



# COMUNE DI BOLOGNOLA



PROVINCIA DI MACERATA - REGIONE MARCHE



## VARIANTE PARZIALE AL P.D.F. VIGENTE L.R. ART.19 D.P.R. 327/2001

VARIANTE PARZIALE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE VIGENTE PER  
INDIVIDUAZIONE ZONA PER ATTREZZATURE RICETTIVE AREA CAMPER  
IN LOCALITÀ VILLA MALVEZZI - OCSR n.77/2019

### ELABORATO

## R 04

N.T.A. VIGENTI E DI VARIANTE

**ADEGUAMENTO PRESCRIZIONI  
CONFERENZA REGIONALE 05/06/2020**

Data giugno 2020  
rev 02

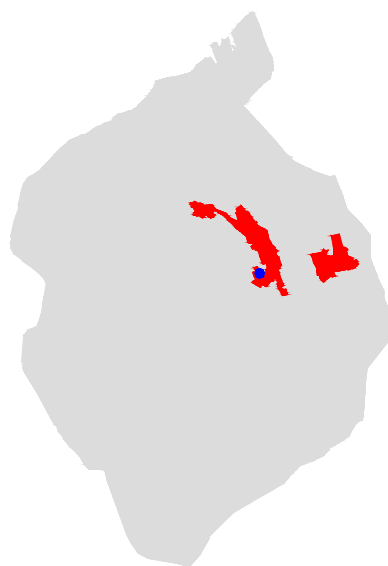
SCALA --

### PROGETTISTI

#### Ufficio Tecnico Comune di Bolognola

Arch. Marilisa Romagnoli  
Agrotec. Stefano Bertinat  
Geom. Claudia Marinozzi  
Geom. Maurizio Vissani

Il Sindaco  
Cristina Gentili





COMUNE DI  
**BOLOGNOLA**



Provincia  
di Macerata

---

**VARIANTE PARZIALE AL P.D.F. - art.19 D.P.R. 327/2001**  
**RIDEFINIZIONE ZONA A DESTINAZIONE RICETTIVA IN LOCALITÀ VILLA MALVEZZI**

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**1. OGGETTO DELLA VARIANTE**

La presente variante parziale avente ad oggetto la porzione di territorio ad ovest del centro abitato denominato Villa da Capo, o anche Villa Malvezzi, di proprietà del Comune di Bolognola si articola su diversi aspetti come di seguito illustrati:

1. in corrispondenza del  **foglio 8 particella 143**  viene individuata una nuova zona omogenea unitaria che ricomprende un appezzamento di proprietà comunale attualmente a destinazione RS – AGRICOLA E EDILIZIA RURALE SPARSA, al quale viene quindi mutata la destinazione urbanistica;
2. tale zona omogenea viene identificata con una nuova sub-zona a destinazione SUB ZONA F8- ZONE TURISTICO RICETTIVA PER CAMPEGGIO AD USO PUBBLICO;
3. si prende atto della reale collocazione della via di accesso rispetto alle previsioni del PdF vigente in quanto è stata realizzata in ambito emergenziale post-sisma in funzione delle attività di scavo e movimenti terra che avessero un impatto quanto più contenuto possibile, valutazione condivisa con l'Ufficio Speciale per la Ricostruzione;
4. l'area viene inoltre identificata come zona inserita nel Piano Comunale di Emergenza di Protezione Civile approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 22/12/2018.

**1.1. Modifica della zonizzazione**

Nello specifico la nuova zona omogenea individuata muove dall'esigenza di individuare e realizzare aree attrezzate per finalità ricettive (aree Camper) riservate a proprietari di seconde abitazioni inagibili

---

(Art.4-ter del D.L. 189/2016 e ss.mm.ii.) che di fatto costituiscono un'importante risorsa per l'economia locale con vocazione turistica.

