

PROVINCIA DI MACERATA



COMUNE DI CALDAROLA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE “ZONA C2 PIANDEBUSSI”

ALLEGATO 19- Norme Tecniche di Attuazione di PdL

Committente:

FRANCESCO PUCCIARELLI

Progettista:

Dott. Arch. Francesco Principi

Macerata - Dicembre 2019

Art. 1 INDICE NTA

Art.2- Oggetto del Piano, ambito normativo, struttura, validità, avvertenze

Art. 3- Contenuti del Piano

Art. 4- Definizioni, parametri urbanistici ed edilizi, standard urbanistici

Art. 5- Norme generali per l'attuazione del Piano

Art. 6- Aree destinate all'edilizia residenziale

Art. 7- Aree destinate a standard ed extra-standard di interesse pubblico

Art. 8- Aree destinate alla viabilità ed ai percorsi pedonali -urbanizzazioni-

Art. 9- Dimensionamento del Piano e verifica degli standard urbanistici

Art.10- Norme generali per l'edificazione del Piano

Art.11- Ammissibilità e deroghe

Art.12- Prescrizioni qualitative per la progettazione

Art.13- Aree scoperte ed opere ad uso pubblico -realizzazione e cessione

Art. 2 Oggetto del Piano, ambito normativo, struttura, validità, avvertenze

Oggetto del Piano

Il presente Piano di lottizzazione ha per oggetto la programmazione dell'assetto urbanistico dell'area denominata sottozona C2 (zone -C- di espansione) individuata dal P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. e P.T.C. (adottato definitivamente con delibera di C.C. n.14 del 1.6.2011) all'art.13 delle relative N.T.A. e sulla base della perimetrazione dello stesso P.R.G. alla tavola C2 ed elaborato C8a (scheda di assetto preliminare "zona C2 località Pian de Bussi ").

L'attuale P.diL. definisce l'assetto urbanistico della viabilità, la localizzazione delle aree pubbliche e la delimitazione dei lotti.

Ambito Normativo del Piano

Costituiscono riferimento normativo diretto del presente Piano di lottizzazione le disposizioni contenute nei seguenti Piani Generali e Regolamenti Edilizi:

- P. di F. Variante n.3 approvata con delibera di C.C. n. 70 del 25.03.1985
- P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. e P.T.C. adottato definitivamente con delibera di C.C. n° 28 del 30 novembre 2013
- R.E.T. Regione Marche n.23 del 14/09/1989 e succ. modd.

Struttura del Piano

Le aree comprese nel Piano di lottizzazione sono distinte secondo la loro destinazione come segue:

2.1- Lotti di edificazione

Nei lotti previsti nel P.diL. sono consentiti gli interventi di Nuova Costruzione a destinazione prevalentemente residenziale. I lotti costituiscono le unità minime per l'intervento edificatorio. La destinazione d'uso consentita è prevalentemente residenziale così come prevista all'art. 13 e 9 delle N.T.A. del P.R.G.. In fase di rilascio dei Permessi di Costruire gli edifici potranno essere ammessi accorpamenti dei singoli lotti come previsto al successivo art. 11 "Ammissibilità e deroghe". Le aree destinate alla edificazione sono suddivise in complessivi 10 lotti di edilizia privata, progressivamente classificati da lotto n.1 a lotto n.10, individuati con specifica campitura grafica e numerazione nella Tav. PL06 Planimetria di progetto.

2.2- Aree pubbliche

Sono le aree del P.diL. dove vengono localizzati la viabilità, i percorsi, i parcheggi ed il verde pubblico. Le aree a destinazione pubblica previste dal P.diL. sono distinte in:

2.2.1-Aree Pubbliche ubicate all'interno del limite della zona C1

- aree per verde pubblico destinate a standard
- aree per parcheggi pubblici destinate a standard
- aree per marciapiedi e percorsi pedonali pubblici
- aree per la viabilità pubblica di quartiere: strade di lottizzazione
- aree per la viabilità privata: strade, parcheggi privati, accessi carrabili

Validità del Piano

Il tempo di validità del presente Piano è di 10 anni salvo proroghe.

