

COMUNE DI MOGLIANO

(PROVINCIA DI MACERATA)



RIQUALIFICAZIONE AREA ADIACENTE EX-OSPEDALE DI SAN MICHELE Largo Cesare Battisti - 62010 MOGLIANO (MC)

PIANO PARTICOLAREGGIATO Progetto Definitivo-Esecutivo



Committente: **COAL Soc. Coop. ar**
Ufficio Tecnico: **Geom. Paolo FEDE**

Progettazione:
Dott. Arch. Vittorio Galanti
Studio Associato Galanti e Carlocchia Architetti

data: **26 Novembre 2016**

agg.: **16 Gennaio 2017**

agg.: **5 Giugno 2017**

scala:

oggetto della tavola:

Norme Tecniche di Attuazione

PD ED
PRELIMINARE OPERE
DEFINITIVO EDILI

Tav.

PP 6.1

Comune di Mogliano (MC)
Piano Particolareggiato Area ex-Ospedale di San Michele

Norme di Attuazione

Castelfidardo (AN), lì 5 Giugno 2017

Art. 1 - Contenuto del Piano Particolareggiato

Il presente Piano Particolareggiato costituisce attuazione dell'ambito individuato in cartografia come "Zona per Attrezzature Commerciali e Terziarie D" e disciplinato all'Art.23 delle Norme di Attuazione del PRG vigente in quanto Comparto Edificatorio PP2.

Art. 2 - Articolazione del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato è articolato in Area di intervento e opere di urbanizzazione così denominate:

- Opere di urbanizzazione primaria
- Viabilità
- Parcheggi pubblici
- Verde pubblico

Art. 3 - Quantità edificatorie e aree a standards

La capacità insediativa attribuita all'intera "Zona per Attrezzature Commerciali e Terziarie D" è pari a quella del lotto stesso, nei limiti delle sue dimensioni, e nel rispetto degli indici e dei parametri delle zone per attrezzature pubbliche di cui all'art.37 delle NTA del PRG, assumendo come superficie fondiaria l'area perimetrata dal piano attuativo, coincidente col comparto PP2.

Il sopradescritto art.37, individua quindi i seguenti indici:

- IF (Indice di Fabbricabilità Fondiaria) pari a 3 mc/mq
- SC (Superficie Coperta) non superiore al 50% della Superficie Fondiaria.

Tale capacità edificatori è così individuata:

Superficie Territoriale Comparto PP2	mq	7.930,00
Superficie Fondiaria Comparto PP2 (ST-OOUU)	mq	2.409,00
Superficie Coperta Massima (50% SF)	mq	1.204,50

Le aree a parcheggio pubblico, in ottemperanza agli standards richiesti dal PRG, devono essere così quantificate:

Parcheggio pubblico: 1,1 mq ogni mq di superficie di vendita (Tavola PP 9.1)
Per attività commerciali del settore alimentare o miste

Art. 4 - Destinazioni d'uso

All'interno del Piano Particolareggiato, è prevista la seguente destinazione d'uso:

- commerciale del settore alimentare o miste

Art. 5 - Parametri edilizi e tipologie edilizie

I parametri edilizi sono prescrizioni vincolanti per l'edificazione e sono indicati nella Tav. n. PP 4.1.

Sono parametri edilizi:

- IF (Indice di Fabbricabilità Fondiaria)
- Superficie Coperta
- Altezza massima
- Percorsi pedonali
- Collegamento verticale
- Superficie a verde
- Area di tutela vasca settecentesca

Il Regolamento Edilizio Comunale all'art.14 descrive poi le definizioni di indici e parametri come segue:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria: rapp. tra Volume (V) e superficie fondiaria (SF)
- Volume : per seminterrati, $SUL \times$ (rapporto tra somma superfici pareti fuori terra e perimetro di piano)
- Superficie Fondiaria : area destinata all'edificazione ST, al netto delle superfici per OO.UU.
- Superficie Territoriale : area complessiva interessata da intervento urbanistico attuativo
- Superficie Coperta : proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra

ST : mq 7.930
SF : mq 2.409 (7.930 - 5.521 OO.UU.)
SC massima consentita da art.37: $SF / 2 = 2.409 / 2 = mq \quad 1.204,5$

Area d'Intervento: mq 997 (al netto di aree ad uso pubblico - lordo mq 1.090)
SUL di progetto : mq 855 (al netto del porticato - lordo mq 927)
*(dalla SUL si detrae il portico
in quanto di uso pubblico ai sensi della lett. oo dell'art. 14 del REC)*

SC di progetto : mq 0 volume seminterrato senza porzioni fuori terra (eventuale dimensione del 50% della copertura, pari a metà della SUL, risulta essere comunque inferiori ai massimi dell'art.37)

Volume di progetto: $SUL \times (\text{pareti fuori terra} / \text{perimetro})$
 $= 855 \times (318,22/137,52) = \text{mc} \quad 1.975,05$

IF di progetto: $V / SF = 1.975,05 / 2.409 = \text{mc/mq} \quad 0,82 (< 3)$
(lo stesso indice equiparato all'Area d'Intervento è pari a 1,98 mc/mq, sempre inferiore a 3 mc/mq)

Art. 6 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie sono individuate nelle Tavole denominate dalla PP 7.1 alla PP 14.1, ed in particolare di seguito elencate:

<u>PP 7.1, 8.1 e 8.1a</u>	<u>Progetto Viabilità Nuova Mini-rotatoria</u>
<u>PP 9.1</u>	<u>Progetto OO.UU. Parcheggi</u>
<u>PP 10.1, 11.1 e 12.1</u>	<u>Progetto OO.UU. Linee di Scarico</u>
<u>PP 13.1 e 14.1</u>	<u>Progetto OO.UU. Pubblica Illuminazione</u>

Le stesse sono anche specificate in opportuni Computi Metrici (CME-OOUU).

Si intendono:

Opere di urbanizzazione primaria

fognatura, illuminazione pubblica piazzali e portico

Viabilità

sede stradale (piazzali, nuova mini-rotatoria e rampa di raccordo)

Parcheggi pubblici

parcheggi pubblici su entrambi i piazzali

Verde pubblico

- verde pubblico in area verde su livello superiore, completo di nuove ripiantumazioni arbustive (come da Relaz.Botanica D.1);
- giochi per bimbi in area verde su livello superiore;
- alberature parzialmente ricollocate su piazzale inferiore o su aree indicate dalla Amm. Comunale.

Il parcheggio pubblico, il verde e le opere di urbanizzazione si intendono a presupposto degli interventi di iniziativa privata in quanto costituiscono gli standards richiesti per legge D.M. 2/4/68 n.1444 ulteriormente specificate all'art.23 delle NTA del P.R.G. vigente.

E' ammesso l'intervento da parte di privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 7 - Attuazione del Piano Particolareggiato

Gli interventi sono attuati da soggetti privati sulla base di apposita disciplina convenzionale, stabilita dall'Amministrazione Comunale in attuazione del presente strumento esecutivo.

La convenzione disciplina:

- 1) la cessione gratuita al Comune delle aree oggetto di opere di urbanizzazione primaria, secondaria, verde e parcheggi secondo le destinazioni previste dal P.P.;
- 2) gli oneri di urbanizzazione da corrispondere o le opere da realizzare in attuazione dello strumento urbanistico;
- 3) i tempi di realizzazione degli interventi.

L'attuazione deve essere estesa all'intera Area di intervento.

