

COMUNE DI CALDAROLA

PROVINCIA DI MACERATA

OGGETTO : Piano di lottizzazione - area C1 Località Viale Matteotti



COMMITTENTE : Tiziano Tardella, *Via Madonna della Croce, 9*
62020 Caldarola (MC) C.F. TRDTZN71R30H876P

TAVOLA :

**all. 5 bis
aggiornata**

Ing Giammario Ottavi
Via Oberdan 5 Tel 0733/968759
62029 - Tolentino - (MC)
e-mail - go.studioottavi@yahoo.it

TIMBRO E FIRMA

ELABORATI SERIE: ALLEGATI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DI PdL

SCALA : 1:500

DATA : dicembre 2018

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 C1 (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 tavole C1, C2 ed elaborato C8b (scheda di assetto preliminare "zona C1 Viale Matteotti"). Inoltre l'area C1 oggetto del presente P.diL. era già prevista, sempre come sottozona C1 di ampliamento, nel P.diF. (variante n.3 approvata con delibera C.C. n.70 del 25.03.1985) all'art.13 delle relative N.T.A. e sulla base della perimetrazione dello stesso Programma di Fabbricazione alla tavola 2A.

L'area C1 oggetto del presente Studio si sviluppa longitudinalmente in direzione sudovest, sui margini delle Zone B1 B2 di completamento di Caldarola, ed è ricompresa fra le Zone F di uso pubblico urbanizzate. 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.14 del 1.06.2011
- 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:

1.1- 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 26 lotti di edilizia privata, progressivamente classificati da lotto n.1 a lotto n.26, individuati con specifica campitura grafica e numerazione nella tavola 4 *Carta Normativa* del presente Piano.

1.2- 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:

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

- aree per verde pubblico destinate a standard
- aree per nucleo elementare di verde 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: accessi carrabili

1.2.2- Aree Pubbliche ubicate all'esterno del limite della zona C1

- zone Vn1 e Vn3 in parte (art.35 N.T.A. e tav.C2 del P.R.G.)
- strada di Piano in parte (tav. C2 del P.R.G.)
- ingresso pedonale da via Rimessa con annesso parcheggio così come previsto nel P.P.A. approvato con delibera C.C. n.204 del 22/12/1983. Esse sono considerate aree pubbliche extrastandard e cioè sono previste in aggiunta alle aree adibite a standard di P.diL. (così come individuate e classificate nella tav.4 del P.diL. *Carta Normativa* e quantificate al successivo art.9 alla tabella n.4 delle presenti Norme); pertanto non concorrono al dimensionamento e alla verifica degli standard di P.diL. come evidenziato alle tabelle nn. 2.1, 2.2, 2.3 delle presenti N.T.A..

3

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 in cinque serie di elaborati così costituite:

ELABORATI SERIE: STATO DI DIRITTO E SISTEMA DELLA PROPRIETA'

Tav.1_ Limiti di PdL e sistema delle proprietà:

quadro 1: stralcio ortofotocarta

scala 1:2000

quadro 2: stralcio carta tecnica regionale

scala 1:2000

quadro 3: mappa catastale ed estratto degli elenchi

scala 1:2000

Tav.2_ Inquadramento urbanistico e normativo:

quadro 1: stralcio variante n.3 al PdF vigente - rielaborazione marzo 1985 tav.2A

scala 1:2000

quadro 2: stralcio PRG - adozione definitiva

scala 1:2000

quadro 3: scheda di assetto preliminare - PRG adozione definitiva

scala 1:2000

Tav.3_ Piano quotato, doc. fotografica, individuazione essenze arboree esistenti:

quadro 1: documentazione fotografica

scala 1:2000

quadro 2: rilievo, piano quotato, profili

scala 1:500

quadro 3: rilievo delle essenze arboree esistenti

4

ELABORATI SERIE: PROGETTO DI PIANO

Tav.4_ Carta normativa di azzonamento,
dimensionamento e verifica degli standard

scala 1:500

Tav.5.1_ Sezioni ambientali longitudinali

quadro 1: planimetria

scala 1:1000

quadro 2: sezioni longitudinali

scala 1:400

Tav.5.2_ Sezioni ambientali trasversali

quadro 1: planimetria

scala 1:1000

quadro 2: sezioni trasversali

scala 1:400

Tav.6_ Planivolumetrico

scala 1:500

Tav.7_ Tipologie edilizie: pianta piani tipo, sezioni e prospetti principali
scala 1:200

