



COMUNE DI MUCCIA
PROVINCIA DI MACERATA

COMPLETAMENTO LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE IN LOCALITA' RALLE
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
(In adeguamento al P.P.A.R. e al P.T.C.)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progetto: Arch. Nazareno Luciani (N° 123 Ordine architetti della Provincia di Macerata)



Data:

Art. 1) Oggetto ed ambito del Piano.

Il Piano definisce gli ambiti spaziali e i contenuti di una porzione della zona residenziale in località Via Ralle. Le aree interessate sono regolate dalla norma tecnica di nuova introduzione “**Espansione residenziale semi-intensiva**”.

Art. 2) Norme generali per l'attuazione del Piano

Il piano definisce il sistema di utilizzazione delle aree in esso comprese, ne specifica le caratteristiche e la destinazione nei modi di cui ai successivi articoli ed agli elaborati grafici di progetto.

Tali definizioni saranno integrate:

- dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- dalle fasi di attuazione delle aree edificatorie e dei connessi programmi finanziari di intervento, nonché del tipo di cessione delle aree;
- dal regolamento e dallo schema di convenzione per la cessione delle aree;

Tutti gli insediamenti da attuare nelle aree di cui al presente atto, ed in esecuzione di esso, sono realizzabili previo rilascio di autorizzazione edilizia ed assolvimento degli obblighi di cui all'art.10 della legge 10/77, ovvero di quelli determinati dal Comune nello specifico Piano finanziario e tenuto conto delle destinazioni dell'insediamento.

I progetti edilizi dovranno essere redatti nei modi e nelle forme di legge ed in conformità alle disposizioni cui al vigente Regolamento Edilizio Comunale. Dovranno contenere chiare indicazioni circa le dimensioni e destinazioni dei locali, i sistemi di aerazione ed illuminazione, di sicurezza delle condizioni di lavoro e difesa dagli inquinamenti, sulla rete dei servizi tecnologici e sulla soluzione adottata per gli impianti di fognature e di smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, nonché sui sistemi di immissione nelle reti pubbliche.

Art. 3) Contenuto del Piano - Classificazione delle aree.

Le aree, comprese nel Piano, sono distinte, secondo la loro destinazione, come segue:

a. Superfici edificabili - Lotti -

Il Piano definisce la suddivisione in lotti, contraddistinti da numeri progressivi, delimitati prioritariamente ed in modo vincolante dal perimetro del Piano, dalle strade interne e dalle aree pubbliche.

I limiti indicati tra i lotti potranno essere modificati in sede d'assegnazione, sulla base di specifiche e motivate richieste, attraverso la modifica dei confini. Qualora si proceda in tal senso è fatto obbligo di rispettare le proporzioni originarie del piano in relazione alle superfici edificabili e agli standard urbanistici.

L'attuale Piano prevede n. 8 lotti edificabili a destinazione residenziali e regolati dalla norma tecnica di nuova introduzione “Espansione residenziale semi-intensiva”.

I lotti sono identificati e distinti per forma, dimensione e capacità insediativa.

Tutti i lotti verranno assegnati in “diritto di proprietà”.

Le singole autorizzazioni edilizie dovranno verificare singolarmente il rispetto delle presenti norme.

- Accorpamento Lotti

È ammissibile l'accorpamento di due o più lotti pur nel rispetto degli indici e standard previsti dal presente Piano.

- Destinazione Mista

Nel caso di immobili con destinazione mista (residenziale-commerciale/direzionale) le rispettive zone dovranno essere nettamente separate e non contenere la possibilità di comunicazione diretta e dovranno essere approntati, per le destinazioni extraresidenziali, le opportune quantità di parcheggi per la clientela previsti per legge.

- Aree libere da edificazione

Le aree inedificate dei singoli lotti dovranno essere adeguatamente sistemate (come da progetto di concessione edilizia) a verde e parcheggi interni di servizio.

