

COMUNE DI POLLENZA



P.R.G.
PIANO REGOLATORE GENERALE
IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R.

*Variante parziale art.15, comma 5, L.R. 34/1992
modifica esistente zona B4 c.da Morazzano 8/B (Fg.28, porzione
p.lle 155, 254, 339) con delocalizzazione parte volume edificabile
lotto in via Quasimodo (Fg.28, p.lla 440)*

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. __ DEL __/__/2019
APPROVATO DEFINITIVAMENTE CON DELIBERA C.C. __ DEL __/__/2019

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
STRALCIO

Il Sindaco
Luigi Monti

Il Responsabile del Procedimento
ing. Federico Canullo

Il Segretario Comunale
dott.ssa Giuliana Appignanesi

Collaboratori
geom. Roberto Del Savio
ing. Marco Orazi

Collaboratori
arch. Ulisse Costantini
geom. Bruno Giacomini

PIANO REGOLATORE GENERALE del COMUNE di POLLENZA Variante Parziale

“modifica esistente zona B4 c.da Morazzano 8/B (Fg.28, porzione p.lle 155, 254, 339) con delocalizzazione parte volume edificabile lotto in via Quasimodo (Fg.28, p.la 440) ”

Norme Tecniche di Attuazione (le modifiche apportate con la variante in attuazione dell'atto di giunta comunale n. __ del __/01/2019 sono evidenziate **in grigio**) **STRALCIO**

N.T.A. vigenti	N.T.A. Variante
Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI ... omissis ...	Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI ... omissis ...
Titolo II ZONIZZAZIONE Capo I Zonizzazione del territorio comunale ... omissis ... Capo II Zone residenziali ... omissis ...	Titolo II ZONIZZAZIONE Capo I Zonizzazione del territorio comunale ... omissis ... Capo II Zone residenziali ... omissis ...
Art.15 Zone Residenziali di Completamento (B) [1] Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art.2 del decreto ministeriale n.1444/1968. [2] In tali zone il PIANO si attua applicando al fondo di proprietà, classificato come zona B residenziale di completamento, così come risultante dalla planimetria catastale aggiornata alla data di entrata in vigore del PRG - 7/1/2002 (comunque estendendo la verifica della cubatura esistente almeno alla particella catastale, qualora la proprietà ne comprenda solo una parte), indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti sottozone individuate in relazione alle varie realtà: 1) SOTTOZONA B1 a) Indice di densità fondiaria $I_f = 1,50$ mc/mq b) Altezza massima $H_{max} = 7,00$ ml	Art.15 Zone Residenziali di Completamento (B) [1] Sono le zone territoriali omogenee C di cui all'art.2 del decreto ministeriale n.1444/1968. [2] In tali zone il PIANO si attua applicando al fondo di proprietà, classificato come zona B residenziale di completamento, così come risultante dalla planimetria catastale aggiornata alla data di entrata in vigore del PRG - 7/1/2002 (comunque estendendo la verifica della cubatura esistente almeno alla particella catastale, qualora la proprietà ne comprenda solo una parte), indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti sottozone individuate in relazione alle varie realtà: 1) SOTTOZONA B1 a) Indice di densità fondiaria $I_f = 1,50$ mc/mq b) Altezza massima $H_{max} = 7,00$ ml

