6 - Norme generali per l'edificazione

1. L'edificazione all'interno di ogni singolo Comparto viene regolata nel rispetto dei parametri edilizi indicati dal Piano la cui definizione e contenuto vengono qui assunti con particolare riferimento all'articolo 15 del REC - *regolamento edilizio del Comune di Tolentino* – e tenuto conto delle prerogative attribuite dalla normativa vigente ai piani attuativi in fatto di parametri edilizi.

2. La normativa del Piano si articola in indirizzi e prescrizioni.

3. Gli indirizzi sono essenzialmente volti a promuovere e favorire la sostenibilità, per permettere un basso impatto ambientale, un risparmio energetico e delle risorse, oltre a stimolare un'offerta di qualità da parte degli operatori in modo da assicurare, attraverso un progetto di edificazione controllata e di costituzione di una rete di connessioni sul territorio, un maggior livello di qualità della vita.

4. Le prescrizioni servono a definire alcuni contenuti necessari del Piano e istituiscono norme direttamente cogenti per l'edificazione e per la realizzazione delle strutture connesse. **Il Piano o meglio i suoi contenuti e la metodologia progettuale seguita assumono valore di previsione plano-volumetrica ai sensi dell'articolo 9 del DM 1444/68.²**

Art. 7 - Aree destinate all'edificazione

² *Accoglimento osservazione N3 – Pr MC – punto 5/2*

1. Le aree così classificate sono state individuate dall'ambito perimetrato dal Piano, per sottrazione escludendo le zone destinate alla dotazione standard e le aree per la viabilità ed i percorsi.

A – Aree residenziali

INDIRIZZI

2. Le tipologie edilizie per tutte le aree residenziali, pubbliche e private, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- piano interrato/seminterrato prevalentemente sotto il perimetro degli edifici adibito ad autorimesse private, cantine ed attrezzature di servizio al fabbricato;
- piano terra con destinazione d'uso residenziale e le relative attrezzature condominiali e di vicinato;
- altri piani in elevazione con destinazione d'uso residenziale;
- sottotetti fruibili e/o abitabili secondo la normativa del vigente Regolamento Edilizio;

3. Ogni edificio dovrà essere dotato di adeguati spazi a verde, onde consentire la permeabilità delle superfici che circondano il fabbricato e la ricarica delle falde acquifere sotterranee.

4. La distribuzione delle essenze arboree verrà effettuata tenendo conto delle dimensioni della pianta al momento del massimo sviluppo ed in relazione al miglioramento dei requisiti di comfort climatico dell'edificio al fine di ottenere ombreggiamento/raffrescamento estivo ed adeguata protezione dai venti: pertanto è opportuno dare la giusta importanza nel porre a dimora piante autoctone a foglia caduca in prossimità dei fronti Sud-Est e Sud-Ovest e sempreverdi sul lato Nord.

5. L'orientamento prevalente degli edifici dovrà essere in direzione Est-Ovest con flessibilità di angolazione rispetto al Sud in tutti quei casi dove non è possibile osservare tale orientamento, per motivi di ordine urbanistico-compositivo.

6. Il volume dei fabbricati sarà compatto, preferibilmente allungato verso Est-Ovest per raggiungere obiettivi climatici ottimali.

7. L'ubicazione dei vari edifici deve rispettare il "diritto al sole" e, pertanto, dovranno essere distribuiti tenendo conto dell'opportuna distanza critica per garantire il soleggiamento fra edifici paralleli e orientati a Sud.

8. I quattro fronti degli immobili dovranno essere diversificati progettualmente

per la massima rispondenza alle norme di contenimento energetico.

9. Il guadagno energetico diretto sul fronte Sud nel periodo invernale può avvenire tramite l'utilizzo di finestre solari, appositamente protette per evitare dispersioni termiche durante la notte e progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo, oppure dotando gli edifici di ampie serre vetrate non riscaldate e completamente apribili con funzione di captazione solare e giardino d'inverno.

10. Le rampe per l'accesso agli interrati o seminterrati dovranno essere schermate mediante essenze siepi, rampicanti, fioriere, ecc.) nei lati esterni al fine di ridurre l'impatto visivo sul contesto circostante.

