COMUNE DI MUCCIA
PROVINCIA DI MACERATA

VARIANTE PARZIALE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE
IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R. E AL P.T.C.
E SCHEDE PROGETTO
(*comma 4°, articolo 15, L.R. n. 34/92 e L.R. 25/2017)*

LOCALITÀ
"C.da Mazzini, C.da Matteotti, C.da Varano, C.da La Maddalena"

RELAZIONE DI VARIANTE

Muccia Maggio 2021

Il Progettista: Arch. Nazareno Luciani
Collaboratrice: Arch. Ilenia Santinelli - Ufficio Urbanistica del comune di Muccia
coordinamento: Geom. Marco Piccioni - Responsabile UTC del comune di Muccia

RELAZIONE TECNICA

1.00 Premessa
1.01 Natura e obiettivi della variante
1.02 Oggetto della variante
1.03 Variante alla zonizzazione e alle NTA del P. di F.
1.04 Normativa di riferimento
1.05 Verifica assoggettabilità a V.A.S.
1.06 Vincoli ed ambiti di tutela
1.07 Adeguamento al PPAR
1.08 Adeguamento al PTC
1.09 Relazione con i Piani Sovraordinati
1.10 Verifica di conformità e congruità

2.00 Schede Progetto Art 15, Comma 4
2.01 Elenco catastale delle aree
2.02 Classificazione delle aree e NTA
2.03 Ambito territoriale
2.04 Conformazione e morfologia
2.05 Assetto progettuale
2.06 Prescrizioni progettuali
2.07 Opere di urbanizzazione primaria
2.08 Dati generali di progetto
3.00 Elaborati di progetto
3.01 Normativa

◆◆◆

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.00 Premessa

Il comune di Muccia (MC) è dotato di Programma di Fabbricazione, adottato con Deliberazione di consiglio Comunale n. 23 del 30.03.1978 ed approvato, con prescrizioni, con Decreto della Regione Marche n. 21848 del 13.03.1980 ai sensi dell'art. 36 della L. 17.08.1942 n. 1150 e ss.mm.ii, NON adeguato sia al P.P.A.R. Marche che al P.T.C. della provincia di Macerata.

1.01 Natura ed Obiettivi della Variante

la presente variante viene predisposta sulla scorta della D.G.C. n. 77 del 18.09.2020 che ne costituisce atto di indirizzo. La detta Delibera, sulla base delle seguenti premesse:

"…….

- *l'intero territorio comunale è stato duramente colpito dagli eventi sismici del 24 agosto 2016 e successivi che hanno reso inagibili la maggior parte degli edifici pubblici e privati;*
- *al fine di agevolare il recupero del patrimonio immobiliare esistente, che necessita nella maggior parte dei casi di essere demolito e ricostruito stante la gravità del livello di danneggiamento, è opportuno proporre la redazione di varianti parziali al predetto vigente strumento urbanistico che risulta vetusto e in alcune zone non adeguato alle esigenze attuali;*

……."

Considerando

"….che a seguito della crisi sismica si rende necessario attivare tutte quelle iniziative che possono incidere nella speditezza, efficacia e qualità della ricostruzione sia essa pubblica che privata, soprattutto nelle zone maggiormente edificate o sature dove risulta indispensabile intervenire urbanisticamente incentivandone la riqualificazione;"

Ritenendo

" … necessario provvedere a redigere una parziale variante urbanistica nelle seguenti zone/aree denominate Rione Mazzini, Viale Matteotti e Fraz. Maddalena, come indicativamente riportato nell'allegata planimetria …. adeguando il Programma di Fabbrica-

zione alle mutate esigenze con particolare riguardo alla necessità di consentire attività di demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma laddove lo strumento urbanistico risulti carente o non adeguato alla pianificazione sovraordinata (PTC e PPAR);….”
delibera di far redigere la presente variante al vigente Programma di Fabbricazione.
A seguito di una ricognizione conoscitiva della situazione urbanistica relativa alle zone indicate in Delibera sono emerse numerose problematiche che verranno di seguito dettagliate e, per quanto possibile, risolte.

Una prima problematica subito emersa deriva dalla costatazione di una totale mancanza di piani attuativi relativi alle zone consolidate, sebbene gli immobili presenti siano dotati di regolari atti autorizzatori.
Alla mancanza di piani attuativi corrisponde, per la gran parte delle aree prese in considerazione, la carenza pressoché totale di standard urbanistici quali verde e parcheggi pubblici. Considerando che la gran parte delle aree hanno destinazione produttiva, sia a carattere artigianale che commerciale, la mancanza, di aree destinate a parcheggi pubblici costituisce una disfunzionalità in primo luogo proprio per le attività insediate. Problematica legata alla carenza di standard urbanistici che invece è stata risolta per la maggiore area destinata ad insediamenti residenziali, c.d. Via Mazzini, in cui il Comune, con un intervento successivo al consolidamento ha acquistato e predisposto un’area destinandola a verde pubblico e che, vista l’estensione della stessa, sarà ora possibile riconvertirne una parte per la realizzazione di parcheggi pubblici.

Altra problematica emersa, per alcune delle aree site in località La Maddalena, riguarda la non corrispondenza tra le destinazioni assegnate dal P. di F. e le attività insediate.
Già nel 1990, il Comune di Muccia con D.C.C. n. 30 del 21.09.1990, prendeva atto della promiscuità venutasi a creare in una delle zone produttive in località La Maddalena e approntava una variante allo strumento urbanistico per aggiungere alla originaria destinazione “Artigianale” anche la destinazione “commerciale”. Variante approvata dalla Regione Marche con D.G.R. n. 2462 del 06.05.1991.
Problema risolto solo momentaneamente e solo per la zona presa in considerazione e che oggi riguarda però anche altre zone produttive e alcune zone con originaria destinazione residenziale, sempre in località La Maddalena.

Una terza problematica, emersa essenzialmente per la zona residenziale di Via Mazzini, riguarda la non corrispondenza dei limiti di zona stabiliti dal P. di F. e il perimetro effettivo dell'edificato. Il problema è limitato a solo pochi edifici realizzati all'interno della fascia di rispetto della strada comunale che conduce al nucleo rurale di Costafiore.

Inoltre occorre rilevare che il P. di F. essendo stato approvato in data antecedente all'entrata in vigore delle norme del PPAR predispone anche zone che risultano interne agli ambiti definitivi di tutela del corso del Fiume Chienti. Alcune zone si estendono fino alle aree ripariali del fiume e, in alcuni casi, anche internamente all'area demaniale. La presente variante riduce gli ambiti, non ancora edificati, delle zone che ricadono nei limiti dei 10 ml dalla sponda del fiume.

La presente variante ridefinisce gli ambiti spaziali e le destinazioni delle zone prese in considerazione, anche attraverso la previsione di nuove NTA, e attribuisce la qualifica "di completamento" qualora si riscontri la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 2 del D.I. 1444/68; attribuisce una destinazione di zona ad aree già edificate in epoca antecedente alla stesura del P. di F. stesso, poste lungo la Strada Regionale n. 77; individua aree, attualmente libere, in cui realizzare verde e parcheggi pubblici a servizio delle zone circostanti che ne risultano prive; inserisce nella cartografia le zone della Protezione Civile in cui sono state realizzate strutture emergenziali quali il COC, le SAE e le SAPE.
Apporta inoltre una modifica all'ambito della fascia di rispetto del civico cimitero. Modifica che si sostanzia in una riduzione dell'attuale ambito della fascia di rispetto nei limiti di ml 200, per come previsto dal Regio Decreto 24 luglio 1934, n. 1265, e successive modifiche. Una riduzione ulteriore, in una specifica porzione di ambito, è legata alla necessità, nella fase emergenziale post sisma, di approntare aree SAE e SAPE in C.da Varano. Sebbene queste aree abbiano una funzione temporanea legata alla ricostruzione, anche qualora venissero rimosse le strutture temporanee che ospitano, non potranno essere ricondotte alla condizione ante-operam a causa dell'onerosità delle operazioni di smantellamento e bonifica delle opere di fondazione. Le stesse aree dovranno quindi essere riconvertite per esigenze future di protezione civile o per lo sviluppo socio economico del territorio così come stabilito dal comma n. 750 dell'Art. 1 della legge di bilancio 2018 del 27.12.2017 n. 205.

Nei pressi del cimitero è presente un piccolo edificio storico di pregio, Santa Maria dei da Varano, inclusa nell'elenco dei beni architettonici individuati dal PPAR. Allo stesso si attribuisce un ambito di rispetto che, sebbene ridotto in concomitanza delle aree SAE e SAPE di c/da Varano, ha sempre una profondità maggiore del minimo stabilito dal PPAR stesso.

Si sottolinea che tutte la zone oggetto della presente variante, dalle zone prospicienti il centro storico e fino alla località La Maddalena, rientrano nel centro urbano per come individuato con Delibera di Giunta Comunale n. 20 del 10.02.2017 e successiva n. 35 del 14.03.2017.

Nel vigente strumento urbanistico (P. di F.) le aree adiacenti la ex S.S. 77 risultano interessate da una fascia di rispetto della profondità di ml 30,00. Di recente, tuttavia, il tratto di strada è stato di fatto depotenziato dalla realizzazione dell'asse viario del Quadrilatero su cui si convoglia tutto il traffico sovracomunale. Il vecchio tracciato della S.S. 77, ora strada Regionale n. 77, è di fatto diventato un tratto di strada a carattere locale. Viste le caratteristiche geometriche dell'asse viario e sulla base dell'Art. 2, comma 2 del D.L. 285/92 lo stesso può essere classificato come di tipo C - Strade extraurbane secondarie[1]. Il regolamento di esecuzione e di attuazione del codice della strada (DPR 495/92), all'art. 26, comma 3°, stabilisce per le strade di tipo C fuori dai centri abitati, ma in concomitanza di zone direttamente edificabili[2], una profondità della fascia di rispetto di ml 10,00. All'interno dei centri abitati per il tipo di strada C l'art. 28 del suddetto regolamento di attuazione non fissa alcuna distanza minima. Vista l'inclusione in ambito urbano delle zone di variante la fascia di rispetto non ha una profondità minima imposta, tuttavia, si è deciso di fissare in ml 10,00, incrementata del 50% dall'essere la strada in oggetto considerata un percorso panoramico dalle disposizioni del PPAR, le zone adiacenti al centro

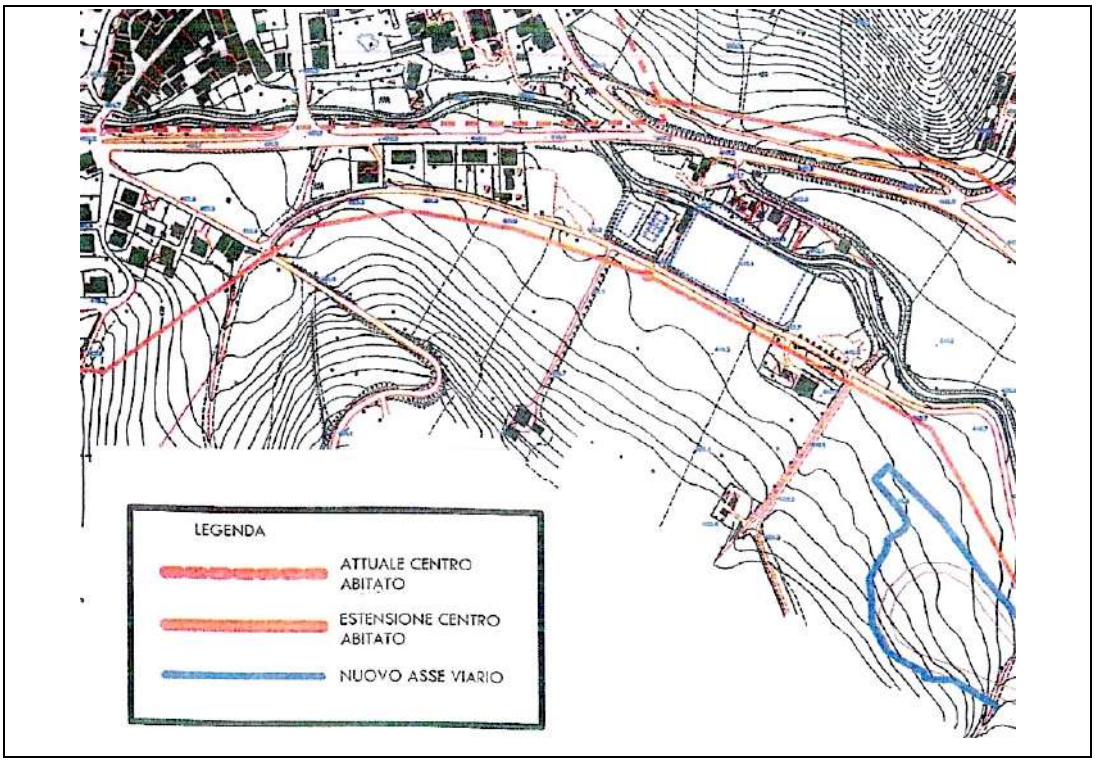
---

[1] *C - STRADA EXTRAURBANA SECONDARIA: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.*

[2] Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
……..
C) 10 m per le strade di tipo C

storico (Via Matteotti) e di lasciare la distanza di ml 30,00 per le aree della località La Maddalena.

Stralcio planimetria allegata alla D.G.C. n. 20 del 10.02.2017



La variante prende inoltre atto della presenza della viabilità realizzata nell'ambito del progetto dell'"*Asse Viario Marche-Umbria e Quadrilatero di Penetrazione Interna*" e la riporta in cartografia.

1.02 Oggetto di variante

La presente variante al Programma di Fabbricazione riguarda nello specifico:

A) Modifiche alla zonizzazione:

(le singole zone vengono individuate sia con una sigla che con un numero progressivo riportato anche nella cartografia di variante per facilitarne l'individuazione)

1. Modifica all'ambito e alla destinazione per una zona residenziale consolidata da classificare come : ***"ZONA – BREE1.5 - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA DI COMPLETAMENTO"*** in luogo, in parte, della vigente ***"ESTENSIVA ECONOMICA"*** e in pare ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in Via Papa Giovanni XXIII;

2. Modifica all'ambito e alla destinazione per una zona residenziale consolidata da classificare come : ***"ZONA – BREE1.5 - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA DI COMPLETAMENTO"*** in luogo, in parte, della vigente ***"ESTENSIVA ECONOMICA"*** e in pare ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in Via Mazzini;

3. Modifica alla destinazione per una zona residenziale consolidata da classificare come : ***"ZONA – BRS3.0 - RESIDENZIALE SEMINTENSIVA DI COMPLETAMENTO"*** in luogo della vigente ***"SEMINTENSIVA"***, sita in Via Mazzini;

4. Previsione di una nuova zona residenziale consolidata da classificare come "***ZONA BR0.0 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO"*** in luogo della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;

5. Previsione di una nuova zona per attrezzature di servizio, già consolidata, da classificare come "***ZONA FDA0.0 - ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O INTERESSE PUBBLICO - ATTREZZATURE DI SERVIZIO*** **ANAS -**" in luogo della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;

6. Previsione di una nuova zona residenziale, da classificare come "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA -"*** in luogo della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;

7. Previsione di una nuova zona residenziale consolidata da classificare come "***ZONA BRa - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO"*** in luogo della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;

8. Previsione di una nuova zona per attrezzature di servizio, già consolidata, da classificare come "***ZONA FCC0.0 - ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O INTERESSE PUBBLICO - ATTREZZATURE DI SERVIZIO*** **ANAS -**" in luogo della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;

9. Previsione di una nuova zona per attrezzature di servizio, già consolidata, da classificare come "***ZONA FCI - ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O INTERESSE PUBBLICO - CENTRALE IDROELETTRICA, AULA PER ATTIVITÀ DIDATTICA E PUNTO DI RISTORO***" in luogo della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in C.da Varano/S.R. n. 77;

10. Previsione di una nuova zona per attrezzature di servizio da classificare come "***ZONA V.P. - VERDE PUBBLICO***" in luogo della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in C.da Varano/S.R. n. 77;

11. Previsione di una nuova zona residenziale consolidata da classificare come "***ZONA BR0.0 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO***" in luogo della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in C.da Varano/S.R. n. 77;

12. Previsione di una nuova zona per attrezzature di servizio, consolidata, da classificare come "***ZONA FPC - ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O INTERESSE PUBBLICO - ZONA PROTEZIONE CIVILE - C.O.C."*** in luogo della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;

13. Previsione di una nuova zona per attrezzature di servizio, consolidata, da classificare come "***ZONA FPC - ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O INTERESSE PUBBLICO - ZONA PROTEZIONE CIVILE - S.A.E."*** in luogo, in parte, della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"*** e, in parte, della vigente ***"USO PUBBLICO"***, sita in Via Delle Piane;

14. Previsione di una nuova zona per attrezzature di servizio, consolidata, da classificare come "***ZONA FPC - ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O INTERESSE PUBBLICO - ZONA PROTEZIONE CIVILE - S.A.P.E."*** in luogo, in parte, della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in C.da Varano/S.R. n. 77;

15. Previsione di una nuova zona per attrezzature di servizio, consolidata, da classificare come "***ZONA FPC - ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O INTERESSE PUBBLICO - ZONA PROTEZIONE CIVILE - S.A.E."*** in luogo di porzioni di aree classificate come: ***"VERDE***

DI RISPETTO", ***"RISPETTO CIMITERIALE", "ESPANSIONE ESTENSIVA", "ESPANSIONE SEMINTENSIVA"*** e ***"VERDE PUBBLICO",*** sita in C.da Varano/S.R. n. 77;

16. Previsione di una nuova zona residenziale, da classificare come "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA -***" in luogo della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in Via Delle Piane;

17. Modifica all'ambito e alla destinazione per una zona produttiva consolidata da classificare come : "***ZONA DAC2.0 - ARTIGIANALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO***" in luogo, in parte, della vigente ***"ARTIGIANALE COMMERCIALE"***, sita in C.da Varano/S.R. n. 77;

18. Previsione di una nuova zona produttiva consolidata da classificare come : "***ZONA DAC0.0 - ARTIGIANALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO - EX CONSORZIO AGRARIO***" in luogo della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in C.da Varano/S.R. n. 77;

19. Previsione di una nuova zona produttiva consolidata da classificare come : "***ZONA DAC0.0 - ARTIGIANALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO "*** in luogo della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in C.da Varano/S.R. n. 77

20. Previsione di una nuova zona residenziale consolidata da classificare come : "***ZONA BR0.0 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO***" in luogo della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in C.da Varano/S.R. n. 77;

21. Previsione di una nuova zona residenziale consolidata da classificare come : "***ZONA BR0.0 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO***" in luogo della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in C.da Varano/S.R. n. 77

22. Modifica all'ambito e alla destinazione di una zona residenziale consolidata da classificare come : "***ZONA BRE0.8 - RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO***" in luogo della vigente ***"RESIDENZIALE ESTENSIVA"***, sita in C.da Varano/S.R. n. 77;

23. Modifica all'ambito e alla destinazione di una zona residenziale consolidata da classificare come : "***ZONA BRE0.8 - RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMEN-***

TO*"** in luogo della vigente ***"RESIDENZIALE ESTENSIVA", sita in Località Viadotto Q./S.R. n. 77;

24. Modifica all'ambito e alla destinazione di una zona residenziale consolidata da classificare come : ***"ZONA BRE0.0 - RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO"*** " in luogo della vigente ***"RESIDENZIALE ESTENSIVA"***, sita in C.da La Maddalena;

25. Previsione di una nuova zona residenziale consolidata da classificare come : **"ZONA BRE0.0 - RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO"** in luogo della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in C.da Varano/S.R. n. 77;

26. Previsione di una nuova zona residenziale consolidata da classificare come : **"ZONA BRE0.0 - RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO"** in luogo della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in Località Viadotto Q./S.R. n. 77;

27. Previsione di una nuova zona residenziale consolidata da classificare come : **"ZONA BRE0.0 - RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO"** in luogo della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in C.da La Maddalena;

28. Previsione di una nuova zona residenziale consolidata da classificare come : **"ZONA BRS3.0 - RESIDENZIALE SEMINTENSIVA DI COMPLETAMENTO"** in luogo della vigente ***"ESPANSIONE SEMINTENSIVA"***, sita in C.da La Maddalena;

29. Previsione di una nuova zona residenziale consolidata da classificare come : **"ZONA BRS0.0 - RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO"** in luogo della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in C.da La Maddalena;

30. Modifica all'ambito e alla destinazione per una zona produttiva consolidata da classificare come : ***"ZONA DAC3.0 - ARTIGIANALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO"*** in luogo, in parte, della vigente ***"COMMERCIALE TURISTICA"***, sita in C.da La Maddalena;

31. Previsione di una nuova zona produttiva consolidata da classificare come : ***"ZONA DAC0.0 - ARTIGIANALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO"*** in luogo della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in C.da La Maddalena;

32. Modifica all'ambito e alla destinazione di una zona produttiva consolidata da classificare come : **"ZONA DCT3.0 - COMMERCIALE TURISTICA DI COMPLETAMENTO"** in luogo della vigente ***"COMMERCIALE TURISTICA"***, sita in C.da La Maddalena;

33. Previsione di una nuova zona produttiva consolidata da classificare come : **"ZONA DCT0.0 - COMMERCIALE TURISTICA DI COMPLETAMENTO"** in luogo della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in C.da La Maddalena;

34. Modifica all'ambito e alla destinazione di una zona produttiva consolidata da classificare come : **"ZONA DAC3.0 - ARTIGIANALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO"** in luogo della vigente ***"ARTIGIANALE"***, sita in C.da La Maddalena;

35. Previsione di una nuova zona produttiva consolidata da classificare come : **"ZONA DAC0.0 – ARTIGIANALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO"** in luogo della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in C.da La Maddalena;

36. Modifica all'ambito e alla destinazione di una zona produttiva consolidata da classificare come : **"ZONA DAC2.0 - ARTIGIANALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO"** in luogo della vigente ***"ARTIGIANALE COMMERCIALE"***, sita in C.da La Maddalena;

37. Previsione di una nuova zona produttiva consolidata da classificare come : **"ZONA DAC0.0 – ARTIGIANALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO"** in luogo della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in C.da La Maddalena;

38. Previsione di una nuova zona a standard urbanistici da classificare come: "***P.P. – PARCHEGGIO PUBBLICO e V.P. – VERDE PUBBLICO"*** in luogo della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in località Viadotto Quadrilatero;

39. Previsione di una nuova zona a standard urbanistici da classificare come: "***P.P. – PARCHEGGIO PUBBLICO e V.P. – VERDE PUBBLICO."*** in luogo della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in C.da La Maddalena;

40. Soppressione di una zona destinata a ***"VERDE PUBBLICO"*** che si estende dalla C.da Varano alla C.da La Maddalena;

41. Modifica all'ambito della fascia di rispetto cimiteriale - F.R.C. - C.da Varano.

42. Previsione di una nuova zona residenziale, da classificare come "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA -***" in luogo, in parte, della vigente ***"RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO"*** e in parte, della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in Via Roma;

43. Previsione di una nuova zona a standard urbanistici da classificare come: "***V.P. – VERDE PUBBLICO."*** in luogo della vigente ***"VERDE DI RISPETTO"***, sita in C.da Varano;

44. Soppressione di varie zone classificate come ***"ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA"*** e ***"ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SEMINTENSIVA"*** e riconversione delle stesse in parte come aree "***ZONA FPC - ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O INTERESSE PUBBLICO - ZONA PROTEZIONE CIVILE - S.A.E."*** e in parte ricondotte alla destinazione agricola, site da C.da Varano a La Maddalena.

B) Modifiche alle N.T.A.:

1. introduzione di una nuova norma tecnica per la definizione delle zone residenziali di completamento, articolata in diverse sottozone quali:

- ***Sottozona B.R. (vigente);***
- ***Sottozona B.R.0.0*** **- Residenziale di Completamento;**
- ***Sottozona B.R.E.0.0*** **- Residenziale Estensiva di Completamento*;***
- ***Sottozona B.R.E.0.8*** **- Residenziale Estensiva di Completamento*;***
- ***Sottozona B.R.E.E.1.5*** **- Residenziale Estensiva Economica di Completamento*;***
- ***Sottozona B.R.S.3.0.0*** **- Residenziale Semintensiva di Completamento*;***
- ***Sottozona B.R.S.0.0*** **- Residenziale Semintensiva di Completamento*;***
- ***Sottozona B.R.a*** **- Residenziale di Completamento*;***

2. introduzione di una nuova norma tecnica per la definizione delle zone produttive di completamento, articolata in diverse sottozone quali:

- ***Sottozona D.A.C.2.0.0*** **- Artigianale Commerciale di completamento*;***
- ***Sottozona D.A.C.3.0.0*** **- Artigianale Commerciale di completamento*;***
- ***Sottozona D.A.C.0.0*** **- Artigianale Commerciale di completamento*;***
- ***Sottozona D.C.T.3.0.0*** **- Commerciale Turistica di Completamento*;***
- ***Sottozona D.C.T.0.0*** **- Commerciale Turistica di Completamento;**

3. introduzione di una nuova norma tecnica per la definizione delle zone per attrezzature pubbliche d'uso e/o interesse pubblico, articolata nelle sottozone quali:

- ***Sottozona F.D.A.0.0*** **- Attrezzature Pubbliche e/o Interesse Pubblico - attrezzature di servizio ANAS*;***
- ***Sottozona F.C.C.0.0*** **- Attrezzature Pubbliche e/o Interesse Pubblico - attrezzature di servizio ANAS*;***
- ***Sottozona F.C.I.*** **- Attrezzature Pubbliche e/o Interesse Pubblico - Centrale Idroelettrica - Aula Per Attività Didattica e Punto di ristoro*;***
- ***Sottozona F.P.C.*** **- Attrezzature Pubbliche e/o Interesse Pubblico - Zona Protezione Civile**
- ***Sottozona V.P.*** **- Verde Pubblico;**
- ***Sottozona P.P.*** **- Parcheggio Pubblico*;***

1.03 Variante alla zonizzazione e alle N.T.A. del P. di F

VARIANTE ALLA ZONIZZAZIONE

Di seguito Vengono individuate e analizzate le singole zone oggetto di variante per valutarne la consistenza, i contenuti e l'incidenza sia sul carico insediativo che sul carico urbanistico. Sebbene la variante venga predisposta sulla base della L.R. n. 25 del 02. 08. 2017 che, all'Art. 2, comma 6 consente di derogare dal divieto di utilizzo di nuovo suolo agricolo, ne verrà comunque valutata l'incidenza ed eventualmente compensata con la soppressione di aree, già previste dal P. di F., non attuate e non più ritenute necessarie.

Il P. di F. individua una serie di aree, generalmente coincidenti con le fasce di rispetto stradale, definite "Verde di Rispetto". Si ritiene di non poter considerare dette fasce come "agricole", anche quando sono in continuità con le stesse, perché lo strumento urbanistico ne stabilisce l'inedificabilità totale. Diversamente le aree agricole propriamente dette, sebbene con un indice di edificabilità contenuto, possono essere edificate. Se il P. di F. avesse semplicemente individuato l'ambito delle fasce di rispetto stradale lasciando alle aree incluse la destinazione agricola queste sarebbero state inedificabili ma la loro superficie avrebbe contribuito alla capacità edificatoria delle aree contermini.

Sulla base di questa considerazione le aree definite "verde di rispetto" verranno considerate alla stregue delle altre destinazioni specifiche e non come aree agricole e la loro occupazione non verrà computata ai fini del consumo di suolo agricolo.

