



# COMUNE DI MACERATA

## NORME DI ATTUAZIONE VARIANTE GENERALE AL P.R.G. MACERATA

### ART. 23

#### ZONE DISTRIBUTIVE E COMMERCIALI

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

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

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

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

#### **Sottozona 1**

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

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

#### **Prescrizioni particolari:**

**N 9** - Considerato che la edificazione esistente risulta in parte compresa nella zona a vincolo



# COMUNE DI MACERATA

## NORME DI ATTUAZIONE VARIANTE GENERALE AL P.R.G. MACERATA

archeologico (LG 1089/39), la zonizzazione di Piano costituisce essenzialmente una presa d'atto dell'esistente, e sono pertanto escluse nuove costruzioni.

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

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

### **Sottozona 2**

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

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

H - Altezza Massima: 9 mt

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

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

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

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

### **Prescrizioni particolari:**

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



# COMUNE DI MACERATA

## NORME DI ATTUAZIONE VARIANTE GENERALE AL P.R.G. MACERATA

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

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

Qualsiasi volume edilizio (compresi anche eventuali volumi tecnici) non potrà essere costruito a distanza inferiore ad almeno mt 100 a partire dalla sponda (o dal piede esterno dell'argine); lungo il lato dell'area, parallelo al corso d'acqua, dovrà essere prevista una fascia alberata di ampiezza pari ad almeno 20 ml; l'altezza massima degli edifici non potrà superare i ml 7,50 stante la ubicazione in area particolarmente delicata sotto il profilo paesaggistico; i corpi di fabbrica non potranno inoltre avere lunghezza superiore a ml 12.00, onde consentire varchi visuali verso il fiume.

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

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

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

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

### **PL VIII**

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

L'accesso alla lottizzazione avverrà dalla strada di collegamento tra la SS 77 e la SS 361 fino alla



# COMUNE DI MACERATA

## **NORME DI ATTUAZIONE VARIANTE GENERALE AL P.R.G. MACERATA**

attuazione dell'assetto viabilistico definitivo riguardante l'intera area estesa all'adiacente PPI, al PLV, al PLVI, fino all'incrocio che prima del fiume Potenza, collega la SS Settempedana e la SS 77 verso la città.



# COMUNE DI MACERATA

## NORME DI ATTUAZIONE VARIANTE GENERALE AL P.R.G. MACERATA

### ART. 34

#### ZONE A VERDE PUBBLICO

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

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

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

- a) Le Zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi naturali e di giardini urbani e di quartiere.

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

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

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

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

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

Jf - Indice di Densità Fondiaria: 0,05 mc/mq



# COMUNE DI MACERATA

## NORME DI ATTUAZIONE VARIANTE GENERALE AL P.R.G. MACERATA

H - Altezza Massima: 4,50 ml

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

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

### **Prescrizioni particolari:**

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

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

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

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

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

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

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



# COMUNE DI MACERATA

## **NORME DI ATTUAZIONE VARIANTE GENERALE AL P.R.G. MACERATA**

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

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

## ART. 35

### ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

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

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

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

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

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

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

Tale individuazione, con esclusione di quella relativa alle attrezzature scolastiche, a quelle tecniche e distributive e a quelle amministrative e pubblici servizi specificate per tipo, ha valore indicativo e si riferisce per lo più alla utilizzazione di fatto prevalente delle attrezzature esistenti; pertanto la simbologia di PIANO, con le esclusioni di cui sopra non costituisce vincolo specifico alle tipologie delle destinazioni proposte.

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



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

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

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

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

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

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

#### **Prescrizioni particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

**N4** - La struttura sia a destinazione vincolata; gli elementi emergenti del progetto (torre, chiesa) dovranno ispirarsi alle forme consuete del paesaggio maceratese; le superfici dei volumi edilizi

siano trattate con paramenti omogenei di materiali, forme e colori anch'essi ispirati ai volumi edilizi della campagna maceratese;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E' consentita la costruzione di un piano completamente interrato le cui rampe di accesso veicolari o pedonali, non saranno computate ai fini della volumetria max edificabile e non incideranno sull'altezza massima consentita, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a ml. 3,00.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La zona di Piazza Pizzarello, viene assoggettata a piano di inquadramento architettonico e urbanistico per la riqualificazione dell'area ex Foro Boario prevedente destinazione a parcheggi e rimessaggio, ad attrezzature pubbliche integrate con la residenza, per garantire la definizione dettagliata della sua configurazione finale, distributivo-funzionale-architettonica in rapporto anche con la utilizzazione di parte dell'area a stazione per le autocorriere. N.B. Il piano di inquadramento architettonico e urbanistico è stato approvato con delibera di ratifica di Accordo di Programma n. 25/2002 ed assume valore di piano norma.

