



COMUNE DI PETRIOLO

Prov. di Macerata

ELABORATI DI VARIANTE AL P.R.G. PER LA MODIFICA DELLA
PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO, TRASFORMAZIONE
URBANISTICA DI UN LOTTO DELLA ZONA OMOGENIA "A" E
CONSEGUENTE INCREMENTO DELLA SUPERFICIE DELLA ZONA
"F" PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE

OGGETTO: Stralcio N.T.A.

DATA: Novembre 2020

Il Responsabile dell'U.T.C.

Arch. Daniela Medori

Collaboratori

Ing. Ilaria Scoppa
Geom. Marco Ilari

All. 2



COMUNE DI PETRIOLO

Provincia di Macerata

Piazza San Martino, 1 - ☎ 0733/550601 - Fax. 0733/550419

Ufficio Urbanistica, Edilizia e Patrimonio

ART. 4

DISCIPLINA DELL'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

I Piani Attuativi delle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo sono redatti, adottati ed approvati secondo le modalità e procedure stabilite dalla LR n.34/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'Amministrazione Comunale potrà consentire l'attuazione dei Piani Attuativi per stralci funzionali, suddividendo i Piani stessi in comparti elementari ed omogenei, nei quali siano assicurate l'esecuzione delle urbanizzazioni primarie. Nell'ipotesi di intervento attraverso progetto parziale di un singolo comparto, l'attuazione è subordinata alla verifica della corrispondenza della progettazione urbanistica attuativa di comparto con un'ipotesi di assetto generale dell'area.

Per l'ipotesi di assetto generale dell'area dovrà essere presentato un progetto unitario dell'intera zona perimetrata. Il progetto unitario deve essere tra gli elaborati da approvare in adozione del piano attuativo. Il progetto preliminare unitario deve prevedere anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dell'intera zona che risultino funzionali allo stralcio stesso fissando un cronoprogramma delle trasformazioni.

Le Norme di Attuazione dei Piani attuativi dovranno prevedere la ripartizione della volumetria realizzabile tra le proprietà; ciò indipendentemente dalle prescrizioni di Piano relative all'ubicazione delle aree per zone pubbliche all'interno di tali Piani.

La localizzazione delle aree a diversa destinazione eventualmente previste dal Piano all'interno delle zone soggette a Piani Attuativi nonché la rete stradale ed i parcheggi hanno valore indicativo salvo diversa prescrizione di Piano per casi particolari.

Le indicazioni delle aree a diversa destinazione possono essere modificate, purché venga mantenuta l'impostazione generale, e rispettate le dotazioni previste dal Piano purché rispondenti ai minimi stabiliti dal D.M. 2/4/1968 n.1444.

In particolare dovrà essere assicurata la fluidità della rete stradale e l'accorpamento delle eventuali zone limitrofe delle aree da riservare a standard. In alcune zone, dove la destinazione e l'ubicazione ed estensione delle aree è vincolante, accanto al simbolo è riportato un pallino (S°).

Nei Piani Attuativi contenenti previsioni planovolumetriche è facoltà dell'Amministrazione consentire di derogare dai limiti di distanza tra fabbricati stabiliti per le varie zone dalle presenti norme, con esclusione della zona omogenea A e fatte salve eventuali specifiche prescrizioni per altre zone. I Piani Attuativi dovranno contenere le tipologie edilizie degli edifici da realizzare, compresa la sistemazione dell'area circostante, l'uso dei materiali consentiti compresa la colorazione degli intonaci attraverso studi finalizzati (prospettive aeree, fotomontaggi, ecc., nonché quanto previsto dal Titolo IV della L.R. 34/92), per garantire un armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Nelle zone soggette a Piani attuativi non è ammessa alcuna nuova costruzione, né ampliamento delle esistenti prima dell'approvazione dei relativi Piani; per le costruzioni esistenti, in attesa dell'elaborazione e dell'approvazione dei Piani, sono consentiti esclusivamente interventi di



COMUNE DI PETRIOLO

Provincia di Macerata

Piazza San Martino, 1 - ☎ 0733/550601 - Fax. 0733/550419

Ufficio Urbanistica, Edilizia e Patrimonio

manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo sempre che tali interventi non pregiudichino o rendano più onerosa l'attuazione dei Piani stessi.

