

PROGETTO:



86170 Isernia (IS) - via Libero Testa, 15/A
spm@melfiprogetti.it
tel +39 0865 411942
fax +39 0865 234579
spm@pec.it
www.melfiprogetti.it

dott.arch. Carlo MELFI



dott.ing. Roberto MELFI



REGIONE MARCHE



COMUNE DI CAMERINO
(Provincia di Macerata)

PROGETTO:

**SISMA 2016. ORDINANZA D.P.C. N.510 DEL 27/02/2018,
ART.3 COMMA 1) - PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI
TERMINAL TRASPORTO PUBBLICO E ATTRAVERSAMENTO
PEDONALE S.P. 256 MUCCESE**

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE

L.R. 1 agosto 2019 n.25, art.2 - L.R. 5 agosto 1992 n.34

ALLEGATO:

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE
E STRALCIO N.T.A. VIGENTI E MODIFICATE**

CODICE ELABORATO:

2

L'AMMINISTRAZIONE
COMUNALE:
Il R.U.P.
dott.ing. Marco Orioli

A TERMINI DI LEGGE QUESTO PROGETTO È DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA DELLA S.P.M. S.R.L. ED È VIETATO RIPRODURLO O COMUNICARLO A TERZI IL CONTENUTO SENZA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE

C.U.P.

DATA

C.I.G.



INDICE MODIFICHE

2							
1							
0	1^ EMISSIONE	DATA 04.21	SIGLA 416	DATA 04.21	SIGLA 404	DATA 04.21	SIGLA 417
N°	MODIFICHE	ELABORATO		CONTROLLATO		APPROVATO	

	<p>COMUNE DI CAMERINO (MC) VARIANTE URBANISTICA "AREA TERMINAL" ELABORATI DELLA VARIANTE: RELAZIONE ILLUSTRATIVA E STRALCIO NTA</p>	
---	---	---

1. PREMESSA

Il Comune di Camerino è dotato di un Piano Regolatore Generale adeguato al PPAR, approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 03/09/1998 e delibera Giunta Provinciale di Macerata n. 148 del 04/05/1999.

La presente Variante parziale al P.R.G. vigente si rende necessaria a seguito della previsione di localizzare nell'ambito territoriale ricompreso tra Via Madonna delle Carceri e la SP256, in posizione baricentrica rispetto al Polo univeristario, al nuovo C.A.E.P. e al quartiere residenziale San Paolo, un'area destinata alla realizzazione del nuovo Terminal di trasporto pubblico urbano ed extraurbano, con annessa nuova rotatoria di accesso sulla SP256 e attraversamento pedonale della stessa provinciale.

La realizzazione di tale nuova attrezzatura pubblica di interesse sociale generale, viene autorizzata con Ordinanza D.P.C. n. 510 del 27/02/2018, che all'art.3, comma 1) recita: *"Al fine di garantire la continuità del servizio di trasporto pubblico per le aree ove sorgono le strutture abitative di emergenza, il Comune di Camerino è autorizzato a realizzare una nuova area da destinare a terminal per il predetto servizio, nonché il relativo attraversamento pedonale della strada provinciale n.256, mediante sottopasso o sovrappasso, per l'importo massimo di euro 1.700.000,00.*

Per la realizzazione di tale attrezzatura e delle opere complementari ad essa ed in parte accessorie (attraversamento pedonale e rotatoria su SP256), sono già state sviluppate delle ipotesi progettuali preliminari inquadrare nell'ambito di uno Studio di Fattibilità Tecnico ed Economico, che hanno delineato le previsioni di sviluppo planivolumetrico dell'area recepite nella presente Variante.

Le motivazioni tecniche che impongono la redazione di una Variante parziale al vigente P.R.G. per l'attuazione dell'intervento suddetto, attengono alla necessità di rendere coerenti le destinazioni di piano con quelle di progetto, considerato che le destinazioni di zona attuali non sono compatibili con le opere previste in progetto. Tali motivazioni verranno meglio illustrate nel corso del successivo capitolo.