In considerazione del fatto che l'articolo 4-ter del D.Lgs. n.189/2016, intende promuovere la realizzazione di aree attrezzate per la sosta temporanea ed il soggiorno di turisti provvisti di mezzi autonomi di pernottamento, nei Comuni dei territori interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016, al fine di favorire il ritorno in detti territori di quanti hanno avuto le abitazioni danneggiate dagli eventi sismici e che l'Ordinanza del Commissario Straordinario per la Ricostruzione n.77 del 02 agosto 2019, pubblicata in G.U. n.277 del 26-11-2019, stabilisce le procedure per l'individuazione, la realizzazione e la fruizione di aree attrezzate per finalità turistiche nei medesimi territori, nel comune di Bolognola viene individuata la porzione di territorio, in località Villa Malvezzi (Villa da Capo), in prossimità delle attrezzature sportive esistenti e ubicata lungo la viabilità realizzata nell'ambito delle opere necessarie a fronte dell'emergenza sisma a margine del nucleo urbanizzato, identificata al fg. 8 particella 143 attualmente a destinazione agricola, di superficie fondiaria pari a mq 1.520 ritenuta idonea per la predisposizione di area attrezzata a finalità ricettiva per camper e strutture provvisorie come indicato nella norma sopra citata.

In tal senso si rende necessaria la ridefinizione urbanistica di tale zona mediante variante parziale al PDF finalizzata alla realizzazione di strutture ricettive per camper e tende.

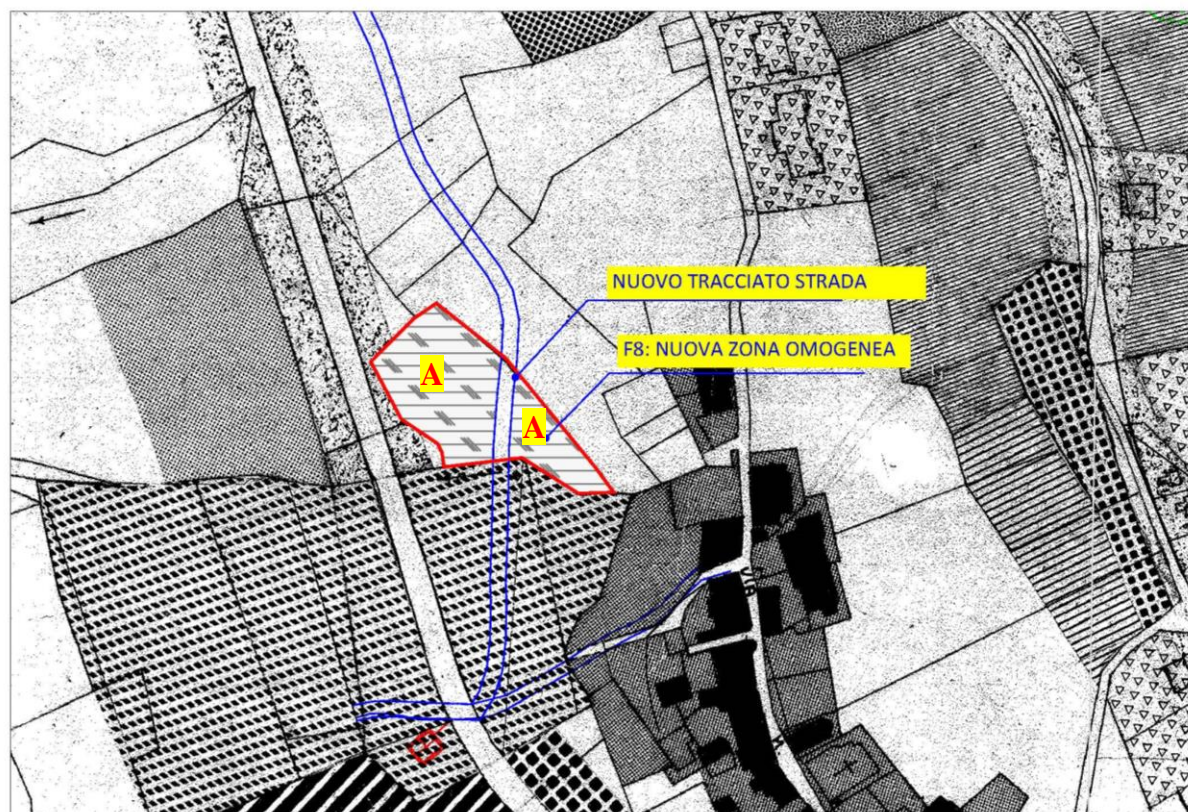
Ciò detto, sulla base dell'attuale Pdf vigente, in corrispondenza dell'area identificata al fg. 8 part. 143 di proprietà comunale, è prevista una zona attualmente a destinazione agricola, attraversata dalla strada bianca realizzata in ambito emergenziale, già presente nel PIANO ma che si discosta dal tracciato di previsione che avrebbe comportato maggiore impatto ambientale in funzione della conformazione del terreno, ovvero per scavi e riporti. L'area è collocata in continuità con le attrezzature sportive esistenti già zona di interesse pubblico.

