



# FIMA

Architecture Design Engineering

FIMA Engineering s.r.l.  
 P.zza Rosselli 11 60027 Osimo (AN) Italia  
 T +39 071 7230585 F +39 071 7230182  
 www.fimastudio.it info@fimaengineering.it  
 C.F./P.Iva 02046150427

Sistema di gestione qualità conforme UNI EN ISO  
 9001:2008 Certificato N.199954/09S

**Progettista e Direttore Tecnico:**

Arch. FILIBERTO ANDREOLI

**Commitente:**

Giuseppe Benigni

**Oggetto:**

Piano di lottizzazione residenziale Abbadia  
 Via Giovanni Paolo II  
 Località Abbadia  
 Comune di OSIMO

**Nome file:**

2016\_06\_NTA

**Progetto:**

DEFINITIVO

**Disegnato da:**

RD

**Verificato da:**

FA

**Data:**

05.2019

**Scala:**

**Oggetto:**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Tavola n.°**

Spazio riservato agli Enti

Rev.	Del	Dis.	Visto

# COMUNE DI OSIMO

Provincia di Ancona

*Piano di lottizzazione residenziale in zona di espansione C2-2*

*“Contesti a valenza ambientale”*

*Località Abbadia – Proprietà: Giuseppe Benigni*

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Indice

<i>art.</i>	<i>1</i>	<i>Definizione</i>
<i>art.</i>	<i>2</i>	<i>Norme tecniche d’attuazione del Piano Regolatore</i>
<i>art.</i>	<i>3</i>	<i>Atti che compongono il piano Attuativo</i>
<i>art.</i>	<i>4</i>	<i>Campo di applicazione e durata</i>
<i>art.</i>	<i>5</i>	<i>Limiti della proposta di Piano Attuativo</i>
<i>art.</i>	<i>6</i>	<i>Modalità generali di attuazione</i>
<i>art.</i>	<i>7</i>	<i>Completa esecuzione delle opere e loro utilizzazione</i>
<i>art.</i>	<i>8</i>	<i>Prescrizioni generali per la redazione dei progetti</i>
<i>art.</i>	<i>9</i>	<i>Modalità costruttive</i>
<i>art.</i>	<i>10</i>	<i>Aree destinate a servizi pubblici</i>
<i>art.</i>	<i>11</i>	<i>Definizione delle caratteristiche architettoniche degli edifici</i>
<i>art.</i>	<i>12</i>	<i>Paramenti Murari</i>
<i>art.</i>	<i>13</i>	<i>Coperture e Tetti</i>
<i>art.</i>	<i>14</i>	<i>Infissi e Sistemazioni Esterne</i>

## Art. 1 - Definizione

Il piano di lottizzazione ricade all'interno del comparto "C2-2 Zone residenziali di espansione - nuovi insed. definizione margini edificati in contesti a valenza ambientale" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo in località Abbadia.

L'area di intervento sviluppa una superficie territoriale di mq. 9.805 ed è censita al NCT del Comune di Osimo al Foglio n° 61 mappali 343 (parte), 348 (parte), 417 (parte), 419 (parte).

## Art. 2 - Norme tecniche d'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.

### *Comparto C2-2 – In contesti a valenza ambientale:*

- *Categoria d'uso prevalente / funzione territoriale:*  
U1/1; U1/2;
- *Categoria o destinazioni 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 determinare percentuali maggiori diverse, fino ad un massimo del 50%.
- *Modalità d'attuazione:*  
Intervento indiretto
- *Categoria d'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 = 0,30 mc/mq  
IC max = 0,30 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 = 5 ml. per strade veicolari con larghezza fino a 7,00 ml e comunque non meno di 10,00 ml. Dal ciglio 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

- *Standards ecologici:*

$l_p = 50 \text{ n./ha}$

- *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 strumento 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 40 ml.

### **Art. 3 - Atti che compongono il piano di lottizzazione in zona residenziale**

Il Piano di lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

- relazione di progetto
- norme tecniche di attuazione – NTA
- schema di convenzione
- tav. 01 estratti di mappa
- tav. 02 stato attuale
- tav. 03 planimetria di progetto
- tav. 04 planivolumetrico / tavole del verde
- tav. 05 profili del terreno
- tav. 06 esecutivo strada di lottizzazione
- tav. 07 planimetria/profilo fognature
- tav. 08 rete idrica, gas, prese antincendio
- tav. 09 rete elettrica e illuminazione pubblica
- tav. 10 rete telefonica
- tav. 11 segnaletica
- tav. 12 sovrapposizioni / aree da cedere

## **Art. 4 - Campo di Applicazione e Durata**

Ai sensi della Legge 1150/42 e della L.R. 34/92 e loro successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina urbanistica del territorio nelle aree oggetto del piano di lottizzazione, per un periodo di anni 10 a decorrere dalla data di adozione della stessa, è regolata dalle seguenti norme, espresse in forma di articoli, nel rispetto di quelle contenute nel vigente PRG di Osimo.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si farà riferimento alla normativa generale nazionale e regionale.

