

**Piano di lottizzazione residenziale ai sensi della LR 34/'92 e  
s.m.i.**

**“Il Colle del Belvedere”**

**B1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Indice**

<b>1. DEFINIZIONE</b>	<b>1</b>
<b>2. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE</b>	<b>2</b>
<b>3. ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO</b>	<b>3</b>
<b>4. AMBITO DI APPLICAZIONE E DURATA</b>	<b>4</b>
<b>5. LIMITI DELLA PROPOSTA DEL PIANO ATTUATIVO</b>	<b>5</b>
<b>6. MODALITA' GENERALI DI ATTUAZIONE</b>	<b>6</b>
<b>7. ESECUZIONE DELLE OPERE E LORO UTILIZZAZIONE</b>	<b>6</b>
<b>8. PRESCRIZIONI GENERALI PER LA REDAZIONE DEI PROGETTI</b>	<b>7</b>
<b>9. MODALITA' COSTRUTTIVE</b>	<b>7</b>
<b>10. AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI</b>	<b>8</b>
<b>11. DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI</b>	<b>8</b>
<b>12. PARAMENTI MURARI</b>	<b>9</b>
<b>13. COPERTURA E TETTI</b>	<b>9</b>
<b>14. INFISSI E SISTEMAZIONI ESTERNE</b>	<b>9</b>
<b>15. REGIMAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE E REFLUE</b>	<b>11</b>

## **1. Definizione**

Il piano di Lottizzazione proposto è riferito ad un 'area C2-1 identificata dal vigente Piano Regolatore come: "Zona residenziale di espansione – Nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati in contesti privi di valenza ambientale".

L'area oggetto dell' intervento si trova in Località San Paterniano, si estende per una superficie di 1981 mq ed è censita al NCT al foglio 2 mapp. 536 di proprietà del Sig. Giuseppe Biondini.

## **2. Norme Tecniche Di Attuazione Del Piano Regolatore**

### **C2 : Nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati.**

Le zone C2 comprendono le aree per la realizzazione di nuovi insediamenti a definizione dei margini del centro urbano, con densità edilizie medio-basse.

### **C2-1 : In contesti privi di valenza ambientale**

**Categoria d'uso prevalente / funzione territoriale** : U1/1; U1/2;

Categoria o destinazione d'uso complementari : U4/1, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/10, U4/11, U4/12 fino ad un massimo complessivo del 30% della SUL. In sede di Piano Attuativo, il Consiglio Comunale può diverse, fino ad un massimo del 50% determinare percentuali maggiori;

**Modalità di attuazione:** Intervento indiretto

### **Categoria di intervento sugli edifici esistenti:**

MO	Manutenzione Ordinaria
MS	Manutenzione Straordinaria
RC	Restauro e Risanamento Conservativo
RE	Ristrutturazione Edilizia
NC	Nuova Costruzione

### **Grandezze indici e parametri urbanistico edilizi:**

IT max = 0,60 mc/mq

IC max = 0,40 mq/mq

N max = 3 piani fuori terra

H max = 10,50 ml.

DC = ½ H ma non meno di 5,00 ml.

DF = H dell'edificio più alto ma non meno di 10,00 ml.

DS\* =  $\frac{1}{2}$  H ma comunque non meno di 5,00 ml. da ciglio della strada che delimita la SL e non meno di 10,00 ml. dal ciglio opposto della strada;

7,50 ml. per strade veicolari con larghezza da 7,00 ml. a 15,00 ml.;

10,00 ml. per strade veicolari con larghezza oltre i 15,00 ml.;

*\*La distanza della Via D'Offagna S.P. n°6 è di 20,00 ml, in quanto trattasi di strada panoramica.*

### Standard ecologici

Ip\* = 50 n./ha

*\*Nelle aree verdi a servizio dei singoli lotti (Vs1, Vs2, Vs3) non dovrà essere edificata alcuna volumetria, e dovranno rimanere completamente permeabili.*

### Prescrizioni e note particolari

La destinazione d'uso U4/12 è consentita nei limiti della compatibilità con il tessuto residenziale, ai sensi della normativa vigente.