Avvertenze

Nei casi in cui si riscontri la non corrispondenza fra i vari elaborati del Piano di lottizzazione, le prescrizioni delle presenti N.T.A. prevalgono sulle raffigurazioni grafiche.

Art. 3 Contenuti del Piano

Il Piano di lottizzazione è strutturato da n. 23 elaborati, così costituiti:

1. Relazione tecnico illustrativa
2. Tav PL01-inquadramento Urbanistico – indagine catastale 1:1000
3. Tav PL02-planimetria PRG-planimetria generale di progetto-sovrapposizione planimetria PRG con planimetria di progetto 1:1000
4. Tav PL03.1-documentazione fotografica 1:1000
5. Tav PL03.2-planimetria rilievo con indicazione essenze arboree 1:500
6. Tav PL03.3-profilo ante operam 1:200
7. Tav PL04- planimetria d'intervento 1:500
8. Tav PL05-profilo post operam 1:200
9. Tav PL06-planimetria di progetto 1:500
10. Tav PL07-Rendering di progetto 1:1000
11. Tav PL08 – Schema urbanizzazioni da cedere 1:500
12. Tav PL09 – Schema stralci lottizzazione 1:500
13. Indagine geologica
14. Verifica di compatibilità idraulica preliminare
15. Verifica Asseverazione Pucciarelli
16. Relazione Invarianza idraulica
17. Tav II01 - Invarianza idraulica- Stato conformato 1:500
18. Tav II 02 - Invarianza idraulica – Stato di progetto 1:500
19. Tav II 03 - Invarianza idraulica – schema fognatura 1:500
20. Schema di convenzione
21. NTA
22. Relazione Progetto del verde

23. Tav progetto del verde 1:500

Art. 4 Definizioni, Parametri Urbanistici ed Edilizi, Standard Urbanistici

Verificato che tutti i parametri, limiti e prescrizioni qui di seguito definiti sono conformi a quelli disposti dal P.R.G. e risultano maggiormente prescrittivi o equiparati in quantità ed estensione a quanto già previsto dal vigente P.d. F., il presente Piano di lottizzazione è da ritenersi conforme alle disposizioni dell'art. 45 delle N.T.A. del P.R.G. "Norme di salvaguardia" (L.1902/1952, comma 3 art.12 D.P.R. 380/2001):

| | |
|---|----------------|
| 4.1 - Indice di fabbricabilità territoriale (1T) | 0.5 mc/mq |
| 4.2 — Superficie territoriale (ST) | 13.000 mq |
| 4.3- Volume massimo ammissibile | 6.500 mc |
| 4.4- Numero di piani fuori terra | 2 |
| 4.5- Altezza massima degli edifici | Hmax = 6.00 ml |
| 4.6- Superfici minime dei lotti | mq 500 |
| 4.7- Distanza minima dai confini | ml 5 |
| 4.8- Rapporto massimo di copertura | 35% di ST |
| 4.9-Tipologie edilizie previste: case unifamiliari o plurifamiliari, isolate o a schiera. | |
| 4.10- Ambito di concentrazione volumetrica | |

Al fine di valorizzare il patrimonio storico-culturale ed ambientale il P.R.G., per le nuove aree di espansione residenziali ricadenti in ambito definitivo di tutela orientata del centro storico, individua uno schema di assetto preliminare non conformativo per la guida della formazione dei Piani di lottizzazione. L'obiettivo della scheda di assetto è quello di garantire il rispetto degli indirizzi generali del P.P.A.R. e favorire un corretto inserimento paesistico-ambientale delle aree di espansione interessate dal predetto ambito. Per la presente area C2 la relativa scheda di assetto preliminare (elaborato C8a del P.R.G.) prevede un ambito di concentrazione volumetrica e caratteri planimetrici che a livello di sistema percettivo-culturale individuano le seguenti prescrizioni puntuali:

-In sede di redazione del piano dovranno essere eseguite indagini geologiche estese a un intorno significativo, per definire le condizioni di fattibilità geologico-geomorfologica delle opere di lottizzazione e le diverse vocazionalità edificatorie all'interno dei comparti.

Le indagini dovranno, oltre ad escludere evoluzioni morfologiche di propensione al dissesto, valutare anche le condizioni di pericolosità sismica e quindi le situazioni che possono produrre effetti di amplificazione locale.

