

B

ALLEGATO

PROGETTO: RIADOZIONE
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
UMI 1.7.1 per la parte non attuata
(ai sensi dell'art. 30 L.R. 34-92)
con variante non sostanziale,
(ai sensi dell'art. 15 co 5
Legge Regionale n. 34 del 05.08.1992
e ss.mm.ii.), al planivolumetrico del Lotto 1

OGGETTO: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA: MARZO 2022

COMMITTENTE: **AZZURRA S.P.A.**

Comune di Civitanova Marche

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTO PIANO NORMA 1.7 - La residenza di Via Lamarmora e Ugo Bassi UMI 17.1..

La presente normativa regola la riadozione del Piano di Lottizzazione per la parte non attuata (ai sensi dell'art. 30 L.R. 34/1992) (ai sensi dell'art. 30 L.R. 34-92), con variante non sostanziale (ai sensi dell'art. 15 co 5 L.R. 34 del 05.08.1992 e ss.mm.ii..) al planivolumetrico del Lotto 1, finalizzata ad un intervento di rigenerazione urbana, dell'area di proprietà della AZZURRA s.p.a., sita nel Comune di Civitanova Marche Piazza Del Tricolore, individuata catastalmente al Foglio 10 con le particelle numero 2420, 2208, 2419, 2206, 133, 927, 2450, 2203.

L'area oggetto di RIADOZIONE, non ancora attuata, comprende le particelle numero 2420, 927 sub 79 e 927 sub 69.

Articolo 1 - VARIANTE

In variante non sostanziale al Piano di Lottizzazione approvato, per la parte non attuata, si prevede l'inserimento all'interno della U.M.I. 1.7.1., di un area sita in zona ad intervento edilizio diretto B30 R3, a nord del parcheggio pubblico P2, distinta in catasto al foglio n. 10 particella 927 sub 70.

Su tale area insiste un fabbricato a destinazione produttiva, in disuso oramai da decenni ed in stato di abbandono. La variante prevede un intervento di rigenerazione urbana consistente nella demolizione dell'edificio esistente ed il trasferimento della sua potenzialità edificatoria all'interno della UMI 1.7.1., senza aumentare la superficie utile lorda ed il carico urbanistico previsti da P.R.G. Vigente.

L'area è destinata dal vigente P.R.G. al piano di Lottizzazione secondo le prescrizioni del "PN 1.7 La residenza di Via Lamarmora e Ugo Bassi".

Articolo 2 - NORME GENERALI

Il progetto di lottizzazione elaborato fa riferimento per quanto alla simbologia, definizioni, abbreviazioni, grafia, al vigente P.R.G. del Comune di Civitanova Marche e al Regolamento Edilizio Comunale, i quali si intendono nel presente documento tutti richiamati e quindi facenti parte a tutti gli effetti della presente normativa.

Per quanto non specificato nella presente normativa valgono le norme riportate nel vigente P.R.G. comunale e nel Regolamento Edilizio Comunale.

Il presente Piano di Lottizzazione è stato elaborato ad una scala di dettaglio con rapporto 1:500 per quanto alla sistemazione delle aree pubbliche e private; la presente normativa tecnica di attuazione deve intendersi integrata con le disposizioni e prescrizioni di cui alle tavole e documenti del presente Piano di Lottizzazione, attuativi alle disposizioni del vigente P.R.G. per le zone individuate con il "PN 1.7 La residenza di Via Lamarmora e Ugo Bassi".

Il "PN 1.7 La residenza di Via Lamarmora e Ugo Bassi" UMI 1.7.1. **N.B. 30** del Comune di Civitanova Marche prescrive quanto segue:

PREVISIONI P.R.G. VIGENTE

| TABELLA P.R.G. APPROVATO | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|--------|-----------------|----------|--|--|-------------------|-------------|------|-----------|--------|------|
| PN 1.7 | | | | | | | | | | | |
| QUADRO RIASSUNTIVO DEL PA | | EDIFICI | | | Superfici pubbliche destinate a standard | | | | | | |
| UMI | 1.7.1. | destinazione | sul min. | ambito di variazione % sul/sul totale | Istruzione | Attrez. Pubbliche | Verde | | Parcheggi | Strade | |
| Superficie terr. | 20155 | residenziale | 2669 | tra 0 e 100% | | | | | | | |
| Superficie fond. | 5559 | com.le/direz.le | 667 | tra 20 e 0% | | | prato | | | | |
| Edif. Esistenti: | | | | | | | alberato | 2112 | | | |
| | | | | | | | pavimentato | 4643 | | | |
| | | TOTALE | 3336 | | | | attrezzato | | | | |
| | | | | 100% | 0 | 0 | | | 6755 | 3961 | 3880 |

| LOTTO N° | 1 (Parte non attuata) | 2 (Parte attuata) |
|---------------------|--------------------------|----------------------|
| S.F. | 2648 | 2911 |
| S.U.L. totale | 1589 | 1747 |
| S.U.L. RESIDENZIALE | 922 | 1747 |
| S.U.L. COMMERCIALE | 667 | 0 |
| PARCHEGGI | 760 | 3201 |
| VERDE | 0 | 6755 |
| STRADE | 0 | 3880 |
| E.F. | 0,60 | 0,60 |
| R.C. | 0,30 | 0,30 |