N.T.A. vigenti	N.T.A. Variante
c) Distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ ml d) Distanza minima dai fabbricati $D_f = 10,00$ ml 2) <u>SOTTOZONA B2</u> a) Indice di densità fondiaria $I_f = 2,50$ mc/mq b) Altezza massima $H_{max} = 7,00$ ml c) Distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ ml d) Distanza minima dai fabbricati $D_f = 10,00$ ml 3) <u>SOTTOZONA B3</u> a) Indice di densità fondiaria $I_f = 3,00$ mc/mq b) Altezza massima $H_{max} = 10,00$ ml c) Distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ ml d) Distanza minima dai fabbricati $D_f = 10,00$ ml 4) <u>SOTTOZONA B4</u> a) Indice di densità fondiaria $I_f = 1,00$ mc/mq b) Altezza massima $H_{max} = 7,00$ ml c) Distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ ml d) Distanza minima dai fabbricati $D_f = 10,00$ ml 5) <u>SOTTOZONA B5</u> a) Indice di densità fondiaria $I_f = 1,20$ mc/mq b) Altezza massima $H_{max} = 7,00$ ml c) Distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ ml d) Distanza minima dai fabbricati $D_f = 10,00$ ml [3] Per tutte le sottozone la distanza minima dalle strade, D_s, sarà pari alla metà dell'altezza massima degli edifici, con un minimo assoluto di ml.5,00. [4] Per l'edificazione in zone urbane con strade perimetrate da marciapiedi di uso pubblico, le nuove costruzioni potranno avere una distanza dalle strade, in deroga a quanto previsto nel comma precedente, pari alla maggiore distanza dei fabbricati esistenti ai due lati del nuovo edificio, con un minimo assoluto di ml.3,00. [5] <u>Prescrizioni particolari:</u> ... omissis ...	c) Distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ ml d) Distanza minima dai fabbricati $D_f = 10,00$ ml 2) <u>SOTTOZONA B2</u> a) Indice di densità fondiaria $I_f = 2,50$ mc/mq b) Altezza massima $H_{max} = 7,00$ ml c) Distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ ml d) Distanza minima dai fabbricati $D_f = 10,00$ ml 3) <u>SOTTOZONA B3</u> a) Indice di densità fondiaria $I_f = 3,00$ mc/mq b) Altezza massima $H_{max} = 10,00$ ml c) Distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ ml d) Distanza minima dai fabbricati $D_f = 10,00$ ml 4) <u>SOTTOZONA B4</u> a) Indice di densità fondiaria $I_f = 1,00$ mc/mq b) Altezza massima $H_{max} = 7,00$ ml c) Distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ ml d) Distanza minima dai fabbricati $D_f = 10,00$ ml 5) <u>SOTTOZONA B5</u> a) Indice di densità fondiaria $I_f = 1,20$ mc/mq b) Altezza massima $H_{max} = 7,00$ ml c) Distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ ml d) Distanza minima dai fabbricati $D_f = 10,00$ ml [3] Per tutte le sottozone la distanza minima dalle strade, D_s, sarà pari alla metà dell'altezza massima degli edifici, con un minimo assoluto di ml.5,00. [4] Per l'edificazione in zone urbane con strade perimetrate da marciapiedi di uso pubblico, le nuove costruzioni potranno avere una distanza dalle strade, in deroga a quanto previsto nel comma precedente, pari alla maggiore distanza dei fabbricati esistenti ai due lati del nuovo edificio, con un minimo assoluto di ml.3,00. [5] <u>Prescrizioni particolari:</u> ... omissis ...
N.41 L'edificazione dell'area in c.da Vaglie distinta catastalmente al foglio 22 con mappale 306 è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni: a) la progettazione esecutiva degli interventi dovrà essere corredata dagli elaborati geologici e geotecnici previsti dal D.M. 14/01/2008 (NTC) ove vengano effettuate le verifiche di stabilità post opera estese ad un intorno significativo e progettate le opere di regimazione idraulica, finalizzate anche al mantenimento del principio di invarianza dell'area; b) la successiva edificazione del lotto potrà essere autorizzata esclusivamente previa approvazione di uno specifico progetto di collettamento in idonei corpi recettori delle acque bianche e nere, ovviamente quest'ultime adeguatamente trattate a norma di legge, il quale: i) garantisca con assoluta certezza contro ogni possibile rischio di aggravamento delle attuali condizioni in merito del contesto territoriale	N.46¹ L'edificazione dell'area in c.da Vaglie distinta catastalmente al foglio 22 con mappale 306 è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni: a) la progettazione esecutiva degli interventi dovrà essere corredata dagli elaborati geologici e geotecnici previsti dal D.M. 14/01/2008 (NTC) ove vengano effettuate le verifiche di stabilità post opera estese ad un intorno significativo e progettate le opere di regimazione idraulica, finalizzate anche al mantenimento del principio di invarianza dell'area; b) la successiva edificazione del lotto potrà essere autorizzata esclusivamente previa approvazione di uno specifico progetto di collettamento in idonei corpi recettori delle acque bianche e nere, ovviamente quest'ultime adeguatamente trattate a norma di legge, il quale: i) garantisca con assoluta certezza contro ogni possibile rischio di aggravamento delle attuali condizioni in merito del contesto territoriale

¹ prescrizione inserita con del.C.C. 43 del 12/10/2015 e modificata nella sola numerazione con la presente variante.