PRESCRIZIONI ³

11. Nel dettaglio l'edificazione nelle aree con destinazione residenziale è regolata nel modo seguente:

- a) Usi consentiti: UR1 (abitazioni, relative attrezzature condominiali e di vicinato, usi compatibili con la destinazione UR1);
- b) Interventi ammessi: manutenzione – restauro - ristrutturazione edilizia - demolizioni e ricostruzioni - nuove costruzioni;
- c) Indice di Fabbricabilità Fondiaria IF: attribuito in funzione dell'IT di comparto e dell'attribuzione specifica prevista dai piani planivolumetrici di Ambito (art. 6);
- d) H max: ml 12,50;
- e) Distanza minima dalla sede stradale: ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00;
ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml 15,00 (salvo diversa indicazione negli elaborati di Piano);
- f) Distacco tra gli edifici Df: ml 10,00;
- g) **Distacco minimo dai confini Dc: ml 5,00 - sono fatte salve diverse indicazioni presenti negli elaborati Plano-volumetrici di Piano. In sede di preventiva autorizzazione da parte della Giunta Municipale del Piano di AMBITO tale parametro può essere derogato in termini di confine di zona e non di proprietà.**

³ Commi 11/16 recanti disposizioni di carattere volumetrico, acquisiti senza modifiche da art. 8 previgente PP-Pace MC3 – ex commi 11/16bis

Sono fatte salve le distanze previste dai confini fra proprietà diverse.⁴

h) Parcheggi interni ai lotti: 1 mq ogni 10 mc di costruzione ai sensi dell'art. 41 sexies della L. n° 1150/42, come modificato dalla Legge 122/89;

12. Nelle aree di pertinenza degli edifici gli spazi in superficie debbono obbligatoriamente essere sistemati a verde, con adeguate alberature, per almeno una quota non inferiore al 40% dell'area scoperta derivante dalla differenza tra la superficie fondiaria del lotto e la superficie coperta del fabbricato da realizzare o ampliare.

13. Nel conteggio della volumetria, ai fini della determinazione della cubatura insediabile nelle aree residenziali, non si tiene conto, oltre a quanto stabilito dal vigente Regolamento Edilizio, dei volumi tecnici in applicazione di particolari tecnologie finalizzate al risparmio energetico realizzate con sistemi bioclimatici riconducibili alle tecniche della bioarchitettura, come ad esempio muri solari passivi, pareti e tetti ventilati, ecc.

14. Per soluzioni planivolumetriche unitarie è possibile prescindere dall'indice Df purché venga mantenuta una distanza minima pari a ml. 10,00 tra pareti con vedute.

15. Le recinzioni dei singoli lotti, prospicienti sulle vie pubbliche o sulle aree a parcheggio, dovranno:

- per ogni ambito d'intervento, essere uniformate per tipologia e caratteristica dei materiali impiegati;
- avere in tutti i punti un'altezza complessiva non superiore a ml. 1,50;
- essere installate su muretti intonacati e tinteggiati o muratura a faccia vista di altezza non superiore a ml. 0,30;
- essere piantumate con siepe sempreverde in modo tale da inglobare il materiale impiegato, allo scopo di ottenere una barriera a verde.

16. Fermo restando la potenzialità edificatoria volumetrica prevista per ogni singolo comparto o ambito di intervento, è ammessa la realizzazione di un solo piano attico al di sopra dell'altezza massima consentita, di cui al precedente comma 11, lett. d), esteso per una superficie non superiore AD 2/3 della superficie utile lorda del piano sottostante avente le caratteristiche di abitabilità come previste dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

⁴ *Accoglimento osservazione N° 1 Nicola Ruffini e altri*

B – Aree extra-residenziali

17. Per tutte le aree extra-residenziali, la distribuzione e la conformazione planimetriche del Piano hanno carattere di scheda-progetto, atta a definire linee guida ed indirizzi e pertanto preventivamente al rilascio del permesso a costruire dovrà essere presentato un Piano Esecutivo di Dettaglio da sottoporre a preventiva autorizzazione da parte della Giunta Municipale.

18. Il Piano Esecutivo di Dettaglio, di cui al comma precedente dovrà essere esteso all'intero ambito d'intervento così come individuato nelle tavole di progetto e dovrà contenere tutti gli elementi necessari alla definizione architettonica, tipologica e delle destinazioni d'uso compatibili con quanto previsto dalle presenti norme per ogni singolo edificio, oltre a quanto disciplinato al precedente art. 5, commi 2,3,4.