	<p>COMUNE DI CAMERINO (MC) VARIANTE URBANISTICA "AREA TERMINAL" ELABORATI DELLA VARIANTE: RELAZIONE ILLUSTRATIVA E STRALCIO NTA</p>	
---	---	---

2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La Variante parziale al PRG inerente la nuova area Terminal, interessa la **"Zona per Attrezzature di Interesse Comune (F4+F5+F6)"** ubicata tra Via Madonna delle Carceri e la S.P. n.256 Muccese, nell'ambito urbano a nord-ovest del centro abitato di Camerino situato a cavallo tra il Quartiere San Paolo ed il Polo Universitario.

Detta Zona di PRG prevede la localizzazione di attrezzature principalmente a carattere "ricettivo e di ristoro" (F4), "commerciali e direzionali" (F5) e "ricreative e per il tempo libero" (F6), rispettivamente disciplinate dagli artt. 17,18 e 19 delle vigenti NTA del PRG, ed ha una consistenza superficiale attuale pari complessivamente a circa 29.400 mq. E' ricompresa all'interno del perimetro di piano particolareggiato PP3 di previsione, e si attua pertanto mediante intervento urbanistico preventivo da definire mediante Piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

La zona ed il relativo contesto hanno carattere spiccatamente urbano, situandosi a cavallo di due importanti assi stradali urbani e di due insediamenti di grande rilevanza nella strutturazione insediativa del centro abitato; l'uno, il Quartiere San Paolo, con vocazione prevalentemente residenziale, e l'altro, il Polo Univeristario, con funzioni prettamente direzionali e di alta specializzazione culturale. A seguito degli eventi sismici del 2016 gran parte dell'area circostante la Zona in esame è stata utilizzata per accogliere opere e strutture emergenziali a servizio della residenza e delle funzioni scolastiche e di servizio, e con il fine di creare nuovi centri di aggregazione sociale e nuove centralità commerciali/artigianali in grado di restituire spazi ed occasioni di lavoro alle attività produttive delocalizzate dal centro storico a seguito delle condizioni di inagibilità.

La stessa area entro cui si intende localizzare il nuovo Terminal urbano è stata utilizzata per l'allestimento di servizi legati alla fase dell'emergenza, successivamente dismessi. Attualmente l'area si presenta tuttavia di fatto inutilizzata pur essendo dotata di opere di urbanizzazione e reti di servizi, e disponendo di un ampio piazzale carrabile pavimentato con strato di conglomerato bituminoso, che si estende per quasi tutta

	<p>COMUNE DI CAMERINO (MC) VARIANTE URBANISTICA "AREA TERMINAL" ELABORATI DELLA VARIANTE: RELAZIONE ILLUSTRATIVA E STRALCIO NTA</p>	
---	---	---

l'ampiezza interessata dal progetto alla realizzazione del Terminal. Proprio queste caratteristiche fisico-dotazionali, oltre che localizzative vista la prossimità ad assi stradali di grande importanza e ad ambiti insediativi a forte valenza aggregativa (Polo univeristario, nuovo CAEP, quartiere residenziale San Paolo), hanno condotto alla scelta dell'area per la realizzazione del nuovo Terminal. La presenza di opere, allestimenti e sistemazioni pregresse, oggi sottoutilizzate o inutilizzate, consentono inoltre di incidere meno pesantemente sullo stato naturale dei luoghi e sulle componenti ambientali, essendo l'ambito già fortemente antropizzato e trasformato ad usi urbani. In questo senso le previsioni di progetto non determineranno una significativa alterazione dei parametri e degli indicatori ambientali rispetto alla loro valutazione allo stato attuale. Alla luce delle destinazioni attuali di PRG, la previsione di attuare la realizzazione del nuovo Terminal di trasporto pubblico nell'ambito della zona suddetta (con annessa nuova rotatoria di accesso sulla SP256 e attraversamento pedonale della stessa provinciale) non risulta compatibile con la Zona Omogenea attuale "per Attrezzature di Interesse Comune (F4+F5+F6)" e con le trasformazione previste dal Piano per detta Zona, e dunque comporta la necessità di riallineamento delle previsioni urbanistiche del PRG alla trasformazione in progetto, mediante Variante parziale.

La Variante prevede pertanto le seguenti trasformazioni all'assetto urbanistico previsionale di PRG, al fine di rendere ad esso conforme la realizzazione delle nuove opere suddette:

- L'area interessata dalla localizzazione del nuovo Terminal e del limitrofo percorso di attraversamento pedonale della SP256, viene riclassificata come "Zona per Attrezzature Urbane" destinata in particolare alle "Attrezzature di interesse sociale (Zona F2)", disciplinata dall'**art. 15** delle NTA del vigente PRG.
- L'area della nuova rotatoria, per la parte eccedente la sede stradale della SP256, viene riclassificata come "Zona per viabilità di progetto", regolamentata dall'**art. 11** delle vigenti NTA al PRG.