PREVISIONI P.R.G. VARIANTE

| TABELLA P.R.G. VARIANTE | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|-------|-----------------|----------|--|--|-------------------|-------------|------|-----------|--------|------|
| PN 1.7 | | | | | | | | | | | |
| QUADRO RIASSUNTIVO DEL PA | | EDIFICI | | | Superfici pubbliche destinate a standard | | | | | | |
| UMI 1.7.1. | | destinazione | sul min. | ambito di variazione % sul/sul totale | Istruzione | Attrez. Pubbliche | Verde | | Parcheggi | Strade | |
| Superficie terr. | 20359 | residenziale | 3177 | tra 0 e 100% | | | | | | | |
| Superficie fond. | 5763 | com.le/direz.le | | tra 20 e 0% | | | prato | | | | |
| Edif. Esistenti: | | | 158 | | | | alberato | 2112 | | | |
| | | | | | | | pavimentato | 4643 | | | |
| | | TOTALE | 3335 | | | | attrezzato | | | | |
| | | | | 100% | 0 | 0 | | | 6755 | 3961 | 3880 |

| LOTTO N° | 1 (Parte non attuata) | 2 (Parte attuata) |
|---------------------|--------------------------|----------------------|
| | N.B. 30 | |
| S.F. | 2852 | 2911 |
| S.U.L. totale | 1588 | 1747 |
| S.U.L. RESIDENZIALE | 1588 | 1747 |
| S.U.L. COMMERCIALE | 0 | 0 |
| PARCHEGGI | 760 | 3201 |
| VERDE | 0 | 6755 |
| STRADE | 0 | 3880 |
| E.F. | 0,54 | 0,60 |
| R.C. | 0,30 | 0,30 |

Articolo 3 - ATTUAZIONE

Il "PN 1.7 La residenza di Via Lamarmora e Ugo Bassi" UMI 1.7.1, prescrive che le caratteristiche dei fabbricati residenziali debbano riferirsi alla zona C1.X R3 così individuata:

- Le zone C, così come definite dal D.M. n. 1444/68. Corrispondono alle parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità delle zone A e B, città nelle quali il processo di costruzione urbana non è ancora iniziato, ma è previsto dal Piano.

La sigla C0.X indica i parametri urbanistici delle aree:

- C1. Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione;

| N.B. 30 : Relativamente agli indici e parametri delle aree appartenenti al lotto 1 della UMI 1.7.1. valgono quelli riportati nella seguente tabella: | | | |
|--|---------|-----------|--------|
| | LOTTO 1 | ESISTENTE | TOTALE |
| S.F. | 2648 | 204 | 2852 |
| SUL | 1430 | 158 * | 1588 |
| E.F. | 0,54 | | |
| R.C. | 0,3 | | |
| N° PIANI | 3 | | |

* SUL ESISTENTE DA RICOLLOCARE ALL'INTERNO DEL LOTTO 1

R3: sub sistema città in aggiunta.

Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno al 80 % della SUL.

Sono altresì consentite:

- "Attività terziarie" (T). Tc: negozi, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche; Tr: alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi; Tu: uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie;

- (S) "Servizi e attrezzature": (con esclusione di Sc- servizi cimiteriali, Sa- ospedali, Ss- palazzi dello sport, St - impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza);

- "Spazi scoperti" (P, V).

Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività industriali e artigianali" (I) e "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M). Negozi, servizi ed attrezzature artigianato di servizio, uffici e studi professionali potranno essere ubicati anche ai piani superiori.

- Distanza dalle strade (DS) = ml. 5,00
- Da Via Ugo Bassi = ml. 3,00
- Distanza dai confini (DC) = ml. 5,00

- Altezza massima (H) di ciascun piano a destinazione residenziale, misurata tra le quote di calpestio dei singoli piani di un edificio; = ml. 3,50

- Parcheggi uso privato: Per ogni fabbricato deve essere garantita una quantità di parcheggio privato pari al 10% del volume di progetto, ai sensi della L. 122/89, da reperire al piano interrato o esternamente negli spazi scoperti;

- Nei piani interrati è consentita la realizzazione di garage, locali a servizio della residenza e magazzini e depositi a servizio delle attività terziarie;

- Gli spazi esterni potranno essere sistemati a verde, parcheggi privati e viabilità interna.

- Nel Piano di Lottizzazione adottato della U.M.I. 1.7.1 è prevista la realizzazione di n°2 lotti, identificati nel piano come Lotto 1 e Lotto 2. Il lotto 2 è già edificato ed ultimato.

Il lotto 1 potrà essere edificato nella sua interezza oppure potrà essere diviso in n. 4 sub. lotti, sempre nel rispetto dei parametri urbanistici previsti e delle distanze dai confini.

Articolo 4 - PARCHEGGI PUBBLICI

I parcheggi pubblici (Pp) sono aree destinate alla sosta pubblica dei veicoli; tali aree potranno essere sistemate con superfici semipermeabili e non e dovranno essere dotate di piante in ragione di una ogni 25 mq. di superficie.