In sede di piano attuativo devono essere specificati i tipi edilizi e particolari norme per la realizzazione degli interventi edilizi.

Limitatamente alla tipologia a schiera e in linea, la lunghezza delle fronti non potrà superare 30 ml.

## **3. Elaborati Del Piano Attuativo**

Il piano di lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati

### Elaborati grafici:

Tav 01 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED ESTRATTO CATASTALE (III Consegna)

Tav 02 PLANIMETRIA STATO DI FATTO – RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO (III Consegna)

Tav 03 PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO – RILIEVO DELLE URBANIZZAZIONI ESISTENTI (III Consegna)

Tav 04 PROGETTO PLANOVOLUMETRICO – CALCOLI, TABELLE LOTTI (IV Consegna)

Tav 05 DIMENSIONAMENTO DELLE AREE – SUPERFICI FONDIARIE, SUPERFICI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE, CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE (IV Consegna)

Tav 06 OPERE URBANIZZAZIONE IN PROGETTO – FOGNATURA NERA E REGIMAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE (III Consegna)

Tav 07 OPERE URBANIZZAZIONE IN PROGETTO – GAS METANO E SERVIZIO IDRICO (III Consegna)

**Tav 08** OPERE URBANIZZAZIONE IN PROGETTO – SERVIZIO ELETTRICO E TELEFONIA FISSA (III Consegna)

**Tav 09** OPERE URBANIZZAZIONE IN PROGETTO – ILLUMINAZIONE PUBBLICA, VIABILITÀ, SEGNALETICA E CELLULE PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA (III Consegna)

**Tav 10** SEZIONE STRADALE E PARTICOLARI COSTRUTTIVI (III Consegna)

**Tav 11** TIPOLOGIE EDILIZIE – DESTINAZIONI D'USO E VISTE FOTO REALISTICHE (III Consegna)

**Tav 12** TAVOLA DEL VERDE – INDICAZIONI DELLE ESSENZE ARBOREE PRESENTI E FUTURE (III Consegna)

### **Allegati:**

**All A1** RELAZIONE TECNICA – ILLUSTRATIVA (IV Consegna)

**All B1** NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE (IV Consegna)

**All C1** COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (III Consegna)

-VIABILITÀ, PARCHEGGI, FOGNATURE, AREE VERDI ATTREZZATE (III Consegna)

**All C2** COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

-SERVIZIO IDRICO E GAS METANO (II Consegna)

**All C3** COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

-SERVIZIO ELETTRICO, ILLUMINAZIONE PUBBLICA E TELEFONIA FISSA (II Consegna)

**All D1** ELENCO PREZZI UNITARI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

-VIABILITÀ, PARCHEGGI, FOGNATURE, AREE VERDI ATTREZZATE (III Consegna)

**All D2** ELENCO PREZZI UNITARI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

-SERVIZIO IDRICO E GAS METANO (II Consegna)

**All D3** ELENCO PREZZI UNITARI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

-SERVIZIO ELETTRICO, ILLUMINAZIONE PUBBLICA E TELEFONIA FISSA (II Consegna)

**All E** ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (I Consegna)

**All F** RELAZIONE GEOLOGICA – SISMICA (I Consegna)

**All G** SCHEMA DELLA CONVENZIONE (IV Consegna)

AII H RILIEVO FOTOGRAFICO (I Consegna)

AII L VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO (IV Consegna)

AII M RELAZIONE PROGRAMMATICA (IV Consegna)

ADDENDUM RELAZIONE GEOLOGICA

ASSEVERAZIONE SUL COMPORTAMENTO IDRAULICO

#### ***4. Ambiti Di Applicazione e Durata***

Secondo la legge 1150/ 42 e la L.R. 34/92 e s.s. m. i. la normativa urbanistica delle aree oggetto del piano di lottizzazione ha validità per un periodo di 10 anni a decorrere dalla data di adozione della stessa.