Tav.8_ Limiti lotti privati su spazio pubblico: Linee guida e regole progettuali
scala 1:20

Tav.9_ Individuazione delle essenze arboree ed arbustive
scala 1:500

Tav.10_ Individuazione dei punti luce e dei corpi illuminanti, aree pubbliche, strade e percorsi
scala 1:500

Tav.11_ Carta delle cessioni pubbliche: individuazione degli stralci di attuazione di PdL e verifica progressiva degli standard minimi singolo stralcio
scala 1:500

ELABORATI SERIE: PROGETTO SPAZIO PUBBLICO, standard e percorsi

Tav.12_ Planimetria zona Vpb1 "I giardini di viale Matteotti"
scala 1:200

5

Tav.13_ Sezioni ambientali zona Vpb1, dettagli costruttivi dei percorsi pedonali
scala 1:100 / 1:20

Tav.14_ Planimetria zona Vpb3
scala 1:200

Tav.15_ Sezioni ambientali dettagli costruttivi zone Vpb2_Vpb3
scala 1:100/ 1:50/ 1:10

Tav. 16_ Abaco dei materiali di illuminazione, arredo, pavimentazioni ed essenze arboree di progetto

ELABORATI SERIE: ALLEGATI

ALL.1_ Relazione Tecnico illustrativa

ALL.2_ Relazione di conformità con il Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR)

ALL.3_ Relazione sui criteri di sostenibilità delle trasformazioni urbane L.R. 14/2008

ALL.4_ Relazione di conformità con il Piano di Zonizzazione Acustico Comunale

ALL.5_ Norme Tecniche di Attuazione di PdL

ALL.6_ Schema di convenzione

ALL.7_Relazione geologica geotecnica

ELABORATI SERIE: PROGETTO DELLE RETI E DEGLI IMPIANTI TECNICO DISTRIBUTIVI

Tav.I1 - Relazione,verifiche dati quantitativi

Tav.I2 - Tracciati Pavimentazioni Stradali - scala 1:500

Tav.I3 - Collettore Fognante Acque Nere - scala 1:500

Tav.I4 - Collettore Fognante Acque Chiare - scala 1:500

Tav.I5 - Canalizzazioni Enel Allacci Utenze - scala 1:500

Tav.I6 - Canalizzazioni Pubblica Illuminazione - scala 1:500

Tav.I7 - Canalizzazioni Telefonia Allacci Utenze - scala 1:500

Tav.I8 - Canalizzazioni Linea Idrica Allacci Utenze - scala 1:500

Tav.I9 - Canalizzazioni Linea Gas Metano Allacci Utenze - scala 1:500

Tav.I10 - Relazione distribuzione linea gas metano

Tav.I11 - Computo metrico

Assumono valenza prescrittiva solo ed esclusivamente:

- le quantità di aree occorrenti per il soddisfacimento minimo degli standard urbanistici individuate nella Tav.4 Carta normativa di azionamento, dimensionamento e verifica degli standard
- le quantità di aree occorrenti per il soddisfacimento minimo degli standard urbanistici individuate nella Tav.11 Carta delle cessioni pubbliche: individuazione degli stralci di attuazione di PdL e verifica progressiva degli standard minimi per singolo stralcio
- Tav.8 Limiti lotti privati su spazio pubblico: linee guida e regole progettuali
- All.5 Norme Tecniche di Attuazione di PdL
- All.6 Schema di Convenzione

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

- Sezioni ambientali longitudinali: Tav.5.1
- Sezioni ambientali trasversali: Tav.5.2
- Planivolumetrico: Tav.6
- Tipologie edilizie: pianta piani tipo, sezioni e prospetti: Tav.7

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.