La sistemazione di un parcheggio a raso deve essere comunque reversibile tale cioè da poter destinare l'area ad altro scopo pubblico.

I parcheggi possono configurarsi come piazze e come zone filtro (a servizio di giardini, parchi, impianti sportivi).

Nei parcheggi la superficie deve essere omogenea ed avere un livello diverso da quello della strada, l'alberatura sempre presente deve avere un impianto regolare, i percorsi pedonali devono distinguersi dagli spazi di sosta.

Sono ammesse, chioschi e servizi igienici, per una incidenza non superiore al 10% della superficie complessiva. Per le specie arboree e arbustive da utilizzare vale l'elenco della "Guida agli interventi sul verde". La scelta delle specie dovrà prevedere l'utilizzo degli alberi presenti nella Guida degli spazi verdi, escludendo quelli con apparato radicale più superficiale; le specie da utilizzare in ambiente urbano sono preferibilmente: Tiglio, Platano, Acero pseudoplatanus, Bagolaro, Olmo siberiano, Roverella, Leccio, Chiavardello, mentre in ambiente extraurbano: Gelso, Ciliegio, Cerro, Noce, Carpinus betulus, Roverella, Leccio, Aceri.

La riadozione del piano di lottizzazione prevede la realizzazione di un parcheggio, denominato P2.

Articolo 5 - NORME SPECIFICHE

Sulle aree fondiarie di cui alla zonizzazione riportata nella tavola "4" è previsto l'intervento edilizio diretto.

Nel piano di lottizzazione è prevista la realizzazione di un unico lotto che potrà essere suddiviso in n°4 sub lotti, sempre nel rispetto dei parametri urbanistici previsti e delle distanze tra fabbricati e dai confini.

I progetti dovranno uniformarsi, quanto più possibile ai disegni allegati e dovranno essere rispettati tutti i parametri edilizi riportati nelle N.T.A. del Piano di Lottizzazione e nel R.E.C. vigente.

Nel rispetto dei parametri di cui all'art. 2, sono ammesse le variazioni dei corpi di fabbrica che rispettino le linee di massimo ingombro.

Il perimetro di massimo ingombro indicato nella tavola "4" di progetto ha valore prescrittivo solo per quanto riguarda le minime distanze tra gli edifici e di questi dai confini, ma ai fini della progettazione architettonica ha valore indicativo.

E' ammessa la realizzazione dei piani interrati che potranno occupare tutta la superficie fondiaria.

E' prevista la realizzazione di accessi pedonali e carrabili, a servizio dei fabbricati privati dalla strada pubblica.

Hanno valore prescrittivo:

1. La quantità di Superficie Utile Lorda massima e di Superficie Coperta massima;
2. La quantità di superficie destinata a parcheggio pubblico;
3. La destinazione d'uso degli edifici, previste all'art.2;
4. **La distanza minima di mt. 5,00 dei fabbricati dalle strade e di mt. 3,00 da Via Ugo Bassi;**
5. La distanza minima dei fabbricati dal limite di proprietà;
6. La distanza minima tra fabbricati di mt. 10,00;
7. L'altezza massima interpiano come indicata all'art. 3.

Hanno valore indicativo:

1. Lo schema planimetrico indicato negli elaborati, la sagoma degli edifici, infatti, potrà essere definita in sede di presentazione dei progetti per la richiesta dei Permessi a Costruire, potranno essere realizzati uno o più fabbricati all'interno del lotto, nel rispetto della superficie utile lorda, volume e distanze previsti.
2. Sono consentiti spostamenti degli edifici all'interno del lotto, e modifiche della sagoma, nei limiti stabiliti.
3. Non sono vincolanti le quote dei solai interni ai fabbricati ed il tipo di copertura che potrà essere piana, a volta o inclinata, nel rispetto del Regolamento Edilizio Comunale.
4. Il Perimetro dei piani interrati, essi potranno essere realizzati su tutta la superficie fondiaria del lotto.
5. I profili altimetrici dei corpi di fabbrica, per i quali è consentita la variazione della quota di imposta dei piani terra.
6. Gli accessi carrabili e pedonali ai fabbricati potranno essere posizionati a scelta ed indicati nel progetto architettonico allegato alla richiesta del Permesso di costruire o con specifico atto autorizzativo come previsto dalla vigente normativa;

I locali interrati con destinazione a parcheggi privati ed i locali di servizio di pertinenza delle residenze non contribuiscono al calcolo della Superficie Utile Lorda del fabbricato.

E' consentita la realizzazione di locali ad uso soffitta, che non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, purchè la massima altezza netta interna, misurata all'intradosso del solaio, sia inferiore o pari a mt. 1,80.

La scale di collegamento condominiali e gli androni comuni non saranno computati nel calcolo della superficie utile lorda del fabbricato.

I locali per gli impianti tecnologici di qualunque tipo non rientrano nel calcolo della superficie utile lorda.

La riadozione del Piano di Lottizzazione si attua mediante interventi edilizi diretti privati, previa sottoscrizione di specifica Convenzione che regolamenti i rapporti tra pubblico e privato nei modi di legge.

