

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
in c.da Palombarete, comparto C8 – P.L.23
(Fg.39, p.lle 14, 76, 165, 168, 169, 171, 173, 174)*

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. 11 DEL 18/03/2019
APPROVATO DEFINITIVAMENTE CON DELIBERA C.C. __ DEL __/__/2019

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE STRALCIO

**AGGIORNAMENTO ALLE OSSERVAZIONI
DELLA PROVINCIA D.P. 202 DEL 29/10/2019**

Il Sindaco
Luigi Monti

Il Segretario Comunale
dott.ssa Giuliana Appignanesi

Il Responsabile del Procedimento

ing. Federico Canullo

Collaboratori

geom. Roberto Del Savio

ing. Marco Orazi

Collaboratori

arch. Ulisse Costantini

geom. Bruno Giacomini

PIANO REGOLATORE GENERALE

del COMUNE di POLLENZA

Variante Parziale art.15 comma 5 L.R. 34/1992 in c.da Palombarete, comparto C8 - PL.23 (Fg.39, p.lle 14, 76, 165, 168, 169, 171, 173, 174)

Norme Tecniche di Attuazione

(le modifiche apportate con la variante in attuazione
dell'atto di consiglio comunale n. __ del __/__/2019
sono evidenziate in grigio)

STRALCIO

N.T.A. vigenti	N.T.A. Variante
Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI ... omissis ... Titolo II ZONIZZAZIONE Capo I Zonizzazione del territorio comunale ... omissis ... Capo II Zone residenziali ... omissis ... Art.16 Zone residenziali di espansione (C) ... omissis ... [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	Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI ... omissis ... Titolo II ZONIZZAZIONE Capo I Zonizzazione del territorio comunale ... omissis ... Capo II Zone residenziali ... omissis ... Art.16 Zone residenziali di espansione (C) ... omissis ... [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: 9) <u>SOTTOZONA C1</u> a) Indice di densità territoriale I_t = 2,50 mc/mq b) Altezza massima H_{max} = 7,00 ml 10) <u>SOTTOZONA C2</u> a) Indice di densità territoriale I_t = 1,20 mc/mq b) Altezza massima H_{max} = 7,00 ml

N.T.A. vigenti	N.T.A. Variante
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 territoriale I_t = 3,00 mc/mq b) Altezza massima H_{max} = 10,00 ml 7) <u>SOTTOZONA C7</u> a) Indice di densità territoriale I_t = 0,95 mc/mq b) Altezza massima H_{max} = 7,00 ml 8) <u>SOTTOZONA C7</u> a) Indice di densità territoriale I_t = 0,50 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] Prescrizioni particolari: ... <i>omissis</i> ... P.L.23 Tale intervento ha l'obiettivo di realizzare un aggregato immerso nel verde, particolarmente integrato e coordinato con la contigua edificazione del P. di R. approvato con delibera G.M. n. 103 del 14/05/2013 e finalizzato a soddisfare le esigenze residenziali e/o turistiche di tipo estensivo, inesistenti nell'ambito territoriale di riferimento. L'ambito edificabile della sottozona C7 – PL 23 è finalizzato alla realizzazione di destinazioni prevalentemente residenziali. Sono comunque consentite destinazioni compatibili con la residenza nonché destinazioni residenziali turistiche per uso temporaneo e/o stagionale anche del tipo ricettivo, compreso Bed and Breakfast. È inoltre ammesso l'inserimento di servizi connessi, anche per la ristorazione. Detto ambito edificatorio C7 dovrà essere urbanisticamente disciplinato ed attuato: ✓ previa formazione di uno specifico piano urbanistico di dettaglio, coordinato con l'approvato confinante P. di R., da redigere all'interno dei limiti cartograficamente delimitati; ✓ in modo da consentire che gli ambiti ad uso pubblico comunque denominati, cartograficamente delimitati in adiacenza a tali zone, all'interno del limite del PL indicato, possono essere conteggiati ai fini del rispetto degli standard urbanistici; la quantità e la	11) <u>SOTTOZONA C3</u> a) Indice di densità territoriale I_t = 2,00 mc/mq b) Altezza massima H_{max} = 12,00 ml 12) <u>SOTTOZONA C4</u> a) Indice di densità territoriale I_t = 1,50 mc/mq b) Altezza massima H_{max} = 9,50 ml 13) <u>SOTTOZONA C5</u> a) Indice di densità territoriale I_t = 0,70 mc/mq b) Altezza massima H_{max} = 6,50 ml 14) <u>SOTTOZONA C6</u> a) Indice di densità territoriale I_t = 3,00 mc/mq b) Altezza massima H_{max} = 10,00 ml 15) <u>SOTTOZONA C7</u> a) Indice di densità territoriale I_t = 0,95 mc/mq b) Altezza massima H_{max} = 7,00 ml 16) <u>SOTTOZONA C8¹</u> a) Indice di densità territoriale I_t = 0,50 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] Prescrizioni particolari: ... <i>omissis</i> ... P.L.23 Tale intervento ha l'obiettivo di realizzare un aggregato immerso nel verde, particolarmente integrato e coordinato con la contigua edificazione del P. di R. approvato con delibera G.M. n. 103 del 14/05/2013 e finalizzato a soddisfare le esigenze residenziali e/o turistiche di tipo estensivo, inesistenti nell'ambito territoriale di riferimento. L'ambito edificabile della sottozona C8² – PL 23 è finalizzato alla realizzazione di destinazioni prevalentemente residenziali. Sono comunque consentite destinazioni compatibili con la residenza nonché destinazioni residenziali turistiche per uso temporaneo e/o stagionale anche del tipo ricettivo, compreso Bed and Breakfast. È inoltre ammesso l'inserimento di servizi connessi, anche per la ristorazione. Detto ambito edificatorio C8³ dovrà essere urbanisticamente disciplinato ed attuato: ✓ previa formazione di uno specifico piano urbanistico di dettaglio, coordinato con l'approvato confinante P. di R., da redigere all'interno dei limiti cartograficamente delimitati; ✓ in modo da consentire che gli ambiti ad uso pubblico comunque denominati, cartograficamente delimitati in adiacenza a tali zone, all'interno del limite del PL indicato, possono essere conteggiati ai fini del rispetto degli standard urbanistici; la quantità e la

