DEFINITIVO / ESECUTIVO

FIMA ENGINEERING

PROGETTISTA

Dott. Arch. Filiberto Andreoli

ORDINE ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
SEZ. A
DOTT. ARCHITETTO
Filiberto
ANDREOLI
N. 621
PROVINCIA ANCONA

COLLABORATORI

Arch. Andreoli Maurizio
Geom. Simone Salomoni
Geom. Gianluca Brandoni
Geom. Mauro Gallina
Arch. Pisani Federico

COPIA

Comune di OSIMO

2010_04_A01e

PROGETTO

Piano di lottizzazione residenziale in Zona C2-1 - "DUE QUERCE"

LOCALITA'

San Biagio

PROPRIETA'

Sub-comparto A: Mengucci s.r.l. costruzioni; Luca invest s.r.l.; Comune di Osimo ed altri

Sub-comparto B: Buscarini e Antonangeli

Norme tecniche d'attuazione

Il Committente:

LUCA INVEST s.r.l.
L'Amministratore Unico

MENGUCCI srl COSTRUZIONI
Via Dei Castagni, 4/c
Fax 071.7826172
Part. IVA 01515370425
REA Ancona 148190 - Reg. Impr. Ancona 10190/98

DATA

10/2013

SCALA

COMUNE DI OSIMO

Provincia di Ancona

Piano di lottizzazione residenziale "DUE QUERCE" in zona di espansione C2-1
"nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati in contesti privi di valenza ambientale"
Località San Biagio – Proprietà Mengucci s.r.l. costruzioni; Luca invest s.r.l.;
Comune di Osimo; Baiocco Elda; Luchetti Carlo; Picchio Mario.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indice

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

Art. 1 Definizione

Il piano di lottizzazione ricade all'interno del comparto "C2-1 Zona Residenziale di Espansione – nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati in contesti privi di valenza ambientale" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo in località San Biagio, ed è composto da 2 sub-comparti distinti ed autonomi individuati nelle tavole allegate come sub-comparto A e sub-comparto B.

Il sub-comparto A sviluppa una superficie territoriale di mq. 16862 ed è censita al NCT del Comune di Osimo al Foglio n°17 mappali:

- Proprietà Mengucci s.r.l. costruzioni

n° 668 di mq. 20 (sr)
n° 669 di mq. 309 (sr)
n° 670 di mq. 196 (sr)
n° 671 di mq. 101 (sr)
n° 672 di mq. 314 (sr)
n° 673 di mq. 196 (sr)
n° 674 di mq. 263 (sr)
n° 675 di mq. 157 (sr)
n° 676 di mq. 405 (sr)
n° 677 di mq. 57 (sr)
n° 678 di mq. 269 (sr)
n° 679 di mq. 57 (sr)
n° 680 di mq. 148 (sr)
n° 681 di mq. 717 (sr)
n° 682 di mq. 179 (sr)
n° 683 di mq. 324 (sr)
n° 684 di mq. 121 (sr)
n° 685 di mq. 312 (sr)
n° 686 di mq. 66 (sr)

- Proprietà Baiocco, Luchetti, Picchio:

n° 473 di mq. 101 (sr)
n° 476 di mq. 101 (sr)
n° 479 di mq. 169 (sr)
n° 482 di mq. 189 (sr)
n° 289 di mq. 23

- Proprietà Luca invest s.r.l.:

n° 660 di mq. 571 (sn)
n° 661 di mq. 174 (sn)
n° 662 di mq. 77 (sn)

n° 663 di mq. 223 (sn)

n° 664 di mq. 302 (sn)

n° 665 di mq. 36 (sn)

n° 687 di mq. 754 (sr)

n° 688 di mq. 1755 (sn)

n° 689 di mq. 196 (sr)

n° 690 di mq. 564 (sr)

n° 691 di mq. 566 (sn)

n° 692 di mq. 530 (sn)

n° 693 di mq. 181 (sn)

n° 694 di mq. 1 (sn)

n° 695 di mq. 994 (sn)