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.di 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 (IT)* 1 mc/mq

4.2 – *Superficie territoriale (ST)* 31.353 mq

4.3- *Volume massimo ammissibile* 31.353 mc

4.4- *Numero di piani fuori terra* 2

4.5- *Altezza massima degli edifici Hmax* = 6.50 ml

4.6- *Superfici minime dei lotti* mq 600

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 ed eventuali negozi, punti vendita ecc..(destinazioni complementari). Le destinazioni complementari alla funzione residenziale sono individuate all'art.9 delle N.T.A. del P.R.G. e non potranno superare il 20% della volumetria ammessa nell'intera lottizzazione (V_{max} di P.diL. mc $31.353 \times 20 / 100 = V./max$ per destinazioni complementari mc 6.270). Tale percentuale volumetrica adibita a destinazioni complementari (mc 6.270) può essere insediata liberamente solo e inderogabilmente nei lotti n.1,2,6,7,8,9,23,24, fino a esaurimento della stessa volumetria e in base all'ordine di presentazione delle domande per le relative autorizzazioni, ancorché incomplete o degli atti equipollenti da parte dei

Pagina 7 di 18

soggetti titolati. Il Comune, a tal fine, fornirà istantaneamente, a chiunque ne faccia richiesta, la certificazione della misura della volumetria per destinazioni complementari disponibile residua della lottizzazione, fino al suo esaurimento, tenendone un'apposita contabilità.

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 C1 la relativa scheda di

assetto preliminare (elaborato C8b del P.R.G.) prevede un ambito di concentrazione volumetrica e caratteri planimetrici che a livello di sistema percettivo-culturale individuano:

- un luogo dove valorizzare la visuale verso il Castello Pallotta (punto 1);
- un conseguente aumento della fascia di rispetto dalla strada *panoramica* (s.p. 502 di Cingoli).

La portata di tale prescrizione, nonostante non fosse conformativa, è stata recepita omogeneamente negli studi del presente Piano di lottizzazione; inoltre risulta nettamente più restrittiva rispetto a quella introdotta dalla Regione Marche (fascia di rispetto omogenea pari mt.15 disposta con D.P.G.R. n.12891 del 27.7.1983 e recepita in toto nella tav.2A della Variante n.3 al P. di F., approvata con delibera C.C. n.70 del 25.3.1985) in quanto la fascia di rispetto dalla citata strada *panoramica* viene raddoppiata verso l'area del campo sportivo da mt.15 a mt.30 e diagonalmente, in direzione puntuale verso la torre del Castello Pallotta, viene

portata da mt.15 a mt.90, pertanto, l'attuale Piano di lottizzazione soddisfa pienamente e con ridondanza l'interesse pubblico. Nelle aree esterne all'ambito di concentrazione volumetrica individuato dalla predetta scheda sono previsti spazi pubblici e privati per verde, parcheggi e viabilità in conformità alle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. per le singole zone.

4.11- Lotto

Il lotto è definito da un perimetro e da un numero di classificazione indicati nella tavola 4 *Carta Normativa*, 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.4 *Carta normativa* e risultano conformi a quelle previste all'art.13 delle N.T.A. del P.R.G..

4.14- Verde e parcheggi pubblici (Vpb - Ppb - Nucleo elementare di verde):

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:

Vpb Verde pubblico 12,5 mq/100mc

Pb Parcheggi pubblici 2,5 mq/100mc

In aggiunta alla dotazione minima di standard è stata reperita una superficie destinata a nucleo elementare di verde, pari a 5,00 mq. ogni 100 mc.:

Nv Nucleo elementare di verde 5 mq/100mc

Art. 5 Norme generali per l'attuazione del Piano

9

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 e sono subordinati alle indicazioni contenute nelle presente Norme.