¹ Correzione errore

² Correzione errore

³ Correzione errore

N.T.A. vigenti	N.T.A. Variante
localizzazione individuate nella tavola di piano sono prescrittive, anche se superiori, in quantità, a quella minima stabilita dalle vigenti normative; e comunque nella redazione del Piano Urbanistico di Dettaglio dovranno essere osservate le specifiche disposizioni del DM 1444/1968 e degli articoli 51 e 62 del REC. Ai fini del rispetto degli standards urbanistici dovrà essere utilizzata l'area a verde prevista al confine Nord-Est con l'ambito C7, comunque coordinata con il confinante Piano di Recupero "Villa Narducci". ✓ mediante la realizzazione di un edificio sparso formato da tipologie mono – bifamiliari o a schiera, fortemente integrato nella zona, immerso nel verde e coordinato ed integrato con il contiguo P. di R; ✓ nella redazione del Piano Urbanistico di dettaglio per detta zona e nei successivi interventi ad attuazione edilizia diretta, dovranno essere rispettate tutte le indicazioni / prescrizioni contenute nell'indagine botanico-vegetazionale redatta dal Dr. Mario Bongarzone di cui alla variante al PRG per dette zone. Tale PL23 è ad intera attuazione del Lottizzante/Soggetto Attuatore e/o eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Tutte le opere di urbanizzazione necessarie saranno realizzate dal medesimo e/o aventi causa a qualsiasi titolo, a sua esclusiva cura ed allo stesso farà carico ogni e qualunque onere inerente la gestione delle stesse le relative manutenzioni, le aree corrispondenti a dette opere dovranno quindi rimanere di proprietà del lottizzante. È consentita, inoltre, la monetizzazione degli standards urbanistici e lo scomputo della quota del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del d.P.R. 380/2001 afferente le urbanizzazioni primarie per le finalità stabilite con accordo integrativo di procedimento allo scopo approvato dal comune.	localizzazione individuate nella tavola di piano sono prescrittive, anche se superiori, in quantità, a quella minima stabilita dalle vigenti normative; e comunque nella redazione del Piano Urbanistico di Dettaglio dovranno essere osservate le specifiche disposizioni del DM 1444/1968 e degli articoli 51 e 62 del REC. Ai fini del rispetto degli standards urbanistici dovrà essere utilizzata l'area a verde prevista al confine Nord-Est con l'ambito C8⁴, comunque coordinata con il confinante Piano di Recupero "Villa Narducci". ✓ mediante la realizzazione di un edificio sparso formato da tipologie mono – bifamiliari o a schiera, fortemente integrato nella zona, immerso nel verde e coordinato ed integrato con il contiguo P. di R; ✓ nella redazione del Piano Urbanistico di dettaglio per detta zona e nei successivi interventi ad attuazione edilizia diretta, dovranno essere rispettate tutte le indicazioni / prescrizioni contenute nell'indagine botanico-vegetazionale redatta dal Dr. Mario Bongarzone di cui alla variante al PRG per dette zone. Tale PL23 è ad intera attuazione del Lottizzante/Soggetto Attuatore e/o eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Tutte le opere di urbanizzazione necessarie saranno realizzate dal medesimo e/o aventi causa a qualsiasi titolo, a sua esclusiva cura ed allo stesso farà carico ogni e qualunque onere inerente la gestione delle stesse le relative manutenzioni, le aree corrispondenti a dette opere dovranno quindi rimanere di proprietà del lottizzante. È consentita, inoltre, la monetizzazione degli standards urbanistici e lo scomputo della quota del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del d.P.R. 380/2001 afferente le urbanizzazioni primarie per le finalità stabilite con accordo integrativo di procedimento allo scopo approvato dal comune. In sede di redazione del piano attuativo dovranno essere eseguite le indagini geologiche estese all'intero comparto e ad un suo intorno significativo, finalizzate a definire le singole vocazioni edificatorie del comparto e la compatibilità di tutte le opere di lottizzazione rispetto al locale sistema geologico-geomorfologico; le indagini dovranno anche valutare le condizioni di pericolosità sismica e quindi le situazioni che possono produrre effetti di amplificazione locale.⁵ Nella progettazione delle opere di lottizzazione dovrà essere indicato anche il sistema per il

