



COMUNE DI COLMURANO
Provincia di Macerata

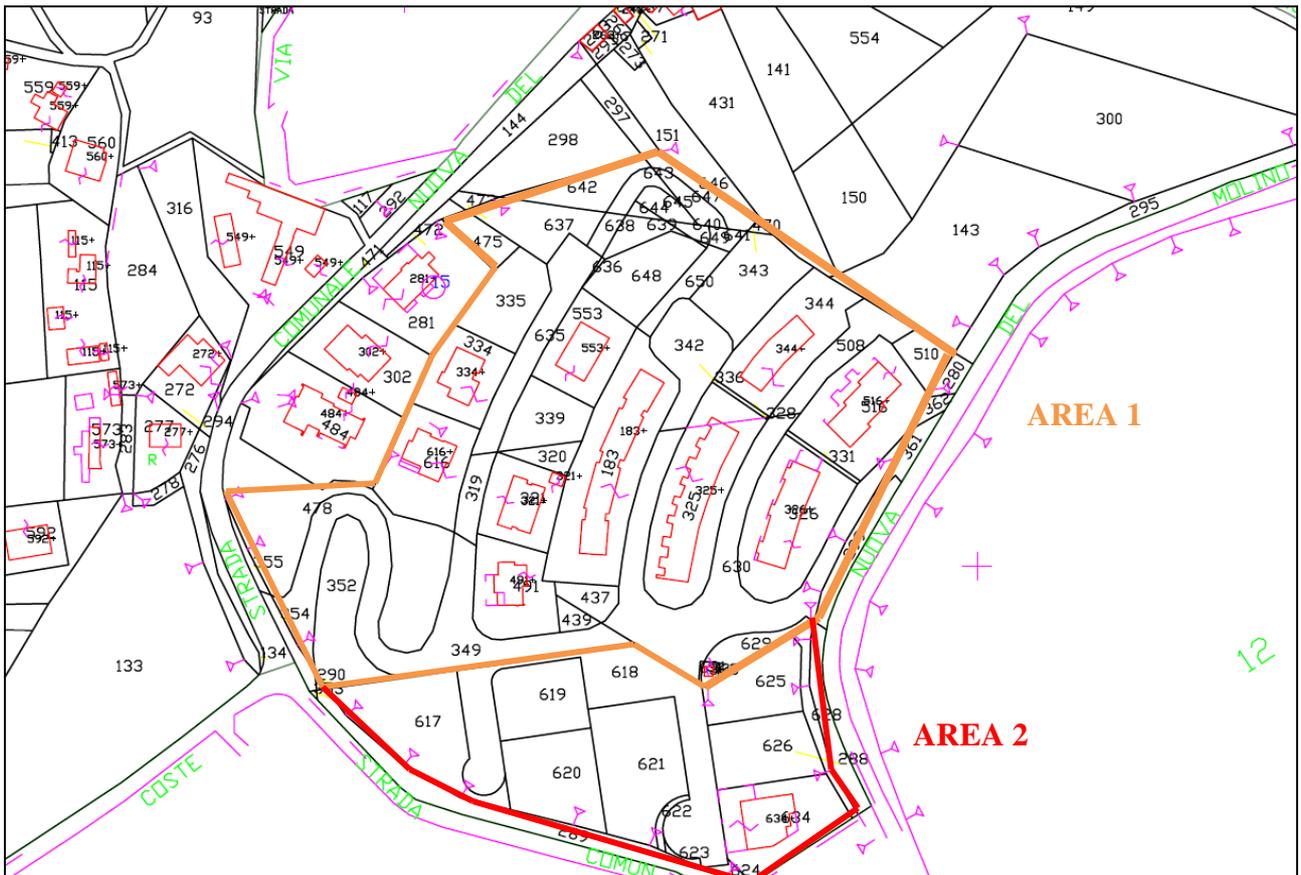
VARIANTE alle N.T.A. della LOTTIZZAZIONE

“L3C3 PL1 – C1”

MEDIANTE UNIFORMAZIONE con le N.T.A. del PIANO

“L3C3BIS PL5 C3”

A seguito dell'operatività, sulle due aree di lottizzazione, si sono verificate situazioni di possibilità edificatorie e di ampliamenti (in particolare nella AREA 1) molto dissimili tra loro con conseguente disuniformità della possibilità edificatoria per i proprietari dei lotti/edifici. La presente relazione ha pertanto come oggetto l'armonizzazione delle norme vigenti sulle due aree confinanti, l'una l'ampliamento dell'altra, ubicate nel Comune di Colmurano (MC) nelle vicinanze del centro storico. Nell'immagine che segue è possibile identificare la loro distinzione catastale.



Sulle due aree in parola vige una regolamentazione diversa dettata dalle epoche diverse di sviluppo dei Piani. Da un lato infatti il Programma di Fabbricazione e la lottizzazione "L3C3 PLI - CI" realizzata dall'Amministrazione Comunale negli anni 80/90, dall'altro il Piano Regolatore Generale P.R.G. e la lottizzazione "L3C3bis", sempre realizzata dall'Ente, nel 2007. L'amministrazione si trova dunque ora ad avere due aree adiacenti sulle quali vigono due regolamentazioni diverse.

