

"allegato H_1^ v"

COMUNE di CASTELFIDARDO

Provincia di Ancona

**LOTTIZZAZIONE COMPARTO EDIFICABILE C2 in
via CARLO MARX – LOCALITÀ ACQUAVIVA**

1^ Variante al progetto approvato con D.C.C. n° 110 del 29/11/2010

Norme Tecniche di Attuazione

il Tecnico Progettista

(dott. arch. **Matteo DURI**)

Loreto, 11 novembre 2013

pag. 1/12

NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

- generalità -

Di seguito si riportano le Norme Tecniche di Attuazione che dovranno essere seguite nell'attuazione del Piano di Lottizzazione del comparto di proprietà della OIKOS Immobiliare s.r.l. sito in località Acquaviva – via Carlo Marx.

Tali norme derivano sia dalle “norme dettate dal Piano Regolatore Generale” sia da “norme particolari”, fissate per la edificazione dei fabbricati previsti dal Piano planivolumetrico predisposto e per la loro finitura esterna come anche per la sistemazione delle aree private pertinenti ai fabbricati stessi.

- descrizione delle aree previste nel comparto -

Le aree comprese nel Piano sono state distinte, secondo la loro destinazione, come segue:

- 1) *zona per attrezzature pubbliche a servizio della lottizzazione costituita da:*
 - . aree per verde attrezzato a parco complete di arredo urbano;
 - . aree di sosta;
- 2) *aree per la viabilità pubblica (strada di lottizzazione) sia pedonale che veicolare;*
- 3) *aree private (strade private) destinate alla viabilità anche pubblica;*
- 4) *aree private destinate alla edificazione.*

- N.T.A. del P.R.G. vigente -

L'edificazione dell'area, per quanto riguarda le nuove costruzioni, è regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. che per la zona in oggetto sono riportate nell'art. 23 C.2 "Nuovi insediamenti, a prevalente funzione residenziale, a definizione dei margini edificati".

Il comparto è classificato come Zona Omogenea "C" di cui all'art. 2 del D.L. n° 1444/68.

In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione convenzionati).

Come riportato nell'art. 23 delle NTA del PRG, per la edificazione nella sottozona C.2, in cui rientra il comparto oggetto di piano di lottizzazione, valgono le prescrizioni di seguito riportate:

categoria d'uso prevalente	R
categoria o destinazione d'uso complementari	C4; c7; EdV; s4; s5; s10; as1; as3; aa1; z1; z4; AV; t1; t6
modalità d'attuazione	Indiretta
Categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta	MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria MI - modifiche interne R - restauro RC - restauro conservativo
Grandezze, indici e parametri urbanistico - edilizi	It = 1,20 mc/mq If = 1,80 mc/mq H _{max} = 7,50 ml D _c = 5,00 ml D _s = 7,50 ml, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada D _e = 10,00 ml minimi
Parametri aggiuntivi rispetto al REC	P _s = 25% St P _i = 5% St
Standard urbanistici	Ai sensi dell'art. 72 delle NTA di PRG
Prescrizioni e note particolari	

- Norme Tecniche Generali per l'Attuazione del Piano di Lottizzazione -

Il Piano di lottizzazione definisce la destinazione e la ubicazione delle aree di cui sopra, la viabilità, la tipologia, le superfici di massimo ingombro e i volumi previsti (ma possibili di variazione) realizzabili in ogni lotto e/o sotto - lotto edificabile.

In merito al volume massimo realizzabile in ogni lotto, si precisa che quello indicato nella Tabella di pag. 9 della Relazione Tecnico – Illustrativa (all. A_1^v) e nella tav. 1_1^v è solo indicativo.

Con riferimento a quanto sopra si precisa che il volume mas-

simo realizzabile in ogni lotto potrà essere variato e fissato in sede di definitiva progettazione dei singoli edifici; ciò nel rispetto del volume massimo realizzabile all'interno del comparto pari a mc. 13.400 e a seguito della possibilità di trasferire i volumi da un'area all'altra poste all'interno della medesima zona urbanistica (prevista dalla Legge 106/2011).

A seguito di tale possibilità, il volume totale potrà essere ridistribuito tra i singoli lotti - senza che ciò costituisca variante alla lottizzazione - e potrà variare fino ad un massimo del 15% (quindici per cento) delle quantità riportate in corrispondenza di ogni singolo lotto.