In generale esse dovranno essere comprensive di:

- studio geologico-geomorfologico derivante da rilievo di dettaglio;*
- caratterizzazione litostratigrafica;*
- indagini geognostiche e prove in sito;*
- caratterizzazione geotecnica dei litotipi individuati, tramite prove di laboratorio e prove in sito;*
- studio idrologico (del bacino idrografico d'intervento) e analisi dei livelli piezometrici;*
- studio idrogeologico ed eventuale valutazione della vulnerabilità della falda idrica;*
- se necessario per pendenze topografiche e caratteristiche dei terreni affioranti, dovranno essere eseguite le verifiche di stabilità, sia nelle condizioni precedenti il piano attuativo, che nelle condizioni successive (con la topografia come modificata dal piano attuativo e con le relative opere di lottizzazione, ...) e i parametri geotecnici derivanti da prove in sito e/o di laboratorio;*

Tutti gli studi sopra elencati dovranno essere corredati da cartografie in scala non inferiore a 1:2.000.

- La progettazione di tutti gli interventi relativi alla nuova zona edificabile dovrà essere corredata dalle indagini e dagli elaborati geologico e geotecnici, previsti dalle vigenti
-Le progettazioni degli interventi dovranno contemplare anche la progettazione delle opere di regimazione delle acque superficiali e di smaltimento di quelle reflue, con particolare riferimento al locale sistema idrogeologico. L'autorizzazione di eventuali emungimenti dovrà essere corredata da specifico studio idrogeologico che verifichi l'eventuale interazione dei nuovi pozzi oltre che con l'acquifero, anche con gli interventi ammessi dal PRG."

4.11- Lotto

Il lotto è definito da un perimetro e da un numero di classificazione indicati nella tavola Tav. PL06 Planimetria di progetto, esso definisce l'unità minima di intervento ed all'interno sono individuati:

- la superficie di massimo ingombro planimetrico;
- distanze e distacchi.

4.12- Area di massimo ingombro

E' la rappresentazione grafica dei limiti planimetrici entro i quali può realizzarsi la costruzione degli edifici all'interno del perimetro di ciascun lotto nel rispetto delle distanze dai confini. La superficie di tale area può essere derogata in relazione all'accorpamento dei lotti previsto al successivo art.11 "Ammissibilità e deroghe" delle presenti Norme.

4.13-Distanze e distacchi

Le distanze minime dai confini di proprietà, dal ciglio stradale e tra gli edifici interni ed esterni del P.diL., sono quelle indicate nella Tav. PL06 Planimetria di progetto e risultano conformi a quelle previste all'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G..

4.14- Verde e parcheggi pubblici (Vpb): Aree a standard per urbanizzazioni primarie

Sono le zone destinate a garantire un'adeguata dotazione di aree pubbliche a verde e parcheggi. In coerenza con le disposizioni dell'art.30 delle N.T.A. del P.R.G. gli standard pubblici di P.diL, sono dimensionati come segue:

| | |
|-----------------------|---------------|
| Vp Verde pubblico | 12,5 mq/100mc |
| Pp Parcheggi pubblici | 2,5 mq/100mc |

In aggiunta alla dotazione minima di standard è stata reperita una superficie destinata a verde pubblico, pari a 3,00 mq. ogni 100 mc:

VP verde pubblico 3 mq/100mc

Art. 5 Norme generali per l'attuazione del Piano

L'attuale Studio definisce l'ubicazione e la destinazione delle aree, la viabilità, i limiti di densità, l'altezza e la distanza tra i fabbricati, nonché i rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti e spazi riservati a verde e parcheggi pubblici. Il presente Piano di lottizzazione si attua tramite intervento edilizio diretto, ai sensi del D.P.R.380/2001 e dell'art.45, comma I del D.L. 6.12.2011 n.201 (Decreto "Salva Italia"). Tutti gli interventi edilizi di attuazione delle aree destinate alla edificazione sono eseguibili previo rilascio di Permesso di Costruire qualora gli edifici siano progettati fuori tipologia e al di fuori delle previsioni delle aree di ingombro (tav. 07) o SCIA

alternativa al Permesso di Costruire qualora gli edifici siano progettati nel rispetto della tipologia e sono subordinati alle indicazioni contenute nelle presenti Norme.