⁴ *Correzione errore*

⁵ *Prescrizione derivante dal parere Genio Civile n. 6161 del 03/05/2018*

N.T.A. vigenti	N.T.A. Variante
Art.17 Zone di risanamento, ristrutturazione e recupero (R) ... omissis ... [5] Prescrizioni particolari: ... omissis ... N.40 Costituisce l'ambito del Piano di Recupero "Villa Narducci – Borgo Le Querce", definitivamente approvato con delibera GM n. 103 del 14/05/2013 ai sensi della L.R. 22/2009 e s.m.i.. Tale P. di R. comprende tutti gli edifici rurali dismessi dell'antico fondo agricolo Narducci, disciplinandone puntualmente, anche con previsione planivolumetrica le procedure di recupero, i tipi edilizi e le destinazioni ammesse, per cui l'attuazione degli interventi è rimandata alle specifiche indicazioni del P. di R. citato ed alle NTA del medesimo. Potranno essere formalizzate eventuali varianti a detto P. di R., nel rispetto della L.R. 22/2009 e s.m.i., con le medesime procedure di formazione dello stesso e senza che ciò necessiti di variazioni al PRG ed alle relative NTA ... omissis ... Capo III Zone produttive ... omissis ... Capo IV Zone agricole ... omissis ... Capo V Zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale ... omissis ...	mantenimento dell'invarianza idraulica (L.R. 22/2011 e D.G.R. 53 del 27/01/2014).⁶ È prescritta la chiusura e la messa in sicurezza degli pozzi per l'approvvigionamento idrico eventualmente esistenti non più utilizzati salvo che siano attrezzati in modo da escludere l'inquinamento delle acque sotterranee.⁷ Art.17 Zone di risanamento, ristrutturazione e recupero (R) ... omissis ... [5] Prescrizioni particolari: ... omissis ... N.43⁸ Costituisce l'ambito del Piano di Recupero "Villa Narducci – Borgo Le Querce", definitivamente approvato con delibera GM n. 103 del 14/05/2013 ai sensi della L.R. 22/2009 e s.m.i.. Tale P. di R. comprende tutti gli edifici rurali dismessi dell'antico fondo agricolo Narducci, disciplinandone puntualmente, anche con previsione planivolumetrica le procedure di recupero, i tipi edilizi e le destinazioni ammesse, per cui l'attuazione degli interventi è rimandata alle specifiche indicazioni del P. di R. citato ed alle NTA del medesimo. Potranno essere formalizzate eventuali varianti a detto P. di R., nel rispetto della L.R. 22/2009 e s.m.i., con le medesime procedure di formazione dello stesso e senza che ciò necessiti di variazioni al PRG ed alle relative NTA ... omissis ... Capo III Zone produttive ... omissis ... Capo IV Zone agricole ... omissis ... Capo V Zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale ... omissis ...

⁶ Prescrizione derivante dal parere Genio Civile n. 6161 del 03/05/2018

⁷ Prescrizione impartita dalla provincia di Macerata in sede di espressione di osservazione ex art. 30 L.R.34/1992 con D.P.P. 202/2019

