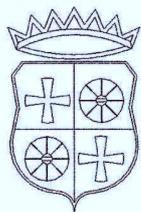




scala 1:10000



COMUNE DI MACERATA

SERVIZI TECNICI - Urbanistica

Piano Edilizia Economica Popolare COLLEVARIO

VARIANTE Maggio 2013

NORMATIVA TECNICA di ATTUAZIONE

TAV. 6

SCALA

PROGETTISTI

Arch. Maurizio Bonotti (R d P)

Arch. Flavio Torresi

DIRIGENTE
SERVIZI TECNICI ad interim

Dott. Antonio Le Donne

Geom. Lorenzo Calvigioni

DATA

MAGGIO 2013



COMUNE DI MACERATA
SERVIZI TECNICI - *Urbanistica*

**PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE IN
COLLEVARIO.**

Legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni

VARIANTE MAGGIO 2013

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

TITOLO I

PARTE GENERALE

Art. 1

Per quanto non indicato nelle presenti norme ci si atterrà alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, alle NN.TT.AA. P.R.G., e alla legislazione nazionale e regionale inerente la materia.

Art. 2

Le presenti norme sono valide per la zona che rientra nel comprensorio destinato ad edilizia economica e popolare nel quartiere di Collevario come indicato nelle planimetrie allegate.

Art. 3

La esecuzione del piano di edilizia economica e popolare avverrà mediante l'attuazione di progetti unitari che impegnino tutta l'area di un lotto, oppure attraverso progetti complessivi che vadano ad organizzare intere porzioni del PEEP attuandone le previsioni, sia volumetriche che delle aree pubbliche. Le previsioni progettuali saranno tenute al rispetto delle indicazioni generali e speciali di zona, oppure potranno essere previste in variante al Piano di Zona stesso secondo le procedure di approvazione dei piani integrati, dove le relative convenzioni regoleranno i rapporti reciproci nonché i termini delle garanzie per l'esecuzione del progetto nei modi e nei tempi da stabilire.

Art. 4

I progetti potranno essere redatti dall'Ufficio Tecnico Comunale o da liberi professionisti su incarico deliberato dell'Amministrazione Comunale, da enti pubblici e da privati.

I progetti dovranno comprendere oltre agli elaborati previsti dal regolamento edilizio, una planimetria generale scala 1:500, particolari esecutivi 1:50 della sistemazione delle pareti esterne e degli elementi architettonici più determinati.

Art. 5

Non sarà rilasciato permesso di costruire per fabbricati di civile abitazione in aree non dotate dei servizi e degli impianti pubblici primari (strade, rete di fognatura, reti di distribuzione idrica e dell'energia elettrica) o per i quali non saranno state fornite garanzie dai proprietari circa la esecuzione delle predette opere contemporaneamente alla costruzione, nei modi e nei termini stabiliti dal Comune che diverranno oggetto di apposita convenzione.

Art. 6

Le “schede di progetto” di cui alla tav 4 hanno valore prescrittivo. In esse sono indicati i parametri progettuali ai quali fare riferimento per il posizionamento delle costruzioni all'interno dei lotti e per la definizione dei piani terra

TITOLO II

PARTE SPECIALE DELLE ZONE E DEI TIPI EDILIZI

Art. 7

ZONE RESIDENZIALI - NORME GENERALI

Tali zone devono essere utilizzate esclusivamente per residenza, non sarà quindi possibile la installazione a piano terra di negozi e attrezzature commerciali in genere.

Il progetto presentato per ogni lotto di questa zona dovrà uniformarsi a quanto previsti nella parte generale delle presenti norme.

Esso dovrà inoltre rispettare per ogni lotto: la tipologia edilizia, l'orientamento dei fabbricati, l'altezza degli stessi e la cubatura secondo quanto indicato nelle planimetrie .

Rispetto alla disposizione planimetrica degli edifici indicata negli elaborati tecnici, possono consentirsi modeste traslazioni di segmenti di pianta in senso normale all'asse longitudinale dell'edificio.

Nelle planimetrie dei Piani le aree già edificate sono indicate senza campitura e numero distintivo del lotto.

La viabilità di servizio residenziale, interna ai lotti, come segnata sulle planimetrie, ha valore indicativo; le strade di servizio residenziale, ove previste, andranno sistemate in modo da servire agevolmente ogni abitazione, rispettando per quanto possibile l'altimetria naturale del terreno. Internamente ai lotti, dovranno essere previsti spazi di parcheggio in misura di 1 mq. ogni 10 mc.

