

Comune di Osimo



Provincia di Ancona

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE
CONVENZIONATA PER UN
AREA RESIDENZIALE**

- OSIMO, VIA MOLINO MENSA / VIA FABRIANO -

RICHIEDENTE:

UNIVEL MANAGEMENT COMPANY S.R.L.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA :

**DATA:
GIUGNO 2019**

TAVOLE

02

PROGETTISTA

ING. MARCELLO SASSO

VIA SAN GENNARO, 28 - 60027 OSIMO (AN)

TELEFONO 071/7108095 FAX 071/7202846

PEC: marcello.sasso@ingpec.eu

TIMBRO E FIRMA

COLLABORATORE TECNICO

GEOM. CORRADO FREDDO

VIA SAN GENNARO, 28 - 60027 OSIMO (AN)

TELEFONO / FAX 071/7276034

PEC: c.freddo@pecgeometrian.it

TIMBRO E FIRMA

NORME DI ATTUAZIONE SPECIFICHE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Ai sensi della Legge 1150/42 e della L.R. 34/92 e loro successive modifiche ed integrazioni, la disciplina urbanistica del territorio nelle aree oggetto della lottizzazione, è regolata dalle presenti norme specifiche, in applicazione e ad integrazione di quelle generali contenute nel vigente PRG di Osimo, in particolare secondo quanto stabilito all'art. 43.01 delle N.T.A. (di seguito riportato), nonché dal contenuto della convenzione urbanistica appositamente sottoscritta.

Art. 43.01

C2-1 Nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati in contesti privi di 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 = 0,60 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 = ½ H ma comunque non meno di 5,00 ml. dal 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.
Standards ecologici	Ip = 50 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. 1 Modalità generali di attuazione

Il presente Piano di Lottizzazione (di seguito indicato PdL) diventa vigente solo dopo la firma della apposita convenzione urbanistica, la cui durata potrà avere una validità non superiore a 10 anni, salvo proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale, su specifica e motivata richiesta da parte del soggetto attuatore.

Alla scadenza della convenzione, per i lotti non ancora edificati, rimarranno comunque in vigore le prescrizioni di zona previste.

Il contenuto del presente PdL è attuabile direttamente e cioè attraverso Permessi di Costruire.

Art. 2 - Parametri urbanistici - volumi

Le caratteristiche delle opere di lottizzazione e urbanizzazione sono precisate nelle indicazioni grafiche e numeriche delle tavole di progetto; a tal scopo sono precisati in sede grafica:

- i tracciati, i profili altimetrici, e le quote delle strade carrabili, aree verdi private, marciapiedi e spazi di sosta (saranno consentite lievi modifiche non sostanziali in sede di realizzazione);
- aree verdi pubbliche e parcheggi pubblici;
- la cubatura massima fuori terra prevista per ogni lotto.

Art. 3 - Distanze

Gli edifici saranno realizzati ad una distanza maggiore o uguale a 5 ml dai confini e comunque tale da mantenere una distanza maggiore o uguale a 10 ml fra affacci prospicienti; l'obbligo dei 10 ml viene meno qualora i fronti appartengano alla medesima unità abitativa.

Non concorrono alla misurazione delle distanze gli arredi esterni quali pergolati, rimesse per attrezzi, tettoie ombreggianti, le strutture a carattere temporaneo e tutte quelle costruzioni per le quali non è previsto il rilascio del titolo abilitativo.

La distanza dal confine può essere ridotta a zero, a condizione che il terreno adiacente al lotto edificabile sia della stessa proprietà e non ricada in zone soggette ad esproprio.

Art. 4 - Altezze

L'altezza degli edifici, misurata secondo quanto indicato nel R.E.C., non potrà superare i 10,50 ml. La quota d'imposta del primo solaio di abitazione potrà subire variazioni massime di $\pm 1,00$ ml rispetto alla previsione del PdL. L'altezza massima dei muri di recinzione e di sostegno in corrispondenza dei fronti strada non dovrà essere maggiore di 2,20 ml rispetto al piano del marciapiede corrispondente.