N.T.A. vigenti	N.T.A. Variante
circostante, con particolare riferimento in proposito al progetto preliminare approvato dall'amministrazione comunale con precedente delibera di giunta n. 68 del 13/04/2015 ed inviato all'A.A.T.O. n. 3 "Marche Centro" di Macerata ed all'A.P.M. S.p.A. di Macerata per l'esame e l'inserimento nei rispettivi programmi di cofinanziamento, ii) preveda la cessione a favore del comune di una fascia di terreno di larghezza pari ad almeno metri 1,5 parallela alla strada provinciale per l'eventuale collocazione delle nuove linee fognarie ed il potenziamento delle ulteriori opere di urbanizzazione di pertinenza anche del lotto edificabile in oggetto.	circostante, con particolare riferimento in proposito al progetto preliminare approvato dall'amministrazione comunale con precedente delibera di giunta n. 68 del 13/04/2015 ed inviato all'A.A.T.O. n. 3 "Marche Centro" di Macerata ed all'A.P.M. S.p.A. di Macerata per l'esame e l'inserimento nei rispettivi programmi di cofinanziamento, ii) preveda la cessione a favore del comune di una fascia di terreno di larghezza pari ad almeno metri 1,5 parallela alla strada provinciale per l'eventuale collocazione delle nuove linee fognarie ed il potenziamento delle ulteriori opere di urbanizzazione di pertinenza anche del lotto edificabile in oggetto. N.49 Per l'edificazione dell'area individuata al fg. 28 con porzione delle particelle 155, 254 e 339, si dovranno rispettare gli indici e parametri della sottozona B4, ai quali va aggiunto un incremento di capacità edificatoria di 1000 mc., trasferitogli dal lotto posto nell'adiacente "P.L.4" catastalmente identificato al foglio 28 con p.lla 440, identificato a sua volta dalla prescrizione particolare N.50.
Art.16 Zone Residenziali di Espansione (C) [1] Sono le zone territoriali omogenee C di cui all'art.2 del decreto ministeriale n.1444/1968. [2] In tali zone il PIANO si attua attraverso un intervento urbanistico preventivo (piani particolareggiati di iniziativa pubblica e/o piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa privata) esteso agli interi comprensori contrassegnati in planimetria, fatte salve le prescrizioni del precedente art.9, quarto comma. [3] In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in sottozone, prescrivendo per ciascuna indici urbanistici ed edilizi differenziati. [4] Per tutte le Sottozone, se non diversamente indicato per casi particolari o planovolumetrici di dettaglio, valgono le seguenti limitazioni sui distacchi: c) Distanza tra fabbricati, D_f = altezza del fabbricato più alto, H_{max}, con un minimo assoluto di ml. 10,00. d) Distanza dai confini, D_c = metà dell'altezza massima prevista, $H_{max}/2$, con un minimo di ml. 5,00 e) Distanza dalle strade, i) D_s = ml.5,0 (strade di larghezza inferiore a ml.7,0) ii) D_s = ml.7,5 (strade di larghezza compresa tra ml.7,0 e ml.15,0) iii) D_s = ml 10,0 (strade di larghezza superiore a ml.15,0). Il mancato rispetto delle minime distanze dai confini derivante dalla redazione di uno studio planovolumetrico non costituisce comunque vincolo per gli eventuali lotti esterni confinanti per i quali si applicheranno gli indici di	Art.16 Zone Residenziali di Espansione (C) [1] Sono le zone territoriali omogenee C di cui all'art.2 del decreto ministeriale n.1444/1968. [2] In tali zone il PIANO si attua attraverso un intervento urbanistico preventivo (piani particolareggiati di iniziativa pubblica e/o piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa privata) esteso agli interi comprensori contrassegnati in planimetria, fatte salve le prescrizioni del precedente art.9, quarto comma. [3] In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in sottozone, prescrivendo per ciascuna indici urbanistici ed edilizi differenziati. [4] Per tutte le Sottozone, se non diversamente indicato per casi particolari o planovolumetrici di dettaglio, valgono le seguenti limitazioni sui distacchi: c) Distanza tra fabbricati, D_f = altezza del fabbricato più alto, H_{max}, con un minimo assoluto di ml. 10,00. d) Distanza dai confini, D_c = metà dell'altezza massima prevista, $H_{max}/2$, con un minimo di ml. 5,00 e) Distanza dalle strade, i) D_s = ml.5,0 (strade di larghezza inferiore a ml.7,0) ii) D_s = ml.7,5 (strade di larghezza compresa tra ml.7,0 e ml.15,0) iii) D_s = ml 10,0 (strade di larghezza superiore a ml.15,0). Il mancato rispetto delle minime distanze dai confini derivante dalla redazione di uno studio planovolumetrico non costituisce comunque vincolo per gli eventuali lotti esterni confinanti per i quali si applicheranno gli indici di