2. DESCRIZIONE ED INQUADRAMENTO GENERALE DELL'AREA



Si fa riferimento alle due aree limitrofe ubicate in C/da pescheria del Comune di Colmurano (MC), alla base del rilievo collinare dove sorge il Capoluogo. Le due aree in oggetto sono essenzialmente impostate ai lati di un asse principale che le divide, Via Michelangelo Buonarroti, via realizzata come opera di urbanizzazione dell'AREA I .

3. AREA I - IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "L3C3 PLI – C1"

Per l'area I, si fa riferimento al piano di lottizzazione denominato "L3C3 PLI – C1", realizzato dall'Amministrazione Comunale negli anni 80/90. La soluzione scelta per l'edificazione dell'area è stata quella di disporre le tipologie di edifici a raggiera lungo le curve di livello del terreno, lasciando dei canali visuali liberi verso il centro storico in modo tale da far percepire l'andamento originario del pendio. La trama unitaria è impostata lungo un asse principale (Via Michelangelo Buonarroti) da cui si dipartono n. 3 strade di lottizzazione (da monte verso valle: via Raffaello Sanzio, via Leonardo da Vinci, via Piero della Francesca) che accedono ai vari lotti.

Secondo il **Programma di Fabbricazione** per l'area in questione, definita come area destinata a residenze di nuovo impianto C3, sono previsti i seguenti indici e tipi edilizi:

1) Attrezzature (mq/mq):

- Aree per l'istruzione "S" : 0.75;

- Attrezzature d'interesse comune "AT": da ricavare all'interno di ogni comprensorio in ragione di un minimo di 12 mq ogni 200 mc;
 - Spazi pubblici attrezzati "V": da ricavare all'interno di ogni comprensorio in ragione di un minimo di 12 mq ogni 200 mc;
 - Parcheggi pubblici "P": da ricavare all'interno di ogni comprensorio in ragione di un minimo di 12 mq ogni 200 mc;
- 2) Destinazione: residenze, alberghi, artigianato di servizio non molesto, uffici e attrezzature, negozi e piccoli depositi;
 - 3) Altezza massima: 7 metri;
 - 4) Numero di piani: 2 + seminterrato;
 - 5) Distanza minima:
 - Dagli altri fabbricati = 10 m;
 - Dai confini = 5.50 m;
 - Da strade con larghezza > 7 m = 7.50 m;
 - 6) Accessori: garage e depositi nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria;
 - 7) Spazi aperti: ammessi cortili solo se aperti;
 - 8) Indice di piantumazione: 1 albero ad alto fusto ogni 50 mq di area scoperta del lotto;
 - 9) Garage e spazi parcheggi: obbligatorio 1 mq ogni 20 mc;
 - 10) Disciplina delle lottizzazioni: obbligatoria ed estesa all'intero comprensorio contrassegnato;
 - 11) Prescrizioni particolari: data la delicatezza dell'intervento per la vicina presenza del centro storico, la lottizzazione dovrà essere studiata con soluzioni piano volumetriche vincolanti, soprattutto volte al rispetto delle visuali principali, esemplificazioni delle tipologie e prescrizione dei materiali di finitura;

IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "L3C3 PLI – C I" – STATO ATTUALE

Il progetto di Lottizzazione, redatto dal Dott. Arch. Grisogani Fabio di Macerata nel Novembre 1982 è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 05/09/1983 ed approvato con successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 19/12/1983.

In sintesi il Piano approvato con la Deliberazione Consiliare n. 67 del 19/12/1983 si può riassumersi come segue:

12 MQ/ABITANTE				
Abitanti 244	Verde attrezzato 5,5 mq/abit.	Parcheggio 2,5 mq/abit.	Attrezzature 4 mq/abit.	TOTALE
Previsti dal D.M. 1444 del 02/04/1968	1342	610	976	2928
Richiesti dal Piano di Fabbricazione	2989,20	-	-	2989,20
Previsti dal progetto	4710	729	980	6419

Quadro degli standard alla stato attuale a seguito delle varianti e monetizzazioni apportate negli anni al Piano di Lottizzazione:

12 MQ/ABITANTE			
Abitanti 244	Verde attrezzato 5,5 mq/abit. Ed attrezzature 4 mq/abit.	Parcheggio 2,5 mq/abit.	TOTALE
Previsti dal D.M. 1444 del 02/04/1968	2318	610	2928
Richiesti dal P.d.F.	2989,20	-	2989,20
Previsti dalla L.R. 34/92 con verde aggiuntivo	3050	610	3660
Stato attuale	5175	729	5904

I lotti risultano tutti venduti ed edificati ad eccezione dei lotti L14 e L9.