Il verde all'interno del lotto convenzionato dovrà essere tutto di proprietà condominiale ed essere diligentemente mantenuto dai condomini; comprendendo, nel caso che siano previsti nel progetto generale, ampi attraversamenti pedonali, praticabili al pubblico, in ciascuna delle principali direzioni del lotto.

Se non espressamente previsto nelle "schede di progetto", di cui alla tav. 4, è fatto divieto di edificare altre costruzioni anche accessorie, quali autorimessa, lavanderie, ecc. Tali eventuali servizi dovranno trovare posti nel corpo degli edifici.

Le recinzioni dei singoli lotti, non più alte di m. 1,50, saranno preferibilmente costituite da siepi sempreverdi.

Oltre a queste norme generali, il progetto presentato dovrà rispettare anche le norme particolari del quartiere e del tipo edilizio che gli compete come vengono qui di seguito riportate:

Norme particolari

La tipologia edilizia comprende una unica tipologia:

case di abitazione ad alloggi sovrapposti "in linea"

da realizzare con una delle due modalità progettuali sotto indicate:

-1^ modalità = numero dei piani 3 + piano porticato

Il piano porticato con altezza interna non superiore a m. 2,50, non sarà computato nel volume complessivo;

-2^ modalità = numero dei piani 4 senza piano porticato

Oltre a quanto sopra è ammesso un piano completamente interrato adibito ad autorimessa.

In luogo di tale piano potrà essere ammesso un locale condominiale (sala riunioni, parcheggio e stenditoio) avente le seguenti caratteristiche:

- 1. nessun accesso dall'esterno (nel caso di destinazione a garage comune è ammesso unico accesso);**
- 2. finestrate solo per luce ed aria con esclusione di aperture per vedute o affacci o porte finestre.**

Eventuali corpi di unico piano colleganti i fabbricati, non rientrano nel computo dei volumi se adibiti a porticati ed autorimesse comuni.

Art. 8

ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI E D'INTERESSE COMUNE

Sono le Zone destinate ad attività commerciali al dettaglio esclusi a scala di quartiere grandi esercizi di vendita e a servizi d'interesse comune (uffici postali, sportelli bancari, locali per attività di quartiere e simili).

In tali Zone il Piano, salvo diverse indicazione contenute nell'eventuale piano planivolumetrico, si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Jf	Indice di Densità Fondiaria	2.2 mc/mq.
H	Altezza Massima	6.5 ml.
Df	Distanza tra fabbricati	10 ml.
Dm	Distanza dai confini	5 ml. salvo minori distanze, con un minimo di mt.1,50, previo assenso del confinante
Ds	Distanza dalle strade	In relazione alla larghezza della strada in base all'art. 9 del D.M. 2.4.68 n. 1444 con un minimo assoluto di ml. 5.

In aggiunta alle superfici a parcheggio privato previste dall'art. 18 L. 765/67 e successive modificazioni la dotazione di aree a parcheggi pubblici dovrà rispettare il minimo di mq. 40 ogni 100 mq di superficie commerciale.

Art. 9

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Tali Zone, con riferimento all'art. 3 del D.M. 2/4/68 N. 1444 e in relazione alle destinazioni esistenti e previste in funzione sia della rispondenza alle dotazioni prescritte dal D.M. citato che di una organica riqualificazione del sistema dei servizi, risultano articolate nelle seguenti categorie:

a. - attrezzature per l'istruzione: asili nido, scuole di ogni ordine e grado

b. - attrezzature di gioco, sportive e ricreative connesse.

Per usi non specificatamente previsti nelle esemplificazioni di cui sopra, l'Amministrazione Comunale opera per analogia assimilando i suddetti usi a quelli sopra previsti in base a criteri basati sulle infrastrutture, sulla domanda di servizi e sugli effetti sul territorio.

Il Piano si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Fondiaria: 3 mc/mq

Sc - Superficie coperta: non superiore al 50% della Sf.

L'altezza massima viene fissata in ragione di ml 9.00 fuori terra misurati a valle salvo quella relativa ad impianti tecnici che, documentatamente non è possibile contenere nel limite suddetto. Pertanto, in tali casi, si provvederà a redigere uno "studio di compatibilità paesistico-ambientale", da assoggettare quindi alla relativa "verifica" da parte dell'autorità competente. Resta fermo l'obbligo del rispetto dei distacchi dai fabbricati, dai confini e dalle strade secondo la normativa vigente.