È fatto obbligo di riservare una quota, pari al 60%, di aree libere da edificazione dei singoli lotti da lasciare libera da pavimentazioni o con pavimentazioni permeabili.

- I riporti (eventuali) di terra non potranno essere superiori all' 8% (otto per cento) della distanza del manufatto dal limite della proprietà e comunque non potranno superare un dislivello massimo di ml. 1,50 dalla quota di marciapiede antistante il lotto.
- Gli sterri per la realizzazione di manufatti e piazzali, ad esclusione dei piani interrati, non potranno essere posti ad una quota inferiore rispetto a quella per ogni singolo lato.
- Le acque meteoriche che si accumuleranno nei piani posti sotto le quote del marciapiede (piani di carico e scantinati) dovranno essere smaltite con mezzi meccanici propri della ditta insediata qualora l'immissione delle stesse nelle pubbliche fognature non fosse possibile in modo naturale.
- Le zone a verde e le pertinenze dei singoli manufatti dovranno essere piantumate con essenze vegetali autoctone.

– *Parcheggi privati*

Nel caso di interventi con destinazione commerciale all'interno delle aree libere del lotto dovranno essere previsti e realizzati spazi a parcheggio nella misura di legge oltre agli spazi per parcheggi relativi sia alla L. 122/89 (parcheggi privati).

– *Recinzioni private*

Le recinzioni e le piantagioni delle proprietà private dovranno essere realizzate in conformità alle norme del Codice della Strada e del regolamento edilizio e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a garantire la sicurezza della circolazione.

Dovranno essere realizzate con muretto di base di altezza Max. di ml.1,00 dalla quota di estradosso del marciapiede. Il muretto di base deve essere sormontato da ringhiera metallica a disegno semplice. L'altezza massima complessiva non deve superare i ml. 1,80 e non essere inferiore a ml 1,00.

– *Accessi carrabili*

La disciplina relativa ai passi carrabili è esplicitata, in linea di massima, nelle tavole grafiche di progetto. Per ogni lotto sono previsti n. 2 (salvo diversa indicazione fornita dagli scemi grafici stessi) accessi collocati secondo le indicazioni degli elaborati progettuali.

Come norma generale ciascun passo carrabile deve essere distante minimo 12,00 m dall'intersezione stradale più vicina. La distanza di 12,00 m deve essere misurata dall'intersezione dei cigli stradali fino al punto del passo carrabile più prossimo all'intersezione, se l'ampiezza del raggio della curva non è superiore a 5,00 m;

Il passo carraio deve inoltre essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà pertanto essere arretrato della lunghezza minima di 5,00 m sul versante delle proprietà, allo scopo di consentire la fermata, fuori dalla carreggiata, del veicolo in attesa di ingresso; qualora, per impossibilità costruttive o per comprovate limitazioni della fruibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, è possibile installare sistemi di apertura automatica dei cancelli che delimitano gli accessi.

La larghezza dei passi carrabili è di norma fissata in ml 5,00 e gli innesti sulla viabilità devono essere raccordati con raggi di curvatura adeguati, valutabili singolarmente.

– *Quote di spicco degli immobili*

Le quote di spicco dei fabbricati dovranno essere indicate e controllate dal Comune prima dell'inizio dei lavori.

b. Viabilità (strade e marciapiedi).

Le previste strade di Piano dovranno essere realizzate in conformità alle indicazioni (distanze di visibilità, andamento planimetrico e altimetrico dell'asse e coordinamento plano-

altimetrico) di cui allo specifico elaborato grafico. Le indicazioni dimensionali relative ai singoli elementi costitutivi dello spazio stradale riportate di seguito e nelle sezioni tipo sono da considerarsi indicative. Per la definizione puntuale si rimanda al progetto esecutivo.

Le caratteristiche specifiche delle tubazioni e degli altri componenti dell'impianto verranno determinate in fase di progettazione esecutiva.