Nel rispetto delle suddette prescrizioni, il Piano si attuerà previa approvazione, da parte degli Organi competenti, dei progetti esecutivi redatti in merito alla potenziale edificazione di ogni lotto o sotto - lotto facente parte del comparto.

Essendo i lotti previsti nel planivolumetrico di superficie fondiaria tale da permettere la edificazione anche di più edifici, la loro edificazione potrà avvenire anche per stralci successivi interessanti i singoli sotto - lotti che potranno anche essere frazionati dando origine a lotti indipendenti.

I singoli fabbricati potranno essere di volta in volta autorizzati purché la somma delle singole volumetrie sia uguale a quella massima prevista dal planivolumetrico approvato e convenzionato e, per ogni lotto corrisponda a quella assegnatagli da una eventuale ridistribuzione nel rispetto del limite sopra fissato.

Rimane stabilito che l'approvazione di un eventuale progetto esecutivo di variante relativo alle opere di urbanizzazione previste dal planivolumetrico originariamente approvato e convenzionato non comporterà "variante alla lottizzazione". Ciò nel caso in cui non implichi variante a concetti e a scelte tecniche già fissate, anche se di

massima, da detto Piano.

L'urbanizzazione di tutto il Comparto potrà essere realizzata anche per stralci esecutivi successivi purché nel rispetto del progetto unitario e purché riferiti unitariamente a un sotto - comparto di intervento e funzionalmente compiuti.

- Norme Tecniche di Attuazione particolari del Piano di Lottizzazione -

Per le **AREE DESTINATE ALLA EDIFICAZIONE** il Piano stabilisce la suddivisione in tre lotti che a loro volta potranno essere suddivisi in sotto - lotti dove potranno essere realizzati più edifici il cui numero e la cui volumetria, stabiliti a discrezione del Lottizzante, dovranno avere, per quanto possibile, una distribuzione uniforme dell'intero volume previsto in ogni lotto e rispettare una ridistribuzione volumetrica entro i termini in precedenza descritti.

Il lotto n° 2 viene in questa fase proposto per la realizzazione della prevista **edilizia convenzionata** che, come previsto nell'art. 70 ultimo comma delle N.T.A. del P.R.G. deve corrispondere al 10% della cubatura complessiva, è pari a 1.340 mc. Detta volumetria convenzionata potrà, comunque, essere spostata in altro lotto senza che ciò possa essere inteso come variante alla lottizzazione e, quindi, sarà decisa unilateralmente dalla proprietà in fase di progettazione esecutiva dei singoli interventi anche in considerazione della relativa richiesta da parte di potenziali utenti.

Per ogni lotto, il planivolumetrico definisce:

- il **perimetro di massimo ingombro**;
- il **volume potenzialmente realizzabile** che può, però, essere modificato con una ridistribuzione per un massimo del 15% di quella indicata in ogni lotto;
- di massima, il **numero di piani** fuori ed entro terra. Tali previsioni pos-

sono comunque variare in fase di progettazione esecutiva di ogni fabbricato;

- di massima, la **posizione dei passi carrai** sia per l'accesso ai posti macchina esterni sia per l'accesso ai piano interrati destinati principalmente ad autorimessa.

In fase esecutiva, le prescrizioni planivolumetriche previste dal Piano di lottizzazione potranno subire, come già più volte detto, modificazioni dovute anche alla maggiore precisione della scala d'intervento, purché non venga alterato il quadro generale dell'insieme e rispettino il limite massimo indicato.

Per le **AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ DI LOTTIZZAZIONE**, sia pubblica che privata interna ai singoli lotti, il Piano stabilisce il tracciato, le varie sezioni e, di massima, le quote che potranno variare, quindi e se necessario, in fase esecutive.

Per le **AREE DESTINATE a PARCHEGGI PUBBLICI di LOTTIZZAZIONE**, che dovranno essere piantumate nel rispetto di quanto previsto dall'art. 62 comma 5 del R.E.C., il Piano indica la loro ubicazione e la loro ampiezza. Sono ammessi eventuali adeguamenti in fase esecutiva.

Per le **AREE DESTINATE ad ATTREZZATURE PUBBLICHE al SERVIZIO della LOTTIZZAZIONE** il Piano stabilisce, attraverso appositi simboli e/o retini, la destinazione e la sistemazione di ciascuna di esse.

Per le aree a parcheggio, per i camminamenti della zona a verde e per i marciapiedi, ai fini della compatibilità idraulica e delle eventuali misure compensative necessarie a garantire l'invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche ai sensi della L.R. 22/11, è prevista la realizzazione di pavimentazioni in conglomerato cementizio drenante (tipo i.idro DRAIN) con alta capacità di contenimento, fino al 25% del proprio volume, delle acque meteoriche.