Art. 6 Aree destinate all'edilizia residenziale

Per tali aree il P.dil. stabilisce la suddivisione in 10 lotti così contraddistinti:

| tab.1- DIMENSIONAMENTO | | | |
|-------------------------------|-----------------|------------------------|----------------------|
| Lotti complessivi | | | n. 10 |
| Individuazione dei lotti | Sup. fondiaria | Sup. area max ingombro | Vol max. ammissibile |
| lotto 1 | 613 mq | 213 mq | 738 mc |
| lotto 2 | 506 mq | 152 mq | 610 mc |
| lotto 3 | 513 mq | 151 mq | 618 mc |
| lotto 4 | 525 mq | 160 mq | 645 mc |
| lotto 5 | 620 mq | 224 mq | 747 mc |
| lotto 6 | 698 mq | 150 mq | 632 mc |
| lotto 7 | 526 mq | 161 mq | 632 mc |
| lotto 8 | 526 mq | 161 mq | 633 mc |
| lotto 9 | 526 mq | 161 mq | 633 mc |
| lotto 10 | 507 mq | 161 mq | 611 mc |
| Totale | 5.560 mq | 1.694 mq | 6.500 mc |

Per ogni lotto sono indicati la superficie fondiaria, il sedime di max ingombro ed il volume di progetto che possono essere derogati in relazione all'accorpamento dei lotti previsto al successivo art. 11 "Ammissibilità e deroghe" delle presenti N.T.A..

Art. 7 Aree destinate a standard ed extra-standard di interesse pubblico

Le aree destinate a standard di interesse pubblico sono individuate nei seguenti elaborati:

Tav PL06 - planimetria di progetto, dimensionamento e verifica degli standard

Tav PL08 – Schema urbanizzazioni da cedere: individuazione degli stralci di attuazione del P.dil. e verifica progressiva degli standard minimi per ogni singolo stralcio.

Nella Tav PL08 – Schema urbanizzazioni da cedere sono individuate e definite come segue le aree destinate a standard di interesse pubblico da cedere al Comune di Caldarola:

- Aree a standard di P.dil:

- Aree a verde pubblico Vp1, Vp2, Vp3

–Aree a parcheggi pubblici Pp1,Pp2

Art. 8 Aree destinate alla viabilità ed ai percorsi pedonali -urbanizzazioni-

Le aree destinate alla viabilità ed ai percorsi pedonali sono individuate nei seguenti elaborati:

– Tav PL06-planimetria di progetto

– Tav PL08 – Schema urbanizzazioni da cedere: individuazione degli stralci di attuazione di P.diL. e verifica progressiva degli standard minimi per singolo stralcio.

Nella Tav PL08 – Schema urbanizzazioni da cedere sono individuate e definite le aree destinate alla viabilità da cedere al Comune di Caldarola.

8.1- Urbanizzazioni

Il Piano stabilisce tracciati, sezioni e larghezze delle infrastrutture. Tali parametri assumono valenza indicativa e pertanto potranno essere successivamente modificati, anche nella fase esecutiva dei lavori, nel rispetto delle norme vigenti.

Art. 9 Dimensionamento del Piano e verifica degli Standard urbanistici

Il P.diL. è conforme ai parametri urbanistici desunti dal P.R.G.:

| | | |
|---|---------------|-----------|
| Superficie territoriale | | |
| ST Superficie Territoriale | | mq 13.000 |
| Parametri di progetto | | |
| Volume max ammissibile | 0.5 mc/mc | mc 6.500 |
| Hmax | Mezza massima | ml 6 |
| Rapporto massimo di copertura= 35%di ST (13.000x35/100) | | mq 4.550 |