Dati dimensionali

Asse di distribuzione principale

- Marciapiede non alberato - larghezza minima: 1,70 m
- Sede carrabile con due corsie di marcia - larghezza minima: (3,50-3,50) 7,00 m
- La pendenza trasversale della sede carrabile deve essere pari al 2,5%.
- La pendenza longitudinale della sede carrabile non deve di norma superare il 5,0% tranne che per brevi tratti in cui si ammette una pendenza massima fino all'8% (rampe di collegamento).
- Manto drenante in conglomerato bituminoso.

Via Ralle (porzione oggetto di variante)

- Marciapiede non alberato - larghezza minima: 1,70 m;
- Sede carrabile con due corsie di marcia - larghezza minima: (2,50-2,50) 5,00 m;
- La pendenza trasversale della sede carrabile deve essere pari al 2,5%;
- La pendenza longitudinale della sede carrabile non deve essere superiore al 5,0%.
- Manto drenante in conglomerato bituminoso.

Per consentire e facilitare il deflusso delle acque meteoriche nei tratti rettilinei deve essere prevista una doppia pendenza, mentre nei tratti in curva la pendenza deve essere unica e convergente verso l'interno.

La struttura viaria sarà completata con la segnaletica stradale, sia orizzontale che verticale, secondo quanto disposto dal vigente Codice della Strada.

Indipendentemente dalla sede, le opere in progetto prevedono:

- l'opportuno sbancamento in funzione della quota dello stato di fatto e di progetto, della larghezza necessaria a comprendere anche i marciapiedi con eventuali controcordoli;
- la formazione di massciata stradale in misto di cava a granulometria stabilizzata di adeguato spessore (cm 40)¹;
- la formazione di uno strato di stabilizzato calcareo di adeguato spessore (cm 5)¹;
- una fondazione in conglomerato bituminoso sabbio/ghiaioso con bitume a penetrazione 80/100 (tout venant bitumato) di adeguato spessore (cm 15)¹;
- uno strato di collegamento (binder) in conglomerato bituminoso di adeguato spessore (cm 5)¹;
- uno strato di tappeto di usura in conglomerato bituminoso con bitume penetrazione 180/200 confezionato con graniglia e sabbia di adeguato spessore (cm 3)¹;
- segnaletica stradale orizzontale come da Codice della Strada in laminato elastoplastico;
- segnaletica stradale verticale come da Codice della Strada;
- arredo urbano;
- illuminazione pubblica con pali tipo tronco conico, con uno o due apparecchi illuminanti in relazione alla posizione (marciapiede).

ALTRE COMPONENTI

¹ Le misure reali saranno determinate sulla base del tipo di traffico e delle caratteristiche meccaniche del terreno. Quelle indicate tra parentesi sono misure puramente indicative.

Visibilità planimetrica intersezioni stradali

Nell'ambito di ogni tipologia di intersezione devono essere rispettate le "zone di visibilità" necessarie ad assicurare l'avvistamento reciproco dei veicoli provenienti dai rami dell'intersezione medesima e/o ad essi diretti al fine di garantire le necessarie condizioni di sicurezza.

Raggi di curvatura

Nell'ambito delle intersezioni, il raggio di curvatura interno della carreggiata, commisurato alla tipologia di veicoli ammesse al transito, alle dimensioni della carreggiata stradale, nonché al tipo di regolamentazione della circolazione (doppio senso di marcia) è di 5,00 m riferito al ciglio interno della corsia di svolta.

Caditoie per la raccolta delle acque superficiali

E' prevista la posa di caditoie per la raccolta di acqua piovana lungo le strade e nelle aree pavimentate interne con un'area di competenza, per ciascuna di esse, stimata di circa 200 mq.

Marciapiedi

L'andamento dei percorsi pedonali previsto è quanto più possibile semplice, regolare e diretto, non presenta strozzature e ostacoli, sia sul piano orizzontale che su quello verticale; permette inoltre un utilizzo comodo e sicuro nelle diverse direzioni da parte di tutte le categorie di utenti.