Nelle sopra citate **aree, destinate a verde attrezzato, alla viabilità e a parcheggio**, è vietato ogni tipo di costruzione, se non di tipo ed a carattere precario come per esempio "manufatti di arredo e per lo svago".

Per le **ZONE A VERDE ATTREZZATO** previste dal planivolumetrico rimane stabilito che, mentre è ritenuta sufficiente la già documentata preesistente piantumazione di alberi (che dovrà essere eventualmente integrata in caso di abbattimento per giustificato motivo e/o perché alcune essenze potrebbero seccarsi prima del passaggio al Comune delle opere di urbanizzazione realizzate), la parte di area destinata a verde, che non risultasse interessata da camminamenti e/o spazi di gioco o di sosta, dovrà essere sistemata a prato tipo inglese.

L'**attrezzatura di svago** da prevedere all'interno dell'area a verde ha la seguente minima consistenza:

- **panchine sdoppie:** n° 8 con struttura in ghisa sottoposta a trattamento di zincatura a caldo e verniciata a smalto con seduta e schienale in doghe di legno trattato con protezione da muffe e insetti (cfr. scheda allegata). La colorazione della struttura sarà concordata con l'UTC Sez. LL.PP.;
- **giochi per bambini:** totali n° 6 giochi suddivisi in: n° 1 altalena doppia, n° 1 bilico, n° 1 scivolo e n° 3 giochi a molla (cfr. schede allegate) tutti con certificazione EN 1176/1177, posti nel rispetto delle reciproche distanze di sicurezza e dotati di pavimentazione anti-trauma nella rispettiva area di pertinenza;
- **cestini porta - rifiuti:** n° 4 (cfr. scheda allegata).

Tutte le attrezzature dovranno rispettare le norme di sicurezza.

za in merito all'uso al quale sono destinate.

Il perimetro dell'area verde, a eccezione degli accessi a essa, sarà totalmente perimetrato con staccionata ottenuta con paletti di castagno (a sezione sdoppia) posti a croce su montanti e traverso superiore.

- tipologia e destinazione degli edifici -

Le **tipologie** ammesse, per la costruzione degli edifici previsti dal planivolumetrico, sono di due tipi e precisamente:

- del **tipo tradizionale**, rappresentato da uno o più corpi di fabbrica mono o plurifamiliare (in corrispondenza dei lotti contrassegnati con i nn. 1 e 2 nelle tavole di progetto di 1^a Variante) o da uno o più blocchi posti anche a schiera (in corrispondenza del solo lotto contrassegnato con il n° 2 nelle tavole di progetto di 1^a Variante); ciò con la possibilità di realizzare accessi indipendenti agli appartamenti (anche se posti a piano primo e con scala esterna al corpo principale);
- del **tipo a stecche anche non allineate** (in corrispondenza del lotto contrassegnato con il n° 3 nelle tavole) dove può essere realizzata una struttura sanitaria convenzionata tra la Cooss Marche e il Comune di Castelfidardo. Tale ipotesi corrisponde al progetto di massima presentato, dalla Cooss Marche e visionato dall'Amministrazione comunale, che comunque potrà essere anche sostanzialmente modificato in fase esecutiva nella tipologia e nella distribuzione planimetrica come anche nel numero di piani purché nel rispetto della massima altezza ammessa.

Rimane stabilito che le previsioni attualmente fissate di massima dal planivolumetrico potranno essere variate in fase di progettazione esecutiva dei singoli fabbricati; ciò ferme restando le tipologie ammesse e senza che ciò comporti variante al piano di lottizzazione.

Per tutte le costruzioni è possibile la realizzazione di un piano

interrato o seminterrato, da adibire ad autorimessa e/o a vani accessori alla destinazione principale; di due piani utili e di un eventuale piano accessorio sottotetto se il tipo di copertura lo permette.

Per ognuna delle tipologie ammesse dovrà generalmente essere rispettata una distanza di almeno ml 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti. Tale distanza, potrà essere derogata e quindi ridotta quando una sola delle pareti contrapposte sia finestrata e i due edifici si fronteggino per uno sviluppo minore o uguale a ml 12,00. Ciò nel rispetto di quanto stabilito nell'art. 61 del R.E.C. vigente.