N.T.A. vigenti	N.T.A. Variante
distanza senza alcuna ulteriore riduzione; sono fatti salvi in ogni caso gli eventuali maggiori limiti dovuti all'applicazione della normativa sismica. [5] La dotazione minima di standard, se non diversamente indicato per casi particolari o planovolumetrici di dettaglio, é espressa nei modi seguenti: dotazione minima delle aree per zone pubbliche, escluse le sedi varie, è pari a mq.21,00 per mc.120. Tale quantità complessiva va ripartita nel modo seguente: 1) mq.4,5 di aree per istruzione, asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; 2) mq.2,0 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ecc...; 3) mq.12,0 (9,0+3,0, ai sensi dell'art.11 della legge regionale n. 34/1992) di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport effettivamente utilizzati per impianti con esclusione di fasce di verde lungo le strade; 4) mq.2,5 di aree a parcheggio (in aggiunta alle superfici previste dall'art.2, comma 2, della legge n.122/1989 - 1,00 mq ogni mc.10,00). [6] In tali zone il PIANO si attua applicando gli ulteriori indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti sottozone individuate in relazione alle varie realtà: 1) <u>SOTTOZONA C1</u> a) Indice di densità territoriale $I_t = 2,50$ mc/mq b) Altezza massima $H_{max} = 7,00$ ml 2) <u>SOTTOZONA C2</u> a) Indice di densità territoriale $I_t = 1,20$ mc/mq b) Altezza massima $H_{max} = 7,00$ ml 3) <u>SOTTOZONA C3</u> a) Indice di densità territoriale $I_t = 2,00$ mc/mq b) Altezza massima $H_{max} = 12,00$ ml 4) <u>SOTTOZONA C4</u> a) Indice di densità territoriale $I_t = 1,50$ mc/mq b) Altezza massima $H_{max} = 9,50$ ml 5) <u>SOTTOZONA C5</u> a) Indice di densità territoriale $I_t = 0,70$ mc/mq b) Altezza massima $H_{max} = 6,50$ ml 6) <u>SOTTOZONA C6</u> a) Indice di densità fondiaria $I_f = 3,00$ mc/mq b) Altezza massima $H_{max} = 10,00$ ml 7) <u>SOTTOZONA C7</u> a) Indice di densità fondiaria $I_f = 0,95$ mc/mq b) Altezza massima $H_{max} = 7,00$ ml 8) <u>SOTTOZONA C7</u> a) Indice di densità territoriale $I_t = 0,5$ mc/mq con un limite assoluto di mc 8.500 fuori terra b) Altezza massima $H_{max} = 7,50$ ml c) Distanza minima dai confini, dai fabbricati e dalle strade: nei limiti del D.M. 1444/1968. [7] <u>Prescrizioni particolari:</u>	distanza senza alcuna ulteriore riduzione; sono fatti salvi in ogni caso gli eventuali maggiori limiti dovuti all'applicazione della normativa sismica. [5] La dotazione minima di standard, se non diversamente indicato per casi particolari o planovolumetrici di dettaglio, é espressa nei modi seguenti: dotazione minima delle aree per zone pubbliche, escluse le sedi varie, è pari a mq.21,00 per mc.120. Tale quantità complessiva va ripartita nel modo seguente: 1) mq.4,5 di aree per istruzione, asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; 2) mq.2,0 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ecc...; 3) mq.12,0 (9,0+3,0, ai sensi dell'art.11 della legge regionale n. 34/1992) di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport effettivamente utilizzati per impianti con esclusione di fasce di verde lungo le strade; 4) mq.2,5 di aree a parcheggio (in aggiunta alle superfici previste dall'art.2, comma 2, della legge n.122/1989 - 1,00 mq ogni mc.10,00). [6] In tali zone il PIANO si attua applicando gli ulteriori indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti sottozone individuate in relazione alle varie realtà: 1) <u>SOTTOZONA C1</u> a) Indice di densità territoriale $I_t = 2,50$ mc/mq b) Altezza massima $H_{max} = 7,00$ ml 2) <u>SOTTOZONA C2</u> a) Indice di densità territoriale $I_t = 1,20$ mc/mq b) Altezza massima $H_{max} = 7,00$ ml 3) <u>SOTTOZONA C3</u> a) Indice di densità territoriale $I_t = 2,00$ mc/mq b) Altezza massima $H_{max} = 12,00$ ml 4) <u>SOTTOZONA C4</u> a) Indice di densità territoriale $I_t = 1,50$ mc/mq b) Altezza massima $H_{max} = 9,50$ ml 5) <u>SOTTOZONA C5</u> a) Indice di densità territoriale $I_t = 0,70$ mc/mq b) Altezza massima $H_{max} = 6,50$ ml 6) <u>SOTTOZONA C6</u> a) Indice di densità fondiaria $I_f = 3,00$ mc/mq b) Altezza massima $H_{max} = 10,00$ ml 7) <u>SOTTOZONA C7</u> a) Indice di densità fondiaria $I_f = 0,95$ mc/mq b) Altezza massima $H_{max} = 7,00$ ml 8) <u>SOTTOZONA C8²</u> a) Indice di densità territoriale $I_t = 0,5$ mc/mq con un limite assoluto di mc 8.500 fuori terra b) Altezza massima $H_{max} = 7,50$ ml c) Distanza minima dai confini, dai fabbricati e dalle strade: nei limiti del D.M. 1444/1968. [7] <u>Prescrizioni particolari:</u>