Il P.diL. è soggetto al seguente dimensionamento insediativo:

| tab.1- DIMENSIONAMENTO | | | |
|--------------------------|-----------------|------------------------|---------------------|
| Lotti complessivi | | | n. 10 |
| Individuazione dei lotti | Sup. fondiaria | Sup. area max ingombro | Vol max.ammissibile |
| lotto 1 | 613 mq | 213 mq | 738 mc |
| lotto 2 | 506 mq | 152 mq | 610 mc |
| lotto 3 | 513 mq | 151 mq | 618 mc |
| lotto 4 | 525 mq | 160 mq | 645 mc |
| lotto 5 | 620 mq | 224 mq | 747 mc |
| lotto 6 | 698 mq | 150 mq | 632 mc |
| lotto 7 | 526 mq | 161 mq | 632 mc |
| lotto 8 | 526 mq | 161 mq | 633 mc |
| lotto 9 | 526 mq | 161 mq | 633 mc |
| lotto 10 | 507 mq | 161 mq | 611 mc |
| Totale | 5.560 mq | 1.694 mq | 6.500 mc |

La superficie coperta ed il volume max previsti dal presente Piano di lottizzazione sono conformi e soddisfano i parametri del P.R.G.:

| | | | |
|---|-----------------|-------------|---------------|
| Sup. coperta max= 35%ST | (13.000x35/100) | mq | 1.694 < 4.550 |
| Vol di PdL<Vol Max area C1 | | mc | 6.500= 6.500 |
| Abitanti teorici insediati (1444/68)=1ab/100rnc | | ab. teorici | 65 |

Il P.diL. è soggetto al seguente dimensionamento e verifica degli standard urbanistici:

| | | | |
|-------------------------------------|-----------------|--------|----|
| tab.2- STANDARD | | | |
| Tab2.1- Standard minimi da reperire | | | |
| Dotazione standards | (15 mq/ 100 mc) | 975 | mq |
| di cui verde pubblico | (12.5 mq/100mc) | 780 | mq |
| parcheggi pubblici | (2,5mq/100mc) | 130 | mq |
| Verde pubblico aggiuntivo | (3mq/100 mc) | 195 | mq |
| Totale 2.1 | | 1.170 | mq |
| Tab2.2- Standard di progetto | | | |
| Verde pubblico di uso pubblico | | | |
| VP1 | | 6.722 | mq |
| VP2 | | 1002 | mq |
| VP3 | | 111697 | mq |
| PISTA CICLABILE | | | mq |
| Totale standard ambientali (VP) | | 8.532 | mq |
| parcheggi di uso pubblico | | | |
| PP1 | | 488 | mq |
| PP2 | | 279 | mq |
| totale | | 767 | mq |
| Totale 2.2 (VP+ Parcheggio pub) | | 9.299 | mq |

Gli standard previsti dal P.diL. soddisfano il fabbisogno previsto dal P.R.G.:

| | | | |
|-------------------------------|--|------------|----------|
| Tab2.3- Verifica Standard PdL | | | |
| Dotazione standards | | 9.299 mq > | 1.170 mq |
| verde pubblico | | 8.532 mq > | 975 mq |
| parcheggi pubblici | | 767 mq > | 130 mq |
| Totale standard | | 9.299 mq > | 1.170 mq |

Il P.dil. è soggetto al seguente dimensionamento di viabilità e percorsi pedonali:

| | | |
|---|--------------|----|
| Tab2.4-strade e percorsi pubblici | | |
| strade di quartiere | 243 | mq |
| percorsi pedonali pubblici | 88 | mq |
| Totale 2.4 | 331 | mq |
| TOTALE (totale tab.2.2 + totale tab. 2.4) | 9.630 | mq |
| | | |
| tab.3- viabilità privata, verde privato e parcheggi privati | | |
| Superfici per strade ed accessi carrabili | 1.729 | mq |
| Verde privato | 517 | mq |
| Parcheggi privati | 284 | mq |
| TOTALE | 2.530 | mq |

La superficie territoriale della zona C2 risulta interamente pianificata:

| | |
|---|-----------|
| TOTALE verifica Superficie territoriale PdL | |
| superficie territoriale (Tab totale sf+ta b 2.2+2.4+tab3) | 17.720 mq |

Art. 10 Norme generali per l'edificazione del Piano

10.1- Norme generali

Assumono valenza prescrittiva solo ed esclusivamente:

- le quantità di aree occorrenti per il soddisfacimento minimo degli standard urbanistici individuate nella Tav. PL 06 Planimetria di progetto.
- le quantità di aree occorrenti per il soddisfacimento minimo degli standard urbanistici individuate nella Tav. PL08 SCHEMA URBANIZZAZIONE DA CEDERE: individuazione degli stralci di attuazione di PdL e verifica progressiva degli standard minimi per singolo stralcio
- All. 8 - Profili post operam: Tav. PL05
- All. 19 - Norme Tecniche di Attuazione di PdL
- All. 20 - Schema di Convenzione

Si precisa che sono ritenuti indicativi tutti gli altri parametri, anche quelli individuati nei restanti elaborati del presente Studio fra cui:

- Planivolumetrico: Tav.PL06
- Tipologie edilizie: pianta piani tipo, sezioni e prospetti: Tav.PL07

L'approvazione di eventuali varianti che non comportino la modifica dei caratteri a valenza prescrittiva compete all'Ufficio Tecnico Comunale, in quanto trattasi di mero strumento programmatico che non va a modificare gli standard minimi e l'assetto fondante del Piano di lottizzazione.

10.2- Stralci attuativi

Al fine di dare flessibilità nella fase attuativa del P.dil. e di garantire al tempo stesso il rispetto e la coerenza del disegno pubblico unitario, vengono individuati n. 2 stralci attuativi di progressivo avanzamento del presente programma insediativo. Per ogni stralcio attuativo vengono individuati i necessari spazi pubblici, strade e percorsi pedonali con la relativa verifica degli standard minimi per ogni singolo stralcio in relazione al dimensionamento volumetrico dei lotti edificatori. Gli stralci attuativi sono individuati, quantificati e verificati singolarmente nell'elaborato Tav PL09 – Schema urbanizzazioni da cedere, individuazione degli stralci di attuazione di P.dil. e verifica progressiva degli standard minimi per singolo stralcio. Le eventuali varianti che non comportino la modifica dei caratteri a valenza prescrittiva disposti dal presente articolo al punto 10.1 sono approvate dall'Ufficio Tecnico Comunale, in quanto trattasi di mero strumento programmatico che non va a modificare gli standard minimi e l'assetto fondante del Piano di lottizzazione. Il verde pubblico VP1 da cedere dovrà essere completato insieme alle opere di urbanizzazione del primo stralcio funzionale.

Art. 11 Ammissibilità e deroghe

11.1- Larghezza delle rampe e dei percorsi in trincea per accessi al piano seminterrato: R.E.T. Regione Marche art.13 lett. m) Altezza delle fronti (H) -comma ultimo-

Si stabilisce che la misurazione dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarle, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo, agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a mt. 5.

11.2- Accorpamento dei lotti edificabili

Al fine di recepire le previsioni contenute nella Relazione di conformità con il P.P.A.R. allegato 2 del Piano di lottizzazione (vedi relativo paragrafo "accorpamento dei lotti e rispetto della qualità dell'impianto urbanistico"), si prescrive che potranno essere previsti e concessi, nei Permessi di Costruire gli edifici, accorpamenti tra lotti contigui solo in senso longitudinale, in approssimativa direzione nord-sud, ossia limitatamente ai seguenti gruppi di lotti: lotti nn.1-2-3-4-5, nn.6-7-8-9-10. Tale prescrizione ad abundantiam viene inserita nelle presenti N.T.A. al fine di evitare permanentemente la formazione di fronti continui ad effetto barriera rispetto alla strada panoramica. Il piano potrà essere variato con autorizzazione dell'Ufficio Tecnico, accorpendo massimo n. 2 lotti per ogni comparto, anche mediante frazionamento dei lotti individuati, purché rimangano su ogni comparto almeno n. 3 lotti.

11.3- Accessi carrabili ai lotti

Al fine di garantire sufficiente flessibilità in fase attuativa del P.dil., potranno essere diversamente localizzati gli accessi carrabili ai singoli lotti individuati nella Tav. PL06 Planimetria di progetto, fermo restando l'uso pubblico, le dimensioni unitarie, la geometria e tutte le altre modalità realizzative, che sono omogenee con quelle dei contigui marciapiedi e/o percorsi pedonali.