**N 20** - Stante la ricadenza all'interno dell'ambito di tutela del Complesso "Della Pieve", si prescrive di consentire una cubatura non superiore a 5000 mc ed un'altezza massima non superiore a ml 6.00. Si prescrive inoltre di piantumare almeno 1/3 della superficie fondiaria.

**N 25** - Si prescrive di conservare la vegetazione presente sull'area.

**N 30** - È consentito il cambio di destinazione d'uso in "Residenza per Collegio Universitario e mensa per studenti".

**N 51** - L'attuazione dell'intervento, finalizzato alla realizzazione di una attrezzatura religiosa di tipo conventuale, sarà di tipo diretto e dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di densità fondiario = 1,2 mc/mq
- altezza massima fabbricati = 9,50 ml
- altezza massima campanile = 15,00 ml
- superficie max coperta = 50% sup. fondiaria
- distanze minime dai confini = 20 ml
- distanze minime dalla strada = 20 ml

La struttura conventuale dovrà essere posizionata verso il confine Sud-Est dell'area. L'attuazione dell'intervento è subordinata alla formazione di specifico vincolo di destinazione

**N 53** - Per quanto riguarda i manufatti edilizi costituenti l'ex Mattatoio Comunale dovrà essere redatto un progetto che stabilisca le parti da recuperare mediante le tecniche del restauro conservativo e quelle da assoggettare a ristrutturazione edilizia, anche mediante parziale demolizione, vincolando la destinazione ad attrezzature sociali e culturali di cui al punto d2) del presente articolo.

### **Villa Potenza - P.P. I**

In tale area il Prg si attua attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

In particolare, oltre alla necessaria dotazione di parcheggi riportata nella scheda allegata (pari a minimo 2.000 posti auto), potranno essere previsti i seguenti usi (oltre a quelli attualmente esistenti nell'area):

- Deposito mezzi Società Autolinee Urbane; si intendono compresi i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici.

- Attività fieristiche; si intendono comprese esposizioni, mostre, fiere includendovi spazi per il pubblico, uffici, agenzie e altri usi complementari all'attività fieristica.

- Attrezzature per l'istruzione di tipo speciale; si intendono scuole di specializzazione anche legate alla produzione e alle attività economiche, scuole e corsi di tipo parauniversitario, istituti per la formazione lavoro, etc.

- - Attrezzature sociali, culturali e per lo spettacolo.

- - Attrezzature museali.

- - Verde pubblico attrezzato; comprende, in aggiunta agli usi consentiti nelle zone a verde pubblico di cui all'art. 35 di queste norme, aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto, etc.) adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, il filtraggio dei rumori e dello smog.

Comprende inoltre percorsi pedonali e ciclabili, spazi per il gioco (non recintati), ed elementi di arredo e servizio (fontane, chioschi, pergole, gazebi, servizi igienici, etc.).

- - Pubblici esercizi; comprende ristoranti, trattorie e bar; sono inclusi sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.

L'area oggetto di questo~ articolo è suddivisa internamente in 5 comparti edificatori per i quali vengono forniti i seguenti specifici indici:

#### Comparto A

|    |                                |          |
|----|--------------------------------|----------|
| Jf | - Indice di Densità Fondiaria: | 2 mc/mq. |
| H  | - Altezza massima:             | 8 ml.    |

|    |                            |        |
|----|----------------------------|--------|
| Df | - Distanza tra fabbricati: | 30 ml. |
| Dm | - Distanza dai confini:    | 10 ml. |
| Ds | - Distanza dalle strade:   | 10 ml. |
|    | - Superficie coperta max:  | 50%    |

#### Comparto B

|    |                               |                      |
|----|-------------------------------|----------------------|
| Jf | - Indice di Densità Fondiaria | 3 mc/mq.             |
| H  | - Altezza massima:            | 9 ml..               |
| Df | - Distanza tra fabbricati:    | 30 ml. o in aderenza |
| Dm | - Distanza dai confini:       | 10 ml.               |
| Ds | - Distanza dalle strade:      | 30 ml.               |