Ciò comporta quindi variazione urbanistica per:

- area RS – AGRICOLA per una superficie di circa 1.520 mq **che diventa** ZONE F – ZONE TURISTICO RICETTIVA PER CAMPEGGIO AD USO PUBBLICO.






▲ Stralcio zonizzazione vigente

















▲ Stralcio zonizzazione di variante

# LEGENDA











## ZONE INEDIFICABILI

-  VERDE DI RISPETTO STADALE E PAESAGGISTICO
-  ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE
-  VERDE PRIVATO

## ZONE EDIFICABILI

-  RS EDILIZIA RURALE E SPARSA
-  RCS RESIDENZIALI DEL CENTRO STORICO
-  RC RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
-  RE1 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (RESIDENCE)
-  RE3 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (A SCHIERA)
-  RE4 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (A VILLE)
-  A EDILIZIA ALBERGHIERA
-  AR EDILIZIA ALBERGHIERA E A RESIDENCE
-  C EDILIZIA COMMERCIALE
-  CR EDILIZIA COMMERCIALE E RESIDENZIALE
-  IA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE
-  TC TURISTICA A CAMPING
-  PC PARCHEGGIO CAMPING
-  EA ESPANSIONE ALBERGHI E RISTORANTI ESISTENTI

## ZONE A SPECIALE DESTINAZIONE

- ISTRUZIONE  AREE PER ASILO
-  AREE PER ATTIVITA' SCOLASTICA
-  AREE PER AMMINISTRAZIONE PUBBLICA
-  AREE PER GIOCO E SPORT
-  AREE A PARCO PUBBLICO
-  PARCHEGGI PUBBLICI
-  AREE PER IL CULTO
-  AREE PER IL GIOCO
-  F7 : ZONE PER ATTREZZATURE RICREATIVE E/O SPORTIVE E RICETTIVE DI SUPPORTO
-  F8 : ZONE TURISTICO RICETTIVE PER CAMPEGGIO AD USO PUBBLICO

**NUOVA ZONA OMOGENEA**

## 1.2. Modifica N.T.A. – istituzione nuova sub-zona

ZONE F – IMPIANTI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO disciplinate dalle vigenti norme tecniche all'art.16 come ZONE A SPECIALE DESTINAZIONE non prevedono una zonizzazione per attrezzature di interesse collettivo che siano quindi di uso pubblico e che interpretino l'esigenza di prevedere strutture ricettive per campeggi. La norma vigente dispone la seguente classificazione delle zone omogenee:

### Art. 7 (Classificazione zone)

Ai fini dell'utilizzazione edificatoria del suolo per un ordinato sviluppo dell'aggregato urbano il territorio comunale viene suddiviso in zone, come di seguito elencate:

- a) RCS EDIFICI DI CARATTERE STORICO AMBIENTALE
- b) RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO  
RC zona residenziale di completamento
- c) RESIDENZIALE DI ESPANSIONE  
RE1 Zona residenziale di espansione a residence  
RE3 Zona residenziale di espansione a schiera  
RE4 Zona residenziale di espansione a ville  
EA Espansione Alberghi e ristoranti esistenti  
A Zona edilizia alberghiera  
AR Zona edilizia alberghiera e a residence con obbligo di convenzionamento  
C Zona a edilizia commerciale  
CR Zona a edilizia commerciale e residenziale  
TC Zona turistica a camping
- d) ARTIGIANATO INDUSTRIA  
IA Zona artigianale e piccola industria, per nuovi insediamenti
- e) Agricoltura RS edilizia rurale sparsa
- f) IMPIANTI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO

- F.1. Aree destinate all'istruzione
- F.2. Aree destinate allo sport
- F.3. Aree destinate ad attività pubbliche
- F.4. Aree destinate per il ~~xxxxxx~~ verde pubblico
- F.5. Aree per il culto
- F.6. Aree destinate al gioco

## g) ZONE DI RISPETTO

Parcheggi stradali

Zona rispetto cimiteriale

Area di rispetto cimiteriale

Aree per sedimi stradali

## Art. 14

(Zona RS)

La zona Rs comprende le aree rurali riservate alle attività

agricole. L'edificazione ad uso residenziale non deve superare i 300 mc/ha con altezza massima di m. 7,50 corrispondente a due piani abitabili. In essa sono consentite costruzioni per le attività agricole quali: stalle, allevamenti, serre, ricovero attrezzi, silos per foraggi e altre attività complementari o similari.

I limiti e le condizioni sono le seguenti:

Stalle ed allevamenti

- altezza massima metri 5,00
- superficie coperta massimo 5% del lotto
- distanza minima dai confini metri 40,00 salvo quelle maggiori previste verso strade pubbliche.

Serre

- altezza massima metri 3,50
- superficie coperta massimo 50% del lotto

Deposito attrezzi

- altezza massima metri 10,00
- superficie coperta massimo 1% del lotto.

Silos o magazzini per foraggi

- altezza massima metri 10,00
- superficie minima dai confini metri 40 salvo quelle maggiori previste verso strade pubbliche.
- volume massimo per le costruzioni per attività agri-

agricole mc/mq 0,1

- distanza dalle strade: rispetto del D.M. 1.4.68 con particolare riferimento all'art. 5 dello stesso.

#### Art. 16

##### (ZONE A SPECIALE DESTINAZIONE)

Questa zona comprende le aree vincolate per le attività pubbliche e collettive in attuazione della legge 6.8.67 n. 765 art. 17 penultimo comma e degli art. 3 e 4 del D.M. 2.4.68 nel rispetto della legge n. 118 del 30.3.71. La suddivisione in sub-zone non preclude, per le opere pubbliche, spostamenti alternativi nell'ambito delle stesse quando ciò fosse motivato da delibera del Consiglio Comunale.

##### Sub-zona area istruzione

Per l'istruzione; asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, media superiore, istituti professionali, ecc. L'edificazione è disciplinata dalle disposizioni legislative, dalle norme ministeriali e dai provvedimenti che di volta in volta vengono assunti dall'Autorità competente. Nelle tavole di Piano è contraddistinta da due retini rispettivamente con puntini bianchi in campo nero e con puntini neri in campo bianco.

##### Sub-zona area per sport

Sono consentite le sole costruzioni destinate a tali scopi e quelli ad esse complementari, purchè necessarie. L'altezza massima non deve superare i metri 8,50 e la superficie coperta il 10% del lotto.

Nelle tavole di piano è contraddistinta con trapezi neri in campo bianco.

##### Sub-zona per amministrazione pubblica e per il culto.

Per attrezzature di interesse comune; religiose, culturali sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi, ecc. Le costruzioni non devono superare gli indici massimo di 15.000 mc/ha e l'altezza massima di metri 12,00. Nelle tavole di piano risultano contraddistinte da punteggiatura fitta e da grigio compatto.