La disciplina urbanistica del piano di lottizzazione è regolata dai presenti articoli nel rispetto della normativa contenuta nel vigente PRG di Osimo.

Per quanto non esplicitamente previsto nelle norme qui presenti si farà riferimento alla normativa urbanistica generale nazionale e regionale.

#### ***5. Limiti Della Proposta Di Piano Di Lottizzazione***

Il progetto planivolumetrico presentato come soluzione operativa è da considerarsi soltanto una proposta indicativa di carattere generale volta ad evidenziare la fattibilità dell'intervento.

In sede di progetto finalizzato al rilascio del permesso di costruire potranno rendersi necessari elementi di variazione e/o riconfigurazione puntuale non prevedibili allo stato attuale.

Queste riconfigurazioni non devono comportare variazione dei parametri urbanistici fondamentali definiti in precedenza nell' art 2. e quindi non sono configurabili come varianti al piano attuativo.

Le variazioni puntuali e le riconfigurazioni che non sono considerate come variante al piano di lottizzazione sono le seguenti:

- Ipotetici accorpamenti di uno o più lotti nel numero massimo di tre;
- Possibili ridistribuzioni delle volumetrie all'interno dei singoli lotti;
- Possibili variazioni altimetriche (+- 0,50 m) nelle quote di imposta dei singoli fabbricati;
- Piani interrati ad uso garage e/o deposito realizzati a confine dell'area edificabile laddove le proprietà confinanti siano le medesime e fino alla distanza di mt 1.50 dai confini tra i vari lotti che compongono il piano di lottizzazione;

- Possibili variazioni delle tipologie edilizie (Bifamiliari o Monofamiliari), realizzata mediante accorpamento dei fabbricati nel numero massimo di tre.
- Ridistribuzione piano – volumetriche dei singoli edifici, nel pieno rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione sopra elencate.
- Possibile variazione della soluzione tecnica adottata per la depurazione e smaltimento delle acque nere, purchè compatibile con le normative regionali vigenti secondo il Piano di Tutela delle acque, previo parere preventivo dell'ente gestore Astea spa.
- Variazione della posizione e del numero di accessi pedonali - carrabili privati;

## **6. Modalita' Generali Di Attuazione**

Il presente piano di lottizzazione è redatto in conformità con la legge nazionale e regionale e secondo il disposto degli articoli delle NTA del vigente piano regolatore generale di Osimo.

L'attuazione avviene tramite la richiesta di permesso di costruire per singoli edifici o per complessi edilizi secondo gli elaborati grafici allegati e le altre specifiche prescrizioni in esso contenute.

N°Lotti	Superficie Lotto (mq)	Superficie Coperta (mq)	Volume (m3)	H (m)
<b>1</b>	437,71	132,06	396,18	3,00
<b>2</b>	511,23	132,06	396,18	3,00
<b>3</b>	611,43	132,06	396,18	3,00
<b>Totale</b>	1560,37	396,18	1188,54	3,00

## **7. Esecuzione Delle Opere e Loro Utilizzazione**

Le Opere del presente piano di lottizzazione dovranno essere realizzate nel massimo rispetto delle prescrizioni generali e particolari.

I certificati di agibilità e di abitabilità saranno subordinati, oltre che alla completa realizzazione degli edifici compresa di ogni finitura, al pieno rispetto delle condizioni previste dal progetto architettonico approvato e alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione eseguite anche a stralcio.

Resta pregiudiziale la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di competenza e di tutti gli allacci tecnici indispensabili all'accesso e allo svolgimento delle attività previste.