19. L'Amministrazione si riserva la facoltà di apportare tutte quelle modifiche ritenute necessarie, al fine di assicurare la qualità architettonica ed ambientale per la realizzazione degli interventi extra-residenziali previsti.

20. Nel dettaglio l'edificazione nelle aree con destinazione extra-residenziale è regolata nel modo seguente:

a) Usi consentiti:

UP3 (attività di servizio per l'industria, ricerca e terziario avanzato, centri di ricerca, laboratori, centri per l'addestramento, aule e servizi didattici, ecc.);

UP4 (attività amministrative, finanziarie e di rappresentanza);

UP7 (attività fieristiche, di esposizione e mostre);

UP8 (supermercati, commercio di servizio, parchi polifunzionali);

US6 (attrezzature per l'istruzione superiore);

US10 (strutture amministrative pubbliche);

b) Indice di Fabbricabilità Fondiaria IF: attribuito in funzione dell'IT previsto dal PRG per il Piano Pace M "C3" e dal Comparto di riferimento;

c) **H max: ml 19.00;**⁵

d) Distanza minima dalla sede stradale:

ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;

ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00;

ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml 15,00;

⁵ *Accoglimento osservazione N3 – Pr MC – punto 5/1*

Sono fatte salve le diverse indicazioni negli elaborati di Piano;

e) Distacco tra gli edifici Df: ml 10,00;

f) Distacco minimo dai confini Dc: ml 5,00 (salvo diversa indicazione negli elaborati di Piano);

g) Parcheggi interni ai lotti: I parcheggi interni ai lotti dovranno essere previsti nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 come modificato dalla Legge 122/89, oltre a quanto previsto dalla Tab. D allegata alla L.R. 23.02.2005, n. 9 e s.m.i.

21. Nel conteggio della volumetria, ai fini della determinazione della cubatura insediabile nelle aree extra-residenziali, sono compresi esclusivamente i volumi effettivamente utilizzati per ogni singolo livello anche se non fisicamente delimitati e non vanno considerati, oltre a quanto stabilito dal vigente Regolamento Edilizio, i volumi tecnici quali intercapedini derivanti dall'alloggiamento degli impianti, uso di tecnologie avanzate e/o volte al contenimento dei consumi energetici, ecc. Considerato altresì che ai fini della programmazione urbanistica degli standard, delle specificità funzionali ed in particolare della naturale interazione fra Indice di fabbricabilità territoriale (IT) e Indice di utilizzazione territoriale (UT) - *parametro quest'ultimo più rispondente alla tipologia extra-residenziale* - viene indicata ai fini del calcolo della volumetria insediabile una altezza convenzionale comunque non superiore a ml 4,00 per le destinazioni UP3, UP7, UP8, US6 e ml 3,00 per le destinazioni UP4 e - US10.

22. *comma eliminato⁶*

23. In ottemperanza del dettato normativo delle NTA del PRG viene inserito all'interno del sistema strutture extra-residenziali la destinazione US6 – "*strutture per l'istruzione superiore*" - quale localizzazione, preventiva e prescrittiva, individuata in fase di strumento urbanistico generale di un'area appartenente alla tipologia urbanistica – *zona omogenea* – "F" DM 1444/68. Ai fini degli standard di ambito valgono le prescrizioni di settore – DM 18.12. 1975 – mentre i parametri edilizi fanno riferimento alle indicazioni generali proprie del sistema extra-residenziale di cui sopra.

24 – Gli ambiti a destinazione extra-residenziale di interesse pubblico e generale, ambiti 14a, 14b e ambito zona F/US6 non possono essere dotati di recinzioni. La protezione degli edifici dal pericolo di intrusione dovrà essere integrata

⁶ *Accoglimento Osservazione Prov/Mc – Interazione con nota 5*

all'edificio con adeguate soluzioni architettoniche.

Art. 8 - Aree pubbliche per verde attrezzato

1. In dette aree è vietato ogni tipo di costruzione.
2. E' consentita l'installazione di piccole attrezzature e manufatti (quali chioschi, panchine, ecc.) purché costituenti uno spazio unitario attrezzato per la sosta e il riposo.
3. Le aree dovranno essere opportunamente sistemate a prato e con piantagioni con essenze di medio ed alto fusto, atte a garantire l'uniformità paesistica dell'ambiente.
4. In tali aree dovranno essere previsti percorsi pedonali di attraversamento e collegamento con la viabilità principale.
5. In tutto l'ambito territoriale del verde pubblico dovrà essere garantito il massimo mantenimento della permeabilità del suolo. Le tecniche di coltivazione, piantumazione e di manutenzione, saranno attuate nella logica "dell'agricoltura biologica e biodinamica", per ridurre al minimo l'inquinamento delle falde acquifere.