In dettaglio le zone oggetto di variante hanno i seguenti contenuti:

1) **Zona - BREE1.5 - Residenziale Estensiva Economica di Completamento in Via Papa Giovanni XXIII;**
2) **Zona - BREE1.5 - Residenziale Estensiva Economica di Completamento in Via Mazzini;**
3) **Zona - BRS3.0 - Residenziale Semintensiva di Completamento in Via Mazzini**

L'intervento ha per oggetto due zone urbanistiche, "Zona residenziale Semintensiva" e "Zona residenziale Estensiva Economica" previste dallo strumento urbanistico e consolidate in assenza di un piano attuativo. Le due zone sono inserite in due comparti separati dalla strada comunale che conduce al centro rurale di Costafiore. Il comparto di via Papa Giovanni XXIII, posto ad Est della citata strada comunale, è composto da una zona "residenziale Estensiva Economica", mentre il comparto di Via Mazzini, posto ad Ovest della strada comunale, è composto sia da zone a destinazione "residenziale Estensiva Econo-

mica" che da zone a "residenziale Semintensiva". Già alla data di approvazione del P. di F. le aree erano in parte edificate, come si vede dalla cartografia dello strumento. Per entrambi i comparti il P. di F. prevede una sorta di scheda progetto molto sintetica e incompleta. Nel comparto posto ad Est viene individuato un parcheggio pubblico attiguo alla Via Papa Giovanni mentre nel comparto pasto ad Ovest viene individuata una viabilità interna a fondo cieco e due aree per parcheggi pubblici poste lungo lo stesso asse. In entrambi i comparti manca una viabilità interna in grado di servire tutte le aree edificabili, una quota sufficiente di parcheggi e il verde pubblico. L'attuazione è quindi avvenuta sulla scorta della semplice previsione del P. di F. e con delle difformità rispetto agli ambiti di zona consistenti principalmente nell'occupazione della fascia di rispetto della strada comunale interposta tra le zone di Via Mazzini e di Via Papa Giovanni. In epoca successiva al completo consolidamento delle aree il comune ha acquisito un appezzamento di terreno, esterno al perimetro di zona, in cui è stato realizzata una sorta di circonvallazione, ad Ovest delle aree, che unisce Via Mazzini alla parallela Via Garibaldi posta più a Sud. Anche la zona *"Residenziale Estensiva Economica"* in Via Papa Giovanni XXIII è stata completata senza prevedere aree a verde e parcheggio pubblico, è stato realizzato un tratto di viabilità, privata, per consentire l'accesso ad un lotto altrimenti intercluso.

Effettuare un raffronto relativo al carico insediativo tra quanto previsto dal P. di F. e quanto consolidato non è direttamente possibile. Molte di quelle che il P. di F. individua come superfici fondiarie in realtà comprendono anche le aree relative allo standard e alla viabilità interna. Si rende pertanto necessario un passaggio intermedio in cui si ipotizza uno schema di piano attuativo che definisca approssimativamente le superfici fondiarie, gli standard e la viabilità interna.

Lo schema del P. di F. vigente (vedi Allegato "Dati Dimensionali", punto 1, Fig. 1) evidenzia la quasi totale assenza di aree a standard e la mancanza di una viabilità interna in grado di consentire la realizzazione di lotti edificabili.

Lo schema corretto (vedi "Dati Dimensionali", punto 1, Fig. 2) in cui si è ipotizzata una distribuzione interna alle zone consente la determinazione sia degli abitanti insediabili che gli standard necessari. Avendo a disposizione questi dati è possibile fare un confronto con lo schema consolidato delle zone interessate.

Dal raffronto tra la bozza di piano attuativo (vedi "Dati Dimensionali", punto 1, Fig. 2) e lo stato consolidato (vedi "Dati Dimensionali", punto 1, Fig. 3) si ottengono i seguenti dati:

Piano attuativo "integrato" del P. di F. :
"Zona residenziale Semintensiva" superfice fondiaria mq 4.444,27;
"Zona residenziale Estensiva Economica" superfice fondiaria mq 18.033,64;
Abitanti insediabili n. 337,00;
standard urbanistici richiesti: mq 5.055,00;
standard urbanistici previsti: mq 5.090,41;
superficie territoriale generale: mq 31.017,58.

Zone consolidate :
"Zona residenziale Semintensiva" superfice fondiaria mq 3.972,15;
"Zona residenziale Estensiva Economica" superfice fondiaria mq 20.361,14;
Abitanti insediabili n. 354,00;
standard urbanistici richiesti[3]: mq 2.655,00;
standard urbanistici previsti: mq 5.330,26;
superficie territoriale generale: mq 34.104,63.

In entrambi i casi gli standard urbanistici sono adeguati agli abitanti insediabili.
La superficie territoriale della realtà consolidata è superiore a quella prevista dal P. di F., con una differenza pari a mq 3.087,05. Una parte di questa superficie eccedente ha una destinazione, nel P. di F., definita "Verde di Rispetto". Solo la restante superficie impiegata, pari a mq 958,08, ha una destinazione agricola e verrà compensata attraverso la soppressione di zone previste, e non attuate, dallo strumento urbanistico.
La variante, per queste due zone, prevede:
- per le aree della zona *"Residenziale Semintensiva",* in Via Mazzini, una ridefinizione dell'ambito di zona con scostamenti minimi rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico;
- per le aree della zona *"Residenziale Estensiva Economica",* in Via Mazzini, una ridefi-

[3] Trattandosi di zona di completamento gli standard vengono ridotti del 50%

nizione dell'ambito di zona per includere le aree interne alle fasce di rispetto stradale. Per questa zona si rende anche necessario un aumento dell'altezza massima degli edifici (h: 8,00) perché, a causa della pendenza notevole del terreno, l'altezza ora prevista di m 7,00 in alcuni casi non è stato possibile rispettarla;

- vista la presenza delle aree, poste ad Ovest della zona, e occupate solo in parte dal raccordo stradale tra Via Mazzini e la parallela Via Garibaldi si è ritenuto di poter destinare le aree libera per la realizzazione di verde pubblico e parcheggi pubblici in quantità sufficiente a soddisfare le richieste del D.M. 1444/68;

Sia per le zone con destinazione *"Residenziale Estensiva Economica"* e *"Residenziale Semintensiva"*, vista la completa saturazione delle superfici fondiarie, si prevede una variante alle destinazioni che le qualifichi come di completamento.

Sono state previste due nuove norme tecniche specifiche, definite *"Residenziale Estensiva Economica di completamento"* e *"Residenziale Semintensiva di completamento"* che conservano i parametri di zona originari ad eccezione, come già detto, dell'altezza massima ammissibile per la zona *"Residenziale Semintensiva di completamento"*.

In sintesi:

- Previsione di una nuova zona destinata alla residenza definita: ***"Residenziale Semintensiva di completamento"*** in luogo della vigente ***"Residenziale Semintensiva"***;
- Previsione di una nuova zona destinata alla residenza definita: ***"Residenziale Estensiva Economica di completamento"*** in luogo della vigente ***"Residenziale Estensiva Economica"*;**

4) Zona BR0.0 - Residenziale di Completamento - Viale Matteotti/S. R. n. 77

L'intervento ha per oggetto un immobile residenziale e la relativa corte. L'immobile è preesistente alla redazione del P. di F., è individuato nella cartografia dello stesso, ed anche alla realizzazione del tracciato attuale dell'asse della Strada Regionale n 77. Il vecchio tracciato della strada, proprio in coincidenza dell'edificio in oggetto, piegava verso Nord ed entrava nel nucleo storico di Muccia per poi riuscirne più ad Est, alla fine del centro abitato, e proseguire verso La Maddalena sul tracciato attuale. L'orientamento dell'asse longitudinale dell'immobile, inclinato rispetto al tracciato attuale della strada, era parallelo al vecchio tracciato. Nel momento in cui il tracciato è stato modificato

l'immobile è venuto a trovarsi, con uno spigolo, estremamente vicino alla sede stradale nuova costituendo di fatto un pericolo per la sicurezza del traffico.

La presente variante attribuisce alla corte una destinazione come " Zona BR0.0 - residenziale di completamento" ma senza incremento volumetrico. In sede di ricostruzione dell'immobile, fortemente danneggiato a causa degli eventi sismici del 2016, è stata imposta una distanza minima dalla sede stradale di ml 5,50, il massimo consentito dalla presenza, a Sud, di una scarpata.

Vista che la destinazione non consente incrementi volumetrici rispetto all'esistente non vi è alcun incremento di carico insediativo, non vi è neanche consumo di suolo vista da destinazione attuale come "Verde di Rispetto". Cieca il possesso dei requisiti per essere classificata come zona di completamento, di cui all'art. 2 del D.I. 1444/68, dalla verifica effettuata risulta pienamente soddisfatto il parametro relativo al rapporto tra la superficie coperta esistente e la superficie territoriale della zona mentre il requisito basato sull'indice territoriale esistente non è pienamente soddisfatto. Visto che alla zona non si concede incremento volumetrico, oltre l'esistente, si ritiene sufficiente la soddisfazione del primo parametro. In merito agli standard urbanistici, dovuti nella misura di mq 44,00 per parcheggi pubblici e mq 121,00 per verde pubblico, non essendo possibile reperirli nell'ambito della zona per mancanza di superfici libere sufficienti dovranno essere individuati in luoghi ritenuti adeguati dall'amministrazione comunale.

5) Zona FDA0.0 - Attrezzature Pubbliche e/o Interesse Pubblico - attrezzature di servizio ANAS - Viale Matteotti/S. R. n. 77

L'intervento ha per oggetto un immobile di proprietà Anas destinato a deposito di servizio. Immobile individuato nelle cartografie del P. di F. e quindi edificato precedentemente alla redazione dello stesso. Alla corte è stata attribuita una destinazione come "FDA0.0 - Attrezzature Pubbliche e/o Interesse Pubblico", che non consente incrementi volumetrici. Anche in questo caso, come per il punto 4) precedente, è stata imposta una distanza minima, nel caso di ricostruzione dell'immobile, dalla sede stradale di ml 5,50.

Dato che la destinazione non consente incrementi volumetrici rispetto all'esistente, non vi è alcun incremento di carico urbanistico e non vi è neanche consumo di suolo vista da destinazione attuale come "Verde di Rispetto". Vista la destinazione come Attrezzature

Pubbliche e/o Interesse Pubblico si ritiene che l'area non sia soggetta alla cessione di standard urbanistici.

6) Zona REE - Residenziale Estensiva Economica - Viale Matteotti/S. R. n. 77

La variante interessa un'area libera, in ambito urbano, di dimensione ridottissima. Attualmente la destinazione dell'area è a "Verde di Rispetto" che viene variata in "Zona REE - Residenziale Estensiva Economica". L'area completa il perimetro edificato del centro abitato in cui potrà essere delocalizzato un immobile, destinato a demolizione e ricostruzione, che si trova sul lato opposto della S. R. 77 all'interno dell'ambito del Fiume Chienti.

L'incremento del carico insediativo è pari a16 abitanti, mentre non vi è consumo di terreno agricolo perché l'area è attualmente destinata a "Verde di Rispetto". Per la zona viene definita una scheda progetto con l'individuazione dello standard urbanistico e la posizione in cui dovrà essere collocato (vedi "Dati Dimensionali", punto 6, Fig. 2).

7) Zona BRa - Residenziale di Completamento – Viale Matteotti/S. R. n. 77

l'intervento ha per oggetto n 4 lotti edificati già in data anteriore alla stesura del vigente P. di F. tanto che gli immobili compaiono nelle tavole grafiche dello stesso. Pur essendo una zona pressoché satura lo strumento non la recepisce come residenziale di completamento ma la inserisce in una zona destinata a "Verde di Rispetto". Con la presente variante alla zona viene attribuita una destinazione "Bra - Residenziale di completamento". I tre lotti centrali sono stati edificati nell'immediato dopoguerra ed hanno una tipologia da edilizia di tipo popolare con un limitato indice fondiario. Il lotto posto all'estremo Ovest della zona è stato edificato successivamente ai primi tre ma sempre ma comunque prima della redazione dello strumento urbanistico, ha un indice di edificabilità maggiore rispetto agli edifici post-bellici anche se inferiore a 2,00. L'indice medio attuale di edificabilità per i quattro lotti è pari a: if: 1,20.

Dato che tutti gli immobili della zona hanno subito danni rilevanti dal sisma del 2016 tali da dover essere demoliti e ricostruiti si è concordato con i proprietari dei lotti di far arretrare gli immobili, in sede di ricostruzione, fino ad una distanza di ml 7,50 dalla sede stradale al fine di migliorare la visibilità e la sicurezza stradale. Data l'attuale mancanza di parcheggi pubblici e verde pubblico si è previsto di realizzare, sul lato posteriore dei

lotti coincidente con Via Delle Piane, tre piccole aree per parcheggi, occupando piccole porzioni dei lotti, e una piccola area a verde utilizzando una particella di proprietà comunale. Alla zona BRa è stato attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari a 2,00 mc/mq al fine di consentire la realizzazione di immobili più funzionali rispetto a quelli esistenti. Aumento che ha quindi determinato un incremento del carico insediativo e del carico urbanistico, solo in parte compensato dalla previsione delle aree a parcheggio e verde pubblico (vedi allegato "Dati Dimensionali). La variante alla zona non determina consumo di terreno agricolo perché l'area è attualmente destinata a "Verde di Rispetto".

8) Zona FCC0.0 - Attrezzature Pubbliche e/o Interesse Pubblico - attrezzature di servizio ANAS - Viale Matteotti/S. R. n. 77

L'intervento ha per oggetto un immobile di proprietà Anas e destinato a Casa cantoniera e locali di servizio. Alla corte è stata attribuita una destinazione come "FCC0.0 - Attrezzature Pubbliche e/o Interesse Pubblico", che non consente incrementi volumetrici. Anche in questo caso è stata imposta una distanza minima, nel caso di ricostruzione dell'immobile, dalla sede stradale di ml 7,50.

Dato che la destinazione non consente incrementi volumetrici rispetto all'esistente, non vi è alcun incremento di carico urbanistico e non vi è neanche consumo di suolo vista da destinazione attuale come "Verde di Rispetto". Vista la destinazione come Attrezzature Pubbliche e/o Interesse Pubblico si ritiene che l'area non sia soggetta alla cessione di standard urbanistici.

9) Zona FCI - Attrezzature Pubbliche e/o Interesse Pubblico - Centrale Idroelettrica - Aula didattica - Punto di Ristoro - C.da Varano/S.R. n. 77

La variante individua con specifica destinazione un'area in cui è presente un immobile che ospita gli impianti di una centrale idroelettrica che utilizza l'acqua del canale artificiale per la produzione di energia elettrica. La superficie fondiaria della struttura è pari a mq 567,61. Attualmente l'area è classificata, dal vigente P. di F., come "Verde di Rispetto". La specifica norma tecnica di variante prevede la possibilità di destinare una porzione dell'immobile esistente ad accogliere attività didattiche legate al fiume a alla centrale stessa. Si prevede anche la possibilità di insediare, nell'ambito dei locali esistenti, anche una destinazione commerciale quale un punto di ristoro. Vista la destinazione come Attrezzature Pubbliche e/o Interesse Pubblico si ritiene che l'area non sia soggetta alla ces-

sione di standard urbanistici ad eccezione degli spazi destinati all'attività commerciale. Per questa destinazione, la cui superfice è fissata in mq 82,22, si prevede la realizzazione di Parcheggi Pubblici per una superficie pari a mq 32,10, e verde pubblico per una superficie analoga. All'interno della corte dell'immobile si prevede anche l'istallazione di colonnine "Pit-Stop" per la ricarica di veicoli elettrici. Dette aree rientrano nel programma di "Strategia Nazionale Aree Interne - Area Alto Maceratese - scheda di intervento SVIL. 1.4", oggetto di finanziamento pubblico.

10) Zona *V.P. - Verde Pubblico* - C.da Varano/S.R. n. 77

la variante prevede due piccole porzioni di Verde Pubblico, mq 918,59 e mq 788,00, delimitate dalla Strada Regionale n. 77, dal corso del fiume Chienti e da quello del canale artificiale. Attualmente la aree sono destinate in parte a "Verde di Rispetto" e in parte interessate dal Vincolo Cimiteriale.

Nela porzione posta ad Est sono presenti alcuni accessori precari realizzati con materiali promiscui ma che rappresentano una memoria storica del comune di Muccia. Negli anni '70 vista la presenza all'interno del centro abitato di accessori destinati a ricovero di animali l'amministrazione comunale, per motivi di igiene e decoro, ritenne di dover far delocalizzare detti immobili. I possessori di detti immobili vennero incentivati cedendo in comodato d'uso la aree necessarie per la delocalizzazione. I suddetti immobili, oggi per la gran parte abbandonati, verranno abbattuti e le aree destinate a verde pubblico. Vista la particolare posizione dell'area, interclusa tra fiume e canale artificiale, si reputa necessario provvedere alla sua attuazione previa predisposizione di uno specifico progetto di dettaglio. Vista la destinazione come Attrezzature Pubbliche e/o Interesse Pubblico si ritiene che l'area non sia soggetta alla cessione di standard urbanistici.

11) Zona BR0.0 - Residenziale di Completamento - C.da Varano/S.R. n. 77

la zona è costituita da un'area di modeste dimensioni, mq 2.670,81, su cui insiste un immobile principale, preesistente alla redazione del P. di F., ed una serie di accessori originariamente destinati alla conduzione di un fondo agricolo ed ora riconvertiti ad uso residenziale. Il vigente strumento urbanistico attribuisce all'area una destinazione come "Verde di Rispetto". L'attuale cambio di destinazione si rende necessario al fine di un riordino funzionale dell'area consentendo una gestione più razionale degli ex accessori

agricoli presenti. La destinazione attribuita non consente incrementi volumetrici oltre l'esistente. Non si determina pertanto ne consumo di suolo agricolo, vista la destinazione attuale, ne incremento del carico insediativo. In merito agli standard urbanistici, dovuti nella misura di mq 22,00 per parcheggi pubblici e mq 60,50 per verde pubblico, non essendo possibile reperirli nell'ambito della zona per mancanza di superfici libere sufficienti dovranno essere individuati in luoghi ritenuti adeguati dall'amministrazione comunale.

12) Zona FPC - Attrezzature Pubbliche e/o Interesse Pubblico - Zona Protezione Civile - C.O.C. - Viale Matteotti/S.R. n. 77

L'ambito interessato dalla zona è attualmente destinato dal P. di F. a "verde di rispetto" e a viabilità pubblica mai realizzata. In seguito agli eventi sismici del 2016 l'area è stata occupata da strutture per attrezzature pubbliche per far fronte all'emergenza quali C.O.C., ufficio postale, pronto soccorso, mensa pubblica ecc.. Le aree interessate, già di proprietà pubblica, cessata l'emergenza e ricollocate nelle rispettive sedi ristrutturate/ricostruite, saranno riconvertite, sulla scorta del comma n. 750 dell'Art. 1 della legge di bilancio 2018 del 27.12.2017 n. 205, per esigenze future di "***protezione civile o per lo sviluppo socio economico del territorio***". Allo stato non è possibile definirne con più precisione la destinazione specifica. La zona comunque dovrà prevedere una quota minima destinata a Parcheggio Pubblico pari a mq 1.000,00. Il Comune potrà inserire l'area in un eventuale Programma Straordinario di Ricostruzione, per come previsto dall'Ordinanza del Commissario Straordinario per la Ricostruzione n. 107, in cui definire la destinazione futura dell'area attraverso uno specifico piano attuativo.

13) Zona FPC - Attrezzature Pubbliche e/o Interesse Pubblico - Zona Protezione Civile - S.A.E. -Via delle Piane

L'ambito interessato dalla zona è attualmente destinato dal P. di F. in parte a "verde di rispetto", in parte a viabilità pubblica mai realizzata e in parte ad "uso pubblico". In seguito agli eventi sismici del 2016 l'area è stata adibita alla realizzazione di S.A.E.. Le aree interessate, di proprietà privata, verranno espropriate e acquisite alla proprietà pubblica e, cessata l'emergenza, saranno riconvertite, sulla scorta del comma n. 750 dell'Art. 1 della legge di bilancio 2018 del 27.12.2017 n. 205, per esigenze future di "***protezione civile o per lo sviluppo socio economico del territorio***". Allo stato non è possibile defi-

nirne con più precisione la destinazione specifica. La zona comunque dovrà prevedere una quota minima destinata a Parcheggio Pubblico pari a mq 2.000,00. Il Comune potrà inserire l'area in un eventuale Programma Straordinario di Ricostruzione, per come previsto dall'Ordinanza del Commissario Straordinario per la Ricostruzione n. 107, in cui definire la destinazione futura dell'area attraverso uno specifico piano attuativo.

14) Zona FPC - Attrezzature Pubbliche e/o Interesse Pubblico - Zona Protezione Civile - S.A.P.E. - C. da Varano/S.R. n 77

L'ambito interessato dalla zona è attualmente destinato dal P. di F. a "rispetto cimiteriale". In seguito agli eventi sismici del 2016 l'area è stata adibita alla realizzazione di S.A.P.E.. Le aree interessate, di proprietà privata, verranno espropriate e acquisite alla proprietà pubblica e, cessata l'emergenza, saranno riconvertite, sulla scorta del comma n. 750 dell'Art. 1 della legge di bilancio 2018 del 27.12.2017 n. 205, per esigenze future di ***"protezione civile o per lo sviluppo socio economico del territorio".*** Allo stato non è possibile definirne con più precisione la destinazione specifica. La zona comunque dovrà prevedere una quota minima destinata a Parcheggio Pubblico pari a mq 1.000,00. Il Comune potrà inserire l'area in un eventuale Programma Straordinario di Ricostruzione, per come previsto dall'Ordinanza del Commissario Straordinario per la Ricostruzione n. 107, in cui definire la destinazione futura dell'area attraverso uno specifico piano attuativo.

15) Zona FPC - Attrezzature Pubbliche e/o Interesse Pubblico - Zona Protezione Civile - S.A.E. - C. da Varano/S.R. n 77

L'ambito interessato dalla zona è attualmente destinato dal P. di F. in parte a "verde di rispetto", in parte a "rispetto cimiteriale", in parte a zone residenziali "Espansione Estensiva" e "Espansione Semintensiva" e in parte a "Verde Pubblico" mai realizzate. In seguito agli eventi sismici del 2016 l'area è stata adibita alla realizzazione di S.A.E.. Le aree interessate, di proprietà privata, verranno espropriate e acquisite alla proprietà pubblica e, cessata l'emergenza, saranno riconvertite, sulla scorta del comma n. 750 dell'Art. 1 della legge di bilancio 2018 del 27.12.2017 n. 205, per esigenze future di "***protezione civile o per lo sviluppo socio economico del territorio"***. Allo stato non è possibile definirne con più precisione la destinazione specifica. La zona comunque dovrà prevedere una quota minima destinata a Parcheggio Pubblico pari a mq 2.000,00. Il Comune potrà inserire l'area in un eventuale Programma Straordinario di Ricostruzione, per come previsto

dall'Ordinanza del Commissario Straordinario per la Ricostruzione n. 107, in cui definire la destinazione futura dell'area attraverso uno specifico piano attuativo. La zona destinata a "Espansione Semintensiva" e una porzione della zona "Espansione Estensiva" sono interessate solo in parte dall'ambito della zona S.A.E. ma verranno eliminate per intero dal momento che le porzioni libere hanno dimensioni troppo ridotte per poter essere urbanizzate.

La superficie delle zone soppresse ammontano rispettivamente a:

- zona di "Espansione Estensiva":	a) mq	2.034,66
	b) mq	2.024,53
totale	mq	4.059,19
- zona di "Espansione Semintensiva"	mq	4.398,15

di cui complessivamente mq 2.558,37 ricondotte alla destinazione agricola.

16) Zona REE – Residenziale Estensiva Economica – Via Delle Piane

La variante interessa un'area libera, in ambito urbano, di dimensione ridottissima. Attualmente la destinazione dell'area è a "Verde di Rispetto" che viene variata in "Zona REE - Residenziale Estensiva Economica".

L'area in oggetto, inclusa nell'ambito del centro abitato, è circondata da zone residenziali di completamento e zone per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico e pertanto appare opportuno assegnarle una destinazione urbanistica.

L'incremento del carico insediativo è pari a 23,00 abitanti, mentre non vi è consumo di terreno agricolo perché l'area è attualmente destinata a "Verde di Rispetto". Per la zona viene definita una scheda progetto con l'individuazione dello standard urbanistico e la posizione in cui dovrà essere collocato (vedi Allegato "Dati Dimensionali", punto 16, Fig. 2).

17) Zona DAC2.0 - Artigianale Commerciale di completamento - C.da Varano/S.R. n 77

Il P. di F. individuava inizialmente la zona come "artigianale" e consentiva l'insediamento di laboratori ed abitazione del proprietario con un indice diversificato per le due funzioni: 1,50 per i laboratori e 0,50 per l'abitazione.

Con D.C.C. n. 30/1990 veniva adottata una specifica variante al P. di F. per mutare le destinazioni ammesse quale presa d'atto della realtà consolidata. La variante veniva approvata dalla Regione con D. G. R. n. 2462 /1991 e successivamente anche dal comune di Muccia con D.C.C.. La destinazione di zona mutava quindi da "Artigianale" a "Artigianale Commerciale", gli indici restavano invariati ma la destinazione originaria, "laboratori", veniva mutata in "attività". La zona si è venuta consolidando nel corso del tempo priva di un piano attuativo che ne gestisse i contenuti interni compresi gli standard urbanistici che, allo stato, risultano totalmente assenti. Le aree sono poste in contiguità con il corso del fiume Chienti e, per alcuni tratti, interne al limite demaniale. Passaggi di proprietà degli immobili, avvenuti nel corso del tempo, hanno di fatto creato una situazione di promiscuità circa le attività insediate che ora comprendono, oltre a quelle artigianali e commerciali, anche direzionale e residenziale oltre il limite imposto dello 0,5 della volumetria ammissibile.

La variante prende atto della situazione in essere e stabilisce una norma tecnica conseguente definita "DAC2.0 Artigianale commerciale di completamento".

L'ambito di zona viene ridimensionato escludendo le superfici non edificate (porzione posta ad Ovest e interessata dall'ambito di tutela permanente del corso d'acqua) e quelle interne all'ambito demaniale.

La superficie territoriale passa da mq 21.639,00 originaria a mq 19.926,00. L'indice di edificabilità 2,00 mc/mq, e tutti gli altri parametri edilizi quali altezza massima, distanza dalle strade e dai confini, restano invariati rispetto a quelli della norma originaria e sulla base dei quali la zona si è consolidata, varia però la proporzione delle destinazioni ammesse. Si fissa una percentuale minima del 55% per le attività produttive, artigianali e commerciali, e una percentuale massima del 45% per le attività direzionali e residenziali. L'abitazione per il custode o proprietario rientrano nella percentuale del 55%. Visto che il sisma del 2016 ha danneggiato gravemente tutti gli immobili presenti e che si dovrà procedere quindi ad una demolizione e ricostruzione degli stessi, la norma tecnica di variante consente anche interventi di ristrutturazione urbanistica estesa a più lotti.

18) Zona DAC0.0 - Artigianale Commerciale di Completamento - ex consorzio agrario - C.da Varano/S.R. n 77

la variante interessa una piccola porzione di area, mq 1.505,00, in cui è collocato un immobile, in precedenza sede del consorzio agrario, ora destinato ad attività produttiva e direzionale. Il vigente P. di F. include l'immobile, già esistente alla data di redazione dello stesso, nell'ambito del vincolo di rispetto cimiteriale. Vincolo cimiteriale il cui ambito è stato modificato nel corso del tempo e che ora include solo una porzione di immobile ma lascia libere gran parte delle aree del lotto.
La norma tecnica di variante non concede ulteriori volumi edificabili rispetto all'esistente e non vi è quindi alcun incremento del carico urbanistico e/o insediativo.