Sub-zona a parco pubblico

È fatto obbligo di tutelare e conservare l'arberatura esistente. Ciò anche a cura dei proprietari fino a quando diverrà proprietà del Comune, o altro ente pubblico.

Sono consentite costruzioni di chioschi e attrezzature per riposo e giochi per ragazzi esclusivamente di carattere pubblico con i seguenti limiti: l'altezza non deve superare i metri 3 e la superficie coperta il 3% dell'intera area. Nella tavola di piano è contraddistinta con piccoli punti intervallati.

Sub-zona area per gioco

Sono consentite le sole costruzioni destinate a tali scopi con un limite volumetrico pari a 0,5 mc/mq. Nelle tavole di piano è contraddistinta da punteggiatura fitta e lievemente irregolare.

**▲ STRALCIO N.T.A. VIGENTI**

Si rende necessaria quindi l'istituzione di una nuova sub zona che risponda alle necessità attuale della pianificazione dell'area come sopra descritta, introducendo l'articolo 16-ter:

**Art. 16-ter****SUB ZONA F8: AREA TURISTICO RICETTIVA PER  
CAMPEGGIO AD USO PUBBLICO****Art. 16-ter****SUB ZONA F8: AREA TURISTICO RICETTIVA PER  
CAMPEGGIO AD USO PUBBLICO**

- 1- Sono le Zone destinate alla realizzazione di attrezzature ricettive per attività di campeggio e di interesse pubblico.
- 2- In tali Zone il PIANO, salvo diverse indicazioni, si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:
  - If** -Indice di Densità Fondiaria: 1,00 mc/mq
  - H** - Altezza Massima: 4,50 ml
  - Dm** -Distanza dai confini: 5 ml
  - Ds** -Distanza dalle strade: 5 mlSono consentite a carattere stabile le sole costruzioni a servizio dell'attività di campeggio

quali i servizi igienici, ufficio di ricezione, alloggio Custode, spacci, servizi di ristoro, ritrovo e simili.

### **3- Area F8 - A**

Ai sensi del *D.L. 189/2016 Art. 4-ter comma 2*, l'area identificata come area F8-A è inclusa nel Piano Comunale di Emergenza di Protezione Civile per la realizzazione di strutture da utilizzare in caso di emergenza:

*"Le aree di cui al comma 1 sono inserite nel piano comunale di emergenza ed individuate quali aree di emergenza, ai sensi dell'articolo 12 del codice di cui al decreto legislativo 2 gennaio 2018, n. 1".*

Si precisa che la zona risulta composta da due porzioni in quanto attraversata e divisa dalla viabilità.

- 4-** Nelle more di una revisione generale del PIANO l'onere del rispetto della distanza dai confini, indicato al precedente comma 2, può essere ripartito tra le parti confinanti attraverso accordo scritto secondo il criterio della prevenzione e nel rispetto delle disposizioni del DM 1444/68.

### **▲ STRALCIO N.T.A. VARIANTE**

L'area oggetto di variante, di proprietà comunale, è altresì inserita nel Piano Comunale di Emergenza di Protezione Civile approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 22/12/2018 e dunque il piano recepisce tale indicazione denominandola come area F8-A per la realizzazione di strutture da utilizzare in caso di emergenza.

#### **1.3. Retrocessione limite area di rispetto per sedime stradale**

La viabilità di accesso esistente realizzata in accordo con L'ufficio Speciale della Ricostruzione, si discosta parzialmente, in corrispondenza dell'area di intervento, dal tracciato previsto dal vigente P.d.F. in quanto in base alla conformazione dei luoghi il tracciato seguito riduce quanto più possibile i movimenti terra e quindi l'impatto geomorfologico oltre che paesaggistico.

In questa sede si registra il tracciato esistente senza la necessità di individuare fasce di rispetto e inedificabilità in corrispondenza dell'area in esame, in continuità con quanto previsto per l'attigua zona "Aree per gioco e sport".