

Comune di MACERATA  
*Provincia di Macerata*

COMMITTENTE:

Impresa edile TEOBALDELLI IVAN s.r.l.

Sede legale: Via NATALI 41, Sforzacosta di Macerata

Tel. 0733.202982 Fax 0733.205406 Cell. 339.4683044

www.teobaldelliivan.it

OGGETTO:

PIANO PER LA LOTTIZZAZIONE DI AREA RESIDENZIALE "PL31- sottozona 4"  
PROGETTO DI MASSIMA

LOCALITA':

Sforzacosta di Macerata, Via Liviabella

ELABORATO:

**NORME TECNICHE di ATTUAZIONE della lottizzazione - N.T.A.**

PROGETTISTA:

Arch. LOREDANA CAMACCI MENICHELLI

Studio: Via Lorenzoni, 18 - 62100 Macerata

SCALA

.

DATA

05/11/2012

DATA DI STAMPA 24 gennaio 2013

TAV.

7.2

# Comune di Macerata

(Prov. di Macerata)

**Oggetto:** PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI AREA RESIDENZIALE

"PL31" Sforzacosta

**Committenti:** *Impresa Edile Teobaldelli Ivan s.r.l.*,

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Art. 1

#### (identificazione)

Il piano di lottizzazione (P.L.) soggetto alle presenti norme comprende un'area sita nel Comune di Macerata in località Sforzacosta, chiaramente individuata nella planimetria generale del PRG come PL31.

Il PL31 è interessato da zona residenziale di espansione, sottozona 4, facente parte della zona omogenea C con:

*Jf - Indice di densità territoriale*      1,5 mc/mq

*H - Altezza massima*                      9 ml

*Sp - Dotazione Standards*              18 mq/100mc in aggiunta al nucleo elementare di verde  
(4mq/100mc) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

prescrizioni particolari:

*La volumetria massima realizzabile nel PL è pari a mc. 18'000, derivante dall'indice di zona applicato alla sola superficie di mq 12'000 zonizzata di espansione.*

*All'interno del PL dovrà essere realizzato un tratto stradale che congiunga l'esistente via Liviabella alla prevista rotonda limitrofa, la cui realizzazione rimane a carico dei Lottizzanti quale onere di urbanizzazione, con esclusione dell'acquisizione delle aree per questo necessarie site oltre la strada ex SS78, che dovranno essere messe a disposizione dal Comune.*

### Art. 2

#### (destinazioni ammissibili)

Nei lotti 1,2,3 sono ammesse esclusivamente le destinazioni proprie della residenza, mentre il lotto A è destinato ad accogliere la quota complessiva di lottizzazione delle destinazioni complementari

alla residenza ammesse dall'art 13 delle NTA di PRG, pari al 25% del totale.

### **Art. 3** **(elementi prescrittivi ed indicativi)**

All'interno del piano di lottizzazione assumono **valore vincolante** per la realizzazione dei fabbricati e delle opere i seguenti elementi:

- il tracciato della viabilità (con possibilità di effettuare lievi modifiche eventualmente necessarie per motivi tecnici in sede esecutiva. Per quanto riguarda la realizzazione della prevista rotatoria, dal momento che il Comune di Macerata, non ha inserito nel Piano Opere Pubbliche tale intervento e l'Ente dovrà mettere a disposizione della ditta lottizzante le aree necessarie, in fase esecutiva sarà possibile realizzare un tipo diverso d'intersezione stradale quale onere di urbanizzazione);
- le aree destinate a parcheggio pubblico e verde pubblico;
- gli ingombri massimi planimetrici dei fabbricati, così come riportati nella specifica tavola allegata (sono possibili invece ingombri minori sempre se ricavati all'interno di quelli massimi);

Assumono invece **valore indicativo:**

- i tracciati degli impianti tecnici per le opere di urbanizzazione primaria illustrate nelle specifiche tavole allegate;
- le tipologie edilizie previste in quanto definite solo per quanto attiene gli ingombri massimi realizzabili;
- il perimetro, la conformazione e l'ubicazione, all'interno dei singoli lotti dei corpi di fabbrica e le relative quote altimetriche d'imposta degli stessi. I corpi di fabbrica potranno essere variamente articolati ed è consentito l'accorpamento degli edifici fra i diversi lotti;
- l'individuazione delle strade carrabili private a servizio di ogni singolo lotto nonché l'accesso ad esso dalla strada pubblica, che rimane soggetto ad autorizzazione Comunale.

### **Art. 4** **(parametri edilizi)**

Le edificazioni previste dal presente piano dovrà avvenire pertanto nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- Vft (volumetria fuori terra) = volume attribuito ai singoli lotti;
- DC (distanza dai confini) = 5,00 ml;
- DS (distanza dalle strade) = 5,00 ml;
- DF (distanza tra fabbricati) = 10,00 ml;
- H max (altezza massima) = 9,00 ml;

a) Per la superficie dei lotti a destinazione residenziale previsti nel PL è prevista la possibilità che sia modificata. La migrazione di superficie entro il limite del 20% non configurerà variante alla lottizzazione. Il perimetro e la superficie di ogni lotto potrà subire piccole modifiche di aggiustamento non sostanziali ma queste potranno essere realizzate solo in relazione alla superficie che complessivamente attiene alla edificazione residenziale.