Le suddette trasformazioni comporteranno altresì la ridefinizione del perimetro del PP3

di previsione, attualmente inglobante l'intera Zona vigente per Attrezzature di Interesse Comune (F4+F5+F6). La Variante prevede in proposito lo stralcio delle suddette Zone di riclassificazione dal perimetro del PP3, che pertanto rimarrà a comprendere unicamente le porzioni residuali dell'attuale Zona per Attrezzature di Interesse Comune.

La Variante così concepita costituirà il necessario riferimento normativo a livello urbanistico, per le successive fasi di sviluppo/realizzazione del progetto dell'area Terminal.

2.1 Verifica del rispetto degli indici e dei parametri urbanistici

Essendo già stato definito in forma Preliminare (Studio di Fattibilità Tecnica ed Economica) il Progetto per la realizzazione del nuovo Terminal di trasporto pubblico, con annessa rotatoria di accesso sulla SP256 e attraversamento pedonale della stessa, occorre verificare che le previsioni quantitative e ubicative inerenti le costruzioni di prevista nuova esecuzione nel progetto, siano conformi ai limiti imposti dalle vigenti NTA del PRG per le nuove Zone di riferimento introdotte con la riclassificazione.

4

Nello specifico, l'Art. 15 delle NTA stabilisce per le aree destinate ad "**Attrezzature di interesse sociale – F2**" i seguenti indici:

- **If: Indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc/mq**
- **Sc: Superficie coperta massima: 30%**

L'altezza massima, in quanto strettamente connessa alle esigenze diversificate dalle varie attrezzature, non viene espressamente vincolata, fermo restando l'obbligo del rispetto dei distacchi dai fabbricati, dai confini e dalle strade in base ai minimi di cui all'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444 e come previsto dal Nuovo Codice della Strada riferiti a tale altezza e fatte salve le eventuali autorizzazioni in deroga previste dalla Legge. Resta altresì fatta salva la facoltà di prescindere dai citati distacchi minimi nel caso di attuazione mediante intervento urbanistico preventivo con previsioni planovolumetriche.

	<p>COMUNE DI CAMERINO (MC) VARIANTE URBANISTICA "AREA TERMINAL" ELABORATI DELLA VARIANTE: RELAZIONE ILLUSTRATIVA E STRALCIO NTA</p>	
---	---	---

Per quanto riguarda la previsione di **nuove costruzioni**, il progetto dell'area Terminal prevede la sola realizzazione di un **edificio di servizio all'attrezzatura**, in grado di offrire spazi per l'attesa dei passeggeri (sale d'attesa), servizi igienici pubblici e punti informativi e di acquisto biglietti (in uso alle società di trasporto).

Le volumetrie di prevista nuova realizzazione sono pertanto solo quelle inerenti tale edificio, che avrà una consistenza definita in ambito di Progetto Preliminare pari a circa **mc. 500**.

In considerazione della specificità della tipologia di attrezzatura, configurante sostanzialmente spazi stradali di ingresso/uscita, di manovra e di sosta dei mezzi di autotrasporto pubblico, nonché aree pedonali pavimentate (banchine di carico/scarico passeggeri e marciapiedi), la **superficie fondiaria** di edificazione del suddetto edificio di servizio non è funzionalmente ed autonomamente identificabile rispetto alla **superficie territoriale** dell'intera area, e pertanto coinciderà con l'intera area del Terminal che avrà una estensione pari a circa **mq. 5.310**.

5

Da ciò risulta un **If Indice di fabbricabilità fondiaria** pari a **0,094** (mc 500 / mq 5.310) e quindi minore di quello previsto dall'art.15 delle NTA

Il limite di **Sc Superficie coperta massima** è altresì verificato come segue:

- Superficie coperta nuovo edificio di servizio: **mq. 130** circa
- Superficie fondiaria/territoriale dell'area Terminal: mq. 5.310
- Superficie coperta massima: 30% di Sf (30% di mq. 5.310) = **mq. 1.593**

da cui risulta che la superficie coperta di progetto risulta essere molto inferiore alla superficie coperta (Sc) massima realizzabile.