I Piani Attuativi dovranno prevedere la sistemazione delle aree per standard attraverso la redazione di un apposito progetto dove dovranno essere indicate la recinzione, le essenze arboree da porre a dimora, i percorsi ciclabili e pedonali, le fontane, le panchine e i giochi, ecc...

Tale progetto dovrà essere vincolante e recepito nelle convenzioni per i piani e lottizzazioni attuati dai privati. È facoltà dell'Amministrazione Comunale, laddove ravvisi la necessità di una progettazione unitaria per il perseguimento dei fini del PIANO e per una corretta attuazione dello stesso, procedere alla individuazione di aree soggette a preventivo piano unitario in aggiunta a quelli previsti dal PIANO in qualsiasi zona del territorio, comprese le aree indicate con piani di iniziativa privata e/o quelle già soggette ad intervento edilizio diretto.

ART. 5

PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica di cui alla lettera a) dell'art.3 sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e attuati dalla stessa e/o dai privati.

I Piani di Recupero di cui all'art.27 e 28 della Legge 457/78 debbono essere estesi di norma almeno ad un intero isolato.

Il Piano delle zone di cui alla Legge n.167/62 debbono avere un'estensione tale da soddisfare almeno il 40% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa previsto per un decennio.

ART.12

ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO -A-

Sono le Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n.1444.

In tali zone il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso P.P. unitario esteso alle intere zone, e applicando gli indici urbanistici stabiliti nel citato D.M..

Qualora le zone A rientrino nelle delimitazioni delle Zone di Recupero di cui alla Legge 457/78 è consentito, ai sensi della Legge citata, procedere alla formazione di singoli Piani di Recupero di iniziativa Pubblica e Privata limitati anche ad una sola parte della zona A.

In tali zone, fino all'approvazione dei Piani Attuativi suddetti, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo con le limitazioni di cui all'art.27 della legge citata.

ART. 30



COMUNE DI PETRIOLO

Provincia di Macerata

Piazza San Martino, 1 - ☎ 0733/550601 - Fax. 0733/550419

Ufficio Urbanistica, Edilizia e Patrimonio

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE - F -

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

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

Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo (FA1): (scuole di ogni ordine e grado e attrezzature di gioco, sportive e ricreative connesse).

Attrezzature d'interesse comune (FA2) quali:

Attrezzature sanitarie e assistenziali: (case di cura, case di riposo per anziani, centri sociali, asili nido e simili).

Attrezzature sociali e culturali: (centri sociali con relative strutture per lo sport e tempo libero, centri culturali, biblioteche, musei, pinacoteche, teatri, sedi per mostre, sale d'ascolto e simili).

Attrezzature religiose: (chiese e annessi parrocchiali, santuari, conventi e simili).

Attrezzature amministrative e pubblici servizi: (uffici pubblici, uffici decentrati dello Stato, di rappresentanza istituzionale e simili).

Attrezzature tecniche e distributive: impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche, impianti di depurazione e per il trattamento dei rifiuti, depositi mezzi comunali, mercati comunali, macelli, cimiteri.

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

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

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

In mancanza di alcuna simbologia nelle zone di nuova previsione è esclusa la sola categoria



COMUNE DI PETRIOLO

Provincia di Macerata

Piazza San Martino, 1 - ☎ 0733/550601 - Fax. 0733/550419

Ufficio Urbanistica, Edilizia e Patrimonio

delle attrezzature amministrative.

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

Jf - Indice di densità fondiaria	2,00 mc./mq.
Sc - Superficie coperta	max 30% della Sf.
H - Altezza massima	10,00 ml.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, destinato ad attrezzature, costituito per lo più da fabbricati di interesse storico-artistico, debbono risultare compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche di tali fabbricati ed i relativi progetti debbono essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia Comunale integrata ai sensi dell'art.61 della LR n.34/92.

È consentita all'interno del complesso destinato ad attrezzature la realizzazione di un solo alloggio ad esclusivo servizio del personale di custodia e/o di gestione della superficie massima di 150 mq. di superficie utile lorda.

Le indicazioni di Piano, all'interno di Piani urbanistici preventivi, di localizzazione di aree per attrezzature di uso pubblico non è vincolante.