### **8. Prescrizioni Generali Per La Redazione Dei Progetti**

I progetti volti ad ottenere il rilascio del permesso di costruire saranno redatti per singoli lotti o per lotto unico.

E' ammessa la redistribuzione dei manufatti edilizi all'interno dei lotti definiti o del singolo lotto diversa da quella prevista negli elaborati grafici, con possibilità di variazione del perimetro e della posizione dei fabbricati o del singolo fabbricato, nel rispetto degli indici urbanistici e degli standards urbanistici senza modifica dei parametri urbanistico principali.

Inoltre, è ammessa, la variazione della suddivisione in lotti ai fini della separazione ed accorpamento con variazione conseguente degli ingombri dei manufatti alle stesse condizioni elencate precedentemente.

Nei progetti esecutivi, oltre che in quelli relativi a tutte le opere di trasformazione dei suoli, saranno specificate le dettagliate modalità costruttive ed ogni tipo di finitura, comprese le pavimentazioni interne, le colorazioni dei manufatti, gli accessi alle proprietà e le essenze vegetali da piantumare.

### **9. Modalità Costruttive**

Allo scopo di rendere più pratico ed economico il processo di realizzazione degli edifici potranno essere prese in considerazione tipologie costruttive di carattere prefabbricato, con strutture leggere ed eco-sostenibili.

Qualora le esigenze della committenza evidenziassero la necessità di soluzioni tradizionali, saranno operate scelte volte a favorire il risparmio energetico, attraverso l' utilizzo di involucri edilizi fortemente inerziali capaci di limitare la trasmissione del calore nel periodo invernale, ed attenuarne l'onda termica durante la stagione estiva.

L' orientamento favorevole del sito permette di proporre soluzioni volte alla produzione di energia da fonte rinnovabile, inoltre, le ampie superficie private a disposizione permettono di utilizzare sistemi di stoccaggio e riutilizzo delle acque meteoriche, allo scopo di ridurre il consumo di acqua per uso irriguo.

Questi elementi, tipici, dell' architettura eco-sostenibile, potranno essere valutati in relazione ai loro costi-benefici in sede di progettazione definitiva ed esecutiva.

Infine, tutti gli edifici saranno realizzati nel rispetto delle vigenti normative in tema di sicurezza e di accessibilità secondo la vigente disciplina per i portatori di handicap.

## **10. Aree Destinate A Servizi Pubblici**

Il piano attuativo riserva delle dimensioni adeguate per servizi pubblici ed ad uso pubblico in particolare definiti negli elaborati grafici allegati.

Le aree per il parcheggio ad uso pubblico saranno adeguatamente pavimentate e dotate di segnaletica orizzontale, con relativa piantumazione, è ammessa una diversa distribuzione dei posti auto ma senza un'alterazione della circolazione generale.

## **11. Definizione Delle Caratteristiche Architettoniche Degli Edifici**

I progetti che avranno la finalità di ottenere il permesso di costruire dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

Il rispetto dell'allineamento delle recinzioni sui fronti stradali

Il piano dei garage o depositi non concorrono al calcolo della volumetria massima realizzabile, nel caso in cui è posto ad una quota interrata rispetto alla sistemazione esterna di progetto.

Allo scopo di garantire un elevato livello di sostenibilità ambientale e curare la qualità architettonica dell'insediamento proposto, potranno essere previsti, sistemi costruttivi di carattere innovativo volti a favorire il risparmio energetico ed ad ottimizzare il processo costruttivo degli edifici.

Saranno, inoltre, auspicabili soluzioni che prevedono l'inserimento di sistemi di utilizzazione e/o schermatura degli apporti solari, nonché l'utilizzo di fonti rinnovabili, adeguatamente inserite nel rispetto del progetto architettonico, garantendone la loro totale integrazione.

Il medesimo concetto sarà applicato anche per tutti gli elementi estranei alla volumetria principale, i quali dovranno essere inseriti non andando ad intaccare l'immagine architettonica proposta.