² sottozona in c.da Palombarete (sentenza TAR Marche n. 4/2013) inserita con notazione errata con delibera di consiglio comunale n. 18 del 09/04/2014 e corretta nella sola notazione con la presente variante

N.T.A. vigenti	N.T.A. Variante
... omissis ... P.L.4 In tutto l'ambito residenziale di espansione del capoluogo denominato "Piano Particolareggiato del Capoluogo - lottizzazione Il Colle", è ammesso il cambio della destinazione urbanistica per tutte le volumetrie esistenti che hanno attualmente destinazione commerciale e/o direzionale, poste ai piani superiori al piano terra degli edifici, assegnando la nuova destinazione residenziale in quanto urbanisticamente compatibile ... omissis ...	... omissis ... P.L.4 In tutto l'ambito residenziale di espansione del capoluogo denominato "Piano Particolareggiato del Capoluogo - lottizzazione Il Colle", è ammesso il cambio della destinazione urbanistica per tutte le volumetrie esistenti che hanno attualmente destinazione commerciale e/o direzionale, poste ai piani superiori al piano terra degli edifici, assegnando la nuova destinazione residenziale in quanto urbanisticamente compatibile. ... omissis ... N.50 <i>Il lotto posto nella lottizzazione "P.L.4" catastalmente identificato al foglio 28 con p.lla 440, è stato sottratto di capacità edificatoria pari a 1000 mc., che è stata trasferita sull'area, in zona di completamento, identificata con porzione delle particelle 155-254-339 del medesimo foglio 28.</i> ... omissis ...
Capo III Zone produttive ... omissis ...	Capo III Zone produttive ... omissis ...
Capo IV Zone agricole ... omissis ...	Capo IV Zone agricole ... omissis ...
Capo V Zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale ... omissis ...	Capo V Zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale ... omissis ...
Capo VI Zone per attrezzature d'interesse pubblico ... omissis ...	Capo VI Zone per attrezzature d'interesse pubblico ... omissis ...
Capo VII Zone a vincolo speciale e prescrizioni di tutela particolari ... omissis ...	Capo VII Zone a vincolo speciale e prescrizioni di tutela particolari ... omissis ...
Titolo III DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE Capo I Disposizioni finali ... omissis ...	Titolo III DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE Capo I Disposizioni finali ... omissis ...

N.T.A. vigenti	N.T.A. Variante
Capo II Disposizioni transitorie ... omissis Allegato 1 Elenco Prescrizioni Speciali-Schede Progetto 1:500 a) Prescrizioni speciali ... omissis ... N.41 Zona attrezzature urbane - Chiesa della Pace ... art.38 N.41 Zona B4 c.da Vaglie Fg. 22 p.lla 306 art.15 N.42 Zona attrezzature urbane via Dante art.38 ... omissis ... N.45 Bike park indoor in via Filelfo..... art.20 ... omissis ... Allegato 2 Elenco Piani Attuativi/Schede Progetto 1:500 ... omissis	Capo II Disposizioni transitorie ... omissis ... Allegato 1 Elenco Prescrizioni Speciali a) Prescrizioni speciali ... omissis ... N.41 Zona attrezzature urbane - Chiesa della Pace....art.38 N.42 Zona attrezzature urbane via Dante.....art.38 ... omissis ... N.45 Bike park indoor in via Filelfo art.20 N.46 Zona B4 c.da Vaglie Fg. 22 p.lla 306art.15 N.49 Zona B4 c.da Morazzano 8/B Fg.28 p.lle 155-254-339 ..art.15 N.50 Zona C lotto via Quasimodo Fg.28 p.lla 440 ..art.16 ... omissis ... Allegato 2 Elenco Piani Attuativi/Schede Progetto 1:500 ... omissis