19) Zona DAC0.0 - Artigianale Commerciale di Completamento - C.da Varano/S.R. n 77

La variante interessa le aree interposte tra la Strada Regionale n. 77 e la zona definita, in variante, DAC2.0 di cui al precedente punto 18).
Sono aree che lo strumento vigente classifica come "verde di rispetto", inedificabili, in ragione dell'esistenza della fascia di rispetto stradale relativa all'asse della Strada Regionale n. 77. Le aree, allo stato, risultano per lo più pavimentate e recintate e costituiscono la corte dei lotti attigui. La norma di variante proposta non concede ulteriore edificazione oltre l'esistente ma legittima le opere accessorie di sistemazione della corte già realizzate quali pavimentazioni e recinzioni.

20) Zona BR0.0 - Residenziale di Completamento - C.da Varano/S.R. n 77

Il lotto in oggetto è stato edificato in epoca antecedente alla redazione del P. di F. e inclusi in una zona a "verde di rispetto". L'edificio esistente è stato edificato a ridosso della sede stradale e costituisce un ostacolo alla visibilità e, quindi, alla sicurezza del traffico. L' edificio, danneggiato dagli eventi sismici, deve essere ricostruito e potrà essere arretrati di poco rispetto all'asse stradale data la limitata estensione del lotto. La zona ha una superficie territoriale di mq 825,65.
La variante propone una destinazione "BR0.0 - residenziale di completamento" che consenta, per quanto possibile, una riorganizzazione dei volumi edilizi. Dato che non è possibile reperire all'interno dell'ambito le superfici da destinare a standard urbanistici dovuti, questi dovranno essere allestiti in aree esterne individuate dall'Amministrazione Co-

munale. La variante non comporta nuovo consumo di aree agricole ne incremento del carico insediativo.

21) Zona BR0.0 - Residenziale di Completamento - C.da Varano/S.R. n 77

Il lotto in oggetto è stato edificato in epoca antecedente alla redazione del P. di F. e inclusi in una zona a "verde di rispetto". L'edificio esistente è stato edificato a ridosso della sede stradale e costituisce un ostacolo alla visibilità e, quindi, alla sicurezza del traffico. L'edificio, danneggiato dagli eventi sismici, deve essere ricostruito e potrà essere arretrato di poco rispetto all'asse stradale data la limitata estensione del lotto. La zona ha una superficie territoriale di mq 2.922,14.

La variante propone una destinazione "BR0.0 - residenziale di completamento" che consenta, per quanto possibile, una riorganizzazione. Dato che non è possibile reperire all'interno dell'ambito le superfici da destinare a standard urbanistici dovuti, questi dovranno essere allestiti in aree esterne individuate dall'Amministrazione Comunale. La variante non comporta nuovo consumo di aree agricole ne incremento del carico insediativo.

22) Zona BRE0.8 - Residenziale Estensiva di Completamento - C.da Varano/S.R. 77

Il P. di F. vigente prevede, a monte della Strada Regionale n. 77, una serie di zone in parte destinate a "zona di espansione semintensiva" e in parte a "zona di espansione estensiva" per la gran parte non attuate. Due porzioni di due zone destinate a "espansione semintensiva" ed una porzione di zona "espansione estensiva", non attuate, sono state occupate da un'area SAE (vedi precedente punto 15). Le porzioni ancora libere, e non attuate, verranno soppresse ad eccezione di una porzione di zona di "espansione estensiva" in cui è presente un'immobile, peraltro preesistente alla redazione dello strumento urbanistico.

Le aree soppresse, con destinazione "espansione estensiva", hanno una superficie territoriale pari a mq 10.765,60.

La zona di variante con destinazione "BRE0.8 - Residenziale Estensiva di Completamento" ha una superficie territoriale di mq 1.144,00. Per l'ambito di zona verranno confermati i parametri edilizi della zona originaria.

23) Zona BRE0.8 - Residenziale Estensiva di Completamento - Località Viadotto Q./S.R. n. 77

Il P. di F. vigente prevede, a monte della Strada Regionale n. 77, una zona destinata a "zona di espansione semintensiva" in parte soppressa dalla realizzazione del viadotto relativo al tratto di "*Asse Viario Marche-Umbria e Quadrilatero di Penetrazione Interna*" che attraversa l'abitato di Muccia.
La zona di variante con destinazione "BRE0.8 - Residenziale Estensiva di Completamento" rappresenta una porzione residua della zona originariamente prevista ed ha una superficie territoriale di mq 1.957,74. In queste zona sono presenti alcune attività a carattere produttivo, sia artigianale che commerciale, di modesta entità che, la norma di variante, rende compatibile. Per l'ambito di zona verranno confermati i parametri edilizi della zona originaria.

24) Zona BRE0.0 - Residenziale Estensiva di Completamento - C.da La Maddalena

Il P. di F. vigente prevede, a monte della Strada Regionale n. 77, una zona destinata a "zona di espansione semintensiva" già completamente edificata.
La zona di variante a cui viene attribuita una destinazione "BRE0.0 - Residenziale Estensiva di Completamento" ha una superficie territoriale di mq 4.480,40. Anche in questa zona, come per la precedente, sono presenti alcune attività a carattere produttivo, sia artigianale che commerciale, di modesta entità che, la norma di variante, rende compatibile. Per l'ambito di zona non si prevedono incrementi volumetrici oltre l'esistente.
La zona potrà usufruire di una porzione di parcheggi e verde pubblico, di cui al successivo punto n 39, che verranno realizzati in residuo di terreno interposto tra la S.R. n 77 e la strada di distribuzione interna.

25) Zona BRE0.0 - Residenziale Estensiva di Completamento - C.da Varano/S.R. n 77

La zona, interposta tra la precedente zone "BRE0.8", di cui al punto 22, e la strada regionale n. 77, nel vigente P. di F. sono classificata come "verde di rispetto" inedificabile. Per consentire la realizzazione di pavimentazioni esterne e muretti di recinzione relativi alle

zone “BRE0.8” viene attribuita una destinazione “BRE0.0” con un indice di edificabilità pari a 0,00mc/mq. La zona di variante ha una superficie territoriale di mq 976,27.

26) Zona BRE0.0 - Residenziale Estensiva di Completamento - Località Viadotto Q./S.R. n. 77

La zona, interposta tra la precedente zone “BRE0.8”, di cui al punto 23, e la strada regionale n. 77, nel vigente P. di F. sono classificata come “verde di rispetto” inedificabile. Per consentire la realizzazione di pavimentazioni esterne e muretti di recinzione relativi alle zone “BRE0.8” viene attribuita una destinazione “BRE0.0” con un indice di edificabilità pari a 0,00mc/mq. La zona di variante ha una superficie territoriale di mq 2.100,00.

27) Zona BRE0.0 - Residenziale Estensiva di Completamento - C.da La Maddalena

La zona, interposta tra la precedente zone “BRE0.0”, di cui al punto 24, e la strada la Strada di distribuzione interna, nel vigente P. di F. è classificata come “verde di rispetto” inedificabile. Per consentire la realizzazione di pavimentazioni esterne e muretti di recinzione relativi alla zona “BRE0.0” viene attribuita una destinazione “BRE0.0” con un indice di edificabilità pari a 0,00mc/mq. La zona di variante ha una superficie territoriale di mq 2.355,80.

28) Zona BRS3.0 - Residenziale Semintensiva di Completamento - C.da La Maddalena

La zona è classificata, nel vigente P. di F., come residenziale di “espansione semintensiva” ha una superficie di mq 3.561,18 ed era già in gran parte edificata in epoca antecedente alla redazione dello strumento urbanistico. La zona si è consolidata in assenza di un piano di attuativo e, oltre alla destinazione residenziale, comprende immobili in cui sono insediate anche attività produttive, artigianali e commerciali, di modesta entità.
La variante prende atto della realtà consolidata e assegna una norma tecnica, **“**BRS3.0 - Residenziale Semintensiva di Completamento” che conserva i parametri urbanistici originari, (if, altezza massima, distanze dai confini e dalle strade) sulla base dei quali la zona si è consolidata. La zona, come per la zona di cui al precedente punto 24, potrà usufruire di una porzione di parcheggi e verde pubblico, di cui al successivo punto n 39, che ver-

ranno realizzati in residuo di terreno interposto tra la S.R. n 77 e la strada di distribuzione interna.

29) Zona BRS0.0 - Residenziale Semintensiva di Completamento - C.da La Maddalena

La zona, interposta tra la precedente "BRS3.0" e la strada di distribuzione interna, nel vigente P. di F. è classificata come "verde di rispetto" inedificabile. Per consentire la realizzazione di pavimentazioni esterne e muretti di recinzione relativi ai lotti di competenza viene attribuita una destinazione "BRS0.0" con un indice di edificabilità pari a 0,00 mc/mq. La zona di variante ha una superficie territoriale di mq 1.946,13.

30) Zona DAC3.0 – Artigianale Commerciale di Completamento – C.da La Maddalena

La zona è classificata, nel vigente P. di F., come "Commerciale Turistica", ha una superficie di mq 6.796,58 ed era già in gran parte edificata in epoca antecedente alla redazione dello strumento urbanistico. La zona si è consolidata in assenza di un piano di attuativo e, oltre alla destinazione commerciale, comprende immobili in cui sono insediate anche attività produttive a carattere artigianale.
La variante prende atto della realtà consolidata e assegna una norma tecnica, **"**DAC3.0 - Artigianale Commerciale di Completamento" che conserva i parametri urbanistici originari, (if, altezza massima, distanze dai confini e dalle strade) sulla base dei quali la zona si è consolidata.

31) Zona DAC0.0 - Artigianale Commerciale di Completamento - C.da La Maddalena

La zona, interposta tra la precedente "DAC3.0" e la strada regionale n. 77, nel vigente P. di F. è classificata come "verde di rispetto" inedificabile. Per consentire la realizzazione di pavimentazioni esterne e muretti di recinzione relativi ai lotti di competenza viene attribuita una destinazione "DAC0.0" con un indice di edificabilità pari a 0,00mc/mq. Nella zona sono anche presenti immobili legittimamente autorizzati che potranno essere oggetto di ristrutturazione ma senza incremento volumetrico rispetto all'esistente. La zona di variante ha una superficie territoriale di mq 9.907,84.

32) Zona DCT3.0 - Commerciale Turistica di Completamento - C.da La Maddalena

La zona è classificata, nel vigente P. di F., come residenziale di "commerciale turistica" con una superficie di mq 7.981,82 ed era già in gran parte edificata in epoca antecedente alla redazione dello strumento urbanistico. La zona si è consolidata in assenza di un piano di attuativo.

La variante prende atto della realtà consolidata e assegna una norma tecnica, **"**BCT3.0 – Commerciale Turistica di Completamento" che conserva i parametri urbanistici originari, (if, altezza massima, distanze dai confini e dalle strade) sulla base dei quali la zona si è consolidata. Una porzione della zona prevista dal vigente P. di F. classificata come Commerciale Turistica verrà mutata in DAC3.0 - Artigianale Commerciale di Completamento visto che all'interno della stessa sono presenti immobili con destinazioni diverse da quelle ora compatibili (vedi successivo punto 34). Rispetto a quanto previsto dallo strumento urbanistico generale la zona viene decurtata di una porzione inedificata (mq 900,53) posta a Sud, in adiacenza al corso del fiume Chienti, perché interna al limite demaniale.

33) Zona DCT0.0 - Commerciale Turistica di Completamento - C.da La Maddalena

La zona, interposta tra la precedente "DCT3.0" e la strada regionale n. 77, nel vigente P. di F. è classificata come "verde di rispetto" inedificabile. Per consentire la realizzazione di pavimentazioni esterne e muretti di recinzione relativi ai lotti di competenza viene attribuita una destinazione "DCT0.0" con un indice di edificabilità pari a 0,00mc/mq. Nella zona sono anche presenti immobili legittimamente autorizzati che potranno essere oggetto di ristrutturazione ma senza incremento volumetrico rispetto all'esistente. La zona di variante ha una superficie territoriale di mq 7.238,37.

34) Zona DAC3.0 - Artigianale Commerciale di Completamento - C.da La Maddalena

Il vigente P. di F. attribuisce alla zona una destinazione "Commerciale Turistica" e costituisce un unico comparto unitamente alla zona posta ad Est. Allo stato tuttavia, viste le attività insediate, si ritiene opportuno mutare la destinazione in "DAC3.0 - Artigianale Commerciale di completamento". La zona, come tutte le precedenti, si è consolidata in

assenza di un piano attuativo e non sono stati previsti spazi per gli standard urbanistici. La norma tecnica specifica tiene conto dei parametri edilizi, che si riconfermano, con cui è stata edificata. Rispetto a quanto previsto dallo strumento urbanistico generale la zona viene decurtata di una porzione inedificata (mq 472,39) posta a Sud, in adiacenza al corso del fiume Chienti, perché interna al limite demaniale.

35) Zona DAC0.0 - Artigianale Commerciale di Completamento - C.da La Maddalena

La zona, interposta tra la precedente "DAC3.0" e la strada regionale n. 77, nel vigente P. di F. è classificata come "verde di rispetto" inedificabile. Per consentire la realizzazione di pavimentazioni esterne e muretti di recinzione relativi ai lotti di competenza viene attribuita una destinazione "DAC0.0" con un indice di edificabilità pari a 0,00mc/mq. Nella zona sono anche presenti porzioni di immobile legittimamente autorizzati che potranno essere oggetto di ristrutturazione ma senza incremento volumetrico rispetto all'esistente.

36) Zona DAC2.0 - Artigianale Commerciale di Completamento - C.da La Maddalena

La zona, di notevole estensione (mq 17.997,62), ha una destinazione vigente definita "Artigianale" a cui **non** è stata aggiunta la destinazione "commerciale" come invece avvenuto alla analoga zona posta ad Ovest. La variante approntata nel 1990/1991 riguardava solo la zona di cui al precedente punto 17. Anche per questa zona il consolidamento è avvenuto in assenza di un piano attuativo e senza la previsione di aree destinate a standard. È stata realizzato solo un tratto di viabilità interna, a fondo cieco, per poter accedere ai lotti previsti in adiacenza al fiume Chienti. Visto che, allo stato, risultano insediate anche attività commerciali, terziarie e residenziali la presente variante attribuisce una destinazione "DAC2.0 - Artigianale Commerciale di completamento" che prende atto della situazione posta in essere. Vengono conservati i parametri edilizi sulla base dei quali la zona si è consolidata.

37) Zona DAC0.0 - Artigianale Commerciale di Completamento - C.da La Maddalena

La zona, interposta tra la precedente "DAC2.0" e la strada regionale n. 77, nel vigente P. di F. è classificata come "verde di rispetto" inedificabile. Per consentire la realizzazione di pavimentazioni esterne e muretti di recinzione relativi ai lotti di competenza viene attribuita una destinazione "DAC0.0" con un indice di edificabilità pari a 0,00mc/mq. Nella zona sono anche presenti porzioni di immobili legittimamente autorizzati che potranno essere oggetto di ristrutturazione ma senza incremento volumetrico rispetto all'esistente.

38) Zona P.P. e V.P. – Parcheggio Pubblico e Verde Pubblico – Viadotto Quadrilatero/S.R. 77

Vista la carenza di verde pubblico e, soprattutto, di parcheggi pubblici in tutta la zona della località La Maddalena si è deciso di utilizzare un'area residua, classificata dal vigente P. di F. come verde di rispetto, per realizzarne una parte. L'intervento occupa una superficie di mq 1.721,20 per parcheggi e mq 2.398,85 per verde pubblico. La realizzazione dell'intervento previsto costituirebbe un vantaggio per tutto il contesto perché consentirebbe la sosta, anche per autobus, per gli eventuali fruitori delle attività produttive insediate nella zona. All'interno della corte dell'immobile si prevede anche l'istallazione di colonnine "Pit-Stop" per la ricarica di veicoli elettrici. Dette aree rientrano nel programma di "Strategia Nazionale Aree Interne - Area Alto Maceratese - scheda di intervento SVIL. 1.4", oggetto di finanziamento pubblico. In considerazione del contesto e della specificità dell'area l'attuazione dovrà avvenire sulla base di un preventivo progetto di dettaglio.

39) Zona P.P. e V.P. – Parcheggio Pubblico e Verde Pubblico – C.da La Maddalena

L'intervento, di modeste dimensioni, consentirebbe di realizzare parcheggi pubblici (mq 268,90) e verde pubblico (mq 1.387,03) utilizzabili sia dagli abitanti insediati nelle zone poste a Nord e sia da eventuali fruitori delle attività produttive collocate a valle della S.R. n. 77.

40) Zona V.P. –Verde Pubblico – C.da Varano/C.da La Maddalena

La variante presente sopprime una estesa zona destinata nel vigente P. di F. a "verde pubblico" che si estende dal limite della fascia di rispetto cimiteriale fino alla C.da La Maddalena. La zona non è mai stata attuata e comprende alcune parti di territorio occupate da

boschi e con pendenze superiori al 30%. Una piccola porzione, posta sul margine Ovest, è stata occupata dall'area SAE di C.da Varano. La zona soppressa ha una estensione pari a mq 35.275,46.

41) Zona F.R.C. –Fascia di Rispetto Cimiteriale – C.da Varano

L'ambito della fascia di rispetto cimiteriale fissata dal P. di F. è stata modificata nel con D.C.C. n 3 del 2020. Una riduzione ulteriore, in una specifica porzione di ambito, è legata alla necessità, nella fase emergenziale post sisma, di approntare aree SAE e SAPE in C.da Varano. Sebbene queste aree abbiano una funzione temporanea legata alla ricostruzione, anche qualora venissero rimosse le strutture temporanee che ospitano, non potranno essere ricondotte alla condizione ante-operam a causa dell'onerosità delle operazioni di smantellamento e bonifica delle opere di fondazione.

42) Zona REE - Residenziale Estensiva Economica - Via Roma

La variante interessa un'area libera, in ambito urbano, di dimensione ridottissima. Attualmente la destinazione dell'area è in parte a "Residenziale di completamento" e in parte a "Verde di Rispetto" che viene variata in "Zona REE - Residenziale Estensiva Economica". L'attuale destinazione residenziale di completamento non risulta consolidabile a causa della ridotta dimensione della porzione edificabile.

L'incremento del carico insediativo è pari a13 abitanti, mentre non vi è consumo di terreno agricolo viste le attuali destinazioni. Per la zona viene definita una scheda progetto con l'individuazione dello standard urbanistico e la posizione in cui dovrà essere collocato (vedi "Dati Dimensionali", punto 42, Fig. 2).

43) Zona V.P. –Verde Pubblico – C.da Varano

La variante prevede la realizzazione di un'area a Verde Pubblico in luogo dell'attuale "verde di rispetto". La zona ha una estensione pari a mq 3.760,08.

44) Zone "residenziali di espansione" e "residenziali di espansione estensiva" soppresse – C.da Varano –La Maddalena

La variante prevede la soppressione di alcune aree residenziali in parte riconvertite ad aree per la Protezione Civile –SAE, ed in parte per essere ricondotte alla destinazione

agricola. La superficie delle aree soppresse ammonta a mq 17.357,08 mq mentre quella ricondotta alla destinazione agricola ammonta a mq 11.451,44.

NTA VIGENTI

stralcio NTA vigenti

ZONE	SEGNO E RETINO	VOLUME FUORI TERRA MAX mc/mq	SUPERFICIE MINIMA LOTTI	LUNGHEZZA DEI FABBRICATI	CHIOSTRINE	CORTILI	DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI IN mt DALLE STRADE CON CARATTERISTICHE DI DECRETO 01/04/68 A	B	C	D	DALLE STRADE CON INTERP. STRADE LARGHEZZA FINO A A mt. 7.00	Da mt 7.00 a mt. 15.00	CON INTERP STRADE DI TRAFFICO CIECO	CONFINI LATERALI	CONFINI INTERNI	NUMERO PIANI	ALTEZZA MASSIMA	DESTINAZIONE EDILIZIA E SUOI CARATTERI
A CENTRO STORICO																		CONSOLIDAMENTO O RESTAURO SENZA ALTERAZIONE VOLUMETRICA (art. 7 Legge 765)
B COMPLETAMENTO		3.00	200	MAX 25	NO	NO							5.50	5.50	3	11.00	COSTRUZIONI SINGOLE O A SCHIERA CON GIARDINO (Allineamenti edifici preesistenti confinanti)
RESIDENZIALI C ESPANSIONE SEMINTENSIVA		3.00	500		NO	NO	60	40	30	20	5.00	7.50	6.00	6.00	3	11.00	COSTRUZIONI SINGOLE O A SCHIERA CON GIARDINO
RESIDENZIALI C ESPANSIONE ESTENSIVA ECONOMICA		1.50	600		NO	NO	60	40	30	20	5.00	7.50	6.00	6.00	2	7.00	COSTRUZIONI ISOLATE O A SCHIERA CON GIARDINO
RESIDENZIALI C ESPANSIONE ESTENSIVA		0.80	900		NO	NO	60	40	30	20	5.00	7.50	6.00	6.00	2	7.00	COSTRUZIONI SINGOLE O A SCHIERA CON GIARDINO (VIETATI NEGOZI)
RESIDENZIALI C ESPANSIONE SEMINTENSIVA		2.00	600		NO	NO	60	40	30	20	5.00	7.50	5.00	6.00	3	7.50	COSTRUZIONI ISOLATE O A SCHIERA CON GIARDINO
TURISTICHE CT PANORAMICA TURISTICA		0.50	1200		NO	NO	60	40	30	20	7.50	10.00	7.00	7.00	1	4.00	COSTRUZIONI SINGOLE UNIFAMILIARI CON GIARDINO (AMMESSO PILOTIS E GARAGE h = 2.30 m)
TURISTICHE CT COMMERCIALE TURISTICA		3.00	2000	MAX 25	NO	NO	60	40	30	20	7.50	10.00	7.00	7.00	3	11.00	ALBERGHI, PENSIONI, RISTORANTI, CHIOSCHI E SIMILI (h max = 4.00 m)
ATTIVITA' ECONOMICHE D INDUSTRIALI		1 Laboratori 0.50 Abitazioni	1500				60	40	30	20	8.00	10.00	8.00	10.00	2	7.50	LABORATORI ED IMPIANTI NON NOCIVI (ABITAZIONE SOLO CUSTODE) (h max = 7.50 m SALVO IMPIANTI TECNICI)
ATTIVITA' ECONOMICHE D ARTIGIANALI		1.50 Laboratori 0.50 Abitazioni	1000				60	40	30	20	8.00	10.00	8.00	7.00	2	7.50	LABORATORI ED ABITAZIONE PROPRIETARIO
ATTIVITA' ECONOMICHE D AGRICOLO-SERVIZI COMUNITARI		1.50 Laboratori 0.50 Abitazioni	1000				60	40	30	20	8.00	10.00	8.00	7.00	1	7.50	COSTRUZIONI PERTINENTI L'ATTIVITA' AGRICOLA (LAVORAZIONE TRASFORMAZIONE E DEPOSITO SUI PRODOTTI COSTRUZIONI CONSORTILI, VIVAI h max = 7.50 AMMESSA ABITAZIONE PROPRIETARIO)
ATTIVITA' ECONOMICHE E AGRICOLA		0.10 Laboratori 0.03 Abitazioni			NO	NO	60	40	30	20	20.00	20.00	8.00	20.00	2	7.00	COSTRUZIONI PERTINENTI L'ATTIVITA' AGRICOLA ALLOGGIO RELATIVO PER LA CONDUZIONE AGRICOLA
PUBBLICHE USO PUBBLICO		2.00			NO	NO	60	40	30	20	5.00	7.50	5.00	5.50	3	11.00	EDIFICI RELIGIOSI, CULTURALI, SOCIALI, ASSISTENZIALI, SANITARI, AMMINISTRATIVI, PUBBLICI SERVIZI - ABITAZIONI PER SOLE ESIGENZE FUNZIONALI -
PUBBLICHE USO PUBBLICO FL		2	500	2	NO	NO	60	40	30	20	5.00	7.50	5.00	5.50	3	7.50	ATTREZZATURE SOCIALI, ASSISTENZIALI, SANITARIE PUBBLICHE E/O PRIVATE
PUBBLICHE PARCHEGGI																		NON EDIFICABILE
VERDI VERDE PUBBLICO																		ATTREZZATURA A GIOCO, PARCO E SPORT - AMMESSA COSTRUZIONE CHIOSCHI -
VERDI VERDE DI RISPETTO																		NON EDIFICABILE
VERDI VERDE PRIVATO																		NON EDIFICABILE - OBBLIGO RECINZIONE
VERDI LIMITE ZONA ARCHEOLOGICA	+ + + + +																	NON EDIFICABILE
VERDI VERDE PRIVATO FS																		

PREVIA LOTTIZZAZIONE DA CONVENZIONARSI

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'USO E/O INTERESSE PUBBLICO - ZONA "FA - ATTREZZATURE SCOLASTICHE"

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'USO E/O INTERESSE PUBBLICO - ZONA "FL - ATTREZZATURE DI SERVIZIO"

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'USO E/O INTERESSE PUBBLICO - ZONA "FSA - ATTREZZATURE SOCIO-ASSISTENZIALI"

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'USO E/O INTERESSE PUBBLICO - ZONA "FSR - ATTREZZATURE PER LO SPORT E TEMPO LIBERO"

Il P. di F. vigente non è dotato di un corpo normativo organico ma di una scheda sintetica in cui, per le varie zone, vengono indicati i principali parametri relativi all'indice di edificabilità, distanze dai confini e dalle strade e altezza massima ammissibile.
Fanno eccezione alcune norme, relative a zone per attrezzature pubbliche, introdotte in occasione di varianti parziali allo strumento urbanistico.
Nel dettaglio:

"ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'USO E/O INTERESSE PUBBLICO - ZONA (FA) ATTREZZATURE SCOLASTICHE in zona largo Fedeli"

L'articolo riguarda le zone omogenee "F" così come definite dagli artt. 3 e 4 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n.1444.

L'area prevista è posta a margine del capoluogo (Largo Fedeli) e ha già destinazione ad uso pubblico e potrà essere edificata con una architettura che soddisfi le seguenti esigenze:

- ampia dotazione di parcheggi;

- accesso e sosta riservate agli scuolabus ed eventuali mezzi di soccorso;

- organizzazione degli spazi aperti;

- volumi edilizi che salvaguardino la percezione dei valori panoramici verso il Fiume Chienti.

Per le nuove edificazioni valgono i seguenti parametri:

Indice Densità Fondiaria	*if:*	*3,00 mc/mq*
Distanza dai confini	*DC:*	*5,00 ml*
Distanze tra fabbricati	*DF:*	*10,00 ml*
Distanza dalle strade	*DS:*	*In relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. n.1444/68 con un minimo di ml.5:* *ml. 5,00 per strade con larghezza L < 7 ml.* *ml. 7,50 per strade con larghezza L compresa tra 7 e 15 ml.* *ml.10,00 per strade con larghezza L > 15 ml.*
Altezza massima	*H.MAX:*	*6,50 ml*
Numero di piani	*N. Piani:*	*2*

E d inoltre

"ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'USO E/O INTERESSE PUBBLICO - ZONA (FL) ATTREZZATURE DI SERVIZIO"

L'articolo riguarda le zone omogenee "F" così come definite dagli artt. 3 e 4 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n.1444.

Sono zone destinate alla realizzazione di immobili per il ricovero di mezzi meccanici comunali. Sono consentite destinazioni complementari quali officine per la riparazione dei soli mezzi pubblici, depositi di materiali di ricambio e scorte. È altresì consentita la realizzazione di bagni e spogliatoi per gli operatori.

Per le nuove edificazioni valgono i seguenti parametri:

Indice Densità Fondiaria	*if:*	*3,00 mc/mq*
Distanza dai confini	*DC:*	*5,00 ml*
Distanze tra fabbricati	*DF:*	*10,00 ml*
Distanza dalle strade	*DS:*	*In relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. n.1444/68 con un minimo di ml.5:* *ml. 5,00 per strade con larghezza L < 7 ml.*

	ml. 7,50 per strade con larghezza L compresa tra 7 e 15 ml.	
	ml.10,00 per strade con larghezza L > 15 ml.	
Altezza massima	*H.MAX:*	*4,50 ml*
Numero di piani	*N. Piani:*	*2*

"ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'USO E/O INTERESSE PUBBLICO - ZONA (FSA) ATTREZZATURE SOCIO-ASSISTENZIALI"

L'articolo riguarda le zone omogenee "F" così come definite dagli artt. 3 e 4 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n.1444.