Art. 6 Aree destinate all'edilizia residenziale

Per tali aree il P.diL. stabilisce la suddivisione in 26 lotti così contraddistinti:

Lotti complessivi n. 26			
Individuazione dei lotti	Sup. fondiaria	Sup. area max ingombro	Vol max.ammissibile

lotto 1	1.012,00 mq	240 mq	1.200 mc
lotto 2	684,00 mq	246 mq	1.325 mc
lotto 3	690,00 mq	240 mq	1.325 mc
lotto 4	676,00 mq	246 mq	1.325 mc
lotto 5	763,00 mq	300 mq	1.200 mc
lotto 6	837,00 mq	355 mq	1.000 mc
lotto 7	686,00 mq	263 mq	1.234 mc
lotto 8	843,00 mq	356 mq	1.200 mc
lotto 9	634,00 mq	230 mq	1.109 mc
lotto 10	1.125,00 mq	518 mq	2.000 mc
lotto 11	684,00 mq	263 mq	1.109 mc
lotto 12	852,00 mq	380 mq	1.500 mc
lotto 13	705,00 mq	260 mq	1.109 mc
lotto 14	672,00 mq	254 mq	1.109 mc
lotto 15	713,00 mq	262 mq	1.109 mc
lotto 16	717,00 mq	262 mq	1.109 mc
lotto 17	670,00 mq	254 mq	1.109 mc
lotto 18	678,00 mq	264 mq	1.109 mc
lotto 19	955,00 mq	300 mq	1.109 mc
lotto 20	798,00 mq	260 mq	1.109 mc
lotto 21	798,00 mq	260 mq	1.109 mc
lotto 22	792,00 mq	282 mq	1.109 mc
lotto 23	635,00 mq	228 mq	1.109 mc
lotto 24	655,00 mq	236 mq	1.109 mc
lotto 25	658,00 mq	236 mq	1.109 mc
lotto 26	658,00 mq	234 mq	1.409 mc
Totale	19.590 mq	7.229 mq	31.353 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 extrastandard di interesse pubblico

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

- Tav.4 Carta normativa di azionamento, dimensionamento e verifica degli standard
- Tav.11 Carta delle cessioni pubbliche: individuazione degli stralci di attuazione del P.diL. e verifica progressiva degli standard minimi per ogni singolo stralcio.

Nella Tav.11 *Carta delle Cessioni* sono individuate e definite come segue le aree destinate a standard ed extrastandard di interesse pubblico da cedere al Comune di Caldarola:

-Aree a standard di P.diL.:

- Aree a verde pubblico Vpb1, Vpb2, Vpb3, Vpb4
- Aree a nucleo elementare di verde Nv
- Aree a parcheggi pubblici Ppb1, Ppb2, Ppb3

-Aree extrastandard di P.diL.

Sono le aree di prossimità al P.diL., esterne al limite della zona C1 e conformi alle previsioni del P.R.G. e del P.P.A (delibera C.C. n. 204 del 22.12.1983):

- zone Vn1 e Vn3 in parte (Tavola C2 e art.35 delle N.T.A. del P.R.G.)
- ingresso pedonale da via Rimessa con annesso parcheggio (P.P.A. delibera C.C. n. 204 del 22.12.1983).

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.4 Carta normativa di azionamento, dimensionamento e verifica degli standard
- Tav.11 Carta delle cessioni pubbliche: individuazione degli stralci di attuazione di P.diL. e verifica progressiva degli standard minimi per singolo stralcio.

Nella Tav.11 *Carta delle Cessioni* 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, negli elaborati serie PROGETTO DELLE RETI E DEGLI IMPIANTI TECNICO DISTRIBUTIVI. Tali parametri assumono valenza indicativa e pertanto potranno essere successivamente modificati, anche nella fase esecutiva dei lavori.