11.4- Realizzazione tetti giardino, verde pensile e serre solari

Nell'ambito del presente Piano è ammessa la realizzazione di tetti giardino, verde pensile e serre solari di uso privato secondo le disposizioni in deroga previste dalla Legge Regione Marche n.14/2008.

Art. 12 Prescrizioni qualitative per la progettazione

12.1- Limite dei lotti: recinzioni private a confine con spazi pubblici (marciapiedi, percorsi pedonali, parcheggi e verde) di P.diL..

Dovrà essere previsto lungo il confine pubblico/privato la formazione di muretti di contenimento delle essenze, da realizzare con finitura ad intonaco bianco e/o con colorazione e finiture in sintonia con quelle utilizzate per la pavimentazione dei percorsi pedonali e dei marciapiedi.

L'altezza del muretto dal piano di calpestio dello spazio pubblico dovrà essere pari a cm. 50 con sviluppo parallelo dallo stesso piano per tutta la lunghezza del lotto, ad eccezione degli ingressi pedonali e carrabili.

Dovranno essere evitati salti di quota e discontinuità del muretto privilegiando soluzioni di raccordo lineari e progressive tra le varie quote di imposta. Potrà essere prevista all'interno dei lotti, oltre la siepe, la realizzazione di recinzioni continue, privilegiando soluzioni in profilati metallici verniciati.

L'altezza di tali recinzioni non potrà essere maggiore di mt. 1,5 dal piano di calpestio dell'adiacente spazio pubblico. Potranno essere previste recinzioni più alte solo nel caso in cui si preveda la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive di maggior altezza che ne assicurino la completa schermatura dall'esterno delle stesse recinzioni, ad eccezione delle cancellate pedonali e carrabili.

12.2- Limiti dei lotti: recinzioni lungo i margini esterni a limite del P. diL.

Per i limiti dei lotti situati lungo il perimetro esterno del P.diL. sono da ritenere prevalenti le indicazioni del R.E.T. Regione Marche previste all'art. 69 "Muri di prospetto e recinzioni" punti 4,5,6.

12.3- Sistemazione esterne

a) per le sistemazioni esterne degli spazi pertinenziali degli edifici si prescrive quanto segue:

a.1- Si predilige nella realizzazione delle pavimentazioni esterne pertinenziali la pietra, il legno, prefabbricati in cemento, calcestruzzo architettonico o similari, con espresso divieto di superfici finite con asfaltatura.

a.2- Predisposizione di sistemi integrati per impianti e vani contatori (con sportelli verniciati di colore bianco RAL 9002).

Art. 13 Aree scoperte ed opere ad uso pubblico -realizzazione e cessione

13.1- Realizzazione delle opere ad uso pubblico di urbanizzazione primaria

L'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria è soggetta al rilascio di tanti Permessi di Costruire quanti sono gli stralci attuativi, mentre l'inizio dei lavori delle stesse opere primarie relative ai singoli stralci attuativi è subordinato esclusivamente alla prestazione di garanzia fideiussoria di importo pari a quello del preventivo delle opere di urbanizzazione primaria previste nel singolo stralcio da attuare.

Il verde pubblico consisterà nella realizzazione di aree giochi scoperte (vedi progetto) ed un percorso ciclo-pedonale.

13.2- Cessione delle aree ed opere ad uso pubblico di urbanizzazione primaria

La cessione all'Amministrazione Comunale delle aree scoperte di uso pubblico desunte dalla Tav.PL08 SCHEMA URBANIZZAZIONE DA CEDERE del presente Piano dovrà avvenire progressivamente secondo l'ordine degli stralci in concomitanza con il completamento delle opere previste per ogni singolo stralcio. Tali aree ed opere saranno cedute all'Amministrazione Comunale con le modalità descritte nell'apposito schema di convenzione (A11.6 del presente P.diL.) prevedendo la quantificazione delle superfici a corpo e non a misura.

ALLEGATO A)

TIPOLOGIA RECINZIONE:

1. MURETTI DI RECINZIONE

I muretti dovranno avere finitura ad intonaco di colore bianco.

2. RECINZIONE

Esempio di recinzione metallica su muretto.

