

# COMUNE DI MACERATA

SERVIZI TECNICI - Urbanistica

## PIANO DI RECUPERO "PRb"

Piazza GARIBALDI - Via TRENTO

*NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE*

Tav. 2

SCALA

DATA

Ottobre 2013

PROGETTISTI

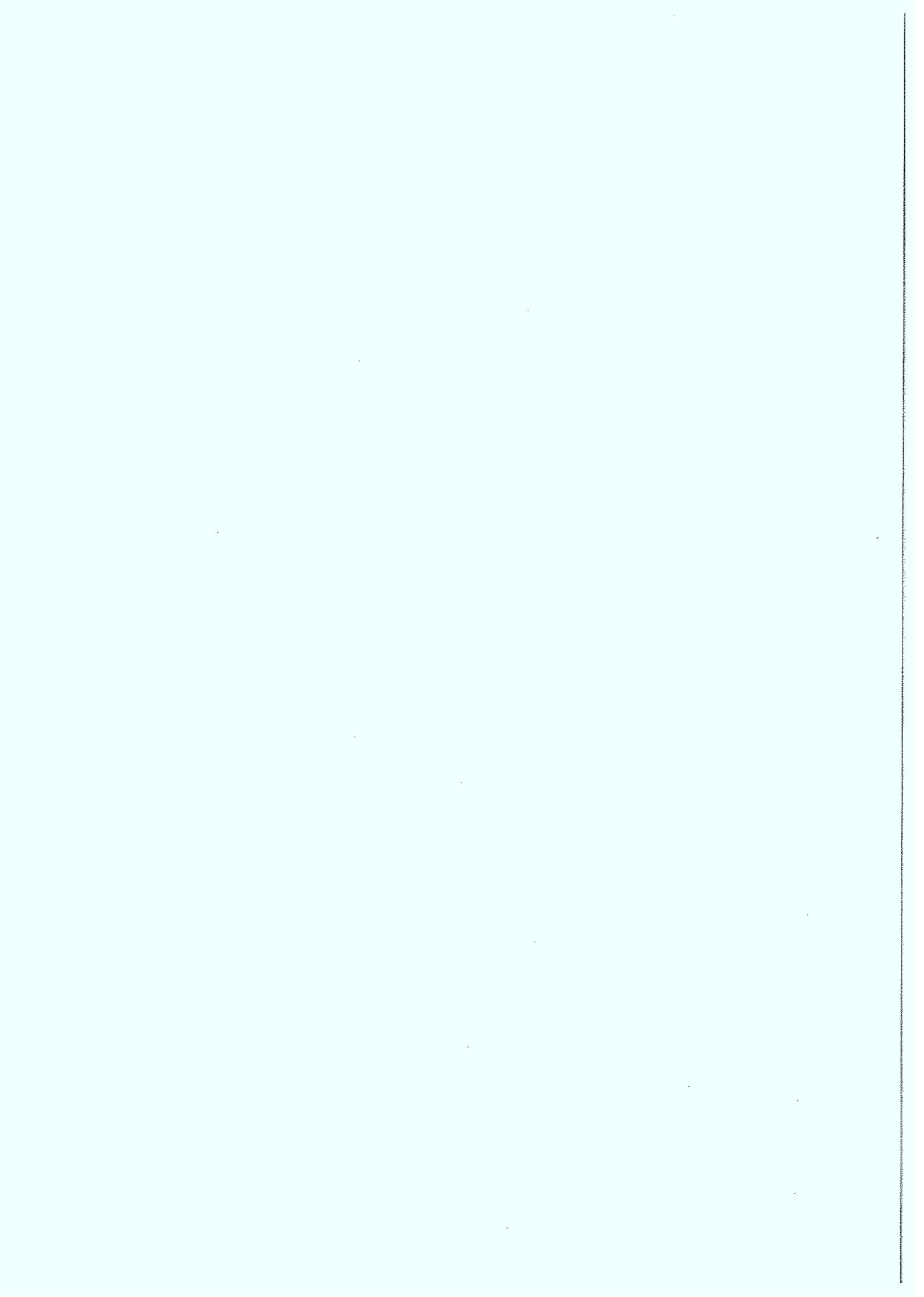
Arch. Maurizio Bonotti (R d P)

Geom. Piero Marcantoni

DIRIGENTE  
SERVIZI TECNICI ad interim

.....

Geom. Lorenzo Calvigioni



# NORME TECNICHE ATTUATIVE

## Modalità M1

**intervento unitario esteso a tutti i comparti AL1 + AL2 + A1 + A2 + A3) :**

tutte le proprietà partecipano al piano di recupero e quindi la costruzione avverrà unitariamente incrementando la cubatura esistente entro il limite consentito dalla normativa (+ 4.078 mc)

## Modalità M2

**intervento attuabile separatamente dai comparti raggruppati come di seguito indicato con progettazione disgiunta**

**raggruppamento dei comparti AL1 + A1**

area libera AL1 e comparto A1 sfruttando la potenzialità dettata dal conteggio della densità fondiaria media di progetto limitata dal rispetto della distanza dai confini di proprietà, dal limite del piano di recupero e dai fabbricati.

**raggruppamento dei comparti AL2 + A2 + A3**

area libera AL2 e comparti A2-A3 sfruttando la potenzialità dettata dal conteggio della densità fondiaria media di progetto limitata dal rispetto della distanza dai confini di proprietà, dal limite del piano di recupero e dai fabbricati.