Il posizionamento del suddetto edificio di servizio consente di rispettare la distanza tra costruzioni stabilita dall'art. 9 (Limiti di distanza tra i fabbricati) del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

I distacchi delle previste costruzioni dai confini di proprietà sono comunque rispettate in quanto maggiori o uguali di m. 5,00.

Per quanto riguarda la distanza dalle strade, si rileva che il posizionamento dell'edificio

	<p>COMUNE DI CAMERINO (MC) VARIANTE URBANISTICA "AREA TERMINAL" ELABORATI DELLA VARIANTE: RELAZIONE ILLUSTRATIVA E STRALCIO NTA</p>	
---	---	---

di servizio di cui ai punti precedenti, determina un distacco da Via Madonna delle Carceri inferiore ai minimi previsti dall'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati) e dal Nuovo Codice della Strada. Considerato tuttavia che il Progetto dell'Area Terminal (Studio di Fattibilità Tecnica ed Economica) opera già delle previsioni planivolumetriche recepite nell'ambito della presente Variante urbanistica, si ritiene possa configurarsi la fattispecie prevista dall'art. 15 delle NTA in merito alla facoltà di prescindere dai citati distacchi minimi.

3. STRALCIO DELLE NTA DEL PRG VIGENTI E MODIFICATE

La Variante proposta non comporterà modifiche alle N.T.A. del vigente P.R.G., semplicemente la riclassificazione della zona interessata implicherà un suo diverso riferimento all'articolato normativo di disciplina delle zone contenuto nelle vigenti NTA. In particolare, per la nuova Zona F2 "Attrezzature di interesse sociale" in cui viene 6 riclassificata l'area interessata dal progetto di realizzazione del nuovo Terminal, si applicheranno d'ora in avanti le disposizioni contenute nell'art.15 delle vigenti NTA. Per la Zona afferente il sedime della nuova rotatoria di progetto sulla SP256, riclassificata come "Zona destinata alla viabilità" nelle parti eccedenti la sede stradale della provinciale (già classificata tale), si applicheranno invece d'ora in avanti le disposizioni di cui all'art.11 delle vigenti NTA.

Le Zone limitrofe, residuali alla operazione di riclassificazione di cui alla presente Variante parziale, manterranno il vigente regime normativo di piano.

Si riportano di seguito uno stralcio dell'articolato delle NTA che interessa le Zone oggetto della presente Variante.

– Per le aree riclassificate in "Zone destinate alla viabilità"

Art. 11 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' - FASCE DI RISPETTO
(INVARIATO)

Le zone destinate alla viabilità sono vincolate alla conservazione, ampliamento e creazione di spazi pubblici per la circolazione e comprendono le sedi stradali con i relativi nodi



COMUNE DI CAMERINO (MC)
VARIANTE URBANISTICA "AREA TERMINAL"
ELABORATI DELLA VARIANTE:
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E STRALCIO NTA



e le fasce a protezione del nastro così come definite dal Decreto 1° Aprile 1968 n. 1404 e come previsto dal Nuovo Codice della Strada. Tali fasce al di fuori delle aree urbanizzate sono interamente ricomprese nelle aree regolamentate all'art. 30 delle presenti Norme cui si rinvia.

Nelle zone destinate alla viabilità è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta, fatto salvo quanto previsto al 2° comma dell'art. 30 delle presenti Norme per le fasce di rispetto e protezione del nastro stradale.

L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali di nuova previsione ha valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle opere che, nel caso riguardino zone agricole di interesse paesistico e di salvaguardia ambientale come definite all'art. 29 devono essere redatti con le modalità della verifica di compatibilità paesistico-ambientale (Art. 7 L.R. 34/92).

Fino alla redazione di tali progetti la previsione di P.R.G. è vincolante nei confronti degli interventi ammessi.

Quanto alla classificazione delle strade che interessano il Comune queste si distinguono nelle categorie evidenziate nelle tavole di P.R.G. e qui di seguito richiamate.

Le Arterie di Grande Viabilità sono quelle con funzione interregionale, regionale e intercomprensoriale. Queste hanno caratteristiche di grande comunicazione a scorrimento veloce, prive di immissioni intersezioni "a raso" e regolamentate dalle Norme del C.N.R..