La zona riguarda attrezzature destinate ad accogliere attività volte alla socializzazione quali: laboratori didattici, sale multimediali, sale convegni ecc..

Oltre a ciò sono consentite destinazioni legate all'assistenza di base quali: ambulatori medici, punto di pronto soccorso, ecc..

L'area dovrà essere edificata in maniera da assicurare:

- ampia dotazione di parcheggi;

- organizzazione funzionale degli spazi aperti;

- volumi edilizi che salvaguardino le visuali e la percezione dei valori paesaggistici del contesto.

Per le nuove edificazioni valgono i seguenti parametri:

Indice Densità Fondiaria	*if:*	*3,00 mc/mq*
Distanza dai confini	*DC:*	*5,00 ml(*)*
Distanze tra fabbricati	*DF:*	*10,00 ml*
Distanza dalle strade	*DS:*	*In relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. n.1444/68 con un minimo di ml.5:*
	ml. 5,00 per strade con larghezza L < 7 ml.	
	ml. 7,50 per strade con larghezza L compresa tra 7 e 15 ml.	
	ml.10,00 per strade con larghezza L > 15 ml.	
Altezza massima	*H.MAX:*	*8,50 ml*
Numero di piani fuori terra	*N.:*	*2*

***NB1**: (*) Per la zona "FSA" in località Pian di Giove il limite dell'ambito edificabile, per il tratto adiacente il Fiume Chienti, è individuato graficamente dalla planimetria relativa alla scheda progetto. La distanza minima dell'edificato dalla sponda del Fiume non potrà comunque essere inferiore a ml 17,70 e ml 20,00 dalla S.R. n. 77.*

"ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'USO E/O INTERESSE PUBBLICO - ZONA (FSR) ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO"

L'articolo riguarda le zone omogenee "F" così come definite dagli artt. 3 e 4 del Decreto Intermi-

nisteriale 2 aprile 1968 n.1444.

La zona riguarda attrezzature destinate ad accogliere strutture per attività sportive e ricreative quali: strutture sportive all'aperto con fondo naturale e/o sintetico di tipo polifunzionale o dedicato. E' altresì consentita la realizzazione di strutture complementari destinate a spogliatoi e unità igieniche sia per gli atleti che per il pubblico, tribune coperte e scoperte e locali di servizio quali depositi, ripostigli, ecc.. E' consentita inoltre la realizzazione di locali destinati alla socializzazione quali bar, ristoranti, sale multimediali, ecc..

L'area dovrà essere edificata in maniera da assicurare:

- ampia dotazione di parcheggi;

- organizzazione funzionale degli spazi aperti;

- volumi edilizi che salvaguardino le visuali e la percezione dei valori paesaggistici del contesto.

Per le nuove edificazioni valgono i seguenti parametri:

Indice Densità Fondiaria	*if:*	*3,00 mc/mq*
Distanza dai confini	*DC:*	*5,00 ml*
Distanze tra fabbricati	*DF:*	*10,00 ml*
Distanza dalle strade	*DS:*	*In relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. n.1444/68 con un minimo di ml.5:*
		ml. 5,00 per strade con larghezza L < 7 ml.
		ml. 7,50 per strade con larghezza L compresa tra 7 e 15 ml.
		ml.10,00 per strade con larghezza L > 15 ml.
Altezza massima	*H.MAX:*	*6,50 ml*
Numero di piani fuori terra	*N.:*	*2*

***NB2**: Per la zona "FSR" in località Pian di Giove è consentito solo la realizzazione di nuove strutture scoperte quali impianti sportivi polivalenti, in fondo sintetico e/o naturale ed il mantenimento dei volumi esistenti. Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e la realizzazione di nuovi volumi edilizi solo se necessari per adeguamenti e/o edificazione di impianti igienico sanitari, per tale area l'indice di Densità Fondiaria if non dovrà superare lo 0,1 mc/mq e l'altezza massima H. Max non dovrà superare 4,00 ml con un solo piano fuori terra. Eventuali nuove costruzioni dovranno essere posizionate sul lato prospiciente via Delle Piane nel rispetto delle distanze indicate nelle NTA. Tale obbligo dovrà essere rispettato anche nel caso di eventuali ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente adibito a spogliatoio.*

VARIANTE ALLE NTA

Vengono introdotte nuove norme tecniche di attuazione in relazione alle nuove zone urbanistiche

previste, nello specifico:

ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

- ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - C -

Sono le Zone Omogenee C di cui all'art. n.°2 del D.M. N.°1444/68.

In tali Zone la variante al P. di F. si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati) o attraverso intervento edilizio diretto e nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 1444/1968 qualora le stesse vengano definite ai sensi del comma 4° dell'art. 15, della L. R. n. 34/92.

La presente variante individua la seguente sottozona dotata di progettazione urbanistica di dettaglio in scala 1:500.

SOTTOZONA - R.E.E. -

In dette zone, oltre alla residenza vera e propria, sono consentite tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa che integrano e completano gli insediamenti abitativi. Tali destinazioni complementari sono ammesse fino al massimo del 50% della volumetria realizzabile nel singolo lotto e previo reperimento degli standard previsti dal DI 1444/68.

1. *A titolo esemplificativo, tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:*
   - *quelle a carattere commerciale di vicinato (negozi e punti di vendita al dettaglio, ecc..) nel rispetto, qualora presente, del piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita;*
   - *quelle relative ai pubblici esercizi di vicinato (caffè bar, pasticceria, ristoranti, ecc.) in conformità con le prescrizioni del relativo Piano Comunale, qualora presente;*
   - *quelle a carattere artigianale di servizio (oreficerie, parrucchierie, lavanderie, ecc..), purché non siano fonte di inquinamento acustico e/o ambientale;*
   - *quelle relative a uffici pubblici o d'interesse pubblico (uffici di quartiere, sedi locali di partiti o associazioni, ambulatori, uffici postali, agenzie bancarie e di assicurazione, ecc..) nonché ad uffici privati (studi professionali, laboratori di analisi, uffici e studi di tipo finanziario amministrativo ecc.). Sono pure ammissibili e compatibili all'interno delle zone residenziali, sempre procedendo in ogni caso all'adeguamento delle superfici destinate a standard (da reperirsi anche in aree poste nelle vicinanze degli edifici interessati, individuate anche con l'assenso della Amministrazione Comunale), le seguenti destinazioni:*
   - *locali per lo spettacolo, la ricreazione e lo svago (cinema, locali da ballo, sale di ritrovo, ecc..)*
   - *attrezzature ricettive a carattere alberghiero (alberghi anche nella forma di "albergo diffuso", pensioni, case albergo, ecc..)*
   - *attrezzature sanitarie (case di cura, centri di riabilitazione, ecc.)*
   - *piccoli negozi, di superficie commerciale inferiore a 100 mq, collocati a livello stradale di edifici residenziali,*
   - *supermercati e magazzini collocati e realizzati in conformità al Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita, qualora presente, dovranno sempre essere dotati di spazi esterni rispondenti agli standard per parcheggi.*

3. *Tutte le destinazioni compatibili con la residenza debbono risultare non dannose alla quiete e salute pubblica.*
4. *Per destinazioni ammissibili diverse da quelle esemplificate nel presente articolo l'Amministrazione Comunale può operare per analogia, in base a criteri relativi alla domanda di parcheggi ed alla compatibilità con la funzione residenziale.*
5. *Sono escluse dalle presenti zone residenziali le seguenti attività: lavanderie e falegnamerie a carattere industriale, fabbri e autocarrozzerie, rivendite di materiali edili o alla rinfusa, depositi di materiali ingombranti e qualsiasi tipo di attività artigiana, anche manutentiva, che generi rumori e polveri.*
6. *le nuove costruzioni in coerenza con gli obbiettivi di sostenibilità del PTC dovranno :*
   - prevedere un armonico inserimento nel tessuto urbano esiste;
   - il contenimento del consumo energetico mediante anche l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (stabilite in apposito regolamento comunale);
   - Adozione di interventi ecosostenibili o di bioarchitettura;
   - mitigazioni da adottare al fine di ridurre l'impatto visivo degli edifici nei confronti del paesaggio.
7. *In tali Zone il P. di F. si attua applicando i seguenti indici urbanistici ed edilizi:*
   If - Indice di Densità Fondiaria: 1,50 mc./mq.
   H - Altezza Massima: 7,00 ml.
   Dc - Distanza dai confini: ml 6,00
   Ds - Distanza dalle strade in relazione alla larghezza delle strade in base al D.M. 1444/68 con un minimo di 5,00 ml

- ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO – B -

1. *Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art.2 del D.M. 2/4/68 n.1444, prevalentemente destinate ad edifici residenziali, parzialmente o totalmente edificate, prive di valori ambientali significativi nelle quali il P. di F. si attua tramite intervento edilizio diretto. In dette zone, oltre alla residenza vera e propria, sono consentite tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa che integrano e completano gli insediamenti abitativi. Per gli edifici esistenti e quelli realizzabili, tali destinazioni complementari sono ammesse fino al massimo del 40% della volumetria dell'edificio di inserimento.*
2. *A titolo esemplificativo, tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:*
   - quelle a carattere commerciale di vicinato (negozi e punti di vendita al dettaglio, ecc..) nel rispetto, qualora presente, del piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita;
   - quelle relative ai pubblici esercizi di vicinato (caffè bar, pasticceria, ristoranti, ecc.) in conformità con le prescrizioni del relativo Piano Comunale, qualora presente;
   - quelle a carattere artigianale di servizio (oreficerie, parrucchierie, lavanderie, ecc..), purché non siano fonte di inquinamento acustico e/o ambientale;
   - quelle relative a uffici pubblici o d'interesse pubblico (uffici di quartiere, sedi locali di partiti o associazioni, ambulatori, uffici postali, agenzie bancarie e di assicurazione, ecc..) nonché ad uffici privati (studi professionali, laboratori di analisi, uffici e studi di tipo finanziario amministrativo ecc.). Sono pure ammissibili e compatibili

all'interno delle zone residenziali, sempre procedendo in ogni caso all'adeguamento delle superfici destinate a standard (da reperirsi anche in aree poste nelle vicinanze degli edifici interessati, individuate anche con l'assenso della Amministrazione Comunale), le seguenti destinazioni:

- *locali per lo spettacolo, la ricreazione e lo svago (cinema, locali da ballo, sale di ritrovo, ecc..)*
- *attrezzature ricettive a carattere alberghiero (alberghi, pensioni, case albergo, ecc..)*
- *attrezzature sanitarie (case di cura, centri di riabilitazione, ecc.)*
- *piccoli negozi, di superficie commerciale inferiore a 100 mq, collocati a livello stradale di edifici residenziali,*
- *supermercati e magazzini, di superficie commerciale inferiore a 100 mq, collocati e realizzati in conformità al Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita, qualora presente, e dovranno sempre essere dotati di spazi esterni rispondenti agli standard per parcheggi.*

3. *Tutte le destinazioni compatibili con la residenza debbono risultare non dannose alla quiete e salute pubblica.*
4. *Per destinazioni ammissibili diverse da quelle esemplificate nel presente articolo l'Amministrazione Comunale può operare per analogia, in base a criteri relativi alla domanda di parcheggi ed alla compatibilità con la funzione residenziale.*
5. *Sono escluse dalle presenti zone residenziali le seguenti attività: lavanderie e falegnamerie a carattere industriale, fabbri e autocarrozzerie, rivendite di materiali edili o alla rinfusa, depositi di materiali ingombranti e qualsiasi tipo di attività artigiana, anche manutentiva, che generi rumori e polveri.*
6. *le nuove costruzioni in coerenza con gli obbiettivi di sostenibilità del PTC dovranno :*
   - *prevedere un armonico inserimento nel tessuto urbano esiste;*
   - *il contenimento del consumo energetico mediante anche l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (stabilite in apposito regolamento comunale);*
   - *Adozione di interventi ecosostenibili o di bioarchitettura;*
   - *mitigazioni da adottare al fine di ridurre l'impatto visivo degli edifici nei confronti del paesaggio.*
7. *la presente variante al P. di F., al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alla specifiche realtà urbane, individua le seguenti sottozone: B.R.(vigente), B.R.0.0(Var. n. 4), B.R.0.0(Var. nn. 11-20-21), B.R.E.0.8, B.R.E.0.0, B.R.E.E.1.5, B.R.S.3.0, B.R.S.0.0, B.R.a.*
8. *All'interno delle sotto zone come in precedenza identificate, sono ammessi i seguenti interventi:*
   - *manutenzione ordinaria;*
   - *manutenzione straordinaria;*
   - *restauro e risanamento conservativo;*
   - *ristrutturazione edilizia;*
   - *demolizione con ricostruzione;*
   - *nuove costruzioni su lotti liberi.*
9. *In tali Zone il P. di F. si attua applicando i seguenti indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle specifiche Sottozone individuate in relazione alle varie realtà insediative esistenti.*

Sottozona B.R. (vigente)

If - Indice di Densità Fondiaria: 3,00 mc./mq.
H - Altezza Massima: 11,00 ml.
Dc - Distanza dai confini: ml 5,50
Ds - Distanza dalle strade in relazione alla larghezza delle strade in base all'Art. 9 del D.I. 1444/68 con un minimo di 5,00 ml.

Sottozona B.R.0.0 (Var. n. 4)

Nel caso di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti si applicano i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

If Indice di Densità Fondiaria: corrispondente alla quantità di volumetria esistente (per volumetria esistente deve intendersi quella legittimamente autorizzata).
H Altezza Massima: corrispondente all'entità delle altezze relative alle volumetrie esistenti.
Dc Distanza dai confini: corrispondente alla distanza relativa alle volumetrie esistenti.
Ds Distanza dalle strade in relazione alla larghezza delle strade in base all'Art. 9 del D.I. 1444/68 con un minimo di 5,00 ml. La distanza minima dalla S.R. n. 77 non può essere inferiore a ml 5,50.

Sottozona B.R.0.0 (Var. nn. 11-20-21)

Nel caso di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti si applicano i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

If Indice di Densità Fondiaria: corrispondente alla quantità di volumetria esistente (per volumetria esistente deve intendersi quella legittimamente autorizzata).
H Altezza Massima: corrispondente all'entità delle altezze relative alle volumetrie esistenti.
Dc Distanza dai confini: corrispondente alla distanza relativa alle volumetrie esistenti.
Ds Distanza dalle strade in relazione alla larghezza delle strade in base all'Art. 9 del D.I. 1444/68 con un minimo di 5,00 ml. La distanza minima dalla S.R. n. 77 non può essere inferiore all'esistente.

Sottozona B.R.E.0.8

If Indice di Densità Fondiaria: 0,8 mc./mq.
H Altezza Massima: 7,00 ml.
Dc Distanza dai confini: ml 6,00
Ds Distanza dalle strade in relazione alla larghezza delle strade in base all'Art. 9 del D.I. 1444/68 con un minimo di 5,00 ml. La distanza minima dalla S.R. n. 77 non può essere inferiore a ml 30,00.

Sottozona B.R.E.0.0

If Indice di Densità Fondiaria: corrispondente alla quantità di volumetria esistente (per volumetria esistente deve intendersi quella legittimamente autorizzata).
H Altezza Massima: corrispondente all'entità delle altezze relative alle volumetrie esistenti.
Dc Distanza dai confini: corrispondente alla distanza relativa alle volumetrie esistenti.

Ds Distanza dalle strade in relazione alla larghezza delle strade in base all'Art. 9 del D.I. 1444/68 con un minimo di 30,00 ml

Sottozona B.R.E.E.1.5

If Indice di Densità Fondiaria: 1,50 mc./mq.
H Altezza Massima: 8,00 ml.
Dc Distanza dai confini: ml 6,00
Ds Distanza dalle strade in relazione alla larghezza delle strade in base all'Art. 9 del D.I. 1444/68 con un minimo di 5,00 ml

Sottozona B.R.S.3.0

If Indice di Densità Fondiaria: 3,00 mc./mq.
H Altezza Massima: 11,00 ml.
Dc Distanza dai confini: ml 6,00
Ds Distanza dalle strade in relazione alla larghezza delle strade in base all'Art. 9 del D.I. 1444/68 con un minimo di 5,00 ml

Sottozona B.R.S.0.0

If Indice di Densità Fondiaria: corrispondente alla quantità di volumetria esistente (per volumetria esistente deve intendersi quella legittimamente autorizzata).
H Altezza Massima: corrispondente all'entità delle altezze relative alle volumetrie esistenti.
Dc Distanza dai confini: corrispondente alla distanza relativa alle volumetrie esistenti.
Ds - Distanza dalle strade in relazione alla larghezza delle strade in base all'Art. 9 del D.I. 1444/68 con un minimo di 30,00 ml

Sottozona B.R. a

If - Indice di Densità Fondiaria: 2,00 mc./mq.
H - Altezza Massima: 9,00 ml.
Dc - Distanza dai confini: ml 5,50
Ds Distanza dalle strade in relazione alla larghezza delle strade in base all'Art. 9 del D.I. 1444/68 con un minimo di 5,00 ml. Nel caso di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti la distanza minima dalla S.P. n. 77 non può essere inferiore a ml 7,50.

ZONE A PREVALENTE ATTIVITÀ ECONOMICA - D -

- ZONE PRODUTTIVE DI RISANAMENTO con concessione convenzionata

Sono le zone territoriali D di cui all'art. 2 del D.M. 1444 del 02/04/68 già in prevalenza consolidate, destinate ad insediamenti produttivi a carattere artigianale, commerciali e direzionali, in forme anche integrate, parzialmente o totalmente edificate, prive di valori ambientali significativi.
Gli interventi edilizi, all'interno del singolo lotto, avvengono per attuazione diretta, qualora sussistano i requisiti di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68 (zona di completamento).

È consentita la destinazione residenziale per un massimo del 45% della capacità insediativa del singolo lotto.

È consentita la destinazione terziaria per un massimo del 40% della capacità insediativa del singolo lotto.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla trasformazione dei fabbricati esistenti mediante demolizione e ricostruzione estesa a più lotti, previa redazione del Piano Particolareggiato unitario esteso alle zone (o lotti) interessati. In tal caso si dovrà procedere alla valutazione puntuale della pressione ambientale presunta, necessaria a quantificare le relative misure compensative degli impatti, ai sensi allegato b) delle NTA del PTC.

Sia nel caso di intervento diretto sul singolo lotto che nel caso di ristrutturazione urbanistica con Piano Particolareggiato unitario esteso a più lotti il rilascio delle concessioni è subordinato alla ***stipula di una specifica convenzione contenente gli obblighi relativi alla cessione degli standard urbanistici*** *dovuti nei limiti di cui all'art. 5, comma 2° del D.M. 1444/68 relativamente agli eventuali ampliamenti possibili nei limiti di saturazione dell'indice di zona.*

In tutte le zone oggetto di variante dovrà essere assicurata:

- *un accurata regimazione delle acque meteoriche ivi comprese quelle di gronda e quelle derivanti da strade e piazzali anche se destinate allo stoccaggio di materiali. Dovranno essere realizzate condotte separata per le acque reflue urbane e per le acque meteoriche.*
- *al fine di impedire infiltrazioni nel sottosuolo, le reti fognarie dovranno essere a tenuta e dotate di dispositivi necessari per la loro periodica verifica;*
- *eventuali aree per lo stoccaggio di materiali potenzialmente inquinanti dovranno essere opportunamente impermeabilizzate per evitare infiltrazioni inquinanti nella falda;*
- *si dovrà garantire la sistemazione delle aree libere di pertinenza assicurando un indice di permeabilità del suolo non inferiore al 40% della superficie non edificata e sia garantito l'armonico inserimento nell'ambiente con apposito studio e la creazione di opportune alberature atte a ridurre al minimo l'impatto visivo degli impianti produttivi e a mitigare gli effetti prodotti sul microclima dalle aree impermeabilizzate. In particolare nelle zone confinanti con aree a destinazione residenziale dovrà essere messa a dimora una barriera arborea (verde pubblico o privato o parcheggi ecc) a protezione igienico - sanitaria delle abitazioni;*
- *In conformità con gli indirizzi di cui all'art. 18 delle NTA di PTC, la progettazione di nuovi insediamenti produttivi o degli ampliamenti di quelli esistenti deve prevedere una adeguata dotazione tecnologica ed ambientale finalizzata alla esclusione o alla riduzione al minimo dell'impatto sull'ambiente.*
- *Inoltre tutti gli insediamenti produttivi esistenti e da realizzare devono essere muniti di impianti di protezione e di compensazione delle emissioni insalubri (atmosferiche, acustiche).*

Qualora vengano previsti locali interrati la loro realizzazione è subordinata alla non interferenza con il livello della falda presente, dal cui livello, relativo alla massima quota

stagionale le fondazioni dovranno presentare un franco minimo di sicurezza di 1 ml.

Ove non esista è consentita l'abitazione per il custode ed il proprietario in misura di un alloggio di 150 mq di superficie utile lorda per ogni impianto presente. L'abitazione collabora con la sua volumetria alla definizione del volume totale edificabile.

Nelle sottozone di cui al presente articolo il rilascio delle concessioni è altresì subordinato all'impegno dell'esecuzione dei necessari impianti di depurazione in relazione al tipo di attività e in conformità alle disposizioni di legge in materia.

Tutti gli interventi dovranno inoltre prevedere:
- l'armonico inserimento nell'ambiente con apposito studio e la creazione di opportune alberature per la schermatura degli impianti produttivi;
- la sistemazione delle aree libere di pertinenza;
- l'uso di materiali di finitura e l'uso di coperture tali da garantire un inserimento armonico nell'ambiente circostante;
- uno studio particolare delle insegne esterne sia per il giorno che nella notte.

Al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alla specificità dei vari settori produttivi, ai loro modelli di integrazione ed allo stato di edificazione, il P. di F. individua le seguenti sottozone: D.A.C.2.0, D.A.C.3.0, D.A.C.0.0, D.C.T.3.0 e D.C.T.0.0.
La zona si attua per intervento urbanistico diretto, o, solo nel caso di ristrutturazione urbanistica estesa a più lotti, per intervento urbanistico preventivo, nel rispetto degli indici indicati per le sottoelencate sottozone:

- SOTTOZONA - D.A.C.2.0

If	*Indici di densità fondiaria*	*2,00 mc/mq.*
H	*Altezza Massima*	*7,50 mt.*
Df	*Distanza tra i fabbricati*	*14,00 mt.*
Dc	*Distanza dai confini*	*7,00 mt.*
Sp	*Dotazione standard: vale quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/68 e dalla L.R. 27/2009*	

Lotto minimo di intervento: 1.000,00mq.
Ds Distanza dalle strade interne: 8,00 mt.
Ds Distanza minima dalla strada S.R. 77: ml 30,00.

- SOTTOZONA - D.A.C.3.0

If	*Indici di densità fondiaria*	*3,00 mc/mq.*
H	*Altezza Massima*	*11,00 mt.*
Df	*Distanza tra i fabbricati*	*14,00 mt.*
Dc	*Distanza dai confini*	*7,00 mt.*
Sp	*Dotazione standard: vale quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/68 e dalla L.R. 27/2009*	

Lotto minimo di intervento: 2.000,00mq.
Ds Distanza dalle strade interne: 7,00 mt.
Ds Distanza minima dalla strada ex S.S. 77: ml 30,00.

- SOTTOZONA - D.A.C.0.0

In tali zone non sono ammessi incrementi volumetrici oltre l'esistente.

- SOTTOZONA - D.C.T.3.0

If Indici di densità fondiaria 3,00 mc/mq.
H Altezza Massima 11,00 mt.
Df Distanza tra i fabbricati 14,00 mt.
Dc Distanza dai confini 7,00 mt.
Sp Dotazione standard: vale quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/68 e dalla L.R. 27/2009
Lotto minimo di intervento: 1.000,00mq.
Ds Distanza dalle strade interne: 8,00 mt.
Ds Distanza minima dalla strada ex S.S. 77: ml 30,00.

- SOTTOZONA - D.C.T.0.0

In tali zone non sono ammessi incrementi volumetrici oltre l'esistente.

ZONE DOTAZIONE STANDARD

Sono le zone destinate a garantire un'adeguata dotazione di aree pubbliche, per verde pubblico, parcheggi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Nelle zone residenziali tale dotazione minima è stabilita, ai sensi del punto 3 dell'art. 4 del DM 1444/68 in 12,00 mq[4] ogni 120 mc, in aggiunta ai 3,00 mq. per abitante di cui all'art. n. 21, comma 4° della L.R. N.°34/'92.

Nelle zone produttive e commerciali la dotazione di cui al presente articolo deve rispettare i minimi stabili dall'art. n.5 del D.M n.1444/68.

Nelle aree commerciali dovrà essere garantito il rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. n. 27/09 in ordine alla quantità di parcheggio a disposizione della clientela in rapporto alle effettive superfici di vendita delle strutture commerciali previste.

Ai sensi dell'Art. 4, punto 2, D.I. 1444/68 le aree che vanno destinate agli spazi di cui all'Art. 3 del citato decreto nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva.

Le aree pubbliche destinate al soddisfacimento delle dotazioni standard individuate dalla variante al P. di F. nell'ambito delle Zone di Espansione Residenziale (REE) definite ai sensi del 4° comma, Art. 15 della L.R. 34/90 (già verificate come superiori ai minimi di cui ai precedenti commi) assumono valore prescrittivo, in termini quantitativi e localizzativi, per come indicato dalle tavole grafiche.

Tali Zone, con il riferimento all'art. n.°3 del D.I. N.°1444 del 02/04/1968 e in relazione alle destinazioni esistenti e previste in funzione sia della rispondenza alle dotazioni prescritte dal D.I. citato che di un'organica riqualificazione del sistema dei servizi, risultano articolate nelle seguenti categorie:

---

[4] *"Nei Comuni per i quali la popolazione prevista dagli strumenti urbanistici non superi i 10 mila abitanti, la predetta quantità minima di spazio è fissata in mq 12 ..."*

V.P. - Zone a Verde Pubblico;

P.P. - Zone a Parcheggio Pubblico;

F - Zone per Attrezzature Pubbliche d'Uso e/o Interesse Pubblico.

ZONA V.P. – ZONA A VERDE PUBBLICO

La presente norma si applica solo alle aree destinate a verde pubblico individuate dalla presente variante, restano pertanto escluse le aree definite Verde Pubblico individuate dal P. di F. Zone in altre zone del territorio comunale.

In esse il Piano, salvo diversa indicazione, si attua per intervento edilizio diretto, nel caso di aree di consistente estensione (superficie territoriale superiore a mq. 2.000) è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

Le Zone a verde pubblico di cui alla presente norma sono destinate 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, nonché eventuali necessari spazi per le soste.

E' consentita la sola installazione a carattere precario di chioschi di ristoro e ricovero attrezzi e arredi per il verde, aventi altezza massima di 3,50 m misurati a valle con una superficie massima di 30,00 mq.

Per le zone di consistente estensione, per come sopra definite, il progetto preventivo, dopo un approfondito studio della situazione esistente (condizioni climatiche, essenze arboree e caratteristiche geologiche del suolo), dovrà specificare dettagliatamente gli interventi previsti ed il loro impatto ambientale (percorsi pedonali, punti di sosta, messa a dimora di piante, recinzioni, aree di gioco etc.).

ZONE A PARCHEGGI PUBBLICI

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

Le indicazioni grafiche della variante in merito a tali zone hanno valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi e delle relative opere.

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

Gli spazi di sosta a cielo libero in zone residenziali, produttive e destinate ad attrezzature pubbliche e d'uso e/o interesse pubblico vanno previsti per ciascuna zona secondo la destinazione d'uso delle specifiche zone, nella quantità prevista dal D.I. 1444/68.