Art. 9 - Aree per percorsi pedonali e piste ciclabili

1. Sono le aree destinate unicamente al traffico pedonale ed al transito ciclabile.
2. Tali percorsi hanno lo scopo di assicurare collegamenti tra le varie zone e le strade principali, evitando per quanto possibile interferenze con la viabilità veicolare.
3. Particolare cura dovrà essere posta nell'allestimento di tali percorsi, mediante posa a dimora di siepi di separazione e di altri elementi di verde diffuso atti a mitigare l'impatto derivante dal traffico veicolare adiacente.
4. Le piste ciclabili, in corrispondenza degli attraversamenti con le strade di Piano, saranno realizzate in rilevato su cunetta con materiali diversi rispetto al manto stradale, in modo di garantire non solo la complanarità del percorso, ma anche la sicurezza consentendo la visibilità ed il rallentamento da parte degli autoveicoli.
5. Tutti i percorsi pedonali dovranno essere rispondenti alla normativa vigente per favorire l'uso da parte dei disabili, degli anziani e delle persone con ridotte capacità motorie. A tale scopo, oltre a quanto stabilito dalle leggi vigenti in materia, tutti i percorsi dovranno essere dotati di accorgimenti utili ad indicare le variazioni di percorso, le intersezioni con la viabilità veicolare e con ostacoli che

possono impedire il corretto uso a salvaguardia della sicurezza dei portatori di handicap.

Art. 10 - Aree per parcheggi pubblici

1. Le aree per la sosta ed il parcheggio dovranno presentarsi in modo gradevole per garantire zone d'ombra per gli autoveicoli ed essere elementi d'arredo, con la presenza di essenze arboree ed arbustive di coronamento, al fine di ottenere quinte a carattere botanico piacevoli per il transito quotidiano e per attenuare l'impatto delle automobili in sosta.

2. La finitura superficiale delle aree di sosta dovrà essere effettuata attraverso pavimentazioni permeabili in corrispondenza degli stalli per il parcheggio degli autoveicoli, utilizzando elementi prefabbricati di forma alveolare, in materiale plastico riciclato o manufatti in calcestruzzo vibro-compresi.

3. In tali zone, da reperire all'interno di ogni singolo Comparto secondo le quantità indicate nelle tavole di progetto, non è consentita l'installazione di nessun tipo di manufatto.

4. Le aree destinate alla sosta veicolare dovranno essere piantumate con idonee essenze di medio ed alto fusto, per una quantità pari di una pianta ogni 25 mq. di superficie a parcheggio, pari a circa una pianta ogni 6/7 ml, mentre le aiuole dovranno essere dotate di idonee essenze arbustive.

Art. 11 - Aree per la viabilità

1. Il Piano prevede tre tipologie stradali in ambito urbano, con le caratteristiche di cui al D.M. 05.11.2001 n° 6792:

- strada di scorrimento Tipo 1 – Cat. D;
- strade di distribuzione Tipo 2– Cat. E;
- strade private interne agli ambiti d'intervento.

2. Le strade private interne agli ambiti d'intervento rappresentano l'insieme della distribuzione locale al servizio del singolo edificio o di gruppi di edifici. Tali strade possono essere considerate come passi carrabili autonomi che si sviluppano all'interno dell'area di pertinenza.

3. Lungo la strada di scorrimento Tipo 1 è possibile, in fase di Progetto di Ambito – *planivolumetrico* - prevedere accessi diretti solo dietro specifico assenso della Giunta Municipale.

4. Lungo le strade di distribuzione cat. E sono consentiti passaggi carrabili e

pedonali alle aree fabbricabili non per singoli edifici ma attraverso soluzioni unitarie di ambito. E' possibile derogare da tale prescrizione solo dietro specifico assenso della Giunta Municipale alla luce di problematiche connesse non valutabili per motivi di scala in sede di adozione del PP.