b) La volumetria prevista per ogni singolo lotto potrà subire incrementi o decrementi fermo restando l'invariabilità della volumetria totale prevista per l'intero PL. La migrazione di volumetria entro il limite del 20% non configurerà variante alla lottizzazione.

c) Nel caso di cui alla lettera a), all'atto di presentazione dei singoli progetti dovrà essere allegato una planimetria generale che rimoduli la volumetria e/o la superficie totale per tutti i lotti.

d) Sono consentite in generale le tipologie previste nelle specifiche tavole, ovvero edifici isolati, in linea, a schiera e con vani scala di vario tipo posizionati all'interno della sagoma dei fabbricati e/o all'esterno con rampe e ballatoi a vista, siano essi ad uso esclusivo per una sola unità immobiliare o comuni a più unità.

e) E' prevista la possibilità di accorpamento dei lotti da effettuare nell'ambito delle sagome d'ingombro massimo previste per gli edifici.

f) E' prevista la possibilità di eseguire rampe in trincea rispetto alla quota del terreno sistemato, necessarie per l'accesso ai locali seminterrati e/o interrati; tali rampe e/o percorsi carrabili ricavati in trincea, possono essere realizzati mediante la costruzione di muri di sostegno.

## **Art. 5** **(caratteristiche dell' edificazione)**

Gli edifici potranno avere il paramento esterno realizzato in laterizio a faccia vista o con intonaco tinteggiato da eseguire con colori che assicurino un corretto inserimento dell'edificato nel contesto ambientale. Alcuni elementi costruttivi di dettaglio, come solette di balconi, cornicioni, aggetti in genere, parapetti e porzioni di strutture verticali potranno essere lasciati in calcestruzzo a vista, avendo cura di prestare particolare attenzione nella realizzazione delle casseforme e comunque

studiando con attenzione l'inserimento di tali elementi nel totale dell'edificio.

Gli edifici potranno avere copertura a falde o inclinate o copertura piana e le loro altezze non dovranno superare l'altezza massima ammessa calcolata secondo le modalità indicate dal R.E.C. e dalle N.T.A. Le coperture inclinate potranno contenere vetrate ed essere rivestite con manti di copertura in laterizio o in lamiera di rame e/o altro materiale. Le gronde e i discendenti potranno essere in metallo: rame o lamiera zincata e verniciata. Le gronde potranno anche essere di tipo incassato all'interno del cornicione con veletta esterna in calcestruzzo a vista e/o tinteggiato, mentre i discendenti saranno posizionati all'esterno delle pareti perimetrali.

I parapetti dei balconi potranno essere realizzati: in muratura con laterizio a faccia vista e/o intonacato e tinteggiato con coronamento in laterizio e/o pietra, in metallo, in calcestruzzo a faccia visti o con porzioni di diverso materiale.

Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno o in metallo purché verniciati con tinte in armonia con le coloriture scelte per i paramenti esterni. Gli elementi oscuranti degli infissi potranno essere costituiti da persiane o avvolgibili.

Le opere di recinzione dovranno essere costituite da un muretto di base da realizzarsi con finiture analoghe a quelle che saranno realizzate nell'edificio principale di altezza massima rispetto al marciapiede o rispetto alla quota del terreno sistemato, pari a 1 metro. In muratura è consentito il raggiungimento di un'altezza maggiore solo per brevi tratti ove necessario come ad esempio per l'alloggiamento dei contatori delle utenze pubbliche o in prossimità dei varchi di accesso alle proprietà private per l'istallazione delle cancellate di chiusura. I muretti di recinzione potranno essere completati con sovrastante ringhiera metallica, possibilmente di forma e materiale analoghi a quelli usati per i balconi oppure in alternativa con rete metallica, paletti in ferro e siepe di protezione.

Le corti esterne private potranno essere sistemate a verde e/o pavimentate con materiali di diversa natura (pietra, laterizio, gres, monocotture) e per quanto riguarda le corsie di accesso alle autorimesse e solo in esse è consentito l'uso del manto bituminoso in asfalto e/o in anche in calcestruzzo anche se sono da privilegiare materiali che garantiscono la permeabilità del suolo.

Nelle aree di pertinenza degli edifici ad uso residenziale gli spazi in superficie, per almeno una quota non inferiore al 30% dell'area scoperta derivante dalla differenza tra la superficie fondiaria del lotto e la superficie coperta del fabbricato da realizzare, devono obbligatoriamente risultare permeabili, essere sistemati a verde con adeguate alberature, e con sottosuolo non occupato da costruzioni (così come prescritto dall'art. 65 comma 5 del REC).

**Art. 6**  
**(norme di rinvio)**

Per quanto non contemplato nelle presenti norme, vale quanto prescritto nel Regolamento Edilizio e nelle N.T.A. del P.R.G. vigenti nel Comune di Macerata al momento della richiesta di edificazione.

DISTINTA DEI LOTTI			
	N° LOTTO	Sup. Fondiaria	Volume Edificabile
<b>COMMERCIALE</b>	<b>A</b>	2955,00 mq	4500,00 mc
<b>RESIDENZIALE</b>	<b>1</b>	816,00 mq	3085,20 mc
	<b>2</b>	835,00 mq	4706,80 mc
	<b>3</b>	1134,00 mq	5708,00 mc
<b>TOTALE</b>		<b>5740,00 mq</b>	<b>18000,00 mc</b>