



## ART. 9. ZONE DI ESPANSIONE

### 9. 1. DESTINAZIONE D'USO AMMESSA E PRESCRIZIONI GENERALI

L'edilizia ammessa risulta la stessa di cui all'art. 7.1.

### 9. 2. ZONE DI ESPANSIONE (Ni)

a) Sono definiti nuovi nuclei di insediamento urbano (Ni), le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità richiesti per le zone B dal D.M. 2 aprile 1968 e considerate zone di tipo C.

b) I nuovi nuclei di insediamento urbano sono situati su aree aventi caratteristiche omogenee dal punto di vista fisico e morfologico, servite da viabilità principale direttamente collegate con lo svincolo autostradale, pertanto non recano aumento di carico di traffico sulla rete urbana, sono tuttavia collegate con i centri urbani da assi di viabilità diretta e costituiscono nuovi poli di aggregazione comunitaria.

c) I caratteri funzionali delle zone di espansione (Ni) sono i seguenti:

Ni 1 - E' il nucleo di completamento dell'area interessante il centro storico di strategica importanza per ragioni ambientali e per la posizione nodale che occupa.

La zona è caratterizzata dalla presenza di pluralità di funzioni e dalla possibile integrazione di diverse tipologie di intervento in una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione dell'intera area e dell'intorno urbano. Tale zona è suddivisa in due zone: Ni 1 a monte dell'Aurelia e Sni 1 a valle dell'Aurelia.

Ni 2 - E' il nucleo che offre un sostegno insediativo alla programmata destinazione produttiva della valle del Maremola, nella prospettiva dello spostamento della ferrovia e della variante ANAS.

Il nucleo è collegato con la zona Ni 1, e posto in diretta comunicazione con la zona (aa) (Produttiva, Artigianale e agricolo specializzata).

Ni 3 - Il nucleo è da considerarsi l'unico intervento a levante, in buona posizione, di facile raggiungimento anche dallo svincolo autostradale, attraverso la strada a monte a servizio della Nuova Stazione Ferroviaria.

La edificazione del nucleo è vincolata al preciso tracciato della strada di coronamento valido svincolo a monte delle zone saturate e di completamento esistenti a levante.

d) L'intervento edificatorio si realizza mediante strumenti urbanistici attuativi (S.U.A.), di iniziativa pubblica o privata interessanti l'intera estensione di ogni singola sub/zona così come indicata al comma precedente e nelle tavole di P.R.G.

e) Gli S.U.A. per le zone Ni 1 e Ni 3 devono rispondere alle caratteristiche e ai parametri di seguito elencati dettagliatamente

f) Indirizzi particolari per l'area (Ni 1)

2. a 1 Al di sopra del tracciato dell'aurelia nelle aree non vincolate dal rispetto ambientale, possono trovare collocazione destinazioni residenziali ed assimilabili così come definite nell'art. 7.1. a) parametri:

-obbligo di S.U.A. unico con  $it = 0,10$  mc/mq

-altezza massima m. 6,00

-piani fuori terra massimo n. 2 (abitabili)

-distanza dai fabbricati pari a  $1/2$  dell'altezza dei fabbricati