Caratteristiche dimensionali

La larghezza minima dei percorsi pedonali è di 1,70 ml. Se necessario per particolari esigenze, la larghezza utile può essere ridotta a 1,00 ml per brevi tratti. Verticalmente, i marciapiedi devono essere liberi da ostacoli sino ad un'altezza minima di 2,20 ml.

Pendenze

La pendenza longitudinale dei percorsi pedonali non deve superare di norma il 5%, con la possibilità, per brevi tratti, di incremento fino all'8%, mentre quella trasversale non deve superare l'1,5%.

Dislivello

Qualora vi sia un dislivello tra il piano del marciapiede e le zone carrabili ad esso adiacenti, questo non deve essere superiore ai 15 cm; in corrispondenza di attraversamenti e/o posti auto destinati a disabili, è necessario pertanto predisporre punti di raccordo al piano carrabile mediante rampe di raccordo e di risalita, aventi pendenza preferibilmente pari al 10% e comunque inferiore al 15%.

La differenza di quota senza ricorso a rampe non deve superare i 1,5 cm e deve comunque essere arrotondata o smussata.

Pavimentazione

La pavimentazione dei percorsi e delle aree pedonali deve essere in materiale antisdrucchiabile, compatto ed omogeneo e possibilmente filtrante.

Al fine di agevolare i disabili non vedenti ed ipovedenti, inoltre, sarebbe opportuno che la pavimentazione presentasse particolari rilievi percepibili al passaggio, che permettano l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi.

c. Parcheggi pubblici.

Il Piano individua le aree destinate a parcheggi pubblici e ne stabilisce forma e dimensioni che possono tuttavia subire adattamenti marginali in conseguenza dei progetti esecutivi e della collocazione in sito. In dette aree è esclusivamente permessa l'installazione di tettoie per il riparo degli autoveicoli.

Dette aree vanno predisposte con pavimentazione filtrante in grigliato o altra pavimentazione permeabile su fondo stabile, ad eccezione degli stalli previsti in parallelo alla sede dell'asse principale. Le aree debbono essere dotate di segnaletica orizzontale e verticale con l'individuazione dei singoli stalli e della viabilità di distribuzione.

Le aree debbono essere dotate di illuminazione pubblica e, laddove possibile, essere dotate di alberature ombreggianti.

La larghezza degli stalli deve essere di 2,50 m e la lunghezza di 5,00; qualora la disposizione degli stalli sia in linea con il marciapiede la larghezza può essere ridotta a 2,00 e la lunghezza aumentata fino a 5,50.

Parcheggi per disabili.

In fase di progettazione, nell'ambito di parcheggi o aree attrezzate per la sosta, sono stati previsti gli stalli per disabili distribuiti uniformemente.

La larghezza degli stalli deve essere di 3,20 m, di cui 1,30 m per la carrozzella e 1,90 m per l'automezzo; qualora il parcheggio è collocato ad un piano diverso da quello del marciapiede, il collegamento con lo stesso sarà garantito da idonee rampe di raccordo.

Lo spazio carrozzella deve trovarsi, generalmente, sul lato del conducente del veicolo.

d. Verde pubblico.

In dette aree è esclusivamente consentita la sistemazione a verde per la sosta e debbono essere a tale scopo attrezzate. Le aree dovranno essere opportunamente sistemate e dotate di alberature con essenze vegetali atte a garantire l'uniformità ambientale con il contesto. Le aree debbono essere dotate di illuminazione pubblica e di impianto idrico.

Tutti gli spazi pedonali e le aree verdi, sono attrezzati con elementi di arredo quali panchine, cestini per la raccolta rifiuti e dissuasori la cui esatta tipologia sarà definita tra quelle in uso nella città, in sede di progettazione esecutiva, comunque coordinati nell'intero ambito al fine di garantire una lettura unitaria all'intervento. Allo scopo di ottenere una piazza ecosostenibile, è possibile utilizzare panchine e cestini realizzati con materiali riciclati e elementi metallici, in acciaio inox che non implicino l'utilizzo di vernici o simili durante la loro produzione.