Le aree a parcheggio relative agli insediamenti esistenti e previsti sono indicate graficamente nelle tavole di variante.

In fase di progettazione, nell'ambito di parcheggi o aree attrezzate per la sosta, debbono

essere previsti gli stalli per disabili distribuiti uniformemente.
La larghezza degli stalli deve essere di 3,20 m, di cui 1,30 m per la carrozzella e 1,90 m per l'automezzo; qualora il parcheggio è collocato ad un piano diverso da quello del marciapiede, il collegamento con lo stesso dovrà essere garantito da idonee rampe di raccordo.
Lo spazio carrozzella deve trovarsi, generalmente, sul lato del conducente del veicolo.

La sistemazione degli spazi a parcheggio previsti dal Piano per intervento diretto o attraverso la redazione di interventi urbanistici preventivi dovrà essere preceduta da una progettazione globale che assicuri:
- l'ombreggiamento di tutti gli spazi di sosta attraverso idonee alberature,
- la difesa di queste attraverso dissuasori di transito,
- punti di riposo (panchine etc.) per i pedoni,
- eventuali recinzioni ed opportune segnaletiche.

ZONE "F" PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'USO E/O INTERESSE PUBBLICO

La destinazione riguarda le zone omogenee "F" così come definite dall'art. 4 del DM n.1444/1968.

Il Programma di Fabbricazione vigente individua, nell'ambito del territorio comunale, una serie di aree con tale destinazione alle quali si aggiungono ora le aree di seguito elencate:

ZONA FPC - ZONE PROTEZIONE CIVILE (COC - SAE - SAPE)

Sono zone già allestite e utilizzate dalla Protezione Civile per scopi emergenziali nell'immediato post sisma 2016 quali: area per il COC, aree destinate alle Strutture abitative emergenziali (SAE) e Strutture per Attività Produttive emergenziali (SAPE).
Le aree la cui proprietà è stata trasferita al comune e non più utilizzate ai fini originari per cui erano state allestite dovranno essere riconvertite **per esigenze future di protezione civile o per lo sviluppo socio economico del territorio** così come stabilito dal comma n. 750 dell'Art. 1 della legge di bilancio 2018 del 27.12.2017 n. 205.
Il comune, esaurita la funzione originaria delle aree, dovrà definire la nuova destinazione tenuto conto anche del contesto in cui sono collocate e alle effettive esigenze socio-economiche del territorio.
Le singole zone, definita la loro specifica destinazione, si attuano con intervento urbanistico preventivo esteso all'intera area interessata. È facoltà del Comune inserire le aree nelle proposte per i Programmi Straordinari per la Ricostruzione di cui all'Ordinanza del Commissario Straordinario del Governo ai fini della ricostruzione n 107/2020.
Dette aree, acquisite al patrimonio comunale, avendo natura d'uso e/o interesse pubblico, non sono soggette alla cessione di standard di cui al DM n.1444/1968.

ZONA FA - ZONE ATTREZZATURE ANAS

Sono zone già consolidate in cui gli immobili presenti sono funzionali alle attività di servizio dell'ANAS.

Data la funzione di attrezzature pubbliche d'uso e/o interesse pubblico le stesse sono da

equipararsi a standard di cui al DI 1444/68.

Sulla base della specifica funzione sono state suddivise nelle seguenti sottozone:

Sottozona FAD0.0: **Attrezzature Pubbliche e/o Interesse Pubblico - attrezzature di servizio ANAS**

La zona è relativa ad un deposito di servizio. Nel caso di demolizione e ricostruzione si applicano i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

If *Indice di Densità Fondiaria: corrispondente alla quantità di volumetria esistente (per volumetria esistente deve intendersi quella legittimamente autorizzata).*

H *Altezza Massima: corrispondente all'entità delle altezze relative alle volumetrie esistenti.*

Dc *Distanza dai confini: ml 6,00*

Ds *Distanza dalle strade in relazione alla larghezza delle strade in base all'Art. 9 del D.I. 1444/68 con un minimo di 5,00 ml. La distanza minima dalla S.R. n. 77, nel caso di demolizione e ricostruzione non può essere inferiore a ml* 5,50.

Sottozona FADC0.0: Attrezzature Pubbliche e/o Interesse Pubblico - attrezzature di servizio ANAS

La zona è relativa ad una unità abitativa a servizio dei dipendenti ANAS e locali destinati a deposito di servizio. Nel caso di demolizione e ricostruzione si applicano i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

If *Indice di Densità Fondiaria: corrispondente alla quantità di volumetria esistente (per volumetria esistente deve intendersi quella legittimamente autorizzata).*

H *Altezza Massima: corrispondente all'entità delle altezze relative alle volumetrie esistenti.*

Dc *Distanza dai confini: ml 6,00*

Ds *Distanza dalle strade in relazione alla larghezza delle strade in base all'Art. 9 del D.I. 1444/68 con un minimo di 5,00 ml. La distanza minima dalla S.R. n. 77, nel caso di demolizione e ricostruzione non può essere inferiore a ml 7,50.*

ZONA FCI - CENTRALE IDROELETTRICA ED ATTIVITÀ COMPLEMENTARI

La zona è già consolidata. È presente un immobile in parte destinato alle attrezzature specifiche della centrale idroelettrica. In parte dei locali dell'immobile, ora liberi, verrà allestita un'aula didattica e servizi igienici connessi. Il piano terra dell'immobile esistente verrà destinato a punto di ristoro la cui gestione potrà essere ceduta anche a privati o associazioni.

Data la funzione di attrezzature pubbliche d'uso e/o interesse pubblico le stesse sono da equipararsi a standard di cui al DI 1444/68 ad eccezione della porzione da destinare a punto di ristoro. Per quest'ultimo è stata reperita, nell'ambito del lotto, la quota relativa al parcheggio pubblico. La quota relativa al verde pubblico verrà reperita nella vesta zona adiacente per intero destinata a verde pubblico.

Nell'ambito del lotto verrà allestito un punto di ricarica per veicoli elettrici dotato di colonnine self service coperte da tettoia aperta sui lati della superficie massima di mq 30,00.

Nel caso di demolizione e ricostruzione si applicano i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

If *Indice di Densità Fondiaria: corrispondente alla quantità di volumetria esistente (per volumetria esistente deve intendersi quella legittimamente autorizzata).*
H *Altezza Massima: corrispondente all'entità delle altezze relative alle volumetrie esistenti.*
Dc *Distanza dai confini: ml 6,00*
Ds *Distanza dalle strade in relazione alla larghezza delle strade in base all'Art. 9 del D.I. 1444/68 con un minimo di 5,00 ml. La distanza minima dalla S.R. n. 77, nel caso di demolizione e ricostruzione non può essere inferiore all'esistente.*

AREE PIT-STOP

Sono aree destinate alla realizzazione di una rete di micro stazioni di scambio e ricarica per veicoli elettrici.

Dette aree rientrano nel programma di "Strategia Nazionale Aree Interne - Area Alto Maceratese - scheda di intervento SVIL. 1.4", oggetto di finanziamento pubblico.

In dette aree oltre alle colonnine di ricarica è consentita la realizzazione di una tettoia, aperta sui lati, della superficie massima di mq 30,00.

1.04 Normativa di riferimento

La presente variante viene predisposta sulla base della L.R. n. 25 del 02. 08. 2017 la quale, al comma 1 dell'art. 2, stabilisce che le "*..varianti ai piani regolatori generali necessarie per l'attuazione degli interventi di cui all'articolo 1*[5] *di questa legge … sono approvate in via definitiva dal Comune ai sensi del comma 5°, articolo 15 della L.R. n. 34/92, nei termini ridotti alla metà …".*

La variante si sostanzia, come già detto, in una razionalizzazione della situazione urbanistica in una porzione vasta di territorio comunale posto, per la gran parte, ai lati della Strada Regionale n. 77 e che va del nucleo storico del capoluogo fino all'incrocio con la strada Provinciale n. 209, in località La Maddalena. Le aree in oggetto sono per la gran parte è già urbanizzate e consolidate da tempo.

Una parte delle aree prese in considerazione rientrano nel novero delle aree pubbliche di cui al D.M. 1444/68.

La variante non comporta un aumento del consumo di suolo agricolo, a fronte di nuove previsioni vi sarà la soppressione, di analoga estensione, di aree già previste nel P. di F. vigente e mai poste in attuazione. Da questo punto di vista la variante non entra quindi in contrasto con l'art. 11 della L.R. n. 22/11.

Il comma 3 dell'art. 2 della citata L.R. n. 25/17 consente inoltre di derogare dalle previsioni del PPAR, del PTC e del PIT che dovessero eventualmente interessare l'area oggetto di variante, subordinando però tale decisione al parere favorevole espresso dalla Regione nella conferenza dei servizi decisoria prevista dal comma 2, art. 3 della stessa legge.

A tal proposito si precisa che gran parte delle aree di variante risultano urbanizzate, così come definite dall'art. 27[6] del PPAR, e quindi rientrano tra le aree esenti dall'obbligo di

---

[5] *"Questa legge detta disposizioni urgenti volte a semplificare e accelerare gli interventi di riparazione o di ricostruzione degli immobili danneggiati o distrutti dagli eventi sismici del 2016, nonché a contribuire alla ripresa delle normali condizioni di vita delle popolazioni colpite dai medesimi."*

[6] *Si intendono per aree urbanizzate le zone omogenee A, B e D di completamento, rispondenti ai requisiti di cui all'articolo 2, lettera b del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, anche se altrimenti denominate negli strumenti urbanistici, nonché le zone F, di cui al succitato decreto, già prevalentemente urbanizzate e parzialmente dotate di attrezzature con esclusione delle aree costiere di cui all'articolo 32, decimo Gomma, lettera a), punto 1).*

adeguamento dal PPAR, per come previsto dall'art. 60[7] delle NTA dello stesso, e dall'art. 8.2.1[8] delle NTA dal PTC. Per le aree che non rientrano nel criterio di esenzione verrà effettuata la procedura di adeguamento e la conseguente verifica di conformità e congruità di cui all'art 5.4 e 5.5 delle NTA del PTC.

Si precisa che le zone di cui al precedente punto "1.02 - Oggetto di variante, modifica alla zonizzazione", che risultano esenti dall'obbligo di adeguamento al PPAR e al PTC, essendo le stesse consolidate, alcune prima dell'approvazione sia del P. di F. che del PPAR stesso, sono quelle individuate ai sottoelencati punti:

- 1) "***ZONA – BREE1.5 - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA DI COMPLETAMENTO***" sita in Via Papa Giovanni XXIII;
- 2) "***ZONA – BREE1.5 - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA DI COMPLETAMENTO***" sita in Via Mazzini;
- 3) "***ZONA – BRS3.0 - RESIDENZIALE SEMINTENSIVA DI COMPLETAMENTO***" sita in Via Mazzini;
- 4) "***ZONA BR0.0 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO***" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;
- 5) "***ZONA FDA0.0 - ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O INTERESSE PUBBLICO - ATTREZZATURE DI SERVIZIO* ANAS**" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;
- 7) "***ZONA BRa - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO***" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;
- 8) "***ZONA FCC0.0 - ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O INTERESSE PUBBLICO - ATTREZZATURE DI SERVIZIO* ANAS**" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;
- 9) "***ZONA FCI - ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O INTERESSE PUBBLICO - CENTRALE IDROELETTRICA, AULA DIDATTICA E PUNTO DI RISTORO***" sita in C.da Varano/S.R. n. 77;
- 11) "***ZONA BR0.0 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO***" sita in C.da Varano/S.R. n. 77;
- 12) "***ZONA FPC - ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O INTERESSE PUBBLICO - ZONA PROTEZIONE CIVILE - C.O.C."*** sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;
- 13) "***ZONA FPC - ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O INTERESSE PUBBLICO - ZONA PROTEZIONE CIVILE - S.A.E."*** sita in Via Delle Piane;
- 14) "***ZONA FPC - ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O INTERESSE PUBBLICO - ZONA PROTEZIONE CIVILE - S.A.P.E."*** sita in C.da Varano/S.R. n. 77;
- 15) "***ZONA FPC - ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O INTERESSE PUBBLICO - ZONA PROTEZIONE CIVILE - S.A.E."*** sita in C.da Varano/S.R. n. 77;

---

[7] *le prescrizioni di base di cui alla lettera c) dell'articolo 3 del presente Piano, non si applicano per:*
1a) le aree urbanizzate, così come definite al quinto comma dell'articolo 27 delle presenti norme salvo quanto disposto dal settimo comma del medesimo articolo e con esclusione delle aree costiere demaniali;

[8] ***8.1.-*** *Eccettuati i casi di esenzione di cui al successivo art. 8.2, .. omissis.*
8.2- *Le direttive, gli indirizzi e le prescrizioni definite ai punti 7.1.1 - 7.1.2 - 7.1.3 - 7.1.4 delle presenti norme non si applicano, **in via definitiva**, per :*
8.2.1- *le aree urbanizzate così come definite al 5° comma dell'art. 27 delle N.T.A. del P.P.A.R. e dal punto II° della direttiva Regionale n. 14 del 2/10/1997;*

- 17) "***ZONA DAC2.0 - ARTIGIANALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO***" sita in C.da Varano/S.R. n. 77;
- 18) "***ZONA DAC0.0 - ARTIGIANALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO - EX CONSORZIO AGRARIO***" sita in C.da Varano/S.R. n. 77;
- 19) "***ZONA DAC0.0 - ARTIGIANALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO*** " sita in C.da Varano/S.R. n. 77
- 20) "***ZONA BR0.0 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO***" sita in C.da Varano/S.R. n. 77;
- 21) "***ZONA BR0.0 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO***" sita in C.da Varano/S.R. n. 77
- 22) "***ZONA BRE0.8 - RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO***" sita in C.da Varano/S.R. n. 77;
- 23) "***ZONA BRE0.8 - RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO***" sita in Località Viadotto Q./S.R. n. 77;
- 24) "***ZONA BRE0.0 - RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO***" sita in C.da La Maddalena;
- 25) **"ZONA BRE0.0 - RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO"** sita in C.da Varano/S.R. n. 77;
- 26) **"ZONA BRE0.0 - RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO"** sita in Località Viadotto Q./S.R. n. 77;
- 27) **"ZONA BRE0.0 - RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO"** sita in C.da La Maddalena;
- 28) **"ZONA BRS3.0 - RESIDENZIALE SEMINTENSIVA DI COMPLETAMENTO"** sita in C.da La Maddalena;
- 29) **"ZONA BRS0.0 - RESIDENZIALE SEMINTENSIVA DI COMPLETAMENTO"** sita in C.da La Maddalena;
- 30) "***ZONA DAC3.0 - ARTIGIANALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO***" sita in C.da La Maddalena;
- 31) "***ZONA DAC0.0 - ARTIGIANALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO***" sita in C.da La Maddalena;
- 32) **"ZONA DCT3.0 - COMMERCIALE TURISTICA DI COMPLETAMENTO"** sita in C.da La Maddalena;
- 33) **"ZONA DCT0.0 - COMMERCIALE TURISTICA DI COMPLETAMENTO"** sita in C.da La Maddalena;
- 34) **"ZONA DAC3.0 - ARTIGIANALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO"** sita in C.da La Maddalena;
- 35) **"ZONA DAC0.0 – ARTIGIANALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO"** sita in C.da La Maddalena;
- 36) **"ZONA DAC2.0 - ARTIGIANALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO"** sita in C.da La Maddalena;
- 37) **"ZONA DAC0.0 – ARTIGIANALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO"** sita in C.da La Maddalena;
- 41) **"ZONA F.R.C. - RISPETTO CIMITERIALE"** sita in C.da Varano.

In merito al vincolo cimiteriale, che interessa le aree di cui al precedente punto 41), si provvederà a chiedere all'ASUR la riduzione di tale ambito sulla scorta dell'art. n. 28 della Legge n. 166/2002.

Le zone che non rientrano nel regime di esenzione dall'obbligo di adeguamento al PPAR e al PTC sono quelle di seguito elencate e per le quali, richiamata la richiesta di deroga di cui al succitato comma 3 dell'art. 2 della L.R. n. 25/17, si procederà comunque all'adeguamento e alla verifica di conformità e congruità.

- 6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;
- 10) "***ZONA V.P.*** " sita in C.da Varano/S.R. n. 77;
- 16) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Delle Piane;
- 38) "***ZONA P.P. e V.P.***" sita in località Viadotto Quadrilatero;
- 39) "***ZONA P.P. e V.P.***" sita in C.da La Maddalena;
- 42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma;
- 43) "***ZONA V.P.***" sita in C.da Varano.

Le sottoelencate zone non rientrano nel regime di esenzione e non verranno sottoposte ad adeguamento ai piani sovraordinati in quanto trattasi di aree che vengono stralciate e ricondotte alla destinazione agricola. Nello specifico:

- 40) "***VERDE PUBBLICO***" site da C.da Varano a La Maddalena;
- 44) "***ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE SEMINTENSIVA E RESIDENZIALI ESTENSIVE***" site da C.da Varano a La Maddalena.

1.05 Verifica assoggettabilità a V.A.S.

La Regione Marche con DGR n 1647/2019 ha aggiornato le linee guida per la VAS di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento al D.Lgs 152/2006, così come modificato dal D.Lgs 128/2010 in cui, all'art. 1.3 - ambito di applicazione - da cui risulta la necessità di procedere a verifica di assoggettabilità. La stessa norma individua, al punto A.3, comma 3, i casi di esclusione da tale obbligo nei quali, tuttavia, non rientrano le operazioni oggetto della presente variante.

Verifica che pertanto viene effettuata e trasmessa in allegato e che costituisce parte integrante della documentazione della presente variante.

La citata L.R. 25/17 stabilisce, al comma n. 7, art. n 2, che il Comune è autorità competente nel procedimento e che la Provincia partecipa, oltre che per fornire la necessaria assistenza tecnica al Comune, in qualità di soggetto competente in materia ambientale.

◆◆◆

1.06 Vincoli ed ambiti di tutela

La presente variante interessa sia aree incluse nelle previsioni del programma di Fabbricazione e sia aree non incluse. La gran parte delle zone oggetto della presente variante risultano esenti dall'obbligo di adeguamento dal PPAR, per come previsto dall'art. 60 delle NTA dello stesso, e dall'art. 8.2.1 delle NTA dal PTC. Per le aree che non rientrano nel criterio di esenzione verrà effettuata la procedura di adeguamento e la conseguente verifica di conformità e congruità di cui all'art 5.4 e 5.5 delle NTA del PTC. Dato che le zone da adeguare appartengono a contesti territoriali diversi verranno analizzate singolarmente.

Nello specifico:

- 6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;
- 10) "***ZONA V.P.*** " sita in C.da Varano/S.R. n. 77;
- 16) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Delle Piane;
- 38) "***P.P. e V.P.***" sita in località Viadotto Quadrilatero;
- 39) "**ZONA *P.P. e V.P.***" sita in C.da La Maddalena;
- 42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma;
- 43) "**ZONA *V.P.***" sita in C.da Varano.

Da un esame delle relazioni delle aree risultano le seguenti interferenze in merito a:

P.P.A.R. Marche:

Nei confronti del PPAR sono state rilevate:

FASCE MORFOLOGICHE

Le aree relative alle zone, in variante denominate: 6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" in Viale Matteotti/ S.R. n. 77 e 16) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" in Via Delle Piane, risultano rientrare nella fascia morfologica Appenninica

☑ **Fascia A**	❑ Fascia PA	❑ Fascia SA

Le aree relative alle zone, in variante denominate: 10) "***ZONA V.P.*** " sita in C.da Varano/S.R. n. 77, 38) "***P.P. e V.P.***" sita in località Viadotto Quadrilatero e 39) "***ZONA P.P. e V.P.***" sita in C.da La Maddalena, 42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma, 43) "***ZONA V.P.***" sita in C.da Varano, risultano rientrare nella fascia morfologica Pedeappenninica.

❑ Fascia A	☑ **Fascia PA**	❑ Fascia SA

PRESENZA DI SOTTOSISTEMI TEMATICI E/O TERRITORIALI

a) SOTTOSISTEMA Geologico-Geomorfologico-Idrogeologico (Art. 6)

nessuna delle zone in oggetto rientrano nella categoria

❑ aree GA di eccez.le valore	❑ aree GB di rilevante valore	❑ aree GC - qualità diffusa.

b) SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE (Art. 11)

nessuna delle zone in oggetto rientrano nella categoria

❑ aree BA di eccez.le valore	❑ aree BB di rilevante valore	❑aree BC di qualità diffusa

c) SOTTOSISTEMI TERRITORIALI (Art. 20)

Tutte le zone: 6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77; 10) "***ZONA V.P.*** " sita in C.da Varano/S.R. n. 77; 16) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Delle Piane; 38) "***P.P. e V.P.***" sita in località Viadotto Quadrilatero; 39) "**ZONA *P.P. e V.P.***" sita in C.da La Maddalena; 42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma; 43) "**ZONA *V.P.***" sita in C.da Varano**,** rientrano nelle seguenti categorie

❑ aree A di eccezionale valore paesaggistico ambientale	❑ aree B di rilevante valore paesaggistico-ambientale	☒**aree C di qualità diffusa**
❑ aree D il resto del territorio regionale	☒ **aree V di alta percettiv. visiva**	

PRESENZA DI AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA DELLE CATEGORIE COSTITUTIVE DEL PAESAGGIO

Le zone: 6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77; 10) "***ZONA V.P.*** " sita in C.da Varano/S.R. n. 77; 38) "***P.P. e V.P.***" sita in località Viadotto Quadrilatero; 39) "**ZONA *P.P. e V.P.***" sita in C.da La Maddalena; 42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma; 43) "**ZONA *V.P.***" sita in C.da Varano, rientrano nelle seguenti categorie

❑ Art. 28 emergenze geologiche geomorfologiche idrogeologiche	❑ Art. 33 aree floristiche	❑Art. 38 paesaggio agrario di interesse storico ambientale
☒ **Art. 29 corsi d'acqua**	❑ Art. 34 foreste demaniali regionali e boschi	❑Art. 39 centri e nuclei storici
❑ Art. 30 crinali	❑ Art. 35 pascoli	☑ **Art. 40 edifici e manufatti storici**
❑ Art. 31 versanti	❑ Art. 36 zone umide	❑Art. 41 zone archeologiche e strade consolari
❑ Art. 32 litorali marini	❑ Art. 37 elementi diffusi del paesaggio agrario	❑Art. 42 luoghi di memoria Storica
		☑**Art. 43 punti panoramici e strade panoramiche**

1.07 Adeguamento al PPAR

Come esposto nella scheda precedente, le aree sono interessate dalle seguenti interferenze con il **PPAR:**

le zone:
6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;
16) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" in Via Delle Piane;

Ricadono nella ***fascia morfologica Appenninica -A-*** per come individuate nella cartografia di base del P.P.A.R.;

le zone:

6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;

10) "***ZONA V.P.*** " sita in C.da Varano/S.R. n. 77;

38) "***P.P. e V.P.***" sita in località Viadotto Quadrilatero;

39) "**ZONA *P.P. e V.P.***" sita in C.da La Maddalena;

42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma;

43) "**ZONA *V.P.***" sita in C.da Varano.

Ricadono nella ***fascia morfologica Pedeappenninica -PA-*** per come individuate nella cartografia di base del P.P.A.R.;

Per tutte le zone:

6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;

10) "***ZONA V.P.*** " sita in C.da Varano/S.R. n. 77;

16) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Delle Piane;

38) "***P.P. e V.P.***" sita in località Viadotto Quadrilatero;

39) "**ZONA *P.P. e V.P.***" sita in C.da La Maddalena;

42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma;

43) "**ZONA *V.P.***" sita in C.da Varano.

si riscontra la presenza di ***sottosistemi tematici e territoriali*** quali:

a) ***Sottosistema Territoriale*** di cui all'art. 20 N.T.A./P.P.A.R.
- ***Aree C - di qualità diffusa***
- ***Aree V - di alta percettività visiva***.

Per le zone:

6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;

10) "***ZONA V.P.*** " sita in C.da Varano/S.R. n. 77;

38) "***P.P. e V.P.***" sita in località Viadotto Quadrilatero;

39) "**ZONA *P.P. e V.P.***" sita in C.da La Maddalena;

42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma;

43) "**ZONA *V.P.***" sita in C.da Varano.

sono interessate dalla presenza di ambiti di tutela delle ***categorie costitutive del paesaggio*** quali:

a) ***corsi d'acqua*** di cui all'art. 29 N.T.A./P.P.A.R..
b) ***punti panoramici e strade panoramiche*** di cui all'art. 43 N.T.A./P.P.A.R.

La variante opera un adeguamento, di cui all'art. 27 bis, alle prescrizioni di base del PPAR procedendo alla delimitazione gli ambiti definitivi di tutela. Ambiti definiti in modo da garantire la tutela del bene considerato, un equilibrato assetto paesistico-ambientale del contesto territoriale e, per quanto consentito dalle condizioni oggettive, migliorare le condizioni di fruizione del bene interessato.

Relativamente all'individuazione nei **SOTTOSISTEMI TEMATICI E TERRITORIALI** (Aree C - di qualità diffusa, Aree V - di alta percettività visiva)

di cui all'Art. 20 delle NTA come di seguito riportato.

"Art. 20 - Definizione
Il Piano individua nelle Tavv. 6 e 7 le aree della regione in rapporto alla rilevanza dei valori paesistico-ambientali, come segue:
Aree A: omissis
Aree B: omissis
Aree C: Unità di paesaggio che esprimono la qualità diffusa del paesaggio regionale nelle molteplici forme che lo caratterizzano: torri, case coloniche, ville, alberature, pievi, archeologia produttiva, fornaci, borghi e nuclei, paesaggio agrario storico, emergenze naturalistiche.
Aree D: omissis.
Aree V: Aree di alta percettività visuale relative alle vie di comunicazione ferroviarie, autostradali e stradali di maggiore intensità di traffico."

Gli indirizzi generali di tutela per tali aree sono indicati dall'Art. 23 delle NTA, nello specifico:

"Art. 23 - Indirizzi generali di tutela

In rapporto alle aree di cui al precedente articolo 20 gli strumenti di pianificazione territoriale sotto ordinati (Piano Regolatore Generale comunale) *seguono i seguenti indirizzi di tutela:*
a - *omissis*
b - nelle aree C e D, deve essere graduata la politica di tutela in rapporto ai valori e ai caratteri specifici delle singole categorie di beni, promuovendo la conferma dell'assetto attuale ove sufficientemente qualificato o ammettendo trasformazioni che siano compatibili con l'attuale configurazione paesistico-ambientale o determinino il ripristino e l'ulteriore qualificazione;
c - nella area V, deve essere attuata una politica di salvaguardia, qualificazione e valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali o lineari."

L'efficacia prescrittiva degli indirizzi di tutela è fissata dall'Art. 21 delle NTA e nello specifico:

"Le prescrizioni del Piano variano in rapporto ai diversi gradi di rilevanza dei valori paesistico-ambientali, e quindi anche in rapporto all'appartenenza dei territori interessati alle unità di paesaggio A, B, C, D e V.

Analogamente l'adeguamento al Piano degli strumenti urbanistici generali, nonché la gestione del territorio, dovranno tener conto dell'appartenenza delle singole categorie di beni alle aree A, B,

C, D e V graduando, in rapporto ad esse, l'attuazione degli indirizzi e delle direttive relative ai sottosistemi tematici."

Il PPAR non pone specifici vincoli ma delinea gli obiettivi e gli indirizzi di tutela. Obiettivi e indirizzi di tutela a cui la variante proposta si uniforma, così come appresso dettagliato.

Tutte le zone in oggetto sono individuate nei suddetti sottosistemi tematici e territoriali (Aree C - di qualità diffusa, Aree V - di alta percettività visiva).