Art. 10

ZONE A VERDE PUBBLICO

In relazione alla funzione assegnata dal PIANO a tali Zone, le stesse risultano suddivise in:

a) Zone a verde pubblico a giardini e parco

b) Zone a verde pubblico attrezzate per lo sport.

In esse il PIANO, salvo diversa indicazione, si attua per intervento edilizio diretto inquadrato, nel caso di aree di notevole estensione e/o destinate ad usi integrati, in un progetto di massima unitario in scala non inferiore a 1:200 esteso all'intera zona.

a) Le Zone a verde pubblico

sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi naturali e di giardini urbani e di quartiere.

In tali Zone sono ammesse esclusivamente attrezzature di arredo per il gioco e il tempo libero, nonché eventuali necessari spazi per la sosta pedonale.

È consentita la sola installazione a carattere precario di chioschi di ristoro e ricovero attrezzi e arredi per il verde, aventi altezza massima di ml 3,50.

La realizzazione di campi da gioco a cielo libero e di impianti sportivi di quartiere, purché coperti con elementi amovibili, è ammessa purché a livello di esercizio del tempo libero con esclusione degli impianti sportivi a carattere competitivo in ragione di una attrezzatura per ogni area.

La realizzazione di attrezzature a servizio degli impianti sportivi di quartiere è possibile nel rispetto dei seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Fondiaria calcolato sulla globalità delle aree a verde pubblico del PEEP	0,08 m c/mq
H - Altezza Massima	4,50 ml

b) Le Zone attrezzate per lo sport

sono destinate agli impianti sportivi a cielo libero e coperti; l'area occupata da tali impianti non potrà superare il 30% della superficie totale della Zona.

Le costruzioni di servizio agli impianti scoperti (depositi, spogliatoi ecc.) dovranno rispettare i seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Fondiaria: 0,05 mc/mq

H - Altezza Massima: 4,50 ml

Gli impianti sportivi al coperto (palazzetti dello sport, palestre, piscine coperte ecc.) saranno realizzati nel rispetto degli indici previsti al successivo articolo per le attrezzature pubbliche.

Fatto salvo il rispetto della destinazione a verde pubblico per le aree di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale può, nell'ambito delle sottoclassi a) e b) operare con utilizzazioni integrate tra Zone a parco e Zone attrezzate per lo sport, compatibilmente con le funzioni e caratteristiche delle aree e con la consistenza degli impianti sportivi ferme restando le esclusioni di cui al comma 5.

Art. 11

AREA PUBBLICA PAVIMENTATA

ai fini del D.M. n. 1444/1968

Sono le parti di area individuata come verde pubblico che per le loro destinazioni urbane saranno pavimentate onde permetterne l'agevole percorrenza pedonale.

Art. 12

AREA VERDE AD UTILIZZAZIONE PRIVATA

Sono le aree che per ragioni di opportunità urbanistica legate alla loro collocazione o alla esiguità delle stesse, in rapporto all'onerosità della procedura espropriativa (aree già indicate come Verde Pubblico in precedenti versioni dei piani) o per precisa scelta progettuale, vengono destinate all'uso privato. Per tali aree non si procederà all'acquisizione espropriativa e in esse è vietata qualsiasi costruzione; nei casi in cui siano accorpate a lotti edificabili la volumetria realizzabile negli stessi rimarrà invariata.

Art. 13

AREA CON POSSIBILITA' DI CESSIONE/RETROCESSIONE

Sono le aree che pur se individuate come verde pubblico, e già di proprietà pubblica possono, o per la loro collocazione particolare nell'assetto della zona o per precisa scelta progettuale intervenuta nelle fasi successive all'acquisizione, essere cedute come pertinenze dei fabbricati limitrofi o retrocesse ai proprietari al tempo espropriati. La cessione comporterà l'automatica destinazione ad "AREA VERDE AD UTILIZZAZIONE PRIVATA" di cui all'art. 11; nel PEEP di Villa Potenza la retrocessione dell'area indicata ne determina la destinazione a "Parco fluviale" (Art. 47 NTA del PRG)

Arch. Maurizio Bonotti (Rup)

Arch. Flavio Torresi

Geom. Lorenzo Calvigioni

IL SEGRETARIO GENERALE
DIRIGENTE DEI SERVIZI TECNICI ad interim
Dott. Antonio Le Donne