Zone a verde pubblico attrezzate per lo sport. (FV2)

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

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

Jf - Indice di Densità Fondiaria	0,5 mc./mq.
H - Altezza Massima	6,0 ml.

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

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

N.B. 6 – ZONA F IN VIA DELL'ARTIGIANATO – SOTTOZONE FV2, FA2

Le previsioni del PRG per la zona F in via Dell'Artigianato dovranno essere attuate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. Le attuali condizioni del sottosuolo non dovranno essere interessate da variazioni significative;
2. La stabilità della zona dovrà rimanere inalterata anche a seguito della realizzazione delle singole opere;
3. Una porzione delle terre che risulteranno dagli scavi potrà essere riutilizzata per la sistemazione dell'area, in particolare il materiale scavato dovrà essere riutilizzato senza trasformazioni preliminari e/o trattamenti di qualsiasi tipo;
4. Il progetto dovrà prevedere interventi idonei a conseguire il mantenimento della stabilità idrogeologica ed opere per la



COMUNE DI PETRIOLO

Provincia di Macerata

Piazza San Martino, 1 - ☎ 0733/550601 - Fax. 0733/550419

Ufficio Urbanistica, Edilizia e Patrimonio

salvaguardia e la conservazione dell'assetto idrogeologico d'insieme delle aree interessate quali: prescrizione di superfici drenanti nelle aree libere del lotto, raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi, potenziamento della vegetazione sia arbustiva che arborea lungo il perimetro dell'area in modo da creare una fascia di "filtro verde" a protezione visiva e impatto acustico. Le specie arboree dovranno essere di tipo autoctono;

5. Gli eventuali sbancamenti dovranno essere preventivamente protetti con adeguate opere di sostegno da valutare caso per caso e i riporti, dove necessari, dovranno essere realizzati con materiali idonei, adeguatamente compattati e dovranno essere effettuate opportune verifiche di stabilità dei versanti e perizie geologiche di legge, in quanto l'area oggetto di variante rientra nella categoria a pericolosità media; l'area di cantiere dovrà essere messa in sicurezza, interdetta ai non addetti ai lavori e la viabilità dei mezzi segnalata

6. La gestione dei reflui dovrà essere conforme a quanto previsto dagli artt. 100, 105 e 106 del D.Lgs.152/2006, in particolare realizzare adeguate reti fognarie, evitare le perdite ed operare una corretta regimazione delle acque meteoriche di monte fino a condurle nei punti di minima morfologica;

7. Dovrà essere rispettata la vigente normativa sull'inquinamento elettromagnetico.

8. E' fortemente indicato che si utilizzino fonti integrative/alternative per l'alimentazione degli impianti termici e/o elettrici al fine di ridurre l'impatto ambientale e favorire il risparmio energetico e delle acque reflue depurate a scopo irriguo;

9. Dovranno essere rispettati i livelli di inquinamento acustico previsti dal Piano Comunale; le aree, oggetto di richiesta di variante, come disciplinato nel Piano di Zonizzazione Acustica, ricadono in un'area di classe III - Aree di tipo misto;

10. Dovranno essere realizzati parcheggi in numero adeguato alla capienza di utenti dei singoli manufatti e predisporre un numero parcheggi per portatori handicap in prossimità degli ingressi dei singoli edifici

11. Deve essere prevista area di sosta per i mezzi di soccorso, nel rispetto della L.13/89, D.M.236/89 e L.122/89

12. L'intera area dovrà essere opportunamente recintata

13. Nessuna attività insalubre di prima classe potrà insediarsi nelle vicinanze del centro polifunzionale.

14. Le realizzazioni dei singoli manufatti dovranno rispettare le normative specifiche di settore.

15. Le condotte idriche presenti nell'area oggetto di intervento, fiancheggiano Via Dell'Artigianato e pertanto, al fine di realizzare le opere di urbanizzazione dell'area, dovrà essere realizzato un nuovo allaccio sulla condotta esistente in PEAD dn 90.

16. L'area in oggetto è servita da collettori fognari comunali dotati di idoneo impianto di depurazione denominato CASTELLETTA, pertanto le nuove strutture potranno collegarsi al collettore in oggetto solo dopo l'ottenimento del nullaosta del TENNACOLA spa, da richiedere presso i nostri uffici, utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzionale

17. Lo spostamento delle condotte fognarie e dell'acquedotto, all'interno della zona da urbanizzare, sono a carico del Comune.