Tra due o più corpi di fabbrica, la realizzazione di **pergolati continui**, intesi come parte integrante di essi e interessanti lo sviluppo completo o parziale delle pareti contrapposte, avrà l'effetto di annullare la reciproca minima distanza che deve essere rispettata sia tra detti corpi, sia rispetto al reciproco confine di proprietà.

Nei lotti facenti parte del planivolumetrico è comunque consentita, come norma particolare accettata a priori dalle future parti interessate e in quanto prevista dall'art. 61-comma 2 del REC, la costruzione sul reciproco confine, sia entro che fuori terra. Ciò in deroga a quanto rappresentato nelle tavv. 1_1^v e 12_1^v relativamente al perimetro di massimo ingombro.

Le **destinazioni d'uso** previste sono quelle consentite dalle N.T.A. di PRG per cui sarà possibile la realizzazione anche di unità immobiliari destinate a uso terziario e/o commerciale comunque compatibili con la residenza anche per anziani del tipo anche protetta.

Le destinazioni d'uso saranno decise, per ogni edificio, in fase esecutiva e sono, quindi, a discrezione del Lottizzante o dei suoi aventi causa che potranno decidere unilateralmente in base alle loro necessità e alle future richieste del mercato.

- caratteristiche costruttive degli edifici -

Le caratteristiche costruttive esterne degli edifici dovranno essere le seguenti:

- **finiture**: saranno ottenute con intonaco colorato, utilizzando tinte pastello e/o materiali a base di grassello di calce o materiali ad esso assimilabili. Tale finitura potrà eventualmente essere abbinata a parti finite con paramento di mattoni faccia vista del tipo anticato o pietra con possibilità di prevedere la posa di cornici in mattoni, pietra o in prefabbricate di cemento;
- **oscuramento esterno**: sarà ottenuto con persiane in legno, in alluminio preverniciato o in PVC, ciò a scelta, volta per volta, del Progettista purché la soluzione sia uniforme per ogni lotto;
- **sistemazione della corte esterna esclusiva**: dovrà seguire le prescrizioni di cui all'art. 23 delle N.T.A. di PRG in precedenza riportate (da pag. 3 della presente relazione) con possibilità di realizzare posti macchina e relativi camminamenti e ferma restando le soluzioni richieste per soddisfare la compatibilità idraulica dell'intervento di trasformazione di cui alla L.R. 22/2011.
- **recinzioni**: dovranno essere realizzate, verso strada, con muretti (anche in cls) non più alti di ml 0,50 e rivestiti con mattoni per un'altezza non inferiore a ml 0,30 dal piano del marciapiede o di ml 0,50 da quello stradale, nel caso non esistesse il marciapiede. Il tutto con sovrastante inferriata e con limitazione dell'altezza massima che non potrà superare ml 1,50. Verso i confini interni la recinzione potrà essere realizzata con cordolo e/o muretto con sovrastante inferriata e/o rete metallica;
- **coperture**: potranno essere realizzate del tipo tradizionale, con utilizzo di coppi tradizionali o coppetti alla romana in laterizio di colorazione naturale con esclusione di quella di tipo invecchiato, e/o a terrazzo secondo le esigenze progettuali con la possibilità di ubica-

zione di impianti tecnologici in genere compresi i loro accessori;

- **terrazzi incassati**: nella copertura, potranno essere realizzati, in entrambe le falde con una percentuale massima del 50% rispetto alla superficie della falda in cui sono inseriti.
- **canali discendenti e gronde**: dovranno essere realizzati esclusivamente in rame di sezione circolare.

- **distanza dalle strade** -

La **distanza minima** da mantenere **dalla strada di lottizzazione**, che rappresenta la viabilità primaria all'interno del planivolumetrico, risulta pari a ml 5,00.

La **distanza minima dai confini** con altre proprietà è quella fissata dalle N.T.A. di PRG pari cioè a ml. 5,00. Fermo restando la unilaterale possibilità di costruire sul reciproco confine tra lotti limitrofi.

La **distanza minima dalla viabilità interna ai lotti privati**, facente parte della loro superficie fondiaria degli stessi, è demandata alle previsioni dei progetti esecutivi dei fabbricati previsti in detti lotti.

La definizione unilaterale di tale distanza è giustificata anche in forza di quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 9 del D.L. 02/IV/68 n° 1444 sopra citato che testualmente recita: *"sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche"*.

il Tecnico progettista

(dott. arch. Matteo DURI)

Loreto, 11 novembre 2013

S taD/cc

file PC4\A_pratiche\01085-oikos castelfidardo\1^ variante\allegati\NTA_1^V.doc