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 31.353
Parametri di progetto		
Volume max ammissibile	lt 1 mc/mq	mc 31.353

Hmax	Altezza massima	ml	6.5
Rapporto massimo di copertura= 35% di ST (31.353x35/100)		mq	10.974

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

tab.1- DIMENSIONAMENTO			
Lotti complessivi			n. 26
Individuazione dei lotti	Sup. fondiaria	Sup. area max ingombro	Vol max.ammissibile
lotto 1	1 012,00 mq	240 mq	1 200 mc
lotto 2	684,00 mq	246 mq	1 325 mc
lotto 3	690,00 mq	240 mq	1 325 mc
lotto 4	676,00 mq	246 mq	1 325 mc
lotto 5	763,00 mq	300 mq	1 200 mc
lotto 6	837,00 mq	355 mq	1 000 mc
lotto 7	686,00 mq	263 mq	1 234 mc
lotto 8	843,00 mq	356 mq	1 200 mc
lotto 9	634,00 mq	230 mq	1 109 mc
lotto 10	1 125,00 mq	518 mq	2 000 mc
lotto 11	684,00 mq	263 mq	1 109 mc
lotto 12	852,00 mq	380 mq	1 500 mc
lotto 13	705,00 mq	260 mq	1 109 mc
lotto 14	672,00 mq	254 mq	1 109 mc
lotto 15	713,00 mq	262 mq	1 109 mc
lotto 16	717,00 mq	262 mq	1 109 mc
lotto 17	670,00 mq	254 mq	1 109 mc
lotto 18	678,00 mq	264 mq	1 109 mc
lotto 19	955,00 mq	300 mq	1 109 mc
lotto 20	798,00 mq	260 mq	1 109 mc
lotto 21	798,00 mq	260 mq	1 109 mc
lotto 22	792,00 mq	282 mq	1 109 mc
lotto 23	635,00 mq	228 mq	1 109 mc
lotto 24	655,00 mq	236 mq	1 109 mc
lotto 25	658,00 mq	236 mq	1 109 mc
lotto 26	658,00 mq	234 mq	1 409 mc
Totale	19 590 mq	7 229 mq	31 353 mc

12

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 (31.353x35/100)	mq	7.229 < 10974
Vol di PdL < Vol Max area C1	mc	31.353 = 31.353
Abitanti teorici insediati (1444/68) = 1ab/100mc	ab.teorici	313

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/100mc)	4.703	mq
di cui verde pubblico	(12,5mq/100mc)	3.919	mq
parcheggi pubblici	(2,5mq/100mc)	784	mq
Nucleo elementare di verde	(5mq/100mc)	1.568	mq
Totale 2.1		6.271	mq
Tab2.2- Standard di progetto			
Verde pubblico di uso pubblico			
vpb1		2.193	mq
vpb2		880	mq
vpb3		322	mq
vpb4		844	mq
totale Vpb		4.239	mq
Nucleo elementare di verde	(giardino pubblico)	1.587	mq
Totale standard ambientali (Vpb+Nucleo elementare di verde)		5.826	mq
parcheggi di uso pubblico			
pb1		597	mq
pb2		279	mq
pb3		113	mq
totale		988	mq
Totale 2.2 (Vpb+Parcheggio pub.+Nucleo elementare di verde)		6.814	mq

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

Tab2.3- Verifica Standard PdL			
Dotazione standards	6.814 mq >	6.271 mq	
verde pubblico	4.239mq >	3.919 mq	

parcheggi pubblici	988 mq >	784 mq
Nucleo elementare di verde	1.587mq >	1.568 mq
Totale standard	6.814mq >	6.271 mq

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

Tab2.4-strade e percorsi pubblici	
strade di quartiere	3.285 mq
percorsi pedonali pubblici	1.398 mq
Totale 2.4	4.683 mq
TOTALE (totale tab.2.2 + totale tab. 2.4)	11.497 mq
tab.3- viabilità privata	
superfici per rampe ed accessi carrabili	266 mq

La superficie territoriale della zona C1 risulta interamente pianificata:

TOTALE verifica Superficie territoriale PdL	
superficie territoriale (Tab1 totale sf+tab 2.2+2.4+tab3)	31.353 mq