18. Con riferimento alla matrice paesaggio, dovrà essere posta particolare attenzione nel posizionamento delle destinazioni d'uso specifiche e degli edifici che necessitano di maggiori altezze, collocandoli nella parte più bassa del crinale e nelle vicinanze degli edifici esistenti, come indicato schema progettuale Fig. 1 e il verde sportivo attrezzato, con gli edifici di servizio di minor altezza ed ingombro planimetrico, nella parte più adiacente all'edificio esistente.

19. Si dovrà mantenere una fascia di 20 m da via Cianfardone (strada vicinale a nord dell'area), in quanto strada panoramica;

20. Per quanto riguarda la matrice biodiversità, la prevista piantumazione delle aree lungo le recinzioni dovrà essere studiata in funzione delle indicazioni della REM, che nella tavola della vegetazione potenziale, indica la specie della "Roverella".

21. , Ogni singolo intervento edificatorio, dovrà essere preceduto da dettagliati studi geologici e geotecnici con prelievo di campioni e prove di laboratorio al fine di caratterizzare puntualmente la locale stratigrafia e fornire al progettista i parametri geotecnici necessari per le verifiche/analisi previste dalle Norme Tecniche delle Costruzioni, approvate con il D.M. 17 gennaio 2018; le verifiche dovranno essere effettuate anche in relazione alla stabilità nei confronti della liquefazione;

22. Per la progettazione degli edifici, il tecnico incaricato dovrà valutare, ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto, l'applicabilità dell'approccio semplificato (parag. 3.2.2 NTC 2018) oppure la necessità di effettuare la Risposta Sismica Locale; tali valutazioni dovranno comunque tenere conto dei risultati della microzonazione sismica di terzo livello del Comune di Petriolo.

23. Gli sbancamenti potranno essere effettuati solo a seguito di specifica verifica di stabilità a breve termine e a lungo



COMUNE DI PETRIOLO

Provincia di Macerata

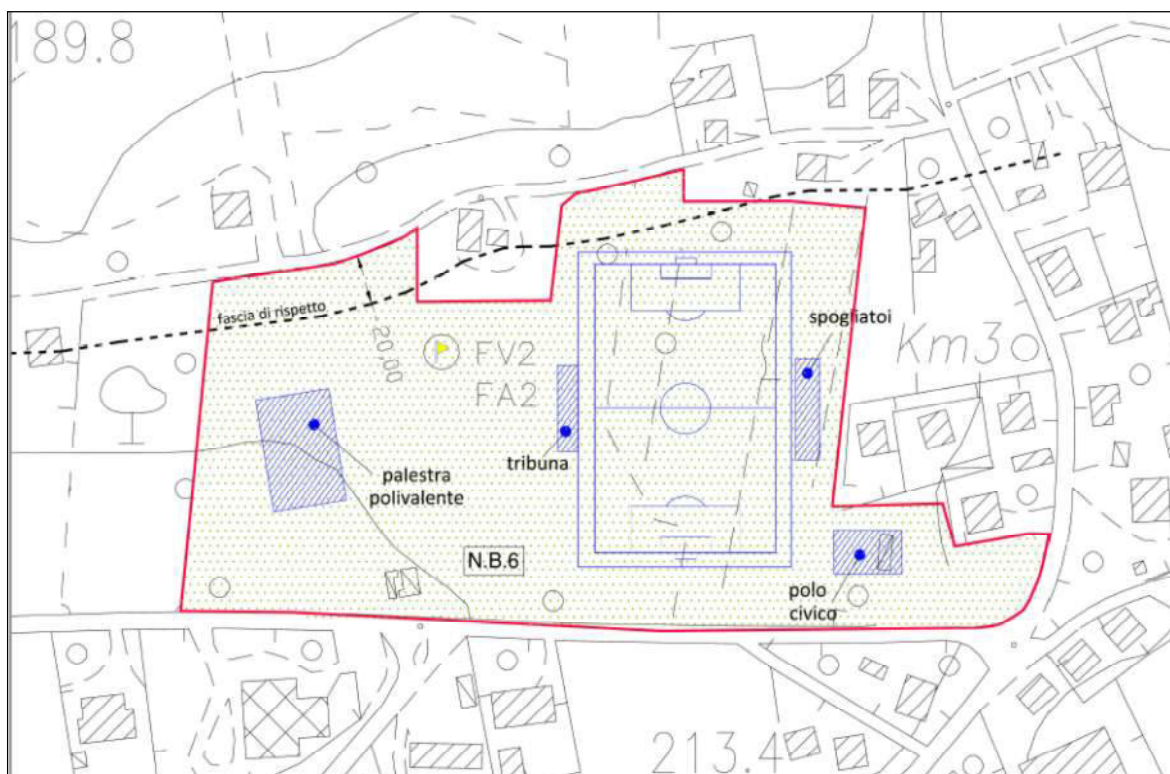
Piazza San Martino, 1 - ☎ 0733/550601 - Fax. 0733/550419