Art. 8 - Elaborati del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

Elenco tavole

tav.	titolo	scala
PP 1.1	Stralcio del PRG vigente e NTA, Catastale	1:1000
PP 2.1	Rappresentazione Plano-Altmetrica dello stato attuale	1:200
PP 3.1	Rappresentazione dello stato attuale e dei servizi	1:200
PP 4.1	Progetto PP su mappa catastale	1:100/1:200/1:500
PP 5.1	Relazione tecnica illustrativa	
PP 6.1	Norme tecniche di attuazione del PP	
PP 7.1	Prog. Viabilità - nuova mini-rotatoria - Relaz. flussi di traffico	
PP 8.1	Prog. Viabilità - nuova mini-rotatoria - Planimetrie	1:200
PP 8.1a	Prog. Viabilità - nuova mini-rotatoria - Planimetrie Sottoserv.	1:200
PP 9.1	Prog. Opere urbanizzazione - Parcheggi	1:200
PP 10.1	Prog. Opere urbanizzazione - Linee di scarico Relazione	
PP 11.1	Prog. Opere urbanizzazione - Linee di scarico P. San Michele e Largo Cesare Battisti	
PP 12.1	Prog. Opere urbanizzazione - Linee di scarico Largo Piano Terra	
PP 13.1	Prog. Opere urbanizzazione - Pubblica illuminazione relazione	
PP 14.1	Prog. Opere urbanizzazione - Pubblica illuminazione	
PE-AR 1.1	Prog. Architettonico - Piante e prospetti	1:200
PE-AR 2.1	Prog. Architettonico - Pianta P. terra e sezioni	1:100

PE-AR 3.1	Prog. Architettonico - Pianta Copertura e prospetti	1:100
PE-AR 4.1	Prog. Architettonico - Viste 3D e render	
PE-AR 5.1	Prog. Architettonico - Verifiche igienico sanitarie	1:100/1:200
PE-AR 6.1	Prog. Architettonico - Particolari costruttivi	Varie
PE-STR 1.1	Prog. Strutturale - Paratia pali in CA - TAVOLE	1:200/1:50
PE-STR 2.1	Prog. Strutturale - Paratia pali in CA - Relazione tecnica di sintesi	
PE-STR 3.1	Prog. Strutturale - Fabbricato a destinazione commerciale Tavola Fili Fissi 1:100	
PE-STR 4.1	Prog. Strutturale - Fabbricato a destinazione commerciale Tavole Pianta fondazioni, primo solaio e particolari	1:100/1:50
PE-STR 5.1	Prog. Strutturale - Fabbricato a destinazione commerciale Relazione tecnica generale	
PE-IM 1.1	Impianto Elettrico e rilevazione incendi - Relazione	
PE-IM 2.1	Impianto Elettrico e rilevazione incendi - Distribuzione Piano Terra	
PE-IM 3.1	Impianto Elettrico e rilevazione incendi - Q.E.P. E Q.E.G.	
PE-IM 4.1	Relazione Tecnica L. 10/91 e ss.mm.ii.	
PE-IM 5.1	Impianto idrico e anti-incendio - Relazione	
PE-IM 6.1	Impianti meccanici - Distribuzione tubazioni e schemi funzionali	
PE-IM 7.1	Certificato acustico di progetto	
PE-IM 8.1	Relazione Scariche Atmosferiche	
A 1.1	Documentazione fotografica	
B 1.1	Relazione geologica geotecnica e sismica	
B 2.1	Verifica di compatibilità idraulica	
C 1.1	Schema di convenzione	
D 1.1	Relazione botanico - vegetazionale	
E 1.1	Relazione igienico-sanitaria	
CME	Computo estimativo opere edili	
CME-IM1.1	Computo estimativo impianti elettrico/rilevazione incendi	
CME-IM 2.1	Computo estimativo impianti meccanici	
CME-OOUU	Computo estimativo opere di urbanizzazione	
CAP-OOUU	Capitolato Prestazionale Opere di urbanizzazione	
MANT	Piano di Manutenzione	
PSC	Piano si sicurezza e coordinamento	
SIC	Planimetria del cantieramento - sicurezza	
RIS	Analisi e valutazione dei rischi	
FASC	Fascicolo con le caratteristiche dell'opera	
CRO	Cronoprogramma	

Agli stessi elaborati si aggiungono i parere già raccolti dai seguenti enti:

- Parere Igienico-Sanitario Asur di Macerata
- Parere Soprint. Monumenti delle Marche Ancona
- Nulla Osta Viabilità Provincia di Macerata