#### Comparto C

|    |                                |                      |
|----|--------------------------------|----------------------|
| Jf | - Indice di Densità Fondiaria: | 2 mc/mq.             |
| H  | - Altezza massima:             | 8 ml.                |
| Df | - Distanza tra fabbricati:     | 30 ml. o in aderenza |
| Dm | - Distanza dai confini:        | 10 ml.               |
| Ds | - Distanza dalle strade:       | 30 ml.               |

#### Comparto D

|    |                                |          |
|----|--------------------------------|----------|
| Jf | - Indice di Densità Fondiaria: | 6 mc/mq. |
| H  | - Altezza massima:             | 9 ml.    |
| Df | - Distanza tra fabbricati:     | 30 ml.   |
| Dm | - Distanza dai confini:        | 10 ml.   |
| Ds | - Distanza dalle strade:       | 30 ml.   |

#### Comparto E

|    |                               |                      |
|----|-------------------------------|----------------------|
| Jf | -Indice di Densità Fondiaria: | 0,50 mc/mq.          |
| H  | - Altezza massima:            | 9 ml.                |
| Df | - Distanza tra fabbricati:    | 10 ml. o in aderenza |
| Dm | - Distanza dai confini:       | 5 ml.                |
| Ds | - Distanza dalle strade:      | 30 ml.               |

Nei comparti B e D i fabbricati potranno essere posti anche a confine di zona.

Tutte le superfici destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico dovranno essere adeguatamente alberate con specie arboree aventi le seguenti caratteristiche specifiche:

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

In apposita scheda allegata a questo articolo sono riportate graficamente aree a parcheggi pubblici e a verde pubblico e le varie destinazioni di zona: la collocazione e la dimensione di queste aree e le destinazioni delle varie zone sono prescrittive; in tale scheda sono specificati tutti gli elementi prescrittivi (viabilità, verde, parcheggi, destinazioni, percorsi, accessi, etc.) e sono distinti da quelli indicativi (questi ultimi sono forniti quali suggerimenti per la redazione del relativo piano attuativo).

Nell'area possono essere ubicate le strutture operative dello Stato e/o legate alla Protezione Civile (Vigili del Fuoco, Polizia di Stato, Carabinieri, etc.) compresi i relativi casermaggi.  
Sono ammessi gli uffici aperti al pubblico solo se strettamente connessi con le funzioni indicate.

Il progetto dovrà valutare attentamente l'inserimento nel paesaggio degli interventi da realizzare: a tal fine dovranno essere prodotti specifici elaborati redatti da professionisti competenti in materia botanica e paesaggistica.

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

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

### **N 34 - via dei Velini / Stadio**

L'area è destinata esclusivamente a funzioni di casermaggio per le strutture operative dello Stato (Guardia di Finanza, Polizia di Stato, etc.).

Il progetto dovrà valutare attentamente l'inserimento nel paesaggio degli interventi da realizzare: a tal fine dovranno essere prodotti specifici elaborati redatti da professionisti competenti in materia botanica e paesaggistica.

Non sono ammessi accessi carrabili da via dei Velini.

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un marciapiede pubblico di larghezza minima di 1.20 ml. lungo la viabilità esistente.

### **N 35 - Ex Vigili del Fuoco**

Nell'area possono essere ubicate le strutture operative dello Stato e/o legate alla Protezione Civile (Guardia Forestale, Vigili del Fuoco, Polizia di Stato, Carabinieri, etc.) compresi i relativi casermaggi.

Sono ammessi gli uffici aperti al pubblico solo se strettamente connessi con le funzioni indicate.

Il progetto dovrà valutare attentamente l'inserimento nel paesaggio degli interventi da realizzare con particolare riguardo alla continuità del sistema vegetazionale esistente di Sasso d'Italia e Villa Lauri: a tal fine dovranno essere prodotti specifici elaborati redatti da professionisti competenti in materia botanica e paesaggistica.

### **N 36 - Ampliamento ex Manicomio**

L'area è destinata alla realizzazione di centri per la formazione professionale di tipo pubblico (Scuole Ufficiali, corsi di formazione o specializzazione professionale, etc.) comprese le relative strutture di servizio (residense, mense, spazi collettivi, etc.). Considerata la delicatezza dell'area sotto gli aspetti geologici ed idrogeologici l'iter per l'ottenimento della Concessione Edilizia dovrà essere preceduto dall'approvazione di un progetto preliminare (redatto in scala non inferiore a 1:1/500) da parte dell'Amministrazione Comunale su parere della Commissione Edilizia Comunale.