In merito alle **aree C** - di qualità diffusa le zone:

6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" in Viale Matteotti/ S.R. n. 77

16) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" in Via Delle Piane

42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma;

rappresentano piccole porzioni di terreno incluse in ambito urbano già fortemente antropizzato, sono prive di caratteri specifici e la cui trasformazione non ha incidenza sulla configurazione paesistico-ambientale.

Le zone

10) "***ZONA V.P.*** " sita in C.da Varano/S.R. n. 77;
43) "***ZONA V.P.***" sita in C.da Varano;

contribuiscono a riqualificare gli ambiti territoriali interessati e forniscono sevizi di pubblica utilità.

Le zone

38) "***ZONA P.P. e V.P.***" sita in località Viadotto Quadrilatero;
39) "**ZONA** ***P.P. e V.P.***" sita in C.da La Maddalena

interessano contesti interni o prossimi ad aree urbanizzate completamente antropizzate. La trasformazione ha un apporto positivo al contesto fornendo strutture di pubblica utilità.

In merito alle **aree V** - di alta percettività visiva le zone:

6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;

16) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" in Via Delle Piane;

42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma

visti parametri di zona, a basso impatto edificatorio, non hanno la capacità di incidere sulle visuali panoramiche.

La zona

10) "***ZONA V.P.*** " sita in C.da Varano/S.R. n. 77;

sia per la funzione di riqualificazione di un'area degradata che per le caratteristiche specifiche della zona migliorano le visuali panoramiche.

Le zone

38) "***ZONA P.P. e V.P.***" sita in località Viadotto Quadrilatero;
39) "***ZONA P.P. e V.P.***" sita in C.da La Maddalena;
43) "***ZONA V.P.***" sita in C.da Varano

contribuiscono a riqualificare gli ambiti territoriali interessati e non hanno impatti sulle visuali panoramiche non prevedendo opere in elevazione.

In merito all'individuazione nelle **CATEGORIE COSTITUTIVE DEL PAESAGGIO** relative alle:

a) Categorie della Struttura Geomorfologica - ***corsi d'acqua*** di cui all'art. 29 N.T.A./P.P.A.R.*;*

c) Categorie del Patrimonio Storico-Culturale **- *punti panoramici e strade panoramiche*** di cui all'art. 43 N.T.A./P.P.A.R.

La variante opera un adeguamento degli ambiti di tutela provvisori con l'obiettivo di salvaguardare per quanto possibile il bene tutelato recuperandone un equilibrio formale e funzionale con il contesto circostante e nello specifico:

a) **Corso D'acqua** -Fiume Chienti:

Per tale categoria la tutela è diretta sia alla conservazione del bene e sia alla "*...appropriata utilizzazione, alla salvaguardia e al recupero dell'equilibrio formale e funzionale dei luoghi circostanti*" (Art. 24 NTA/PPAR).

Dal punto di vista della tutela (Art. 25 NTA/PPAR) il Piano "*....definisce ambiti di tutela provvisori in base a parametri geometrici o specifiche indicazioni cartografiche come determinazione delle aree in cui applicare le prescrizioni di base e come segnalazione delle aree sensibili, in cui occorre risolvere le problematiche di tutela e attivare i processi di valorizzazione necessari. La delimitazione degli ambiti definitivi di tutela compete agli strumenti urbanistici generali, nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 27 bis*". Tutela graduata e distinta in **orientata** "*...che riconosce L'ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesistici ambientali del contesto."* e **integrale** che "*.....consente esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni ambientali protette, e ammette quelli di trasformazione volti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico-*

culturale o della risorsa paesistico-ambientale considerata, esaltandone le potenzialità e le peculiarità presenti" (Art. 26 NTA/PPAR).

In merito al corso d'acqua il PPAR definisce l'ambito di tutela, transitorio e definitivo, sulla base della classe dello stesso e sulla base della fascia morfologica in cui è incluso (Art. 29 NTA/PPAR).

Il corso d'acqua è rappresentato dal Fiume Chienti, ramo di Gelagna, classificato come di 1° classe sulla base dell'art. 29 N.T.A. del P.P.A.R. e iscritto negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11.12.1933, n. 1775.

L'ambito di tutela provvisoria, in relazione all'appartenenza alla fascia morfologica di appartenenza, si estende per una profondità laterale, a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine rispettivamente:

- Appenninica, ml 50 su ogni lato (art. 29 N.T.A. P.P.A.R.). L'ambito di tutela definitivo può essere ridotto nel limite dei 25 ml su ogni lato.
- Pedeappenninica, di ml 125 su ogni lato (art. 29 N.T.A. P.P.A.R.). L'ambito di tutela definitivo può essere ridotto nel limite dei 50 ml su ogni lato.

Le zone 6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77, 16) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" in Via Delle Piane ricadono nella fascia morfologica "A" Appenninica ma solo la zona 6) "***REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77 ricade, marginalmente, nell'ambito di tutela provvisoria del PPAR relativa al corso d'acqua.

L'ambito di zona relativo alla zona 6) "***REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77 è separato dal contesto fluviale dall'asse viario della S. R. n 77. Data la situazione territoriale mantenere un ambito di rispetto esteso all'intera fascia relativa alla tutela provvisoria non avrebbe efficacia sulla salvaguardia del corso d'acqua.

Sulla base della situazione oggettiva si ritiene di poter ridurre l'ambito fissato dal PPAR per la tutela provvisoria per la porzione marginale che ricade nell'ambito di zona.

Le zone: 10) "***ZONA V.P.*** " sita in C.da Varano/S.R. n. 77, 38) "***ZONA P.P. e V.P.***" sita in località Viadotto Quadrilatero; 39) "**ZONA *P.P. e V.P.***" sita in C.da La Maddalena; 42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma e 43) "***ZONA V.P.***" sita in C.da Varano, ricadono nella fascia morfologica "PA" Pedeappenninica. La prima

(n.10) ricade nell'ambito della tutela permanente; la n.38), n. 42) e n. 43) ricadono solo in parte nell'ambito della tutela permanente e per il resto nella tutela provvisoria, mentre la n. 39) ricade marginalmente, e solo per una porzione, nell'ambito di tutela provvisoria del PPAR relativa al corso d'acqua.

In merito:

Per la zona 39) "**ZONA *P.P. e V.P.*"** sita in C.da La Maddalena, visto il contesto antropizzato, la presenza della strada Regionale 77 e le aree produttive interposte tra la stessa e il contesto fluviale si opera una riduzione dell'ambito di tutela provvisoria.

Per la zona 10) "***ZONA V.P.*** " sita in C.da Varano/S.R. n. 77; la zona 38) "***ZONA P.P. e V.P."*** sita in località Viadotto Quadrilatero; la 43) "***ZONA V.P."*** sita in C.da Varano e 42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma, ricadenti, in tutto o in parte, nell'ambito della tutela permanente del corso d'acqua si evidenzia che:

- ad eccezione della n. 42) le restanti sono aree pubbliche e si qualificano come aree a standard urbanistici e sono incluse in contesti consolidati carenti sia di verde che di parcheggi pubblici;
- la prima (n. 10)) serve a riqualificare un'area, ora occupata da accessori promiscui, e a destinarla a verde pubblico;
- la seconda, (n. 38)) anch'essa costituente standard urbanistico, serve a riqualificare un'area incolta sottostante il viadotto dell'asse stradale del quadrilatero. Serve inoltre a dotare la zona di una zona a parcheggi pubblici ora pressoché assenti.
- La n. 42), area di espansione residenziale, è dotata di progettazione di dettaglio ai sensi dell'art. 15, 5° comma della L.R. 34/92 e la porzione interna all'ambito permanente di tutela del corso d'acqua coincide con la quota standard di verde pubblico.

Inoltre, come per la zona n. 39) succitata, anche le zone di cui ai punti 42) e 43) sono separate dall'ambito fluviale da viabilità pubblica.

Le zone: 11) "***ZONA BR0.0 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO***" sita in C.da Varano/S.R. n. 77, 14) "***ZONA FPC - ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O INTERESSE PUBBLICO - ZONA PROTEZIONE CIVILE - S.A.P.E."*** sita in C.da Varano/S.R. n. 77 e 15) "***ZONA FPC - ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O INTERESSE PUBBLICO - ZONA PROTEZIONE CIVILE - S.A.E."*** sita in C.da Varano/S.R. n. 77 sono interessate dall'ambito di cui **all'Art. 40 "Edifici e**

manufatti storici" delle NTA del PPAR. L'ambito è relativo alla chiesa di S. Maria di Varano. Le aree interessate suddette sono esenti e tuttavia il vincolo provvisorio, della profondità di 150 ml, in coincidenza con le stesse viene ridotto a ml 80 e quindi entro i limiti di riduzione consentiti.

Per il mancato rispetto della fascia minima dell'ambito di tutela permanente del corso d'acqua, per le aree di cui alle zone 10) "ZONA V.P. " sita in C.da Varano/S.R. n. 77, la zona 38) "ZONA P.P. e V.P." sita in località Viadotto Quadrilatero, la zona 42) "ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA" sita in Via Roma e 43) "ZONA V.P." sita in C.da Varano si chiede una deroga dalle norme del PPAR sulla scorta del comma 3 dell'art. 2 della citata L.R. n. 25/17.

b) ***punti panoramici e strade panoramiche*** - Strada Regionale n. 77 (risultano interessate solo le zona 6) "***REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77), 10) "***ZONA V.P.C.E.A - VERDE PUBBLICO E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O INTERESSE PUBBLICO – CENTRO DI EDUCAZIONE AMBIENTALE***" sita in C.da Varano/S.R. n. 77, la zona 38) "***ZONA P.P. e V.P."*** sita in località Viadotto Quadrilatero, la zona 39) "**ZONA *P.P. e V.P."*** sita in C.da La Maddalena la zona 43) "***ZONA V.P."*** sita in C.da Varano;

Per i punti e le strade individuate come panoramiche il PPAR vieta "*l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni*" e stabilisce che *"le fasce di rispetto stradale indicate dal D.M. 1 aprile 1968, n 1404 sono aumentate del 50%, mentre per le strade non classificate ai sensi del citato Decreto Ministeriale si applica una fascia di rispetto minima di mt. 20."*

Nel vigente strumento urbanistico (P. di F.) le aree adiacenti la ex S.S. 77 risultano interessate da una fascia di rispetto della profondità di ml 30,00. Di recente, come detto in precedenza, il tratto di strada è stato di fatto depotenziato dalla realizzazione dell'asse viario del Quadrilatero su cui si convoglia tutto il traffico sovracomunale. Il vecchio tracciato della S.S. 77, ora strada Regionale n. 77, è di fatto diventato un tratto di strada a carattere locale. Viste le caratteristiche geometriche dell'asse viario e sulla base dell'Art. 2, comma 2 del D.L. 285/92 lo stesso può essere classificato come di tipo C - Strade extraurbane secondarie. Il regolamento di esecuzione e di attuazione del codice della strada (DPR 495/92), all'art. 26, comma 3°, stabilisce per le strade di tipo C fuori dai centri abi-

tati, ma in concomitanza di zone direttamente edificabili, una profondità della fascia di rispetto di ml 10,00. All'interno dei centri abitati per il tipo di strada C l'art. 28 del suddetto regolamento di attuazione non fissa alcuna distanza minima.

Vista l'inclusione in ambito urbano delle zone di variante in oggetto la fascia di rispetto non ha una profondità minima imposta, tuttavia, si è deciso di fissare in ml 10,00, incrementata del 50% dall'essere la strada in oggetto considerata un percorso panoramico dalle disposizioni del PPAR, la zona adiacente al centro storico 6) "***REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Viale Matteotti/ S.R. 77 e 42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma , mentre per le zone 10) "***ZONA V.P.*** " sita in C.da Varano/S.R. n. 77, 38) "***ZONA P.P. e V.P.***" sita in località Viadotto Quadrilatero e 39) "**ZONA *P.P. e V.P.***" sita in C.da La Maddalena e 43) "***ZONA V.P.***" sita in C.da Varano, si conserva la profondità di 30 ml, come fissato dal vigente P. di F., ritenendo la destinazione delle stesse compatibile con la presenza della fascia di rispetto.

◆◆◆

1.08 Adeguamento al PTC

P.T.C. PROVINCIALE:

Nei confronti del PTC, in merito alle zone

6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;

10) "***ZONA V.P.*** " sita in C.da Varano/S.R. n. 77;

16) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" in Via Delle Piane;

38) "***P.P. e V.P.***" sita in località Viadotto Quadrilatero;

39) "***ZONA P.P. e V.P.***" sita in C.da La Maddalena;

42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma;

43) "***ZONA V.P.***" sita in C.da Varano.

sono state rilevate le seguenti interferenze relativamente a:

ORDINAMENTO TERRITORIALE PER SISTEMI

a) SISTEMA AMBIENTALE

Strutture ambientali complesse

☐ Riserva di naturalità principale e crinale principale	☐ Riserva di naturalità locale: dorsale carbonatica secondaria	☒ **Area di filtro del serbatoio idrico delle dorsali carbonatiche**
☐ Area e reticolo di scambio delle dorsali	☐ Area di riequilibrio idrogeologico	☐ Area collinare di microconnessione
☒ **Connessioni intercambiali principali**	☐ Connessioni intercambiali secondarie	

Categorie della Struttura geomorfologia

☐ emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche	☐ corsi d'acqua	☐ crinali
☐ versanti	☐ litorali marini	☐ piane alluvionali

Categorie botanico-vegetazionali

☐ varchi fluviali	☐ aree di confluenza fluviale	☐ varchi marini
☐ affacci collinari costieri	☐ boschi residui	☐ arbusteti
☐ boschi	☐ pascoli	☐ zone umide
☐ elementi diffusi del paesaggio agrario	☐ aree coltivate montane	☒ **aree coltivate di valle**

b) SISTEMA INSEDIATIVO

Sistemi insediativi locali individuati dal PTC

☐ sistema costiero	☐ sistema della valle e delle colline del Chienti e delle colline dell'Ete	☐ sistema della valle e delle colline del Potenza
☐ sistema delle colline e delle montagna di Cingoli, Apiro, e Poggio San Vicino	☐ sistema della sinclinale di Camerino	☐ sistema della montagna di Esanatoglia e Sefro

☐ sistema della montagna di Visso	☒ **sistema dell'alta valle del Chienti e delle colline del Fiastrone**	☐ sistema dell'alta valle del Fiastrone
☐ sistema della valle del Fiastra e delle colline di Sarnano	☐ sistema delle colline del Tenna	

c) SISTEMA SOCIO-ECONOMICO

Contesti locali individuati dal PTC

☐ contesto della costa	☐ contesto della bassa valle del Chienti	☐ contesto della bassa valle del Potenza
☐ contesto del crinale di Macerata	☐ contesto dell'area collinare della val di Fiastra	☐ contesto della collina di Cingoli-San Severino
☒ **contesto della sinclinale**	☐ contesto della montagna di Castel S. Angelo, Fiastra, Sarnano	☐ contesto della montagna di Visso e Fiuminata

Nei confronti del **P.T.C.** le aree sono incluse nel:

- Sistema ambientale - "**Area di filtro del serbatoio idrico delle dorsali carbonatiche**" e "**Connessioni intercambiali principali**";
- Sistema insediativo locale "**Sistema dell'alta valle del Chienti e delle colline del Fiastrone**";
- Contesto locale socio economico "**della sinclinale**".

Interferenze che non pongono specifici vincoli ma delineano gli obiettivi e gli indirizzi di tutela

Le zone risultano anche essere:

- incluse nelle "**aree coltivate di valle**" delle categorie botanico vegetazionali.

Per quanto concerne l'individuazione delle aree come **coltivate di valle** il PTC raccomanda la previsione di opere di minimizzazione e compensazione degli impatti.

Lo schema predisposto per le aree di variante prevede la conservazione e, la dove possibile, il potenziamento della vegetazione presente. Verrà inoltre previsto l'impianto di essenze vegetali nelle zone 38) "***ZONA P.P. e V.P.***" sita in località Viadotto Quadrilatero (previo progetto di dettaglio preventivo) e 39) "***ZONA P.P. e V.P.***" sita in C.da La Maddalena e 43) "***ZONA V.P.***" sita in C.da Varano. Nella zona 10) "***ZONA V.P.*** " sita in C.da Varano/S.R. n. 77, in cui verranno smantellate le strutture precarie presenti, si provvederà al ripristino di una vegetazione coerente con la posizione perifluviale dell'area previo progetto di dettaglio.

Per l'impianto di nuove essenze vegetali verrà prescritto l'uso di specie autoctone.

Per le zone 6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" in Viale Matteotti/ S.R. n. 77, 16) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" in Via Delle Piane e 43) "***ZONA V.P.***" sita in C.da Varano, si prevedono opere e norme per la salvaguardia e la conservazione dell'assetto idrogeologico quali la prescrizione di superfici drenanti nelle aree libere, raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi.
Si precisa che nelle aree oggetto di variante non sono presenti ne pozzi ne fonti naturali da proteggere.

In sintesi gli ambiti indicati dal P.T.C. determinano i sottoelencati divieti e prescrizioni:

ORDINAMENTO TERRITORIALE PER SISTEMI

a) SISTEMA AMBIENTALE

a1) Strutture Ambientali Complesse

- le zone di intervento ricadono nell'"Area di filtro del serbatoio idrico delle dorsali carbonatiche" (Tav. EN1 del PTC): Gli interventi proposti non interferiranno con le risorse idriche presenti nel sottosuolo. A tale scopo, per le aree urbanizzate, si prevede la realizzazione di piazzali in parte realizzati con materiali drenanti e la realizzazione di un sistema di trattamento delle acque meteoriche.

a2) Categorie della Struttura Geomorfologica

- le zone di intervento ricadono nell'ambito delle "Aree Coltivate di Valle" (Tav. EN3a - EN3b del PTC): in alcuni ambiti considerati sono presenti essenze arboree protette che non dovranno essere rimosse.

b) SISTEMA INSEDIATIVO

b1) Sistemi Insediativi Locali

- le zone di intervento ricadono nel "Sistema dell'alta valle del Chienti e delle colline del Fiastrone" (Tav. EN11 del PTC): gli interventi proposti hanno la funzione di riqualificare il sistema insediativo locale.

c) SISTEMA SOCIO ECONOMICO

c1) Contesti Locali

- le zone di intervento ricadono nel "contesto della sinclinale" (Tav. EN16 del PTC): gli interventi, operando una riqualificazione e una ridefinizione del tessuto residenziale e produttivo, hanno una rilevanza positiva nei confronti del contesto locale.

D.Lgs 42/2004 - CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

La variante opera un controllo degli elementi architettonici dell'insediamento stabilendo norme specifiche circa le altezze ed essendo le zone incluse nell'ambito di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 sarà possibile operare un controllo sui colori e i materiali delle finiture esterne degli immobili.

Circa lo smaltimento dei reflui del nuovo insediamento si precisa che la rete pubblica esistente è collegata al depuratore pubblico.

◆◆◆

La variante, alla luce di quanto in precedenza motivato, è da ritenersi conforme agli obiettivi e indirizzi generali di tutela e alle prescrizioni del P.P.A.R. Marche e P.T.C. della Provincia di Macerata.

1.09 Relazione con i piani sovraordinati

1. **P.A.I.** (Piano di Assetto Idrogeologico Regionale):

Le zone in variante **NON** interferiscono con zone in dissesto e/o esondabili vincolate dal P.A.I.

2. **Area SIC e/o ZPS:**

Le zone in variante **NON** ricadono in area **SIC e/o ZPS** per la quale si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 357/97 e s.m.;

3. **D. Lgs. n. 42/2004:**

- **Art. 136**: bellezze panoramiche

❑ Cose immobili	❑ Ville, giardini, parchi	❑ Complessi di cose immobili	☑ **Bellezze panoramiche**

La variante comprende zone soggette a provvedimento ministeriale o regionale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili/aree dichiarate di notevole interesse pubblico.

Estremi del provvedimento di tutela: Le aree ricadono all'interno dell'ambito del Galassino Regionale di cui al DACR n.8 del 23.12.1985.

Nel merito si precisa che le aree relative alle zone oggetto di variante sono per la quasi totalità già consolidate. Nel caso in cui gli immobili esistenti verranno sottoposti a demolizione e ricostruzione si dovrà avere cura di utilizzare materiali e cromie in sintonia con la tradizione locale e con il contesto territoriale. Si procederà quindi ad una riqualificazione di un'area, ora, in parte degradata.

❑ Cose immobili	❑ Ville, giardini, parchi	❑ Complessi di cose immobili	☑ **Bellezze panoramiche**

- **Art. 142:** Presenza di aree tutelate

❑ Territori costieri	❑ Territori contermini ai laghi	☒ **Fiumi, torrenti, corsi d'acqua**
❑ Monti >1.200m	❑ Parchi e riserve	❑ Territori cop. da foreste e boschi
❑ Zone umide	❑ Università agrarie e usi civici	❑ Zone di interesse archeologiche

In merito alla tutela del torrente di cui all'art. n. 142 i **progetti degli immobili dovranno acquisire la prescritta autorizzazione paesaggistica.**

4. **Rete Natura 2000 Marche**

Natura 2000 consiste in una "rete" di aree destinate alla conservazione della diversità biologica presente nel territorio dell'Unione Europea. La "rete" è stata strutturata sulla base di due direttive:

- direttiva n. 92/43/CEE del Consiglio del 21 maggio 1992 relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, comunemente detta direttiva "Habitat". Il recepimento della direttiva è avvenuto in Italia attraverso il DPR n. 357/97, modificato con DPR n. 120/2003. La normativa prevede l'individuazione di una rete di Siti di Importanza Comunitaria (SIC) i quali al termine del loro processo di selezione e designazione assumeranno la denominazione di Zone Speciali di Conservazione (ZSC). L'obiettivo della direttiva è quello di contribuire a salvaguardare la biodiversità mediante attività di conservazione, non solo all'interno delle aree che costituiscono la rete Natura 2000 ma anche attraverso misure di tutela diretta di quelle specie la cui conservazione è considerata come un interesse comune di tutta l'Unione.

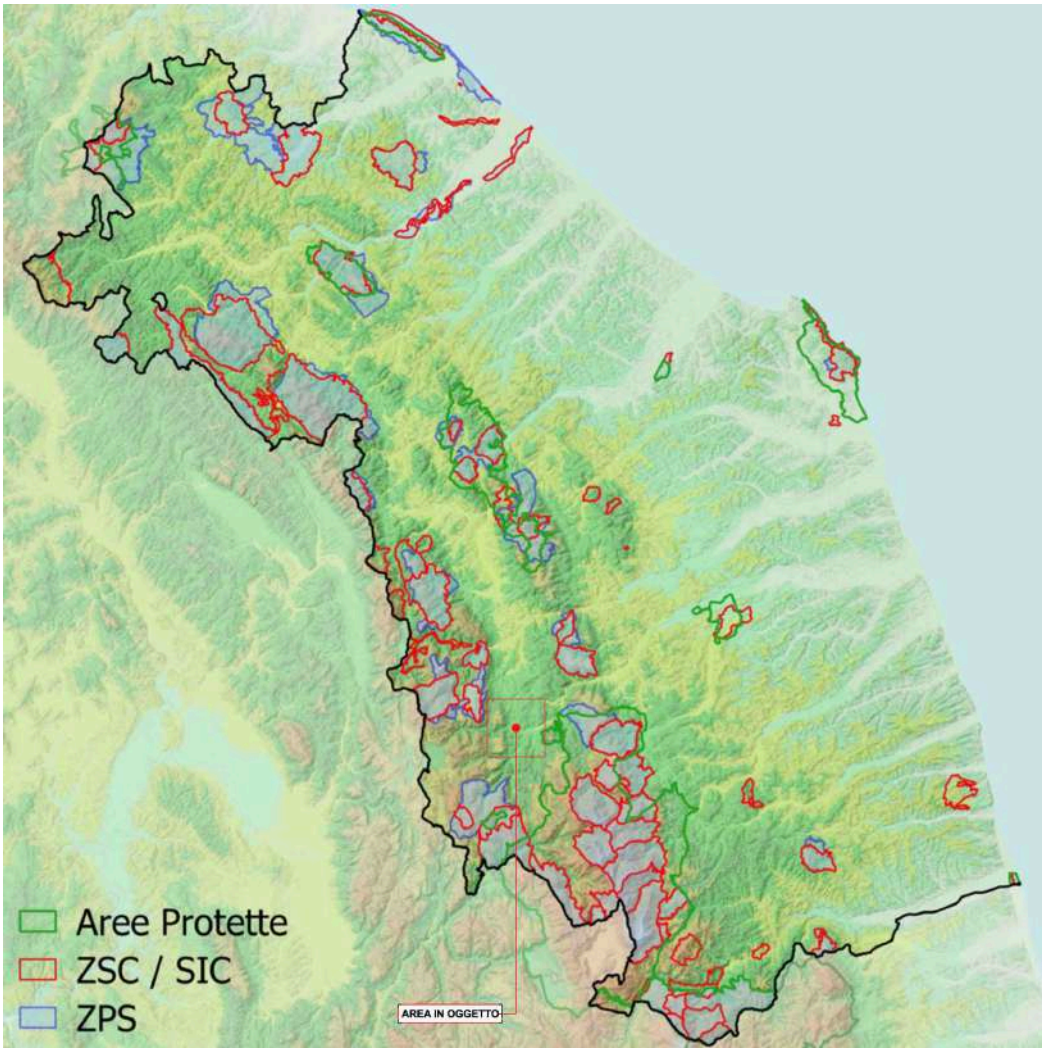
  La conservazione della biodiversità viene realizzata tenendo conto delle esigenze economiche, sociali e culturali, nonché delle particolarità regionali e locali. Si vuole cioè favorire l'integrazione della tutela di habitat e specie animali e vegetali con le attività economiche e con le esigenze sociali e culturali delle popolazioni che vivono all'interno delle aree che fanno parte della rete.
- direttiva "Uccelli" (Dir. n. 79/409/CEE) concernente la conservazione degli uccelli selvatici, sostituita dalla Dir. 2009/147/CE. Anche questa direttiva prevede, da una parte, una serie di azioni per la conservazione di numerose specie di uccelli e dall'altra l'individuazione di aree destinate alla loro conservazione, le cosiddette Zone di Protezione Speciale (ZPS).

I perimetri dei siti Natura 2000 delle Marche derivano dai perimetri ufficiali trasmessi dal Ministero dell'Ambiente all'Unione Europea al fine di permettere il rispetto delle Misure di conservazione da parte degli utenti, residenti e non residenti, e della vigilanza.

L'area in oggetto non è interessata dalla presenza di aree relative né a Siti di Importanza Comunitaria (SIC) né a Zone di Protezione Speciale (ZPS) di cui alle direttive succitate.

Il progetto di variante, in sostanza, non interferisce con gli aspetti presi in considerazione dalla Rete Natura 2000 Marche.

Rete Natura 2000 Marche



5. **D.Lgs152/06**

Le aree **NON** comprendono gli ambiti di tutela di cui al D.Lgs152/06 e s.m.i. relativamente all'attuazione della direttiva **CEE 80/778/CEE** concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano;

6. **R.D.L. 3267/23**

Le aree **NON RICADONO** in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/23 e/o all'art. 11 della L.R. 6/2005.

7. **Parco o Riserva Naturale**;

Le aree **NON** ricadono all'interno di parchi o riserve naturali

8. **Piano acustico comunale**

Il progetto ricade in Classe IV° - Aree di Intensa attività umana.