Le nuove aree verdi sono attrezzate con impianti di irrigazione automatica. A tal fine, all'interno delle aree a verde attrezzato, vengono previste cisterne interrato di raccolta delle acque meteoriche da utilizzarsi per irrigare il verde e per gli sciacquoni degli eventuali servizi igienici pubblici presenti.

Art. 4) Norme edilizie

L'edificazione sui lotti dovrà essere conforme alle indicazioni di cui alle presenti norme, alle norme per le destinazioni in esse comprese e quelle di cui al vigente P. di F., al Regolamento Edilizio Comunale, alle disposizioni di cui alla legge n. 64/'74 e successive varianti "Provvedimenti per le costruzioni con particolare riferimento per le zone sismiche" e relative norme tecniche, ed in genere alle norme statali, regionali e comunali vigenti in materia e nel rispetto delle seguenti prescrizioni di carattere urbanistico:

Destinazioni ammesse.

Per le superfici fondiari:

- Zona "Espansione residenziale semi-intensiva"

Sono le Zone Omogenee C di cui all'art. n.°2 del D.M. N.°1444/68.

Dette zone sono destinate prevalentemente alla residenza: in esse, oltre alla residenza vera e propria, sono consentite tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa che integrano e completano gli insediamenti abitativi.

A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono quelle riconducibili ad attività:

- a) a carattere commerciale (negozi e punti di vendita al dettaglio, etc.) nel rispetto del piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita;*
- b) a carattere artigianale di servizio e prossimità (oreficerie, parrucchierie, lavanderie a carattere non industriale, etc.);*

- c) relative ai pubblici esercizi (bar, pasticceria, ristoranti, etc.) in conformità con le prescrizioni del relativo Piano Comunale;
- d) relative a uffici pubblici o d'interesse pubblico (uffici di quartiere, sedi locali di partiti o associazioni, ambulatori, uffici postali, agenzie bancarie e di assicurazione, etc.) nonché ad uffici privati (studi professionali, laboratori di analisi, uffici e studi di tipo finanziario amministrativo etc.).

Tali destinazioni complementari sono ammesse nell'ambito delle Zone a destinazione residenziale fino al massimo del 30% della volumetria degli edifici esistenti e di quelli realizzabili, senza che ciò comporti modificazione degli standard stabiliti per tali zone.

Sono pure ammissibili e compatibili, sempre nel limite delle quantità sopra stabilite le seguenti destinazioni:

- 1) locali per lo spettacolo, la ricreazione e lo svago (cinema, locali da ballo, sale di ritrovo, etc.), attrezzature ricettive a carattere alberghiero (pensioni, case albergo, etc.);
- 2) attrezzature sanitarie (case di cura, centri di riabilitazione, etc.);
- 3) supermercati e magazzini sempre in conformità al Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita.

L'ammissibilità delle destinazioni di cui ai precedenti punti 1), 2) e 3) è però condizionata alla dotazione di spazi per parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli prescritti per la residenza, secondo le quantità stabilite dalla normativa di settore.

Le destinazioni compatibili debbono comunque risultare non dannose alla quiete e salute pubblica.

Per destinazioni assimilabili a quelle esemplificative nel presente articolo l'Amministrazione Comunale opera per analogia in base a criteri relativi alla domanda di parcheggi ed alla compatibilità con la funzione residenziale.

In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati) nel rispetto dei seguenti indici urbanistici ed edilizi.

- If -Indice edificat. fondiaria: 2,0 mc./mq.
 H -Altezza Massima: 8,50 ml misurati a valle
 Dc -Distanza dai Confini: 5,00 ml.
 Df -Distanza tra Fabbricati: 10,00 ml.
 Sp -Dotazione Standard: 12,00 mq/100 mc. più l'aggiunta del nucleo elementare di verde (3mq/100mc.) di cui alle opere di urbaniz.ne I°.
 Ds -Distanza dalle Strade: (in relazione alla larghezza delle strade - all'art. n.°9 del D.I. N.°1444/1968 con un minimo assoluto di 5,00 ml.)