Art. 12 - Aree per stazioni ecologiche di base

1. Le aree per le stazioni ecologiche di base, ubicate preferibilmente negli spazi destinati alla sosta e parcheggio, devono poter contenere idonei contenitori che saranno utilizzati per la raccolta differenziata.
2. La superficie necessaria per poter installare questi contenitori e per consentire ai mezzi di raccolta di poter effettuare una corretta manovra è di circa ml. 10 x 2.
3. Ogni area dovrà essere ubicata all'interno della fascia di verde di mitigazione evitando interferenza con la corsia stradale e verrà delimitata su tre lati da un cordolo. Nei due lati più stretti verranno poste due griglie per consentire il deflusso delle acque reflue.
4. L'area circostante che ospita la stazione base ecologica dovrà essere piantumata con idonee essenze arbustive e di medio ed alto fusto onde mitigare l'impatto visivo.

Art. 13 - Aree soggette a particolari vincoli e servitù

1. Le fasce di rispetto stradale, ferroviario e delle reti tecnologiche sono le aree inedificabili a protezione del nastro stradale, ferroviario o di particolari impianti tecnologici (reti elettriche, depuratori, canali, rete distribuzione gas metano, acquedotti, ecc.).
2. In tali zone è consentito il recupero, ex art. 3 del D. Lgs 380/2001, degli edifici esistenti con il mantenimento delle superfici utili esistenti.
3. Dette aree, però, possono essere utilizzate ai fini del calcolo degli standard urbanistici necessari per l'edificazione all'interno del Comparto e contribuiscono al calcolo della capacità insediativa territoriale.
4. L'urbanizzazione primaria relativa all'esecuzione della viabilità interna, dei parcheggi e del verde pubblico può essere realizzata nel soprassuolo, tramite particolari accorgimenti tecnici atti a salvaguardare gli impianti tecnologici.

Art. 14 – Verde Privato Vp ⁷

A - VERDE PRIVATO VP

1 Le zone individuate a verde privato sono quelle di pertinenza di edifici esistenti, che, sulla base dell'estensione della particella di pertinenza, non danno luogo ad incremento volumetrico derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale.

2. In tali aree è consentito il recupero degli edifici esistenti ed il completamento volumetrico tramite ampliamento plano-altimetrico, nonché l'accorpamento dei volumi esistenti all'interno dell'area, per un massimo del 20% della volumetria esistente e nel rispetto dei parametri edilizi di cui al precedente art. 7, comma 11.

3. Qualora la conformazione dell'area di pertinenza renda impossibile il rispetto dei parametri edilizi delle presenti norme, è consentita la realizzazione di interventi in allineamento all'edificio principale esistente in deroga a quanto previsto dall'art. 7, comma 11 lett. g).

B - VERDE PRIVATO VP*

4. Le zone individuate a verde privato con asterisco sono quelle di pertinenza di edifici esistenti, che, sulla base dell'estensione della particella di pertinenza, danno luogo ad incremento volumetrico e possono considerarsi di completamento.

5. In tali aree è consentito il recupero degli edifici esistenti, il completamento volumetrico tramite ampliamento plano-altimetrico, nonché l'accorpamento dei volumi esistenti all'interno dell'area, nuova edificazione nel limite previsto dalla volumetria indicata nelle tavole di progetto e nel rispetto dei parametri edilizi di cui al precedente art. 7, comma 11.

6. Nell'ambito delle zone VP e VP* è fatto obbligo di mantenere e potenziare il verde esistente.

7. A tale scopo all'atto della richiesta del permesso di costruire per interventi edilizi dovrà essere presentata una planimetria in scala non inferiore a 1:500 con su riportati gli elementi arborei o arbustivi presenti e/o di nuovo impianto con esatta indicazione della specie, delle dimensioni e della localizzazione, corredata da una relazione sulle modalità di manutenzione e potenziamento della vegetazione.

C - NORMATIVA SPECIFICA *1

⁷ Articolo recante disposizioni di carattere volumetrico, acquisito senza modifiche da art. 15 previgente PP-Pace MC3

8. Fermo restando la volumetria insediabile complessiva stabilita dal Piano per l'ambito 4, nell'area contrassegnata con la sigla *1 è ammessa la destinazione residenziale e/o extra-residenziale nella misura del 50% della previsione volumetrica dell'intero ambito 4.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 15 - Disposizioni generali e Tempi di attuazione

1. Per quanto non indicato nelle presenti norme valgono le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. ed ogni altra Legge o Regolamento vigenti in materia di edilizia, igiene e viabilità.

Tolentino li 10 Giugno 2019