## **12. Paramenti Murari**

Gli elementi murari potranno essere presi in considerazione anche con pareti prefabbricate leggere ed eco-sostenibili, tuttavia la finitura esterna dovrà essere compatibile con il contesto nel quale l'intervento va ad inserirsi.

Gli elementi di finitura ammessi sono:

- Mattoni faccia vista;
- Pietre naturali a spacco o levigate opaco;
- Legno (in percentuali non superiori al 40 % della superficie complessiva);
- Alluminio, Acciaio o Legno per profili degli infissi;
- Intonaco colorato con differenti gradi di tessitura liscio, lavorato a disegno, scabro a rilievo;
- Parete con verde verticale;
- Parete con calcestruzzo a vista (in percentuale non superiore al 40 % della superficie complessiva);

### ***13. Coperture e Tetti***

I manti di copertura eventualmente corrispondenti a delle terrazze praticabili degli ultimi livelli potranno essere realizzati a falda e/o a copertura piana con la possibilità di creare un "Tetto Verde" con giardino pensile di tipo estensivo con pavimentazioni in legno, pietra e/o monocottura.

### ***14. Infissi e Sistemazioni Esterne***

Sono previste le seguenti categorie di infissi compatibili con il piano di lottizzazione proposto:

- Finestre in legno, o in PVC o in Alluminio;
- Finestre e portoni in legno o alluminio o acciaio (naturale o colorato);
- Schermature fisse o mobili in acciaio, legno o alluminio;

Sono ammessi anche infissi denominati a " tutto vetro" senza telaio a vista.

Le sistemazioni esterne delle pertinenze delle unità immobiliari al piano terra dovranno adeguarsi alle tipologie di essenze arboree autoctone.

Dott. Ing. Roberto Biondini

Via San Valentino 87, 60027 Osimo (An)

Inoltre, data la spiccata vocazione residenziale dell'area di intervento ed l'ampia corte a disposizione di ogni singolo fabbricato, sarà ipotizzabile la realizzazione di mini - piscine ad uso privato nelle aree di pertinenza delle diverse unità immobiliari.

Qualora la dimensione dei singoli lotti dovessero risultare insufficienti per le esigenze del progetto sarà possibile cedere a disposizione dei privati parte della vicina terra agricola, che potrà essere utilizzata come area di pertinenza delle unità immobiliari come orto o estensione del giardino privato.

Per quanto riguardano i materiali ammessi per le pavimentazioni esterne si potranno avere le seguenti opzioni:

- Pietra naturale o monocotture;
- Legno in tavolato;
- Miscele di inerti stabilizzate;
- Pavimentazioni su calcestruzzo autobloccante inerbite;

Le rampe di accesso ai locali interrati potranno essere realizzati in calcestruzzo ricoperto con materiale antiscivolo.

Per quanto non esplicitamente evidenziato all'interno di queste NTA si farà riferimento agli elaborati allegati all'istanza di lottizzazione.

### ***15.Regimazione delle acque meteoriche e reflue***

Per quanto riguarda la regimazione delle acque meteoriche potranno essere previste vasche di stoccaggio e recupero delle acque per usi indoor, in modo da limitare o ridurre al minimo il quantitativo di acque mandate a dispersione nel terreno sottostante (della medesima proprietà).

Per quanto riguarda invece le acque nere, essendo il collettore comunale distante più di 100 mt dal confine di proprietà dell'area C2-1, secondo il Piano di Tutela delle Acque della Regione Marche non è prevista l'obbligatorietà dell'immissione in fognatura pubblica, tuttavia in sede di progetto esecutivo, si valuteranno insieme all'ente gestore del servizio di fognatura le soluzioni tecniche più idonee nel pieno rispetto della normativa e della fattibilità tecnica ed economica.

Osimo ,Gennaio 2017

Il Progettista

Ing. Roberto Biondini