Le Arterie di interesse Intercomunale hanno la funzione di raccordo tra il capoluogo e la viabilità primaria sono consentiti nuovi accessi, anche a raso, solo nei casi previsti dal P.R.G. o in eventuali varianti di esso.

Le Arterie di interesse Comunale sono a servizio del territorio comunale e garantiscono i collegamenti con le frazioni e la viabilità di livello superiore. Su queste e fuori dal perimetro dei centri abitati sono consentiti nuovi accessi solo nel caso di documentata impossibilità di utilizzo di quelli esistenti.

Le strade esistenti di interesse locale con funzione prevalentemente urbana e quelle interne di distribuzione capillare del traffico non sono oggetto di norme specifiche e sono accessibili in ogni punto mediante immissione diretta fatte salve specifiche prescrizioni di Piano.

La sezione minima complessiva per le nuove strade locali in Zona Residenziale urbana, da recinzione a recinzione, è di m. 10,50 con carreggiata minima di m. 7,50; tale sezione potrà essere ridotta a m. 7,50 con carreggiata minima di m. 6,00, nelle strade a fondo cieco con marciapiede su un solo lato solo a servizio di n. 2 lotti laterali per lato o solo per n. 2 frontali e per non più di ml. 50,00.

Nelle zone Produttive la sezione minima di m. 8,00. La sezione minima di nuove strade locali con funzione agricola è di m. 6,00 comprese cunette, banchine, ecc..

	<p>COMUNE DI CAMERINO (MC) VARIANTE URBANISTICA "AREA TERMINAL" ELABORATI DELLA VARIANTE: RELAZIONE ILLUSTRATIVA E STRALCIO NTA</p>	
---	---	---

Potranno essere consentite limitate deroghe ai minimi di cui sopra con opportuni accorgimenti per la salvaguardia delle alberature ai sensi della L.R. 7/85 e n. 8/87.

In tutte le strade di nuova realizzazione ivi comprese quelle previste da interventi urbanistici preventivi è fatto obbligo di porre a dimora idonei filari di alberature di essenze autoctone. In conformità a quanto previsto all'art. 43 delle N.T.A. del P.P.A.R. tutte le strade del comune al di fuori dei centri abitati evidenziate nelle tavole del P.R.G. a qualsiasi classe appartengano, devono considerarsi panoramiche e pertanto hanno fasce di rispetto aumentate del 50% rispetto alle distanze disposte dal D.M. 1 aprile 1968 n. 1404.

Ove gli interventi su strade esistenti e su nuovi tracciati debbono considerarsi di rilevante trasformazione del territorio secondo la definizione dell'art. 45 delle N.T.A./P.P.A.R. la progettazione delle opere deve rispondere ai requisiti di cui all'art. 47 delle stesse.

– **Per le aree riclassificate in "Zona per attrezzature di interesse sociale" (F2)**

Art. 15 – ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE E DI INTERESSE SOCIALE
(INVARIATO)

Tali zone sono destinate alla conservazione e realizzazione delle attrezzature e servizi di uso pubblico e di interesse generale, e delle relative strutture complementari e di supporto.

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

In relazione alla specifica funzione loro assegnata tali zone risultano classificate come di seguito:

- a) Attrezzature per l'istruzione
 - Scuole d'obbligo
 - Scuole superiori
 - Università
- b) Attrezzature d'interesse sociale
 - Sanitarie e assistenziali
 - Sociali e culturali
 - Religiose
 - Amministrative e di servizio
 - Tecniche

Per usi non precisamente riferibili alle elencazioni di cui sopra l'Amministrazione Comunale opera per analogia in base a criteri di compatibilità urbanistica e infrastrutturale.

In mancanza di simboli di destinazione specifica sulle singole zone queste si intendono utilizzabili per tutte le categorie di cui sopra fatta eccezione per i grandi impianti tecnici quali mattatoi, depuratori, centri di compostaggio rifiuti, ecc..

	<p>COMUNE DI CAMERINO (MC) VARIANTE URBANISTICA "AREA TERMINAL" ELABORATI DELLA VARIANTE: RELAZIONE ILLUSTRATIVA E STRALCIO NTA</p>	
---	---	---

In tali zone il Piano, salvo diversa specifica prescrizione, con delimitazione nelle planimetrie di piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

If: Indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc./mq.