Il progetto preliminare dovrà contemplare:

- uno studio sulla sistemazione, bonifica e consolidamento dell'area redatto sulla base di approfondite indagini sulle condizioni di stabilità dell'area stessa;

- un progetto planivolumetrico che evidenzi l'impianto formale e funzionale dell'intervento specie in considerazione delle caratteristiche orografiche e geomorfologiche del sito;
- uno studio di tipo botanico - forestale e paesaggistico che documenti gli interventi necessari a garantire la continuità nell'area tra il parco dell'ex Manicomio e la vegetazione ripariale del fosso Collatone;
- - l'individuazione di uno spazio aperto finalizzato a funzioni di tipo aggregativo (piazza, piazza d'armi, prato, etc.) da collocare nella parte a valle dell'area con particolare attenzione alle modalità di drenaggio e smaltimento delle acque superficiali.

## **Ex SARAM . P. P. II**

E' ammessa la permanenza delle attività attualmente insediate nell'area (scuola allievi, depositi, uffici, etc.).

L'eventuale trasformazione delle attività attualmente insediate comporterà la redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica riferito a tutta l'area.

Esso potrà prevedere la collocazione nell'area di uffici amministrativi a grande concorso di pubblico, anche a scala territoriale, sia pubblici che privati, di uffici di tipo finanziario, assicurativo e di rappresentanza, etc. .

E' ammessa anche quota parte di attività commerciali pari ad un massimo del 15% del volume realizzabile.

In sede di redazione del P.P. dovrà prevedersi obbligatoriamente una bretella stradale che colleghi, con almeno uguale sezione, via E. Mattei e la strada di previsione di Prg proveniente da via Indipendenza / zona di Sasso d'Italia. In particolare essa dovrà connettere le due strade attraverso due roatorie: una già prevista dal Prg ad ovest dell'attuale sito della SARAM e un'altra in progetto, da ubicare nell'attuale incrocio tra via Roma e via Mattei.

## **N 37 - Collevario**

Nell'area possono essere ubicate le strutture operative dello Stato e/o legate alla Protezione Civile (Carabinieri, Guardia Forestale, Vigili del Fuoco, Polizia di Stato, etc.) compresi i relativi casermaggi.

Sono ammessi gli uffici aperti al pubblico solo se strettamente connessi con le funzioni indicate.

Il progetto dovrà valutare attentamente l'inserimento nel paesaggio degli interventi da realizzare con particolare riguardo alla continuità del sistema vegetazionale esistente di Villa Ciccolini Giusso: a tal fine dovranno essere prodotti specifici elaborati redatti da professionisti competenti in materia botanica e paesaggistica.

## **Via Mattei . P.P. III**

L'attuazione delle previsioni di Prg per l'area è soggetta a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

L'area è destinata alla collocazione di uffici amministrativi a grande concorso di pubblico, anche di scala territoriale, sia pubblici che privati, di uffici di tipo finanziario, assicurativo e di rappresentanza, etc. .

Sono ammesse attività commerciali esclusivamente di servizio del quartiere e perciò costituite da esercizi con superfici di vendita inferiori ai 200 mq e da pubblici esercizi.

Almeno il 40% dell'area dovrà essere destinato a verde pubblico con rimboschimento del versante sottostante la chiesa "Madre di Dio" ed i parcheggi di via Capuzi e di via Brigata Macerata.

L'intervento dovrà prevedere il collegamento pedonale con la soprastante chiesa, con il tribunale e con l'area di Fontescodella.

E' possibile collocare una stazione di servizio con impianto di distribuzione carburanti lungo via Mattei: l'attuazione di tale intervento potrà avvenire con intervento edilizio diretto anche precedentemente e autonomamente alla redazione del previsto Piano Particolareggiato.

N 56 – Il progetto dovrà valutare attualmente l'inserimento nel paesaggio degli interventi da realizzare ed a tal fine dovranno essere prodotti specifici elaborati.

Dovrà essere presentato apposito studio per la sistemazione e riqualificazione del versante ovest.

Per l'accesso all'area da Via Pancalducci dovrà essere studiato apposito svincolo che regolamenti la viabilità anche in relazione all'incrocio esistente a monte con Via Braccialarghe.

L'esistente manufatto dell'ex fornace Torresi potrà essere demolito eccezion fatta per la ciminiera che dovrà essere mantenuta e recuperata.

La notazione che segue si riferisce esclusivamente all'area sita all'interno della lottizzazione conclusa PL22 lato Nord-Est:

N 57 L'edificazione della struttura di interesse provinciale potrà avvenire fino al confine delle aree pubbliche, mantenendo la distanza di ml. 10 dalle proprietà private.