La balaustra e/o inferriate dovranno essere realizzate in ferro lavorato e verniciato, con altezza

massima di 1,20 ml.

Art. 5 - Prescrizioni generali per la redazione dei progetti

Il “Planivolumetrico” è da ritenersi indicativo e non prescrittivo in quanto le forme degli edifici e delle sistemazioni esterne, saranno definite negli specifici progetti edilizi da presentarsi per il rilascio del permesso di costruire, che potranno essere redatti per singoli lotti.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati all’interno del “profilo regolatore” indicato nelle tavole n°07 e n°09 come “massimo ingombro consentito”. L’ingombro ed il numero degli edifici previsto negli elaborati di progetto non è vincolante ai fini della progettazione degli stessi.

Senza alterazione delle impostazioni generali è ammessa una distribuzione dei nuovi manufatti edilizi all’interno dei lotti definiti, diversa da quella prevista negli elaborati grafici, nel rispetto degli allineamenti principali e delle linee direttrici, senza modifica dei parametri urbanistico-edilizi, delle modalità costruttive e della tipologia edilizia, senza rinuncia ai criteri uniformatori delle sistemazioni esterne degli edifici e degli altri manufatti, al fine di garantire un assetto fisico organico e visivamente apprezzabile di tutto l’insediamento.

Non costituiscono variante al PdL:

- il frazionamento o l’accorpamento dei lotti, con contestuale distribuzione proporzionale della volumetria assegnata a ciascun lotto, fermo restando il rispetto delle distanze, dei parametri urbanistico-edilizi generali (IC, N max, H max) nonché della volumetria totale;
- il trasferimento della volumetria tra i lotti, fino ad un massimo del $\pm 20\%$ del singolo lotto, mantenendo invariati sia il parametro delle superficie coperta (Sc) assegnata ai vari lotti che gli altri parametri urbanistici previsti (Df, DC, H max, ecc);
- la modifica del numero o della posizione degli accessi privati pedonali e/o carrabili su area pubblica, che possono essere localizzati in aree diverse da quelle indicate negli elaborati grafici presentati con interesse pubblico prioritario, nel rispetto delle norme del codice della strada e dei regolamenti in materia, previo parere autorizzativo dell’ufficio di Polizia Municipale.

Tali variazioni dovranno comunque essere preventivamente concordate ed autorizzate dal Dipartimento del Territorio del Comune di Osimo.

Art. 6 - Prescrizioni sulle modalità costruttive

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 esterne e le essenze vegetali da piantumarsi.

E' vietata qualsiasi forma di pubblicità che sia in contrasto col Codice della Strada.

Tutti gli edifici e le loro pertinenze dovranno essere realizzati nel rispetto di tutte le vigenti normative in materia di sicurezza, di circolazione stradale e di accessibilità, compresa la specifica disciplina per l'accesso dei soggetti portatori di handicap.

Ogni nuovo edificio pubblico o privato dovrà inoltre tenere conto dei requisiti acustici passivi così come previsto dall'art. 20 della L.R. 14/11/2001 n. 28.

Al fine di garantire una omogeneità dell'ambiente costruito, la realizzazione di detti edifici potrà avvenire attraverso l'utilizzo della muratura portante, del cemento armato, del legno e dell'acciaio.

I tamponamenti esterni potranno essere completamente intonacati e tinteggiati oppure rivestiti in mattoni o altro materiale lapideo o utilizzate entrambi le soluzioni; il colore o i materiali utilizzati per l'eventuale rivestimento, dovranno essere concordati con l'ufficio tecnico comunale ed espressamente riportati nella relazione di progetto.

Per gli infissi esterni è consentito l'uso del legno, di materiale plastico e di alluminio anodizzato. I discendenti ed i canali di gronda potranno essere sia in rame che in alluminio.

Per il manto di copertura delle falde dei tetti è consentito l'uso dei coppi, delle tegole portoghesi ed eventuali rivestimenti in rame.

E' consentita, oltre alla realizzazione di tetti a falde inclinate e manto di copertura in laterizio, anche la copertura piana, purché debitamente impermeabilizzata e coibentata. Sono ammesse superfici terrazzate fino ad un massimo del 40% della superficie della copertura dell'edificio.