Sc: Superficie coperta massima: 30%

Per le categorie a) e b) l'altezza massima, in quanto strettamente connessa alle esigenze diversificate dalle varie attrezzature, non viene espressamente vincolata, fermo restando l'obbligo del rispetto dei distacchi dai fabbricati, dai confini e dalle strade in base ai minimi di cui all'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444 e come previsto dal Nuovo Codice della Strada riferiti a tale altezza e fatte salve le eventuali autorizzazioni in deroga previste dalla Legge; resta altresì fatta salva la facoltà di prescindere dai citati distacchi minimi nel caso di attuazione mediante intervento urbanistico preventivo con previsioni planovolumetriche.

Nel caso di ampliamento di attrezzature esistenti il limite di fabbricabilità fondiaria If è elevato a 5 mc./mq. e non si applica la limitazione di cui all'indice Sc; la modalità di attuazione in tal caso dovrà essere d'obbligo quella dell'intervento urbanistico preventivo con previsioni planovolumetriche.

ZONE A PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) AREA RESIDUA COLLEGI UNIVERSITARI DI COLLE PARADISO
Intervento puntuale art. 21 L.R. 34/92)

9

L'area residua dei collegi è ricompresa all'interno di una variante (adottata dal C.C. con Delibera 267 del 05/09/1989) approvata con D.P.G.R. n. 2456 del 06/05/1991 in adeguamento parziale al P.P.A.R. variante recepita in toto dal P.R.G.. Pertanto su tale area residua vale quanto previsto dal presente art. 15 fatta salva la condizione che la cubatura realizzabile potrà essere pari a quella di uno dei due collegi esistenti.

- 2) PIANI PARTICOLAREGGIATI PP1 E PP2
(Attrezzatura per l'Università in Via Madonna delle Carceri)

Tali piani particolareggiati sono ricompresi in una variante parziale in adeguamento al P.P.A.R. (adottata dal C.C. con Delibera n. 268 del 05/09/1989) e approvata con D.P.G.R. n. 2456 del 06/05/1991.

Il P.R.G. fa propria integralmente sulle aree proposte la variante approvata e pertanto mentre per tali piani valgono le norme del presente art. 15 i piani particolareggiati dovranno attenersi anche alle prescrizioni e alla raccomandazioni contenute nel Decreto regionale che prevalgono ove in contrasto.

- 3) PIANO PARTICOLAREGGIATO PP1
(Attrezzature sanitarie a S. Paolo)

La zona su cui insiste tale piano particolareggiato è stata oggetto di una variante parziale in adeguamento al P.P.A.R. (adottata dal C.C. con Delibera 271 del 05/09/1989) approvata con D.P.G.R. n. 2456 del 06/05/1991.)

Il P.R.G. fa propria integralmente la variante approvata e pertanto mentre nell'area valgono le norme di cui al presente art. 15 il piano particolareggiato dovrà attenersi, anche alle prescrizioni e alle raccomandazioni contenute nel Decreto Regionale che prevalgono ove in contrasto.

4) PIANO PARTICOLAREGGIATO PP5
(Attrezzature per l'Università a Montagnano)

L'area su cui insiste tale piano particolareggiato è destinata ad attrezzature per l'università (facoltà di veterinaria) è stata in parte oggetto di variante (con Delibera C.C. n. 43 del 27/03/1991) e approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 5427 del 28/10/1991.

Tale piano è pertanto soggetto alle norme di cui al presente art. 15 per quanto integrative delle prescrizioni e alle condizioni contenute nella Delibera regionale che restano valide e prevalente se in contrasto.

10

– Per le aree residuali che mantengono l'attuale destinazione di zona

Art. 17 - ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE E DI RISTORO
(INVARIATO)

Tali zone sono specificatamente destinate alla realizzazione di Strutture Ricettive (quali alberghi, bar, ristoranti e simili) e Ricreative (locali da ballo e/o spettacolo, ritrovi, sale da gioco e simili) anche se le medesime destinazioni sono ammesse come "complementari" nelle Zone Residenziali come precisato e con le limitazioni di cui al comma 4 del successivo art. 20.

E' consentita per ogni attività insediata di proprietari diversi la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia o di gestione non superiore a mq. 120.