Art. 5) Disposizioni particolari.

- I marciapiedi antistanti i lotti determineranno le quote d'imposta dei nuovi manufatti realizzandi.
- per ogni singolo intervento, in fase attuativa, si dovrà redigere una dettagliata indagine geognostica-geotecnica ed idrogeologica secondo quanto previsto dal D.M. marzo 1988 (norme tecniche per lo studio delle terre e delle rocce).

Materiali e cromie di finitura

Le colorazioni di tutte le opere e materiali esterni di finitura saranno concordate con gli organi competenti. Si allega abaco illustrativo, atto integrante della presente variante.

Art. 6) Varianti.

Le varianti al Piano aventi carattere sostanziale necessitano di approvazione da parte della

Provincia, ai sensi dell'Art. 3, L.R. n. 34/92. L'approvazione delle varianti che non comportano modifiche sostanziali al Piano sono di esclusiva competenza Comunale, senza necessità di valutazione da parte di Enti sovraordinati. Non costituiscono variante sostanziale interventi di cui all'art. n. 15, comma 5° della L.R. n. 34/92, nonché:

- adeguamenti di limitata entità, imposti da esigenze tecniche, della localizzazione delle infrastrutture, degli spazi e delle opere destinate a servizi pubblici o di interesse generale;
- modifica della localizzazione degli spazi per servizi locali, senza modifica della loro superficie complessiva e nel rispetto degli standard;
- adeguamenti di limitata entità nelle disposizione delle superfici fondiarie, che non comportino un aumento dei carichi insediativi e non incidano sulle quantità di spazi pubblici dovuti, né sul perimetro delle aree assoggettate dal Piano

Art. 7) Validità del Piano.

Il presente Piano ha validità di anni 10 dalla data dell'esecutività degli atti.

Art. 8) Norme generali.

Per quanto non espressamente previsto ed indicato nelle presenti norme valgono le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, le norme attuative del P. di F. ed ogni altra legge e/o regolamento statale, regionale e comunale vigente in materia urbanistica, edilizia ed igiene.

Art. 9) Elaborati del Piano.

Il progetto è composto dai seguenti elaborati:

- | | | |
|-----|------------|---|
| 0) | Allegato 1 | : Relazione tecnica generale; |
| 1) | Allegato 2 | : Norme Tecniche di Attuazione; |
| 2) | Tav. 01 | : P.di F. - Stralcio Zonizzazione Vigente e Variante; |
| 3) | Tav. 02 | : P.P.A.R. - Trasposizione Passiva; |
| 4) | Tav. 02a | : P.P.A.R. - Ambiti interessati - Trasposizione Passiva/Attiva; |
| 5) | Tav. 03 | : P.T.C. - Trasposizione Passiva; |
| 6) | Tav. 04 | : Piano Attuativo - Stato attuale; |
| 7) | Tav. 04a | : Piano Attuativo - Stato attuale - sezioni generali; |
| 8) | Tav. 04b | : Stato dei luoghi - Documentazione fotografica; |
| 9) | Tav. 05 | : Piano Attuativo - Stato di progetto; |
| 10) | Tav. 05a | : Piano Attuativo - Stato di progetto - sezioni generali; |
| 11) | Tav. 06 | : Piano Attuativo - Stato di progetto - Dati; |
| 12) | Tav. 07 | : Piano Attuativo - Stato di progetto - Opere pubbliche; |
| 13) | Tav. 08 | : Piano Attuativo - Stato di progetto - Impianti tecnologici; |
| 14) | Tav. 09 | : Piano Attuativo - Stato di progetto - Abaco materiali e cromie; |

Ed inoltre: Indagine di fattibilità geologica e geotecnica a firma del Dott. D. Venanzini.

Muccia li 03/12/15

Arch. Nazareno Luciani