NOTAZIONE N1:

“Edificio B: l'intervento edificatorio dei singoli comparti A1 e A2 può essere esteso all'intero edificio qualora sia prodotto l'assenso della proprietà che non interviene; in caso contrario il comparto (o il raggruppamento di comparti) che attuerà prioritariamente l'intervento secondo le modalità M2 o M3 dovrà impegnarsi, con specifico atto da produrre in sede di permesso di costruire, a demolire (o ad ammettere la demolizione da parte del soggetto attuatore afferente al comparto adiacente) la porzione di edificio di proprietà, contestualmente all'intervento del comparto adiacente, conformemente alle previsioni progettuali del piano di recupero.”

## Modalità M3

**intervento singolo limitato a :**

**comparto A1 o comparti A1+A2**

conferma della densità fondiaria media di progetto relativa al solo comparto (o raggruppamento) limitata dal rispetto della distanza dai confini di proprietà, dal limite del piano di recupero e dai fabbricati.

**sub comparti A1a e A2a indicano le porzioni di immobile per le quali è ammessa la demolizione e ricostruzione** limitata ai piani primo seminterrato e terra

**sub comparto A1b** – corpo di fabbrica di progetto di altezza pari a quella dell'edificio B

NOTAZIONE N1:

“Edificio B: l'intervento edificatorio dei singoli comparti A1 e A2 può essere esteso all'intero edificio qualora sia prodotto l'assenso della proprietà che non interviene; in caso contrario il comparto (o il raggruppamento di comparti) che attuerà prioritariamente l'intervento secondo le modalità M2 o M3 dovrà impegnarsi, con specifico atto da produrre in sede di permesso di costruire, a demolire (o ad ammettere la demolizione da parte del soggetto attuatore afferente al comparto adiacente) la porzione di edificio di proprietà, contestualmente all'intervento del comparto adiacente, conformemente alle previsioni progettuali del piano di recupero.”

## Parametri ed indici

		MODALITA'		
		M1	M2	M3
<b>if.f.</b>	Indice di fabbricabilità fondiaria	7.43 mc/mq con possibilità di mantenimento della volumetria esistente	7.43 mc/mq con possibilità di mantenimento della volumetria esistente	5.00 mc/mq con possibilità di mantenimento della volumetria esistente
<b>Ds</b>	Distanza dalle strade	secondo gli allineamenti indicati nelle schede della Tav. 6 ( <i>schede n.1-2-3-4-5</i> )		
<b>Df</b>	Distanza tra fabbricati	Da tav.6; 10 m; ammessa la costruzione in aderenza previo parere dei confinanti		
<b>Dc</b>	Distanza dai confini	Interne al piano: Definite da planivolumetrico specifico esteso ai fabbricati interessati e cofirmatari Verso l'esterno : minimo m.5,00		minimo m.5,00 con possibilità di costruzione al limite dell'area urbanistica, previo assenso del confinante.
<b>hmax</b>	Altezza massima	m 16,15 – con possibilità di ulteriore m 1,00 per il parapetto nel caso di copertura piana <b>Le altezze sono comprensive degli extra spessori di cui all'art.15 del REC</b>		
<b>Numero massimo dei piani</b>		Prospetto su P.zza Garibaldi-V Trento: 5		
<b>P</b>	Dotazione ex L. 122/1989	Art. 66 REC (1 mq / 5 mc )		

## Norme di carattere architettonico

copertura	piana	obbligo del parapetto con elemento sommitale sporgente dal filo della facciata (cornicione),	
	A padiglione	Con obbligo del manto in coppi	
facciate	Finitura	Obbligo di zoccolatura H min 4.00m	Muratura a f.v., pietra, intonaco bugnato o altre soluzioni con esclusione dell'intonaco liscio
		Muratura a f.v. "a cortina", intonaco	
		Obbligo di elementi di partitura orizzontale (marcapiani)	

## Norme a carattere generale

Aree libere AL 1 – AL 2: in esse non è ammessa l'edificazione della potenziale cubatura stabilita in virtù dell'indice di PdR modalità M1 ed M2, se non in inclusione nella realizzazione relativa alle aree già edificate e facente parte della progettazione comune;

L' i.f.f. (sia esso l'i.f.f. medio che quello massimo ammesso in assenza di intervento comune – 5 mc/mq) si calcola sulla superficie fondiaria interna al PdR.

L'i.f.f. medio (7.43 mc/mq) diverrà operativo sia per le aree libere (AL1 e AL2) che per le aree edificate (A1, A2, A3) secondo i livelli sotto indicati e solo all'interno delle proprietà fondiarie interessate.

Qualsiasi intervento interessante le aree A2 ed A3 indipendentemente dalla modalità di attuazione, attraverso progetto comune o tramite LR22/2010, è obbligatoria la formazione del fronte comune su P.zza Garibaldi essendo questo specifico obiettivo del presente Piano di Recupero.

Le dotazioni standards relative ai parcheggi saranno localizzate in sede di rilascio di permessi di costruire facenti ricorso all'integrazione dell'i.f.f., per quanto attiene alla dotazione delle aree a verde pubblico per esse, alla luce delle caratteristiche di cui al Titolo XVII-bis del REC, sarà possibile il ricorso alla monetizzazione da stabilire ai sensi della DGC 137/2011 in sede di rilascio dei permessi di costruire facenti ricorso all'integrazione dell'i.f.f."

In sede di rilascio dei permessi di costruire si dovrà procedere alla verifica delle quantità di superficie impermeabilizzata, in caso di aumento rispetto allo stato attuale si dovranno attuare le misure di cui alla LR 22/2011, art. 13, c.3, lett. b).