◆◆◆

1.10 Verifica conformità e congruità:

Non tutte le aree oggetto di variante sono già tutte urbanizzate e quindi, quelle non incluse nelle previsioni del vigente P. di F. e non esenti, debbono venire sottoposte alle opportune verifiche in ordine alle previsioni del PTC stesso. *Verifiche che hanno l'obiettivo di accertare gli effetti indotti dall'intervento di trasformazione proposto nei riguardi delle risorse coinvolte di ogni sistema di riferimento stabilito dal Piano Territoriale (ambientale, insediativo e socio economico) e volte a dimostrarne la conformità e la congruità.*

Rispetto alle seguenti zone

- 6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;
- 10) "***ZONA V.P.*** " sita in C.da Varano/S.R. n. 77;
- 16) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Delle Piane;
- 38) "***ZONA P.P. e V.P.***" sita in località Viadotto Quadrilatero;
- 39) "***ZONA P.P. e V.P.***" sita in C.da La Maddalena;
- 42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma;
- 43) "***ZONA V.P.***" sita in C.da Varano.

viene di seguito effettuata sia la verifica di **conformità,** rispetto agli indirizzi specifici e alle prescrizioni del PTC nonché alle prescrizioni di base del PPAR, e sia la verifica di **congruità,** rispetto alle direttive e gli indirizzi generali del PTC e agli obiettivi e indirizzi generali del PPAR.

In sintesi, come esplicitato nelle schede di cui al paragrafo precedente, le aree sono interessate dalle seguenti interferenze

1) P.P.A.R.:

- Ricadono nella ***fascia morfologica Pedeappenninica -PA-*** per come individuata nella cartografia di base del P.P.A.R.;
- si riscontra la presenza di ***sottosistemi tematici e territoriali*** quali:

  a) ***Sottosistema Territoriale*** di cui all'art. 20 N.T.A./P.P.A.R
  - ***Aree C - di qualità diffusa***
  - ***Aree V - di alta percettività visiva***.
- oltre a ciò le zone sono interessate dalla presenza di ambiti di tutela delle ***categorie costitutive del paesaggio*** quali:

  a) ***corsi d'acqua*** di cui all'art. 29 N.T.A./P.P.A.R..

2) P.T.C.:

- Sistema ambientale - "**Area di filtro del serbatoio idrico delle dorsali carbonatiche**";
- Sistema insediativo locale "**Sistema dell'alta valle del Chienti e delle colline del Fiastrone**";
- Contesto locale socio economico "**della sinclinale**".

Risultano anche essere:

- incluse nelle "**aree coltivate di valle**" delle categorie botanico vegetazionali.

◆◆◆

VERIFICA DI CONFORMITÀ (ART. 5.4 NTA/PTC)

- rispetto degli **indizi specifici** e delle **prescrizioni** del PTC;
- rispetto delle **prescrizioni di base** del PPAR.

◆◆◆

Nello specifico

rispetto degli **indizi specifici** e delle **prescrizioni** del PTC

SISTEMA AMBIENTALE

- Indirizzi Specifici

> *"..Nell'**area di filtro del serbatoio idrico delle dorsali carbonatiche**, gli strumenti urbanistici debbono prevedere e -per quanto possibile, in relazione alla situazione esistente- prescrivere le sole destinazioni e i soli usi ed i soli interventi idonei a conseguire la tutela ed il potenziamento delle risorse idriche presenti nel sottosuolo."* (Art. 19.2 NTA/PTC)

Il progetto prevede interventi idonei a conseguire il mantenimento della stabilità idrogeologica.

Sono previste opere per la salvaguardia e la conservazione dell'assetto idrogeologico d'insieme delle aree interessate quali:

- prescrizione di superfici drenanti nelle aree libere delle zone edificabili;
- raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi.

Si precisa che nelle aree oggetto di piano di lottizzazione non sono presenti ne pozzi ne fonti naturali da proteggere.

Sia le opere di urbanizzazione dell'area che gli interventi edilizi ammissibili non necessitano di opere profonde in grado di incidere sullo stato delle acque sotterranee eventualmente presenti.

- Prescrizioni:

Per il sistema **Geomorfologico**, come indicato negli stralci relativi al P.T.C. " EN3/B Geomorfologica - Prescrizioni del sistema geomorfologico" e "EN3/A Botanico - Prescrizioni e vincoli Categorie del patrimonio botanico vegetazionale" allegati al presente atto, l'area oggetto d'intervento è ricompresa negli ambiti prescrittivi di cui all'art. 31 - Elementi diffusi del paesaggio agrario - aree coltivate di valle.

Nello specifico:

a) **art. 31 - Elementi diffusi del paesaggio agrario - aree coltivate di valle.**

Nei confronti della presenza dell'ambito relativo alle ***aree coltivate di valle****, quali aree di supporto degli elementi diffusi del paesaggio agrario che svolgono una funzione fondamentale nella salvaguardia della biodiversità; in tali aree, ogni intervento di trasformazione dovrà prevedere opere di minimizzazione e compensazione degli impatti.* (Art. 31.2 NTA/PTC)

Nel merito

Le aree di cui ai punti

- 6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;
- 16) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" in Via Delle Piane,
- 42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma.

pur essendo zone residenziali di espansione hanno una estensione limitata e va comunque precisato che le aree sono già antropizzate ed hanno perso la condizione di naturalità.

Le aree di cui ai punti

- 10) "***ZONA V.P. -***" sita in C.da Varano/S.R. n. 77;
- 38) "***ZONA P.P. e V.P."*** sita in località Viadotto Quadrilatero;
- 39) "***ZONA P.P. e V.P."*** sita in C.da La Maddalena;
- 43) "***ZONA V.P."*** sita in C.da Varano

riguardano zone destinate a verde e parcheggi pubblici inglobate in contesti urbanizzati e, in alcuni casi, degradati da un punto di vista ambientale. Gli interventi previsti riqualificano le aree di appartenenza, non incidono negativamente sulla salvaguardia della biodiversità e forniscono un servizio pubblico importante per la collettività.

Nel complesso il progetto di variante prevede interventi che non compromettono il mantenimento e lo sviluppo della biodiversità, favoriscono la tutela ed il riequilibrio della risorsa suolo, il mantenimento o il conseguimento della stabilità idrogeologica nonché la manutenzione, il recupero ed il potenziamento della vegetazione esistente.

SISTEMA INSEDIATIVO

- Indirizzi Specifici

*"***Sistema dell'alta valle del Chienti e delle colline del Fiastrone***:*
costituito dagli insediamenti compresi tra l'alta valle del Chienti e la parte meridionale della catena antiappenninica fino allo spartiacque con il Fiastrone, la valle ed i versanti collinari del medio e basso Fiastrone, nonché dai centri e dai borghi compre-

si nei territori di Muccia, Pieve Torina, Fiordimonte, Pievebovigliana, Caldarola, Cessapalombo, Camporotondo di Fiastrone; è caratterizzato dagli insediamenti lineari lungo la valle del Chienti, rafforzati dalle dinamiche contemporanee e dagli insediamenti delle valli trasversali (che configurano un pettine rispetto alla fascia valliva di distribuzione);" (Art. 34.8 NTA/PTC)
".....vanno escluse la saturazione dei sistemi lineari principali di fondovalle del Chienti (Muccia, Caccamo, Belforte) e del Chienti di Pieve Torina nonché …… . Vanno, infine, conservati e consolidati gli spazi liberi tra insediamenti e corsi d'acqua." (Art. 41.8 NTA/PTC)

Le aree oggetto di variante, sebbene prossime al fiume Chienti, appartengono a contesti già antropizzati e che hanno perso le caratteristiche originarie di naturalità. Gli interventi previsti hanno un impatto limitato o nullo.

- Prescrizioni:

Il sistema **Insediativo** non prevede prescrizioni attinenti all'intervento previsto.

SISTEMA SOCIO-ECONOMICO

"Il PTC riconosce ai contesti locali di seguito indicati un'identità ed un ruolo di particolare rilievo, in considerazione della loro capacità di sviluppare le risorse economiche e sociali locali, tenendo conto delle limitazioni imposte dalle sensibilità sistema ambientale e dalla necessità di riequilibrio del sistema insediativo." (Art. 45.0 NTA/PTC)

"Contesto della sinclinale costituito dalla parte del territorio provinciale occupata dai Comuni di Matelica, Esanatoglia, Castelraimondo, Gagliole, Pioraco, Camerino, Muccia, Serrapetrona, Caldarola, Belforte del Chienti, connotato da una condizione socio-economica tradizionale, moderatamente dinamica sia dal punto di vista demografico che dell'industrializzazione, con punte più significative -sotto il profilo demografico- a Muccia, Serrapetrona e Castelraimondo. ....." (Art. 45.7 NTA/PTC)

- Indirizzi Specifici

"Indirizzi per il dimensionamento dei PRG: calcolo del fabbisogno residenziale (Art.57 NTA/PTC)"

"Indirizzi per la previsione e la localizzazione degli insediamenti produttivi (Art.58 NTA/PTC)"

"Indirizzi per la previsione e la localizzazione degli spazi commerciali (Art.59 NTA/PTC)"

Nel merito si precisa che la variante analizza l'incidenza sul dimensionamento del Piano relativamente sia alle zone residenziali di espansione che delle zone previste come di completamento. La variante riguarda anche la previsione di nuove zone **F** - ***ZONE PER AT-***

TREZZATURE PUBBLICHE D'USO E/O INTERESSE PUBBLICO che quindi incrementano le dotazioni del P. di F..

- Prescrizioni:

Il sistema **Socio-economico** non prevede prescrizioni.

◆◆◆

Rispetto delle **prescrizioni di base** del PPAR

Circa l'individuazione delle **categorie della struttura geomorfologica**:

Le aree relative ai punti 6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" in Viale Matteotti/ S.R. n. 77, 10) "***ZONA V.P. - VERDE PUBBLICO***" sita in C.da Varano/S.R. n. 77, 38) "***ZONA P.P. e V.P.***" sita in località Viadotto Quadrilatero e 39) "***ZONA P.P. e V.P.***" sita in C.da La Maddalena, 42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma e 43) "***ZONA V.P.***" sita in C.da Varano, risultano interne agli ambiti prescrittivi del corsi d'acqua **– (art. 29 –P.P.A.R.)**.

-Prescrizioni di base:

Per il sistema **Geomorfologico** l'area in oggetto è ricompresa negli ambiti prescrittivi di cui all'art. 29 **-Corsi d'acqua**.

Il corso d'acqua è rappresentato dal Fiume Chienti, ramo di Gelagna, classificato come di 1° classe sulla base dell'art. 29 N.T.A. del P.P.A.R. e iscritto negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11.12.1933, n. 1775.

L'ambito di tutela provvisoria, in relazione all'appartenenza alla fascia morfologica di appartenenza, si estende per una profondità laterale, a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine rispettivamente:

- Appenninica, ml 50 su ogni lato (art. 29 N.T.A. P.P.A.R.). L'ambito di tutela definitivo può essere ridotto nel limite dei 25 ml su ogni lato.
- Pedeappenninica, di ml 125 su ogni lato (art. 29 N.T.A. P.P.A.R.). L'ambito di tutela definitivo può essere ridotto nel limite dei 50 ml su ogni lato.

Le zone 6) "***REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77 e 16) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" in Via Delle Piane ricadono nella fascia morfologica "A" Appenninica ma solo la zona 6) "***REE - RESIDENZIALE***

ESTENSIVA ECONOMICA" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77 ricade, marginalmente, nell'ambito di tutela provvisoria del PPAR relativa al corso d'acqua.

L'ambito di zona è tuttavia separato dal contesto fluviale dall'asse viario della S. R. n 77. Data la situazione territoriale mantenere un ambito di rispetto esteso all'intera fascia relativa alla tutela provvisoria non avrebbe efficacia sulla salvaguardia del corso d'acqua.

Sulla base della situazione oggettiva si ritiene di poter ridurre l'ambito fissato dal PPAR per la tutela provvisoria per la porzione marginale che ricade nell'ambito di zona.

Le zone: 10) "***ZONA V.P.*** " sita in C.da Varano/S.R. n. 77, 38) "***ZONA P.P. e V.P.***" sita in località Viadotto Quadrilatero; 39) "**ZONA *P.P. e V.P.***" sita in C.da La Maddalena; 42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma e 43) "***ZONA V.P.***" sita in C.da Varano, ricadono nella fascia morfologica "PA" Pedeappenninica. La prima (n.10) ricade nell'ambito della tutela permanente; la n.38), n. 42) e n. 43) ricadono solo in parte nell'ambito della tutela permanente e per il resto nella tutela provvisoria, mentre la n. 39) ricade marginalmente, e solo per una porzione, nell'ambito di tutela provvisoria del PPAR relativa al corso d'acqua.

In merito:

Per la zona 39) "**ZONA *P.P. e V.P.***" sita in C.da La Maddalena, visto il contesto antropizzato, la presenza della strada Regionale 77 e le aree produttive interposte tra la stessa e il contesto fluviale si opera una riduzione dell'ambito di tutela provvisoria.

Per la zona 10) "***ZONA V.P.*** " sita in C.da Varano/S.R. n. 77; la zona 38) "***ZONA P.P. e V.P.***" sita in località Viadotto Quadrilatero; la 43) "***ZONA V.P.***" sita in C.da Varano e 42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma, ricadenti, in tutto o in parte, nell'ambito della tutela permanente del corso d'acqua si evidenzia che:

- ad eccezione della n. 42) le restanti sono aree pubbliche e si qualificano come aree a standard urbanistici e sono incluse in contesti consolidati carenti sia di verde che di parcheggi pubblici;
- la prima (n. 10)) serve a riqualificare un'area, ora occupata da accessori promiscui, e a destinarla a verde pubblico;
- la seconda, (n. 38)) anch'essa costituente standard urbanistico, serve a riqualificare un'area incolta sottostante il viadotto dell'asse stradale del quadrilatero. Serve inoltre a dotare la zona di una zona a parcheggi pubblici ora pressoché assenti.

- La n. 42), area di espansione residenziale, è dotata di progettazione di dettaglio ai sensi dell'art. 15, 5° comma della L.R. 34/92 e la porzione interna all'ambito permanente di tutela del corso d'acqua coincide con la quota standard di verde pubblico.

Inoltre, come per la zona n. 39) succitata, anche le zone di cui ai punti 42) e 43) sono separate dall'ambito fluviale da viabilità pubblica.

SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE

Nell'ambito delle zone di variante il PPAR non individua componenti del paesaggio vegetazionale. Le aree interessate da vegetazione ripariale sono escluse dall'ambito considerato.

SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE

Nell'ambito delle zone di variante il PPAR non individua componenti delle Categorie Del Patrimonio Storico-Culturale – (art. 39 –P.P.A.R.).

Le zone: 11) "***ZONA BR0.0 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO*****"** sita in C.da Varano/S.R. n. 77, 14) "***ZONA FPC - ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O INTERESSE PUBBLICO - ZONA PROTEZIONE CIVILE - S.A.P.E."*** sita in C.da Varano/S.R. n. 77 e 15) "***ZONA FPC - ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O INTERESSE PUBBLICO - ZONA PROTEZIONE CIVILE - S.A.E."*** sita in C.da Varano/S.R. n. 77 sono interessate dall'ambito di cui **all'Art. 40 "Edifici e manufatti storici"** delle NTA del PPAR. L'ambito è relativo alla chiesa di S. Maria di Varano. Le aree interessate suddette sono esenti e tuttavia il vincolo provvisorio, della profondità di 150 ml, in coincidenza con le stesse viene ridotto a ml 80 e quindi entro i limiti di riduzione consentiti.

VERIFICA DI CONGRUITÀ (ART. 5.5 NTA/PTC):

- rispetto delle **direttive** e **indizi generali** del PTC;
- rispetto degli **obiettivi** e **indirizzi generali** del PPAR.

◆◆◆

Direttive e **Indizi Generali** del **PTC**

SISTEMA AMBIENTALE

- Direttive

Intese quali *"...azioni minime necessarie per assicurare e promuovere la tutela, il potenziamento ed il riequilibrio nonché lo sviluppo delle risorse e dei valori ambientali.."* (Art. 11.1 NTA/PTC) e *"La corretta e permanente manutenzione del territorio, al fine della prevenzione del rischio idrogeologico..."* (Art. 11.2 NTA/PTC).

- Direttive specifiche:

- Direttive per la salvaguardia delle risorse idriche (Art. 13 NTA/PTC)

Per "l'*area di filtro del serbatoio idrico delle dorsali carbonatiche"* le direttive specifiche sono volte all'*"incentivazione di interventi di manutenzione e di recupero delle sorgenti (art.13.1 NTA/PTC)", e "incentivazione degli interventi di manutenzione e delle attività culturali di agricoltura biologica* (art. *13.2 NTA/PTC)"*.

- *Direttive per la salvaguardia ed il potenziamento dei corridoi ecologici* (Art. 17 NTA/PTC)

Per "le *connessioni inter-ambientali (principali e secondarie)* e per i rispettivi *reticoli di alimentazione* ed *aree di protezione* sono definite le seguenti direttive specifiche: *incentivazione degli insediamenti e delle attività colturali di agricoltura biologica nelle aree agricole perifluviali* (Art. 17.1 NTA/PTC), *incentivazione degli impianti produttivi legnosi in aree degradate* (Art. 17.2 NTA/PTC) e *attuazione ed incentivazione degli interventi di manutenzione e di riqualificazione degli alvei* (Art. 17.3 NTA/PTC)*"*

Nel merito si precisa che nelle aree interessate dalla variante non sono presenti sorgenti ne pozzi ne fonti naturali da proteggere. Il comune provvederà alla manutenzione e riqualificazione dell'alveo.

- Indirizzi Generali

" .. da seguire nelle operazioni di pianificazione al fine di assicurare la tutela, il potenziamento, il riequilibrio e lo sviluppo delle risorse e dei valori ambientali ..."
"I Comuni, nella predisposizione degli strumenti urbanistici generali, si attengono ai seguenti indirizzi generali." (Art. 18.2.NTA/PTC)
" .... nonché la previsione della formazione di nuove aree a servizio o di nuove attrezzature pubbliche o dell'ampliamento di quelle esistenti sono consentite solo previo accertamento della relativa sostenibilità ambientale, da verificare con riferimento anche all'esistenza ed all'adeguatezza dei servizi a rete e degli impianti di smaltimento e/o depurazione dei reflui...." (Art. 18.2.1 NTA/PTC)

Si prevedono opere per la salvaguardia e la conservazione dell'assetto idrogeologico d'insieme delle aree interessate quali:

- prescrizione di superfici drenanti nelle aree libere dei lotti;
- raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi;

Gli interventi edilizi ammissibili non necessitano di opere profonde in grado di incidere sullo stato delle acque sotterranee eventualmente presenti.

Circa lo smaltimento dei reflui occorre precisare che le aree di variante possono usufruire **del collettore fognario pubblico realizzato a servizio delle aree consolidate. Si sottolinea che il collettore pubblico è dotato di depuratore.**

Le aree sono inoltre interessate dalla presenza di linee interrate di servizi pubblici quali: Linea elettrica, idrica, fognaria e gas-metano.

SISTEMA INSEDIATIVO

- Direttive

Sono *"... volte a promuovere e favorire sia azioni di riequilibrio, di riqualificazione, di rivitalizzazione e di recupero dei diversi territori che ad individuare le azioni necessarie per elevare il livello di coesione e di integrazione tra gli stessi, potenziandone le relazioni e gli scambi per contrastare fenomeni di chiusura e di isolamento." (ART. 38 NTA/PTC)*

Direttive specifiche:

- Direttive per la rivitalizzazione delle aree montane. (ART. 38 NTA/PTC)
"Nell'ambito dei territori montani, vanno realizzati ed incentivati interventi volti a salvaguardare, recuperare e rivitalizzare la rete degli insediamenti storici, al fine di riattivare un ingente patrimonio culturale, sociale e naturalistico, contrastando la tendenza all'abbandono ed i rischi di marginalizzazione ed all'isolamento, accentuati dai recenti avvenimenti sismici."
" ...incentivazione ed attuazione di una rete di servizi alla residenza attraverso il mantenimento ed il potenziamento delle strutture sanitarie di base, scolastiche e commerciali, anche con forme innovative di accesso e di convenzionamento. (ART. 38.1 NTA/PTC)

La variante si propone di incentivare i servizi alla residenza prevedendo zone per verde e parcheggi pubblici.

Nell'insieme quindi si razionalizza e recupera una porzione di territorio particolarmente importante vista la vicinanza al centro cittadino e si incrementano tutti quei servizi volti

alla socializzazione e alla ricostituzione del senso di comunità in parte perso a causa del sisma del 2016.

- Indirizzi Generali

Art. 40. - Finalità generali.-

Finalizzate ad *"... assicurare il mantenimento delle diverse identità morfologiche e delle specificità locali dell'assetto insediativo della provincia e .... valorizzare tali identità e specificità .."*. A tale scopo i Comuni provvedono *"... ad individuare, descrivere ed analizzare ... i complessi e le strutture di rilevanza storica e testimoniale inseriti all'interno del loro peculiare contesto ..."*.

"*Gli interventi lungo i fondovalle ... debbono garantire la perdurante leggibilità del rapporto di polarità storicamente consolidato tra insediamenti collinari ed insediamenti vallivi, escludendo fenomeni di saldatura lineare e salvaguardando i varchi costituiti da spazi aperti, soprattutto quelli lungo le aste fluviali." (Art. 40.1 NTA/PTC)*

l'area interessata fa parte di un ambito attiguo al Centro Storico ma privo di peculiarità di rilevanza storica e testimoniale.

SISTEMA SOCIO-ECONOMICO

- Direttive

Utili a guidare le trasformazioni in atto ed a definire politiche territoriali intersettoriali in relazione alle caratteristiche sociali ed alle dinamiche economiche. Nello specifico:

"Direttive di sviluppo del contesto locale della sinclinale. (Art. 53 NTA/PTC)
Nel contesto locale della sinclinale vanno previsti ed incentivati interventi di sviluppo contenuto degli insediamenti urbani e produttivi ed al miglioramento dei servizi."

Le opere previste con la presente variante non appaiono in contrasto con le direttive essendo volte al miglioramento dei servizi.

- Indirizzi Generali

"Gli indirizzi ....sono volti a garantire che il dimensionamento degli insediamenti previsti dagli strumenti urbanistici comunali sia definito in modo ed in termini tali da assicurare il corretto sviluppo insediativo, in un quadro di sostenibilità ambientale, di tutela e di valorizzazione delle specifiche risorse locali nonché di riconoscimento delle potenzialità economiche. Tali indirizzi debbono costituire riferimento sia per le varianti generali che per quelle parziali (che comunque incrementino la potenzialità edificatoria) degli strumenti urbanistici generali comunali nonché -ove comportino incremento della potenzialità edificatoria- degli strumenti urbanistici attuativi..."(Art. 56 NTA/PTC)

Nel merito si precisa che la variante non comporta un aumento della potenzialità edificatoria, incrementa bensì la dotazione di standard di cui al D.M. 1444/68.

Obiettivi e **Indirizzi Generali** del **PPAR**

a) sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico:

SOTTOSISTEMA GEOLOGICO, GEOMORFOLOGICO, IDROGEOLOGICO

La variante non interessa aree classificate GA, GB e GC, tuttavia si evidenzia che gli indirizzi generali di tutela non escludono la possibilità di edificare, semmai raccomandano particolare cura all'inserimento nel contesto.

A tal proposito occorre rilevare che la presente variante interessa aree virtualmente già incluse nel contesto edificato data la collocazione in contiguità con il centro urbano.
L'intervento, in buona sostanza, risulta migliorativo visto che completa una porzione di territorio oggi consolidato in maniera pressoché spontanea.
Circa le due aree residenziali di espansione la variante prevede un tipo di impianto non intensivo, con cubature e altezze contenute.

SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE

Nell'ambito di variante il PPAR non individua componenti del paesaggio vegetazionale ciò nonostante, nell'impostare lo schema di variante, si è tenuto conto degli obiettivi di tutela indicati dal PTC.
Le aree destinate all'espansione residenziale sono sostanzialmente prive di elementi botanico-vegetazionali per cui non si pone tanto il problema dalla conservazione ma, semmai, il ripristino del patrimonio a fini ecologici e di difesa del suolo.

SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE

Relativamente all'individuazione delle **Categorie Del Patrimonio Storico-Culturale**:

Le zone: 11) "***ZONA BR0.0 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO***" sita in C.da Varano/S.R. n. 77, 14) "***ZONA FPC - ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O INTERESSE PUBBLICO - ZONA PROTEZIONE CIVILE - S.A.P.E.***" sita in C.da Varano/S.R. n. 77 e 15) "***ZONA FPC - ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O INTERESSE PUBBLICO - ZONA PROTEZIONE CIVILE - S.A.E.***" sita in C.da Varano/S.R. n. 77 sono interessate dall'ambito di cui **all'Art. 40 "Edifici e manufatti storici"** delle NTA del PPAR. L'ambito è relativo alla chiesa di S. Maria di Varano. Le aree interessate suddette sono esenti e tuttavia il vincolo provvisorio, della profondità di 150 ml, in coincidenza con le stesse viene ridotto a ml 80 e quindi entro i

limiti di riduzione consentiti.

SOTTOSISTEMI TERRITORIALI

AREE V ambiti annessi alle infrastrutture a maggiore intensità di traffico (art. 23):

"Aree di alta percettività visuale relative alle vie di comunicazione ferroviarie, autostradali e stradali di maggiore intensità di traffico. ***(ART. 20)****"*

- Indirizzi generali di tutela:

".. deve essere attuata una politica di salvaguardia, qualificazione e valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali e lineari. (ART. 23)*"*

Si ritiene che le aree oggetto di variante non interferiscono con le visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione lineari presenti nel contesto considerato.

Circa Via Delle Piane non si creano interferenze rispetto alle aree a Sud, data la modesta altezza ammissibile per gli immobili da realizzare. Analogamente dal centro abitato le visuali non risultano compromesse e, semmai, la variante risulta migliorativa riqualificando proprio le aree in oggetto.

AREE C di qualità diffuse - per rilevanza dei valori paesaggistici e ambientali (art. 23):

"Unità di paesaggio che esprimono la qualità diffusa del paesaggio regionale nelle molteplici forme che lo caratterizzano: torri, case coloniche, ville, alberature, pievi, archeologia produttiva, fornaci, borghi e nuclei, paesaggio agrario storico, emergenze naturalistiche. ***(ART. 20)****"*

- Indirizzi generali di tutela:

".. deve essere graduata la politica di tutela in rapporto ai valori e ai caratteri specifici delle singole categorie dei beni, promuovendo la conferma dell'assetto attuale ove sufficientemente qualificato o ammettendo trasformazioni che siano compatibili con l'attuale configurazione paesistico ambientale o determinino il ripristino e l'ulteriore qualificazione. (ART. 23)*"*

L'attuazione della variante consente il riordino di una porzione di territorio particolarmente importante nel contesto locale. L'area rappresenta l'elemento di congiunzione tra il centro storicamente consolidato e le aree oggi occupate temporaneamente dalle SAE e gioca per questo un ruolo fondamentale di connessione tra un tessuto urbano fortemente connaturato e il paesaggio circostante.

La variante non incide negativamente rispetto alla tutela effettiva del corso d'acqua il cui ambito è già ora definito e contenuto nei limiti delle aree consolidate. Nell'area non si evidenziano altri elementi naturali che abbiano un significativo rilievo ambientale.

La variante è inoltre corredata di indagine volta alla valutazione delle condizioni geologiche, idrogeologiche e geologicotecniche di un intorno significativo dell'area di intervento.

CONCLUSIONI

Alla luce delle suesposte analisi si può affermare che l'intervento di variante in oggetto risulta compatibile con i piani sovraordinati.

2.00
SCHEDE PROGETTO
(Art 15, Comma 4)

Il Soggetto Promotore intende porre in attuazione le aree di seguito individuate in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, anche per come variati dalla concomitante variante al P. di F., attraverso la predisposizione del presente Piano attuativo formalizzato ai sensi dell'art. 15, 4° comma della L.R. 34/'92, che sottopone agli organi di competenza per le espressioni di rito.