Ufficio Urbanistica, Edilizia e Patrimonio

termine e, se necessario, dovranno essere contenuti anche in corso d'opera.

24. In sede di progettazione definitiva ed esecutiva le nuove opere dovranno assicurare il perseguimento del principio dell'invarianza idraulica, ai sensi della L.R. 22/2011 e secondo i criteri dettati della DGR 53/2014. La verifica del rispetto di tali prescrizioni sarà di competenza del Comune.

Fig.1 – Schema progettuale



LEGENDA

ART.
N.T.A. RIF. SIMBOLOGIA

LIMITE AMMINISTRATIVO COMUNALE			
INGRANDIMENTO Scala 1:2000			
PERCORSI PEDONALI	27		
DIVIETI DI ACCESSI CARRABILI	27		
LIMITE DI EDIFICABILITA': STRADALE	37		
CIMITERIALE			
LIMITE VINCOLI AMBIENTALI	37		

ZONIZZAZIONI

LIMITE INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI	DI INIZIATIVA PUBBLICA VIGENTI DI PROGETTO	5	P.P.C.S. P.E.E.P. P.P.	
	DI INIZIATIVA PRIVATA VIGENTI DI PROGETTO	6	L PL	
RIFERIMENTO E NUMERO D'ORDINE PIANI URBANISTICI			PL3	
RIFERIMENTO SOTTOZZONE			C1	

ZONE RESIDENZIALI

A-B-C

DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO	12	A	
DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE	14	BR	
DI COMPLETAMENTO	15	B	
DI ESPANSIONE	16	C1-C2	

ZONE PRODUTTIVE

D

DI COMLETAMENTO	18	DB	
ARTIGIANALI	19	DR	
INDUSTRIALI	20	DI	

ZONE RURALI

E

NORMALI	22	EN	
DI INTERESSE PAESISTICO	23	EP	
DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE	24	EA	

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E D'INTERESSE GENERALE F

VERDE PUBBLICO A GIARDINO-VERDE DI VICINATO E PER IL GIOCO	29	FV1	
ATTREZZATO PER LO SPORT		FV2	
ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO	30	FA1	
ATTREZZATURE PUBBLICHE		FA2	
PARCHEGGI PUBBLICI	28	P	
DOTAZIONI STANDARDS IN INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI	31	S-S*	

ZONE PER ATTREZZATURE D'USO E/O INTERESSE PUBBLICO R

DI INTERESSE PUBBLICO	33	RC	
TERMEI	34	RTE	

ZONE A VINCOLO

A VERDE PRIVATO	36	VP	
-----------------	----	----	--

PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE

SISTEMA IDRICO-GEOLOGICO

IDRICO:AREA DI PROTEZIONE DELLE SORGENTI E FONTI	42		
VULCANELLI DI FANGO	42 BIS		

EDIFICI E/O MANUFATTI EXTRA-URBANI

VILLA CRAIA DI RILEVANTE VALORE	39	A	→
RESIDENZIALI DI VALORE AMBIENTALE		B	→
ALTRI EDIFICI E MANUFATTI DI RILEVANTE VALORE	40	[4] →	
1 - VILLA CASTELLETTA			
2 - VILLA CRAIA			
3 - CHIESA DI S. ANTONIO			
4 - FONTE BONA			
5 - ATTERRATO			
6 - MULINO			
7 - FONTE			