Per ogni edificio è ammessa l'installazione di un unico impianto di ricezione televisiva (antenna analogica e parabolica) a condizione che sia di uso condominiale ed ubicato a tetto. E' in ogni caso vietata l'installazione di antenne nei balconi o nelle facciate degli edifici.

I muri di recinzione e di sostegno potranno essere realizzati in muratura faccia vista o in cemento armato faccia vista e con finitura ad intonaco tinteggiato; la restante parte con una protezione metallica. Gli armadi dei contatori acqua-luce-gas dovranno essere inseriti all'interno dei muri di recinzione ed essere realizzati con gli stessi materiali di finitura.

Le sistemazioni esterne dovranno essere attrezzate in parte a giardino e in parte a parcheggio e spazi di manovra. Le superfici permeabili potranno essere pavimentate con erborelle in cemento o con altro materiale permeabile, e dovranno rispettare quanto previsto dal vigente regolamento del verde pubblico e privato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 120 del 29/10/2003, mentre le entità arbustive ed arboree che verranno messe a dimora nei giardini privati, negli spazi pubblici, lungo le sedi stradali e nelle scarpate sono quelle individuate dal medesimo regolamento.

I sistemi di chiusura degli accessi carrabili (cancelli e/o sbarre) dovranno essere arretrati rispetto al confine con la strada pubblica di almeno 5,00 ml.

Art. 7 - Zona asservita dell'elettrodotto Terna s.p.a.

Secondo le indicazioni tecniche fornite dall'Ente gestore dell'elettrodotto, viene individuata una apposita fascia di rispetto nell'area sottostante ai conduttori della linea elettrica ad alta tensione, che dovrà essere necessariamente sistemata a verde e/o destinata alla viabilità, garantendo una altezza minima di sicurezza di 6,292 ml; per l'eventuale realizzazione di opere permanenti al di sotto o in prossimità dei conduttori dovranno essere rispettate le normative vigenti ai sensi del D.M 21/03/1988 e ss.mm.ii, e del D.P.C.M. 08/07/2003.

Art. 8 - Zona residenziale – Tabella dei Volumi e delle superfici

Per zona residenziale si intende tutta la superficie fondiaria situata all'interno del comparto; in tale zona è ammessa (secondo quanto previsto al precedente art. 5) la variazione della suddivisione in lotti e la traslazione della cubatura da un lotto all'altro, ferma restando la volumetria massima consentita dal PdL.

Le tipologie edilizie riportate nella Tavola 18 sono puramente indicative e non vincolanti.

LOTTO	Superficie lotto	Superficie coperta max	Volume assegnato
1	480,00 mq	192,00 mq	520,00 mc
2	705,00 mq	282,00 mq	1.063,00 mc
3	435,00 mq	174,00 mq	485,00 mc
4	735,00 mq	294,00 mq	550,10 mc
5	655,00 mq	262,00 mq	550,10 mc
6	625,00 mq	250,00 mq	550,00 mc
7*	132,00 mq	52,80 mq	79,20 mc
8*	149,00 mq	59,60 mq	89,40 mc
Totali	3.916,00 mq	1.566,40 mq	3.886,80 mc

* come previsto dall'art. 5 D.L. 13 maggio 2011 n. 50 convertito in legge il 12 luglio 2011 n.106, la cubatura potrà essere trasferita con un atto soggetto a trascrizione (art. 2643 comma 2-bis del codice civile).

Art. 09 - Aree pubbliche o ad uso pubblico e standard urbanistici

Il PdL riserva aree di dimensioni adeguate per servizi pubblici ed ad uso pubblico, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68, e secondo quanto previsto dall'art. 21 comma 4 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii, come meglio identificate nella Tavola 21. In particolare sono individuate le aree destinate alla nuova viabilità carrabile e pedonale, quelle destinate alla realizzazione dei Parcheggi pubblici e dei relativi spazi di manovra e quelle destinate a Verde Pubblico Attrezzato. Il tracciato viario previsto nel presente PdL è indicativo rispetto alla progettazione esecutiva. Sono infatti ammesse, in sede di progettazione esecutiva, modifiche all'asse stradale senza che ciò costituisca variante al PdL.