⁸ Correzione errore

N.T.A. vigenti	N.T.A. Variante
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 ...
Art.43 Zone a verde privato [1] Tali zone sono vincolate al rispetto e al mantenimento e ripristino del verde esistente e potenziamento e/o manutenzione dello stesso. [2] Per gli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia (previo parere della Commissione Edilizia Comunale) senza alcun aumento di volumetria, a meno che le zone a verde privato non rientrino nel perimetro di piani particolareggiati; in tal caso il piano particolareggiato può prevedere, se del caso, la ristrutturazione con modifica, anche in aumento, delle volumetrie. [3] Nelle zone a verde privato sono consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di piccoli impianti sportivi senza la realizzazione di ulteriori volumetrie salvo le esistenti. [4] Prescrizioni speciali: N.19 Nelle zone a verde privato prossima al centro storico lungo via Galilei, in loc. Trebbio e di Stazione di Pollenza individuate sulle tavole è comunque vietato qualsiasi ampliamento volumetrico. È invece ammessa la ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti, anche con delocalizzazione ed accorpamento volumetrico e cambio di destinazione a residenziale degli accessori esistenti, sull'area di proprietà urbanisticamente individuata, nei limiti delle distanze dai confini imposte dal codice civile, secondo gli allineamenti esistenti. Con l'accorpamento non potranno essere realizzati fabbricati di altezza massima superiore a ml.7,00 e di volumetria superiore a mc.900. Gli interventi edilizi potranno essere eseguiti a condizioni che siano preceduti da uno studio planivolumetrico comprendente l'intera proprietà ed esteso ad un intorno significativo, a comprendere quindi anche le mura castellane. Gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico, determinato dagli edifici di margine del centro storico. Nella riorganizzazione delle singole proprietà dovranno essere salvaguardati e consolidati gli spazi aperti; inoltre vanno salvaguardate le fasce di orti e di	Art.43 Zone a verde privato [1] Tali zone sono vincolate al rispetto e al mantenimento e ripristino del verde esistente e potenziamento e/o manutenzione dello stesso. [2] Per gli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia (previo parere della Commissione Edilizia Comunale) senza alcun aumento di volumetria, a meno che le zone a verde privato non rientrino nel perimetro di piani particolareggiati; in tal caso il piano particolareggiato può prevedere, se del caso, la ristrutturazione con modifica, anche in aumento, delle volumetrie. [3] Nelle zone a verde privato sono consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di piccoli impianti sportivi senza la realizzazione di ulteriori volumetrie salvo le esistenti. [4] Prescrizioni speciali: N.19 Nelle zone a verde privato prossima al centro storico lungo via Galilei, in loc. Trebbio e di Stazione di Pollenza individuate sulle tavole è comunque vietato qualsiasi ampliamento volumetrico. È invece ammessa la ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti, anche con delocalizzazione ed accorpamento volumetrico e cambio di destinazione a residenziale degli accessori esistenti, sull'area di proprietà urbanisticamente individuata, nei limiti delle distanze dai confini imposte dal codice civile, secondo gli allineamenti esistenti. Con l'accorpamento non potranno essere realizzati fabbricati di altezza massima superiore a ml.7,00 e di volumetria superiore a mc.900. Gli interventi edilizi potranno essere eseguiti a condizioni che siano preceduti da uno studio planivolumetrico comprendente l'intera proprietà ed esteso ad un intorno significativo, a comprendere quindi anche le mura castellane. Gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico, determinato dagli edifici di margine del centro storico. Nella riorganizzazione delle singole proprietà dovranno essere salvaguardati e consolidati gli spazi aperti; inoltre vanno salvaguardate le fasce di orti e di

N.T.A. vigenti	N.T.A. Variante
giardini connesse al centro storico nonché i caratteri tipologici dell'edificato, con riguardo non limitato alle componenti di facciata ma esteso anche agli elementi costruttivi degli edifici che concorrono all'identificazione delle tipologie edilizie tradizionali. ... omissis ...	giardini connesse al centro storico nonché i caratteri tipologici dell'edificato, con riguardo non limitato alle componenti di facciata ma esteso anche agli elementi costruttivi degli edifici che concorrono all'identificazione delle tipologie edilizie tradizionali. ... omissis ...
Titolo III DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	Titolo III DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE
Capo I Disposizioni finali ... omissis ...	Capo I Disposizioni finali ... omissis ...
Capo II Disposizioni transitorie ... omissis	Capo II Disposizioni transitorie ... omissis ...
Allegato 1 Elenco Prescrizioni Speciali-Schede Progetto 1:500 ... omissis N.40 Zona Rs incrocio S.P.12 e 124 "bivio Ancillani" N.41 Zona attrezzature urbane - Chiesa della Pace N.42 Zona attrezzature urbane via Dante N.40 Piano di Recupero "Villa Narducci - Borgo Le Querce" ... omissis	Allegato 1 Elenco Prescrizioni Speciali ... omissis N.40 Zona Rs incrocio S.P.12 e 124 "bivio Ancillani" N.41 Zona attrezzature urbane - Chiesa della Pace N.42 Zona attrezzature urbane via Dante N.43 (ex N.40) Zona R⁹ Piano di Recupero "Villa Narducci - Borgo Le Querce" ... omissis
Allegato 2 Elenco Piani Attuativi/Schede Progetto 1:500 ... omissis	Allegato 2 Elenco Piani Attuativi/Schede Progetto 1:500 ... omissis

⁹ Correzione errore