Le aree interessate, per come catalogate nell'allegato "Individuazione delle zone e dati dimensionali", parte integrante della presente variante sono:

6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;

16) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Delle Piane;

42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma.

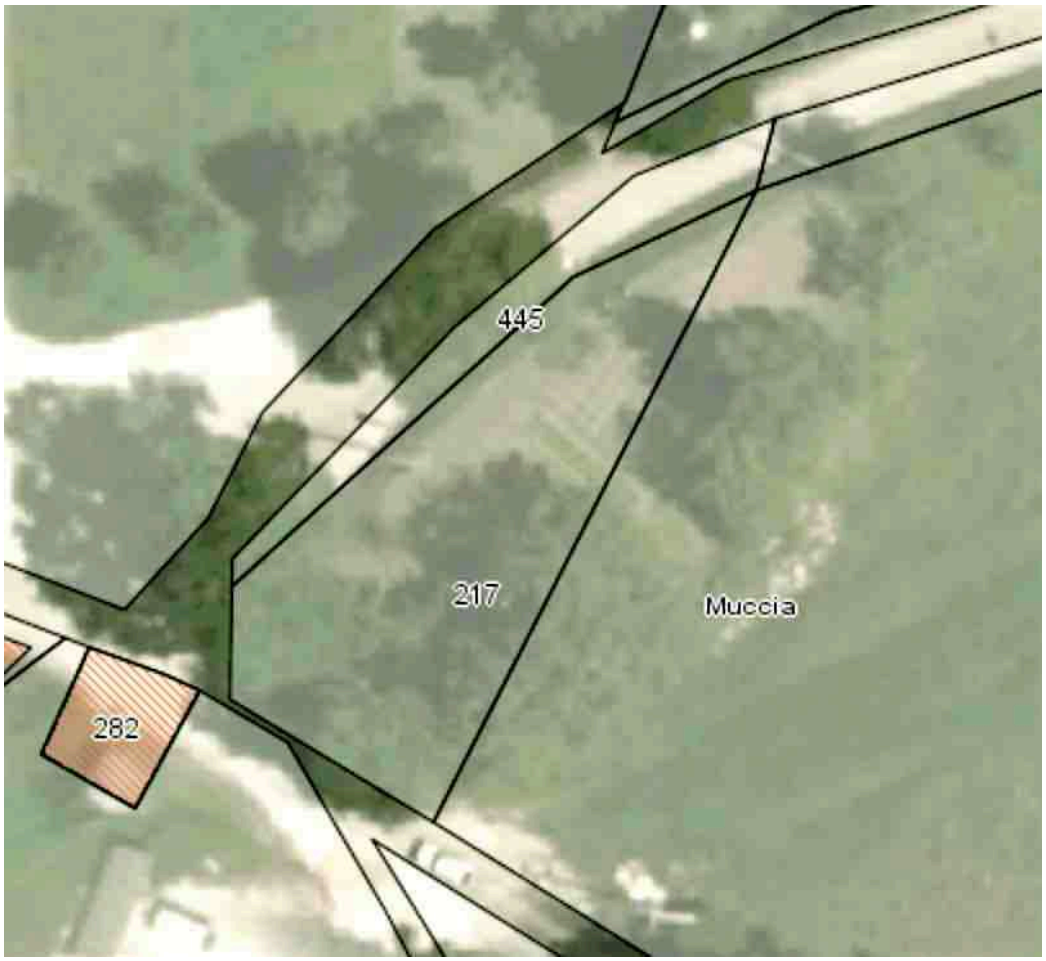
2.01Elenco catastale aree

6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;
Comune di Muccia:
foglio n. 11;
Part.: 311 (porzione).
La superficie territoriale è pari a circa mq: 1.596,58.

Ambito di variante (Stralcio catastale)

16) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Delle Piane;
Comune di Muccia:
foglio n. 9;
Part.: 217, 445 (porzione), 83 (porzione).
La superficie territoriale è pari a circa mq: 2.166,00.

Ambito di variante (Stralcio catastale)



42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma.
Comune di Muccia:
foglio n. 9;
Part.: 585, 589 (porzione).
La superficie è pari a circa mq: 2.316,00.

Ambito di variante (Stralcio catastale)

2.02 Classificazione delle aree e NTA

Le zone in oggetto:

6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;

16) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Delle Piane;

42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma.

Sono regolate dalle norma tecnica del P. di F. vigente, definita come appresso:

		ZONE	SEGNO E RETINO	VOLUME FUORI TERRA MAX mc/mq	SUPERFICIE MINIMA LOTTI	LUNGHEZZA DEI FABBRICATI	CHIOSTRINE	CORTILI	DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI IN ml: DALLE STRADE CON CARATTERISTICHE DECRETO 01/04/68 A	B	C	D	CON INTERP STRADE DI TRAFFICO INTERNO LARGHEZZA FINO A A ml. 7.00	Da ml. 7.00 a ml. 15.00	CON INTERP STRADE DI TRAFFICO CIECO	CONFINI LATERALI	CONFINI INTERNI	NUMERO PIANI	ALTEZZA MASSIMA	DESTINAZIONE EDILIZIA E SUOI CARATTERI
RESIDENZIALI	A	CENTRO STORICO																		CONSOLIDAMENTO O RESTAURO SENZA ALTERAZIONE VOLUMETRIC (art. 7 Legge 765)
RESIDENZIALI	B	COMPLETAMENTO		3.00	200	MAX 25	NO	NO								5.50	5.50	3	11.00	COSTRUZIONI E NEGOZI (Allineamenti edifici preesistenti confinanti)
RESIDENZIALI	C	ESPANSIONE SEMINTENSIVA		3.00	500		NO	NO	60	40	30	20	5.00	7.50	5.00	6.00	6.00	3	11.00	COSTRUZIONI SINGOLE O A SCHIERA CON GIARDINO
RESIDENZIALI	C	ESPANSIONE ESTENSIVA ECONOMICA		1.50	600		NO	NO	60	40	30	20	5.00	7.50	5.00	6.00	6.00	2	7.00	COSTRUZIONI ISOLATE O A SCHIERA CON GIARDINO
RESIDENZIALI	C	ESPANSIONE ESTENSIVA		0.80	900		NO	NO	60	40	30	20	5.00	7.50	5.00	6.00	6.00	2	7.00	COSTRUZIONI SINGOLE O A SCHIERA CON GIARDINO (VIETATI NEGOZI)
RESIDENZIALI	C	ESPANSIONE SEMINTENSIVA		2.00	600		NO	NO	60	40	30	20	5.00	7.50	5.00	6.00	6.00	3	7.50	COSTRUZIONI ISOLATE O A SCHIERA CON GIARDINO

"ZONA RESIDENZIALE C - ESPANSIONE ESTENSIVA ECONOMICA";

Zone destinate a "costruzioni isolate o a schiera con giardino"
Edificabile previa lottizzazione da convenzionarsi, nel rispetto dei seguenti indici:
- Volume fuori terra max MC/MQ: 1,5;
- Superficie minima lotti: mq 600;
- chiostrine: no;
- cortili: no;

2.03 Ambito territoriale

6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;

Ambito di variante (vista satellitare)

STRALCIO VISTA SATELLITARE

La variante interessa una porzione del territorio comunale posta a Sud-Ovest del centro urbano e della S.R. n 77, in Viale Matteotti.

L'area è interposta tra la S.R. 77 e il quartiere di Via Mazzini, rientra nell'ambito del centro abitato.

Più precisamente le area sono delimitate:

- a Sud dalle aree, consolidate, del quartiere Mazzini;
- ad Ovest da aree agricole;
- a Nord dalla S.R. n 77;
- ad Est con un'area, consolidata, occupata da un immobile di proprietà Anas.

16) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Delle Piane;

La variante interessa una porzione del territorio comunale posta a Sud del centro urbano, tra Via Delle Piane e un'area SAE.

Più precisamente l'area è delimitata:

- a Sud dall'area SAE;
- ad Ovest da Via Delle Piane;
- a Nord da Via Delle Piane;
- ad Est dall'area SAE.

42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma.

Le aree interessate sono poste a ridosso del centro abitato del capoluogo.

Più precisamente le area sono delimitate:

- a Sud da Via Roma e dalla strada che conduce al cimitero;
- ad Ovest da Via Roma;
- a Nord da una zona residenziale di completamento, consolidata;
- ad Est da terreni agricoli destinati, nel vigente P. di F. a zona Residenziale Estensiva Economica.

2.04 Conformazione morfologica

6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;

Da un punto di vista planimetrico l'area ha forma rettangolare regolare ed è in lieve pendenza lungo l'asse Sud-Nord;

Caratteri Emergenti

All'interno dell'area si evidenziano le seguenti particolarità naturali e/o antropiche:

Naturali:

l'area risulta incolta, sul versante Sud, in adiacenza al rione Mazzini, sono presenti alcune essenze arboree che verranno conservate ed integrate.

Antropici:

- nell'area è presente un palo di una linea elettrica aerea. Linea aerea che dovrà essere interrata;
- nell'area sono presenti cumuli provvisori di legna da ardere che dovranno essere rimossi.

area in oggetto

Non sono presenti elementi paesaggistici e storico-culturali. Sostanzialmente ad eccezione delle essenze arboree citate non sono presenti emergenze all'interno dell'area.

16) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Delle Piane;

Da un punto di vista planimetrico l'area ha forma rettangolare irregolare ed è in lieve pendenza lungo l'asse Sud-Nord;

Caratteri Emergenti

All'interno dell'area si evidenziano le seguenti particolarità naturali e/o antropiche:

Naturali:

Lungo il perimetra che costeggia via delle Piane sono presenti due alberi di roverella, vegetazione, per lo più arbustiva, è presente anche lungo il perimetro Sud in adiacenza alla strada che conduce alla frazione di Costafiore. Essenze arboree di piccola taglia sono presenti anche all'interno del lotto.

Antropici:

- nell'area sono presenti due prefabbricati in legno provvisori che dovranno essere rimossi finita la fase emergenziale.

Non sono presenti elementi paesaggistici e storico-culturali. Sostanzialmente ad eccezione delle essenze arboree citate e dei moduli emergenziali non sono presenti emergenze all'interno delle aree.

42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma.

Da un punto di vista planimetrico l'area ha forma rettangolare irregolare ed ha una superficie pressoché pianeggiante;

Caratteri Emergenti

All'interno dell'area si evidenziano le seguenti particolarità naturali e/o antropiche:

Naturali:

l'area ha una superficie caratterizzata dalla presenza di un prato incolto. Lungo Via Roma è presente una scarpata in cui si è sviluppata una vegetazione arbustiva spontanea.

Antropici:

L'area non presenta elementi antropici. Attualmente vi sono depositati temporaneamente materiali edili di proprietà.

Non sono presenti elementi paesaggistici e storico-culturali. Sostanzialmente ad eccezione delle essenze arboree citate non sono presenti emergenze all'interno delle aree.

2.06 Indirizzi progettuali

gli indirizzi progettuali sono analoghi per tutte le zone in oggetto

6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;

16) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Delle Piane;

42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma.

- mantenimento degli aspetti naturalistici presenti.

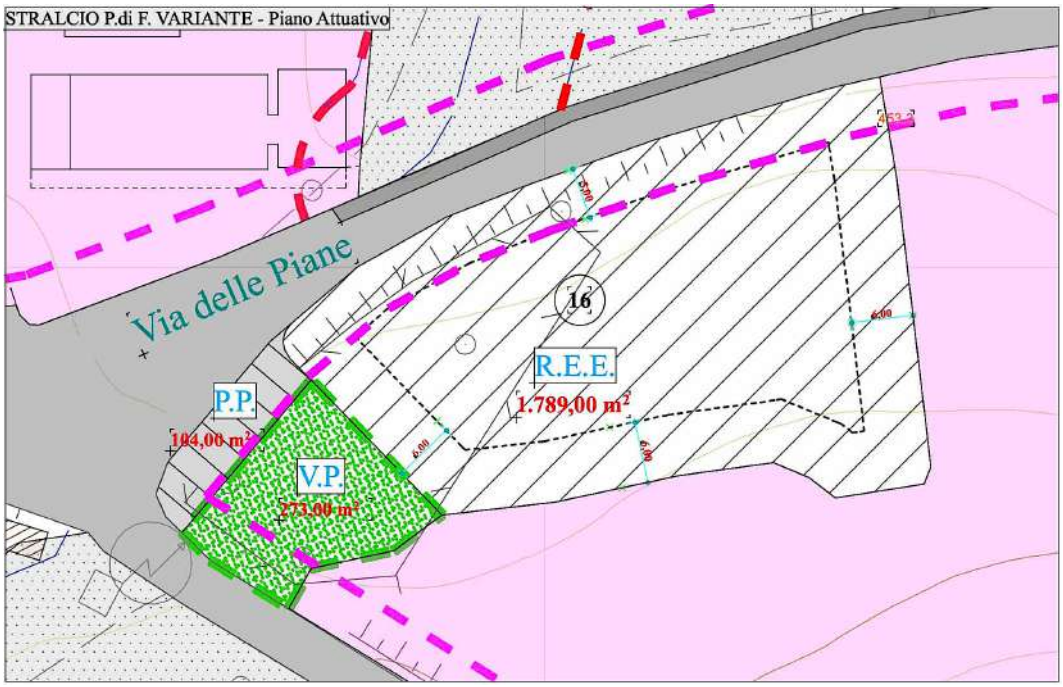
Particolare attenzione dovrà essere posta all'integrazione con il centro urbano, data la prossimità allo stesso, attraverso la definizione delle cromie e materiali di finitura ammesse per gli interventi edilizi nel rispetto di uno specifico abaco facente parte della cartografia di variante.

2.05 Assetto progettuale delle aree

6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;

Il progetto dell'area tiene conto della presenza, sul margine Est delle aree, di un tratto di viabilità pedonale pubblica che collega la S.R. 77 al retrostante rione Mazzini. Le aree destinate a standard urbanistico vengono pertanto collocate tra la viabilità pedonale e la superficie fondiaria del lotto per far si che possano essere utilizzate anche dagli abitanti del rione Mazzini.

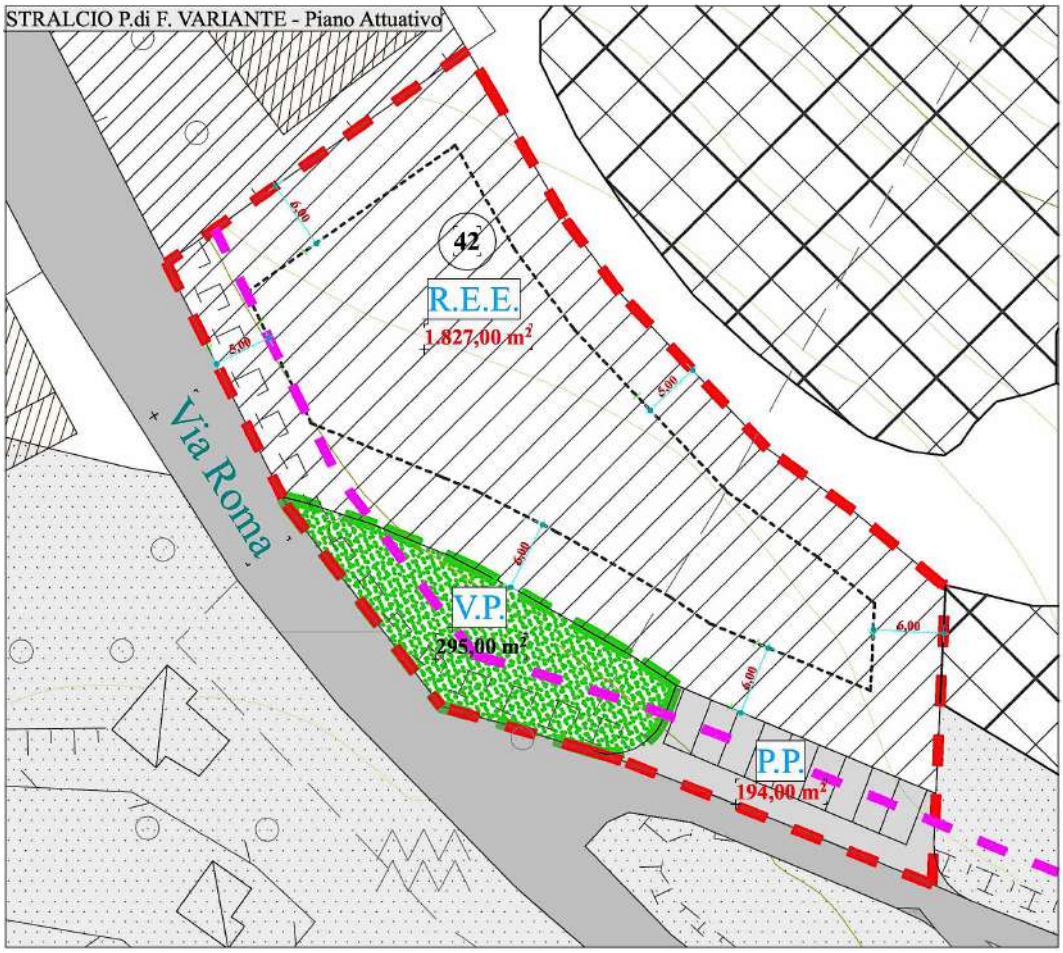
16) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Delle Piane;



Il progetto dell'area tiene conto dello specifico contesto in cui è collocata. Le aree destinate a parcheggio pubblico sono concentrate in adiacenza a Via Delle Piane in modo da poter essere utilizzate anche dai fruitori dell'area in cui è collocato il COC e altri servizi pubblici essenziali. Il verde pubblico è collocato anch'esso in corrispondenza dello snodo tra Via Delle Piane e la strada che conduce alla frazione di Costafiore.

42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma.

Il progetto dell'area prevede la collocazione dei parcheggi pubblici all'inizio della strada che conduce al cimitero ed a un'area a verde pubblico prevista dalla presente variante. Le aree a verde pubblico sono collocate a ridosso dell'incrocio tra Via Roma e la strada che conduce al cimitero.



2.06 Prescrizioni progettuali

Gli indirizzi progettuali sono analoghi per tutte le zone in oggetto:

6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;

16) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Delle Piane;

42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma.

Vengono di seguito forniti una serie di elementi prescrittivi a cui gli interventi edilizi dovranno uniformarsi.

Lo schema progettuale predisposto individua:

- i nodi di connessione dell'area con la viabilità pubblica;
- la individuazione delle superfici edificabili e i distacchi minimi dai confini esterni;
- le norme tecniche, edilizie ed urbanistiche, previste per il consolidamento dell'area;

- le tipologie edilizie, i colori ed i materiali di finitura esterna consentiti per i nuovi interventi.

Qualora, in fase realizzativa, si riscontri la necessità di piccole modifiche allo schema distributivo, rientranti nella casistica di varianti non sostanziali di cui all'art. 15, comma 5°, L.R. n. 34/92 e Art. n. 6 delle N.T.A. di Piano attuativo, queste potranno essere autorizzate dall'U.T.C. senza che tuttavia richiedano anche la variante urbanistica.

2.07 Opere di urbanizzazione primaria

6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;

16) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Delle Piane;

42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma.

Sedi viarie

Tutte e tre le zone sono già collegate alla viabilità pubblica e non necessitano di viabilità interna di distribuzione

Parcheggi

Il progetto di variante prevede per le tre aree in oggetto una dotazione di aree destinate a parcheggio pubblico calcolate sulla base del D. I. 1444/68.

Aree destinate a verde pubblico attrezzato

Il progetto di variante prevede per le tre aree in oggetto una dotazione di aree destinate a verde pubblico calcolate sulla base del D. I. 1444/68.

Per l'allestimento di aree a verde e per le piantumazioni nelle aree libere dei lotti dovranno usare le sottoelencate specie vegetali. Potranno essere usate anche essenze non autoctone purché inserite in un contesto oggetto di progettazione di dettaglio e abbiano ottenuto l'approvazione degli enti preposti.

SPECIE AUTOCTONE E NATURALIZZATE AMMISSIBILI

ALBERI

Acer campestre (Acero campestre)
Alnus glutinosa (Ontano comune)
Cercis siliquastrum (Albero di Giuda)
Laurus nobilis (Alloro)
Ostrya carpinifolia (Carpino nero)
Prunus avium (Ciliegio)
Acer monspessulanum (Acero minore)
Carpinus betulus (Carpino bianco)
Fraxinus ornus (Orniello)
Morus alba (Gelso)
Populus tremula (Pioppo tremulo)
Quercus cerris (Cerro)

Quercus ilex (Leccio)	Quercus pubescens (Roverella)
Salix alba (Salice bianco)	Sorbus domestica (Sorbo domestico)
Taxus baccata (Tasso)	Tilia plathyphyllos (Tiglio nostrano)
Ulmus minor (Olmo campestre)	

ARBUSTI

Buxus sempervirens (Bosso)	Corylus avellana (Nocciolo)
Cornus mas (Corniolo)	Cornus sanguinea (Sanguinella)
Coronilla emerus (Emero)	Crataegus monogyna (Biancospino comune)
Juniperus communis (Ginepro comune)	Juniperus oxycedrus (Ginepro rosso)
Ligustrum vulgare (Ligustro)	Lonicera caprifolium (Caprifoglio comune)
Lonicera xylosteum (Caprifoglio peloso)	Prunus spinosa (Prugnolo selvatico)
Salix triandra (Salice da ceste)	Salix eleagnos (Salice di ripa)
Salix purpurea (Salice rosso)	Spartium junceum (Ginestra)

Opere infrastrutturali a rete e puntuali

Tutte e tre le aree in oggetto sono collegabili alla rete dei sottoservizi. Occorre predisporre solo il punto di allaccio alle reti pubbliche presenti lungo la viabilità pubblica esistente.

nello specifico:

- *Impianto Elettrico:*
- *Impianto Idrico:*
- *Impianto Fognario*
- *Rete per il gas metano*
- *Rete telefonica.*

2.08 Dati generali di progetto

Il progetto urbanistico di dettaglio delle tre aree interessate è sintetizzabile come appresso:

6) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Viale Matteotti/ S.R. n. 77;

- SUPERFICIE FONDIARIA =	MQ	1.250,00
- PARCHEGGIO PUBBLICO =	MQ	75,00
- VERDE PUBBLICO =	MQ	178,00
SUPERFICIE TERRITORIALE GENERALE =	**MQ**	**1.503,00**

If: 1,50 mc/mq

Volume max edif.: (1.250,00 X 1,50) =	MC	1.875,00
Abitanti insediabili: 1.875,00/120 =	AB	15,62 ≈ 16
Standard richiesti: 16(ab) x 15(mq/ab) =	MQ	240,00

Di cui:

Parcheggio Pubblico: 4,00(mq/ab) x 16(ab)	MQ	64,00
Verde Pubblico: 11(mq/ab) x 16(ab)	MQ	176,00

Standard previsti: MQ 253,00 > 240,00

Di cui:
Parcheggi Pubblici: mq 75,00 > 64,00
Verde Pubblico: mq 178,00 > 176,00

RAFFRONTO STANDARD URBANISTICI

P.P. richiesto =	64,00 mq	V.P. richiesto =	176,00 mq
P.P. previsto =	75,00 mq	V.P. previsto =	178,00 mq
Scostamento	**+ 11,00 mq**		**+ 2,00 mq**

16) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Delle Piane;

- SUPERFICIE FONDIARIA =	MQ	1.789,00
- PARCHEGGIO PUBBLICO =	MQ	104,00
- VERDE PUBBLICO =	MQ	273,00
SUPERFICIE TERRITORIALE GENERALE =	**MQ**	**2.166,00**

If: 1,50 mc/mq

Volume max edif.: (1.789,00 X 1,50) =	MC	2.683,50
Abitanti insediabili: 2. 683,50/120 =	AB	22,36 ≈ 23
Standard richiesti: 23(ab) x 15(mq/ab) =	MQ	345,00

Di cui:

Parcheggio Pubblico: 4,00(mq/ab) x 23(ab)	MQ	92,00
Verde Pubblico: 11(mq/ab) x 23(ab)	MQ	253,00

Standard previsti: MQ 489,00 > 345,00

Di cui:
Parcheggi Pubblici: mq 104,00 > 92,00
Verde Pubblico: mq 273,00 > 253,00

RAFFRONTO STANDARD URBANISTICI

P.P. richiesto =	92,00 mq	V.P. richiesto =	253,00 mq
P.P. previsto =	104,00 mq	V.P. previsto =	273,00 mq
Scostamento	**+ 12,00 mq**		**+ 20,00 mq**

42) "***ZONA REE - RESIDENZIALE ESTENSIVA ECONOMICA***" sita in Via Roma.

- SUPERFICIE FONDIARIA =	MQ	1.827,00
- PARCHEGGIO PUBBLICO =	MQ	194,00
- VERDE PUBBLICO =	MQ	295,00
SUPERFICIE TERRITORIALE GENERALE =	**MQ**	**2.316,00**

If: 1,50 mc/mq

Volume max edif.: (1.827,00 X 1,50) =	MC	2.740,50
Abitanti insediabili: 2.740,50/120 =	AB	22,83 ≈ 23

Standard richiesti: 23(ab) x 15(mq/ab) =	MQ	345,00

Di cui:

Parcheggio Pubblico: 4,00(mq/ab) x 23(ab)	MQ	92,00
Verde Pubblico: 11(mq/ab) x 23(ab)	MQ	253,00

Standard previsti: MQ 489,00 > 345,00

Di cui:
Parcheggi Pubblici: mq 194,00 > 92,00
Verde Pubblico: mq 295,00 > 253,00

RAFFRONTO STANDARD URBANISTICI

P.P. richiesto =	92,00 mq	V.P. richiesto =	253,00 mq
P.P. previsto =	194,00 mq	V.P. previsto =	295,00 mq
Scostamento	**+ 102,00 mq**		**+ 42,00 mq**

3.00 Elaborati di progetto

Gli elaborati componenti il presente progetto di variante sono:
1) Allegato 1 : Relazione tecnica generale;
2) Allegato 2 : Individuazione delle zone - dati dimensionali e quadro sinottico;
3) Tav. 01 : P. di F. originario - Stralcio Zonizzazione Vigente;
4) Tav. 02 : P. di F. trasposto su CTR - Stralcio Zonizzazione Vigente;
5) Tav. 03 : Stralcio ambiti del PPAR;
6) Tav. 04 : Stralcio ambiti del PTC;
7) Tav. 05 : Trasposizione vincoli e ambiti tutala piani sovraordinati;
8) Tav. 06 : Stralcio catastale;
9) Tav. 07 : P. di F. di variante 1: 2.000;
10) Tav. 07a : P. di F. di variante - zona Ovest -1: 1.000;
11) Tav. 07b : P. di F. di variante - zona Est -1: 1.000;
12) Tav. 08 : P. di F. Vigente- trasposizione passiva PPAR;
13) Tav. 09 : P. di F. Variante- trasposizione passiva PPAR;
14) Tav. 10 : P. di F. Vigente- trasposizione passiva PTC;
15) Tav. 11 : P. di F. Variante- trasposizione passiva PTC;
16) Tav. 12 : P. di F. Variante- trasposizione attiva PPAR;
17) Tav. 13 : Aree esenti PPAR e PTC;
18) Tav. 14 : Schede progetto 1: 500;
19) Tav. 15 : Abaco materiali e finiture;
20) Allegato 3 : Rapporto ambientale - VAS

Ed inoltre: Indagine di fattibilità geologica, geotecnica e compatibilità idraulica a firma del geologo Dott. Andrea Paoletti.

3.01 Normativa

Gli elaborati di progetto forniscono e necessarie informazioni a carattere spaziale, funzionale e tipologica. La presente relazione contiene anche un corpo normativo che regola l'attuazione delle singole zone prese in considerazione. Restano comunque valide le nor-

me tecniche vigenti per le aree non interessate dalla presente variante.

Muccia li Maggio 2021

Arch. Luciani Nazareno