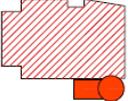


LEGENDA

-  LIMITE LOTTIZZAZIONE
-  VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E DI QUARTIERE
-  PARCHEGGI
-  EDIFICI RESIDENZIALI (d'iniziativa privata)
-  EDIFICI CON TIPOLOGIA A BLOCCO
-  EDIFICI CON TIPOLOGIA A SCHIERA
-  ACCESSO LOTTO L14

4. AREA 2 - LOTTIZZAZIONE "L3C3 BIS"

LEGENDA

	Superficie Fondiaria		Limite Rispetto Cimiteriale
	Viabilità pubblica		Distanza S.P. Colmurano
	Parcheggi Pubblici		Limite lottizzazione
	VERDE PUBBLICO		Ideogrammi edifici a carattere indicativo



Planimetria generale L3C3 bis

Per l'area 2, le N.T.A. prevedono i seguenti indici e tipi edilizi:

- 1) Altezza max: 8m
- 2) Distanza minima:

- Dagli altri fabbricati = 10 m
- Dai confini = 5.50 m
- Distanza dalle strade = 7,50 m

3) Sp (standard): 12+3 mq

4) Numero di piani: Non definiti

Per quanto riguarda la lottizzazione "L3C3 bis" del 2007, l'intervento prevede:

DATI QUANTITATIVI	
Superficie territoriale	9390 mq
Superficie fondiaria	6000 mq
Indice fondiario	2.30 mc/mq
Altezza massima	8 ml
Volume di progetto	9400 mc
Standard minimi	1410 mq
Parcheggi pubblici	805 mq
Verde pubblico	620 mq
Standard di P.L.	1425 mq

DATI DIMENSIONALI		
LOTTO R1	800 mq	1300 mc
LOTTO R2	1000 mq	1300 mc
LOTTO R3	1500 mq	2700 mc
LOTTO R4	770 mq	1100 mc
LOTTO R5	830 mq	1200 mc
LOTTO R6	1100 mq	1800 mc
TOTALE	6000 mq	9400 mc

STANDARD URBANISTICI	SUPERFICIE mq
P1	300 mq
P2	505 mq
TOTALE PARCHEGGI	805 mq
V	620 mq
TOTALE VERDE	620 mq
TOTALE P+V	1425 mq

5. CONFRONTO TRA PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE, NTA DEL PRG E REC

	PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE	NTA del PRG	R.E.C.
	Area 1 "L3C3 PLI-C1"	Area 2 "L3C3bis"	
H max	7 m	8 m	<p>LA MAX ALTEZZA MISURATA TRA I DIVERSI PROSPETTI DELL'EDIFICIO</p> <p>Se colmo \leq 1.80m Hmax = intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura</p> <p>Se colmo $>$ 1.80m Hmax = misurata alla linea di colmo</p> <p>Per pendenze TERRENO $>$ 15% Hmax+20% nelle parti a valle (max ass. 2 ml)</p>
Numero di piani	2 + seminterrato	-	Numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile
Distanza minima fabbricati	10 m	10 m	Misurata dal punto di max sporgenza
Distanza minima confini	5,50 m	5,50 m	Misurata dal punto di max sporgenza
Distanza minima strade	7,50 m	7,50 m	Distanza tra le proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale

Piano interrato o seminterrato	1 piano seminterrato	-	<p>Piano seminterrato Sup. perim. = 50% Sup. tot</p> <p>Piano interrato Pareti perimetrali completamente comprese entro la linea di terra (salvo bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra)</p> <p>Edifici di volumetria particolare (per dimensioni, posizione su terreni in forte pendenza o per articolazione volumetrica nell'attacco a terra)</p> <p>Scomporre il piano in porzioni fuori terra, seminterrate e interrate</p>
--------------------------------	----------------------	---	--

6. PROPOSTA NTA UNICHE

Le due aree in oggetto, nonostante siano aree confinanti, prevedono una diversa regolamentazione essendo l'AREA 1 legata alle norme della vecchia Lottizzazione del 1982. Considerato tutto quanto sopra esposto e considerata la necessità di uniformare le norme per evitare differenze non giustificabili vista l'uniformità dell'area sia per tipologia costruttiva che per ubicazione, senza modifica alcuna dei parametri urbanistici delle due lottizzazioni, si uniformano le norme che per entrambe possono essere così riassunte:

	N.T.A. UNICHE
	Area 1 "L3C3 PLI-C1" Area 2 "L3C3 bis"
H max	8 m
Numero di piani	-
Distanza minima fabbricati	10 m
Distanza minima	5,50 m

confini	
Distanza minima strade	7,50 m
Piano interrato o seminterrato	-

7. CONCLUSIONI

La formazione di un'unica norma di riferimento per entrambe le aree in oggetto prevede quindi:

- H massima dei fabbricati non più di 7 ml ma di 8 ml,
- Numero massimo di piani non definito,
- Distanze minime dai fabbricati, dai confini e dalle strade rimangono inalterate in modo tale da non variare gli allineamenti,
- Numero di piani interrati/seminterrati non definiti.

Si precisa infine che la presente variante non necessita dell'acquisizione del parere di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/01 in quanto non vengono modificati gli elementi sostanziali dei piani, il perimetro e l'estensione (parere acquisito in sede di approvazione del P.L.). Non necessita altresì della procedura di Verifica di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della D.G.R. 1813 del 21/12/2010, paragrafo 1.3, punto 8, lett. K) e D).

Il Tecnico

Geom. Verdicchio Saverio