Il Piano si attua per intervento preventivo planovolumetrico applicando i seguenti indici:

If: Indice di Fabbricabilità Fondiaria: 3 mc./mq.

H: Altezza massima: ml. 9,00

Dc: Distacco dai confini: ml. 5,00

Df: Distacco tra gli Edifici: ml. 10,00

Ds: Distanza dalle Strade:

per strade con $L < 7,00$ ml.: ml. 5,00;

per strade con $L > 7 < 15,00$ ml.: ml. 7,50.

In tali zone dovrà essere garantita una dotazione minima di Parcheggi Pubblici pari a 40 mq./100 mq. di superficie lorda complessiva di pavimento destinata ad Attrezzature Ricettive e

	<p>COMUNE DI CAMERINO (MC) VARIANTE URBANISTICA "AREA TERMINAL" ELABORATI DELLA VARIANTE: RELAZIONE ILLUSTRATIVA E STRALCIO NTA</p>	
---	---	---

Ricreative e di Ristoro, in aggiunta alla dotazione minima di parcheggi privati prevista dalla L. 122/89.

Qualora l'intervento richiesto interessa l'intera area omogenea è ammesso il rilascio di concessione su progetto esecutivo che comprenda le eventuali opere di urbanizzazione a destinazione pubblica da convenzionare con il Comune.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

(Attrezzature alberghiere e ricettive a "Le Mosse" PP8)

Quanto all'area destinata a queste attrezzature in località "Le Mosse", le Norme del presente art. debbono considerarsi integrative, ove necessario di quelle contenute nella variante (del C.C. n. 272 del 05/09/1989) in adeguamento parziale del P.P.A.R. approvata con D.P.G.R. n. 2456 del 06/05/1991.

Restano pertanto valide e ferme le osservazioni e le prescrizioni contenute nel decreto stesso di approvazione.

Art. 18 - ZONA PER ATTREZZATURE COMMERCIALI E DIREZIONALI

(INVARIATO)

Modifica parziale all'art. 18 con Delibere di Consiglio Comunale di adozione, di adozione definitiva e di approvazione rispettivamente n. 63 del 29/11/2007, n. 3 del 06/02/2008 e n. 14 del 14/05/2008 Tali zone sono destinate alla realizzazione di uffici di Interesse Pubblico (quali uffici postali, sportelli bancari, uffici assicurativi e previdenziali e simili) e locali per attività artigianali di servizio (quali oreficerie, lavanderie, estetiste e simili) e locali per attività commerciali con superfici superiori a mq. 50.

11

E' ammessa la destinazione residenziale al di fuori dei piani terra, seminterrati e interrati.

Per ogni unità d'intervento è consentita la realizzazione di un alloggio per il personale e/o gestione di superficie £ a mq. 120. Il Piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa Pubblica o Privata applicando i seguenti indici:

If: Indice di Fabbricabilità Fondiaria: 2 mc./mq.

H: Altezza massima: ml. 7,60.

Trattandosi di intervento regolamentato da Piano Particolareggiato sono consentiti distacchi dalle strade, dai confini e tra fabbricati inferiori ai minimi prescritti dal D.M. 02/04/1968 n. 1444.

Qualora l'intervento interessa l'intera zona omogenea è ammesso il rilascio di concessione su progetto esecutivo che comprenda le eventuali opere di urbanizzazione a destinazione pubblica da convenzionare con il Comune.

Art. 19 - ZONE RICREATIVE E PER IL TEMPO LIBERO

(INVARIATO)



COMUNE DI CAMERINO (MC)
VARIANTE URBANISTICA "AREA TERMINAL"
ELABORATI DELLA VARIANTE:
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E STRALCIO NTA



Tali zone sono destinate alla creazione di parchi attrezzati per lo svago, il ristoro ed il tempo libero.

Le costruzioni ammesse a quelle eventualmente esistenti da recuperare dovranno essere destinate alla realizzazione delle strutture complementari alle attività di tempo libero quali servizi, locali di ristoro e di svago. E' consentita la destinazione residenziale per il personale di gestione e/o custodia e per eventuali ospiti stagionali nella misura massima del 20% della volumetria ammessa e realizzata.

Il Piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo applicando i seguenti indici:

If: Indici di Fabbricabilità Fondiaria: 0,2 mc./mq.