n° 696 di mq. 286 (sr)

n° 697 di mq. 751 (sn)

n° 698 di mq. 476 (sr)

n° 699 di mq. 524 (sr)

n° 700 di mq. 524 (sr)

n° 701 di mq. 524 (sr)

n° 702 di mq. 535 (sr)

n° 703 di mq. 567 (sr)

n° 704 di mq. 255 (sn)

n° 705 di mq. 100 (sr)

n° 706 di mq. 100 (sr)

n° 707 di mq. 100 (sr)

n° 708 di mq. 100 (sr)

n° 709 di mq. 100 (sr)

n° 710 di mq. 99 (sr)

n° 711 di mq. 211 (sn)

- Proprietà Comune di Osimo

n° 344 di mq. 957 (sr)

Il sub comparto B oggetto di successiva ed autonoma procedura sviluppa una superfice territoriale di mq. 1878 ed è censita al N.C.T. del Comune di Osimo al Foglio n°17 mappali 441parte e 450parte.

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 C2-1 – 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 da ciglio della strada che delimita la SL e non meno di 10,00 ml dal ciglio opposto della strada;
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 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.

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
- computo metrico estimativo ed elenco prezzi unitari
- schema di convenzione
- capitolato speciale d'appalto
- disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici
- quadro tecnico economico
- prime indicazioni per la stesura piano di sicurezza
- cronoprogramma dei lavori
- tav. 01 estratti di mappa
- tav. 02 stato attuale
- tav. 03 planimetria di progetto
- tav. 04 planivolumetrico
- tav. 05 Profili – sezioni stradali tipo
- tav. 06 esecutivo strade
- tav. 07 rete fognaria
- tav. 08 rete idrica - gas
- tav. 09 rete elettrica
- tav. 10 illuminazione pubblica
- tav. 11 rete telefonica
- tav. 12 segnaletica
- tav. 13 particolari
- tav. 14 elaborato planimetrico con la definizione delle aree esterne; planimetria del verde
- tav. 15 elaborato altimetrico fabbricati
- tav. 16 abaco tipologie edilizie e d'uso
- tav. 17 inquadramento territoriale
- tav. 18 riepilogo standard urbanistici

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 ridistribuzione 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 ± 50 cm.;
- eventuali accorpamenti dei lotti 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.

Il sub-comparto A è suddiviso in numero di 17 lotti principali (cfr. Tav. 03) aventi le seguenti caratteristiche dimensionali:

n. lotto	Sup. lotto [mq]	Sup.coperta [mq]	Volume [mc]	H max [mt]
Lotto 1a	980	392.00	407.00	10.50
Lotto 2	1028	411.20	1082.40	10.50
Lotto 3	973	389.20	1160.00	10.50
Lotto 4	504	201.60	400.00	10.50
Lotto 5	754	301.60	856.00	10.50
Lotto 6	567	226.80	644.00	10.50
Lotto 7	535	214.00	441.40	10.50
Lotto 8	524	209.60	432.30	10.50
Lotto 9	524	209.60	432.30	10.50
Lotto 10	524	209.60	432.30	10.50
Lotto 11	476	190.40	401.80	10.50
Lotto 12	751	300.40	627.10	10.50
Lotto 13	1071	428.40	885.90	10.50
Lotto 14	572	228.80	465.40	10.50
Lotto 15	566	226.40	483.60	10.50
Lotto 16	566	226.40	483.60	10.50
Lotto 17	564	225.60	482.10	10.50
Verde privato (1c+1b+4a)	148+381+202	-	-	-
TOTALE	12210.00	4591.60	10117.20	10.50

STANDARD (D.M. 1444/68)	Sub-comparto A	Sub-comparto B	TOTALE

Parcheggi pubblici e verde	Standard minimi Standard di prog.	1770.51 1799.00	197.19 204.00	1967.70 2003.00
Strada di lottizz.		2853.00	0	2853.00

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. 10,50 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 abitazionia 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, 04.10.2013

Il progettista

Arch.Filiberto Andreoli