14

Il Piano di lottizzazione, coerente con le destinazioni funzionali delle Zone di P.R.G. e P.diF., individua le AREE EXTRASTANDARD da destinare a uso pubblico e sono quantificate come segue:

tab.4- Extrastandard di Piano di Lottizzazione	
Area Vn1	
verde pubblico	355 mq
marciapiedi e percorsi pedonali	120 mq
strade e viabilità di Piano (previsione P.R.G.)	618 mq
totale aree pubbliche zona Vn1	1.093 mq
Area Vn3	
verde pubblico	840 mq
marciapiedi e percorsi pedonali	84 mq
strade e viabilità	175 mq
totale aree pubbliche zona Vn3	1.099 mq

Area Ingresso pedonale e parcheggi su via Rimessa (conforme a P.P.A. a delibera di C.C. n.204 del 22.12.83)		
marciapiedi e percorsi pedonali		228 mq
Parcheggio		142 mq
verde pubblico		101 mq
totale aree		471 mq
TOTALE tab 4 Aree extra standad a cedere		2.663 mq
TOTALE SUPERFICI A CESSIONE	totale (tab 2.2+2.4+ 4)	14.160 mq

Le aree individuate e quantificate come extrastandard sono da intendersi in aggiunta alle aree adibite a standard di P.diL. e pertanto non concorrono alla verifica riportata nella precedente tabella 2.3 delle presenti N.T.A..

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.4 Carta normativa di azzonamento, dimensionamento e verifica degli standard
- le quantità di aree occorrenti per il soddisfacimento minimo degli standard urbanistici individuate nella Tav.11 Carta delle cessioni pubbliche: individuazione degli stralci di attuazione di P.diL. e verifica progressiva degli standard minimi per singolo stralcio
- Tav.8 Limiti lotti privati su spazio pubblico: linee guida e regole progettuali
- All.5 Norme Tecniche di Attuazione di PdL
- All.6 Schema di Convenzione

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

- Sezioni ambientali longitudinali: Tav.5.1
- Sezioni ambientali trasversali: Tav.5.2
- Planivolumetrico: Tav.6
- Tipologie edilizie: pianta piani tipo, sezioni e prospetti: Tav.7

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 3 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.11 *Carta delle cessioni, individuazione degli stralci di attuazione di P.diL. e verifica progressiva degli standard minimi per singolo stralcio*. Il dimensionamento complessivo del 3° ed ultimo stralcio di P.diL. corrisponde al dimensionamento totale dello stesso Piano nelle quantità definite al precedente art. 9 delle presenti Norme.

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.

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 fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o 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.

16

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, nn.8-9, nn.11-12, nn.13-14-15, nn.16-17- 18, nn.23-24-25-26. 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*.

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.4 *Carta*

Normativa, 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..

Al fine di preservare i caratteri unitari del disegno dello spazio pubblico, le recinzioni private confinanti con spazi pubblici di P.dil. dovranno essere realizzate secondo le regole morfologiche definite nell'elaborato tav.8 del presente P.dil.: *Limiti lotti privati su spazio pubblico: linee guida e regole progettuali*. L'elaborato definisce la dimensione, la geometria, i materiali e le essenze arboree ed arbustive ammesse. I limiti sullo spazio pubblico citato dovranno essere realizzati principalmente con elementi vegetali, privilegiando le essenze descritte nelle schede 1.-2.-3.-4. della stessa tav.8 del presente Piano. 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 o legno.

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.

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

14.1- Realizzazione delle opere ad uso pubblico di urbanizzazione primaria

L'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria previste negli elaborati serie PROGETTO DELLE RETI E DEGLI IMPIANTI TECNICO DISTRIBUTIVI è soggetta al rilascio di un unico Permesso di Costruire, per tutti e tre gli stralci attuativi, a valenza decennale, mentre l'inizio dei lavori delle stesse opere primarie relative ai singoli stralci è subordinato esclusivamente alla prestazione di garanzia fidejussoria di importo pari alle opere previste nel singolo stralcio da attuare. Il loro completamento, e di conseguenza la relativa cessione, dovrà essere attuato, al più tardi, contestualmente al completamento dell'ultimo edificio di stralcio attuativo.

14.2- 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.11 *Carta delle Cessioni* 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 (All.6 del presente P.diL.) prevedendo la quantificazione delle superfici a corpo e non a misura.