## **Art. 5 - Limiti della proposta di Piano di lottizzazione**

Il progetto planivolumetrico descritto negli elaborati è definito come proposta operativa di piano di lottizzazione ed è pertanto da considerarsi come dato indicativo generale dei parametri di fattibilità dell'edificio (distacchi dai margini del comparto, morfologia ed articolazione generale).

Le variazioni e/o riconfigurazioni che non costituiscono variante al piano di lottizzazione sono le seguenti:

- eventuale redistribuzione delle volumetrie relative ai singoli lotti all'interno del comparto, con un differenziale min-max del 20%;
- eventuali variazioni altimetriche delle quote di imposta dei fabbricati nell'intervallo  $\pm 50$  cm;
- eventuali accorpamenti dei lotti sono possibili nel numero massimo di 2;
- ulteriori suddivisioni dei lotti sono possibili nel numero massimo di 2;
- piani interrati ad uso garage realizzabili fino alla distanza di mt. 1,50 dai confini esterni alla proprietà ed a confine tra i vari lotti che compongono il piano di lottizzazione, salva la costruzione in aderenza congiunta.
- variazione alla posizione ed al numero degli accessi carrabili previo parere favorevole della Polizia Urbana.

## **Art. 6 - Modalità generali di attuazione**

Il contenuto del presente Piano di lottizzazione, redatto secondo le disposizioni di legge nazionale e regionale e secondo il disposto degli articoli delle NTA del vigente PRG del Comune

di Osimo, è direttamente attuabile con Permesso di Costruire per singoli edifici o per complessi edilizi secondo gli elaborati grafici allegati e le altre specifiche prescrizioni in essi contenuti.

I lotti sono sei e gli standard urbanistici di progetto hanno le seguenti caratteristiche dimensionali:

n. lotto	Sup. lotto [mq]	Sup.coperta [mq]	Volume [mc]	H max [mt]
Lotto 1	1.972	591.60	595.50	9.00
Lotto 2	1.552	465.60	540.00	9.00
Lotto 3	1.300	390.00	425.00	9.00
Lotto 4	1.187	356.10	425.00	9.00
Lotto 5	1.113	333.90	425.00	9.00
Lotto 6	1.138	341.40	531.00	9.00
Strada e Verde privato	218	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>8.480</b>	<b>2.478.60</b>	<b>2941.50</b>	<b>-</b>

STANDARD (D.M. 1444/68)		Sup. [mq]	TOTALE
Parcheggi pubblici	Standard minimi	514.76	514.76
e verde	Standard di prog.	641.00	641.00
Strada di lottizz.		684.00	684.00

## Art. 7 - Completa esecuzione delle opere e loro utilizzazione

Tutte le opere relative al presente Piano di lottizzazione dovranno essere realizzate nel massimo rispetto delle prescrizioni generali e particolari.

A tale scopo il rilascio dei certificati di agibilità e di abitabilità saranno subordinati, oltre che alla completa realizzazione degli edifici, compresa ogni rispettiva finitura, al 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 ed allo svolgimento delle attività previste.

## **Art. 8 - Prescrizioni generali per la redazione dei progetti**

I progetti edilizi saranno redatti per singoli lotti. Senza alterazione delle impostazioni generali è ammessa una distribuzione dei manufatti edilizi all'interno dei lotti definiti 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 e senza modifica dei parametri urbanistico-edilizi; è altresì ammessa la variazione della suddivisione in lotti ai fini della separazione o dell'accorpamento e la variazione conseguente degli ingombri dei manufatti alle stesse condizioni sopradette.

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

## **Art. 9 - Modalità costruttive**

Tutti gli edifici destinati ad attività diverse dalla residenza e le loro pertinenze saranno realizzati nel rispetto di tutte le vigenti normative in materia di sicurezza, di accessibilità (compresa la specifica disciplina per l'accesso dei soggetti portatori di handicap), di idoneità degli ambienti lavorativi.

## **Art. 10 - Aree destinate a servizi pubblici**

Ai sensi delle norme citate al precedente art. 1 il Piano Attuativo riserva aree di dimensioni adeguate per servizi pubblici e ad uso pubblico in particolare definite negli elaborati grafici allegati. Le aree per parcheggio ad uso pubblico saranno adeguatamente pavimentate e dotate di segnalazione orizzontale con relativa piantumazione; è ammessa una diversa distribuzione dei posti auto ma senza alterazione del sistema di circolazione generale.