H: Altezza degli edifici: ml. 4,50

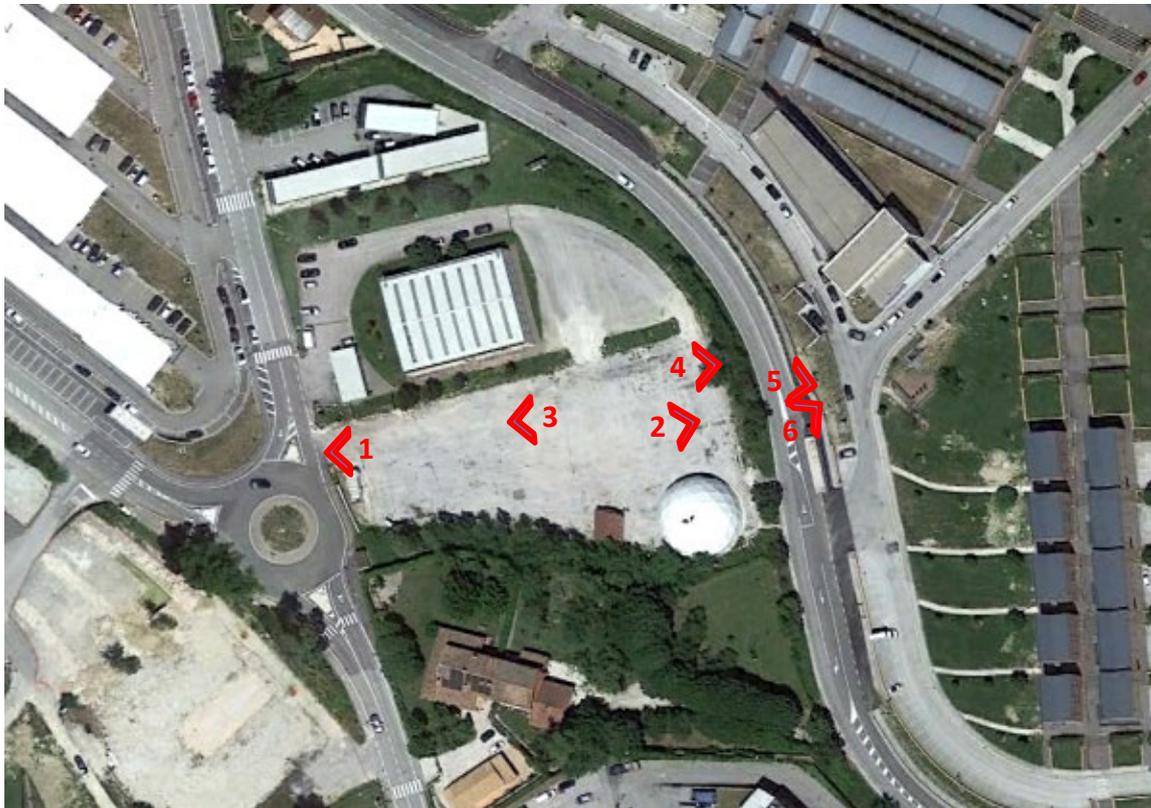
Dc: Distacco dai confini della zona: ml. 6,00.

Dovrà essere garantita una dotazione minima di Parcheggi Pubblici pari a 0,20 mq./mq. St.

4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Punti di ripresa fotografica nell'ambito della zona interessata dalla Variante:

12





COMUNE DI CAMERINO (MC)
VARIANTE URBANISTICA "AREA TERMINAL"
ELABORATI DELLA VARIANTE:
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E STRALCIO NTA



Foto n° 1

13



Foto n° 2



COMUNE DI CAMERINO (MC)
VARIANTE URBANISTICA "AREA TERMINAL"
ELABORATI DELLA VARIANTE:
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E STRALCIO NTA



Foto n° 3

14



Foto n° 4



COMUNE DI CAMERINO (MC)
VARIANTE URBANISTICA "AREA TERMINAL"
ELABORATI DELLA VARIANTE:
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E STRALCIO NTA



Foto n° 5

15



Foto n° 6



COMUNE DI CAMERINO (MC)
VARIANTE URBANISTICA "AREA TERMINAL"
ELABORATI DELLA VARIANTE:
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E STRALCIO NTA



Il Progettista

S.P.M. Ingegneria

(dott. arch. Carlo Melfi)

(dott. ing. Roberto Melfi)