In tale zona è consigliabile il posizionamento degli impianti e delle sottoreti relativi alla captazione e distribuzione d'acqua, metano, energia elettrica, e telecomunicazioni. I marciapiedi, della larghezza di 1,50 ml, dovranno essere asfaltati o adeguatamente pavimentati con materiale antiscivolo e resistenti agli agenti atmosferici.

Le aree per il parcheggio ad uso pubblico dovranno essere prevalentemente realizzate con pavimentazione di erborelle in cemento o con altro materiale permeabile, e con relativa piantumazione; è ammessa una diversa distribuzione dei posti auto ma senza un'alterazione della circolazione generale.

Tutte le aree della viabilità e della sosta saranno adeguatamente dotate della segnaletica verticale e orizzontale.

Il Verde Pubblico Attrezzato sarà realizzato con la messa a dimora di alberi d'alto fusto nella quantità minima di 50 n./ha e cespugli, con la sistemazione delle aree libere a prato e con la definizione di tracciati autonomi per la mobilità pedonale che saranno corredati da piazzole attrezzate con panchine e raccoglitori di rifiuti; le essenze vegetali saranno scelte tra le specie autoctone elencate nel Piano del Verde Comunale.

Superficie Territoriale (ST)	Indice Territoriale (IT)	Volume Massimo (V)
6.478,00 mq	0,60 mc/mq	3.886,80 mc
Abitanti insediabili = $V:120 \text{ mc/ab} = 3.886,80/120$		32,39 ab
Standard minimi (D.M. 1444/68 + L.R. 34/92) = 18+3 mq/ab		680,19 mq
per Parcheggi = 2,5 mq/ab		80,98 mq
per Verde Attrezzato = 12 mq/ab		388,68 mq
per Interesse generale = 2 mq/ab		64,78 mq
per Istruzione dell'obbligo = 4,5 mq/ab		145,75 mq

Per quanto riguarda la quantità di aree standard non individuate direttamente nel PdL, relative alle Opere di Urbanizzazione secondaria, se ne prevede la monetizzazione secondo quanto previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale n°29 del 23/05/2012.

Art. 10 - Elaborati che compongono il PdL

Il PdL si compone dei seguenti elaborati:

- 00 – Elenco elaborati;
- 01 – Relazione tecnica;
- 02 – Norme Tecniche di Attuazione;
- 03 – Fascicolo fotografico;
- 04 – Stralci cartografici;
- 05 – Fascicolo catastale;
- 06 – Planimetria generale stato attuale;
- 07 – Profili stato attuale;
- 08 – Planimetria generale stato futuro;
- 09 – Profili stato futuro;
- 10 – Strada di lottizzazione “Planimetria generale e sezioni tipo”;
- 11 – Strada di lottizzazione “Profilo e sezioni”;
- 12 – Planimetria generale con accesso carraio su via Molino Mensa;
- 13 – Planimetria generale regimazione acque meteoriche e rete fognaria;
- 14 – Planimetria generale rete idrica e rete gas;
- 15 – Planimetria generale rete distribuzione energia elettrica e pubblica illuminazione;
- 16 – Planimetria generale rete telefonica;
- 17/a – Planimetria generale fascia di rispetto Elettrodotti 132 kV “Rocca Priora Loreto” cod. 23F79A1 campata tra i sostegni n. 107 - 108 Terna Rete Italia S.p.A.;
- 17/b – Profilo fascia di rispetto Elettrodotti 132 kV “Rocca Priora - Loreto” cod. 23F79A1 campata tra i sostegni n. 107 - 108 Terna Rete Italia S.p.A.;
- 18 – Parametri urbanistici;
- 19 – Progetto viabilità;
- 20 – Progetto del verde;
- 21 – Zonizzazione - Aree di cessione.

Osimo li, 13/06/2019

Firma e timbro del progettista

Ing. Marcello Sasso

Firma e timbro del collaboratore tecnico

Geom. Corrado Freddo