## **Art. 11 - Definizione delle caratteristiche architettoniche degli edifici**

In queste aree i progetti dovranno rispettare i seguenti limiti e prescrizioni:

- il rispetto degli allineamenti delle recinzioni sui fronti stradali;

- l'altezza massima degli edifici di ml. 9,00 misurata rispetto alle sistemazioni esterne di progetto;
- il piano dei garage non concorre al calcolo della volumetria massima realizzabile qualora posto a quota interrata rispetto alle sistemazioni esterne di progetto .
- in ogni singolo lotto e nelle aree comuni dovrà essere prevista una percentuale minima di terreno permeabile che permetta l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo, agevolando le azioni volte alla raccolta delle suddette acque da utilizzare per irrigazione.
- Al fine di incentivare la certificazione energetica dell'edificio e l'utilizzo delle fonti rinnovabili la proposta progettuale potrà essere ricondotta all' "architettura sostenibile: risparmio e qualità nell'edilizia" ne rispetto del RET comunale e dei parametri indicati nel suo allegato "C".

Obiettivo degli articoli seguenti, i cui contenuti sono da ritenere vincolanti per la realizzazione degli edifici, è garantire un inserimento urbano moderno ed innovativo assicurando contemporaneamente una superiore qualità architettonica d'insieme.

Essi sono suddivisi in base alle componenti primarie della costruzione ed escludono gli elementi strutturali ed impiantistici, per quanto è auspicabile l'introduzione di apparati bioclimatici attivi e/o passivi oltre che l'utilizzo di sistemi fondati sull'utilizzo di energie rinnovabili.

In ogni caso componenti tecnologiche speciali (p.e. pannelli solari, cellule fotovoltaiche, gruppi esterni a/c, etc.) dovranno essere integrate opportunamente nell'architettura complessiva dell'edificio e non apparire come oggetti estranei. Questo vale allo stesso modo per tutte le apparecchiature destinate alla trasmissione o ricezione dati (antenne, parabole, ricevitori, etc.).

Nella fase esecutiva del progetto dovranno essere privilegiati i materiali della tradizione del luogo.

## **Art. 12 - Paramenti Murari**

Le finiture delle murature esterne ritenute compatibili con il piano di lottizzazione sono individuate in:

- Intonachino colorato con differenti gradi di texture(liscio levigato, lavorato a disegno, scabro in rilievo);
- Pietre naturali a spacco o levigate opaco (max 30% della superficie complessiva);
- Mattoni faccia vista;
- Legno (max 30% della superficie complessiva);
- Pareti inerbite ("muro verde");
- Acciaio, alluminio o legno per i profili degli infissi;

Anche per ciò che riguarda le finiture saranno privilegiati i materiali naturali ai fini della massima compatibilità con il paesaggio circostante.

In via normale i muri di contenimento ed il riporto rispetto all'andamento del terreno naturale non dovranno superare 1,30 m. di altezza; saranno ammesse altezze maggiori fino ad un max di 2,00 m. per una progettazione integrata e motivata.

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

I manti di copertura saranno realizzati a falda. E' ammessa la realizzazione di copertura completamente piana su di un lotto in cui la verifica del protocollo ITACA Marche porti ad un punteggio pari a "2" dove con una motivazione architettonica, energetica, di sostenibilità e di orientamento si reputi la copertura piana una ottima soluzione. E' ammessa inoltre la possibilità di creare un "Tetto verde" con giardino pensile di tipo estensivo. Il disegno complessivo del sistema di coperture dovrà avere un criterio organizzativo comune pur se non unitario nella finitura.

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

Le tipologie d'infissi compatibili con il piano attuativo sono:

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

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

In ogni singolo lotto e nelle aree comuni dell'area sottoposta a Piano di Lottizzazione dovrà prevedere una percentuale minima di terreno permeabile che permetta l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo fatta eccezione per il marciapiede perimetrale le abitazioni salvaguardia della salubrità dell'abitazione stessa; si dovranno inoltre agevolare tutte le azioni volte ad incentivare la raccolta delle acque meteoriche, in apposite vasche o cisterne, da utilizzare per irrigazione di orti e giardini.

Le aree agricole pertinenziali previste a monte dei lotti che vanno dal n.5 al n.12 dovranno avere la caratteristica di completa permeabilità.

Nelle aree di pertinenza delle alberature esistenti e di nuovo impianto devono essere rispettati gli artt. 4,5,6,15,16 del Regolamento del Verde urbano pubblico e privato del Comune di Osimo approvato con delibera C.C. n.120 del 29/10/2003, inoltre le piantumazioni esterne dovranno

essere ricondotte alle specie autoctone del territorio, le siepi direttamente confinanti con il territorio agricolo dovranno essere di tipo irregolare e caratterizzate da almeno tre essenze, dovranno comunque essere evitate le siepi di tipo geometrico ad eccezione di quelle confinanti con la strada, il tutto secondo le disposizioni del sopra citato Regolamento.

Le rampe di accesso ai locali interrati potranno essere realizzate in cls con trattamento antiscivolo.

Per quanto riguarda la pavimentazione dei parcheggi sarà da privilegiare le pavimentazioni salvaprato di tipo alveolare o comunque di tipo permeabile.

Per gli spazi pubblici, organizzati in percorsi pedonali, carrabili ed aree verdi, si fa riferimento agli elaborati di progetto allegati per la definizione delle partizioni e dei materiali.

Osimo, 24.05.2019

Il progettista  
Arch. Filiberto Andreoli