

	<p>CITTA' DI PORTO SAN GIORGIO PROVINCIA DI FERMO</p>
<p>Oggetto</p>	<p>Piano di Recupero in VARIANTE al PRG ai sensi dell'Art.26 della L.R.n.34/'92 e smei.</p>
<p></p>	<p>Progetto di RIQUALIFICAZIONE Formale e Funzionale Sottozona A2.1/ COMPARTO Edilizio Sub a</p>
<p>Elaborato</p>	<p>E.2 NTA - Norme Tecniche di Attuazione.</p>
<p>Località</p>	<p>VIA A.COSTA / VIA G.BONI</p>
<p>Proprietà</p>	<p>Santarelli Patrizia e Santarelli Rossana</p>
<p></p>	<p></p>
<p>Progetto</p>	<p>Starch IV.XI* + Arch.MauroCiarpella</p>
<p></p>	<p></p>



CITTA' DI PORTO SAN GIORGIO

(Provincia di Fermo)

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PIANO di RECUPERO in Variante al PRG

Progetto di RIQUALIFICAZIONE FORMALE e FUNZIONALE
Architettonica e Urbanistica
Sottozona A2.1 - COMPARTO Edilizio Sub a

ai sensi dell'art.26 L.R.n.34/'92 e smei

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NTA

Complesso Edilizio
Residenziale e Commerciale

Progettazione: Starch IX.IX * + arch.Mauro Ciarpella

INDICE

- Art. 1 - Campo di applicazione delle norme
- Art. 2 - Elementi costitutivi del Piano Particolareggiato
- Art. 3 - Inquadramento territoriale
- Art. 4 - Funzioni e validità del piano particolareggiato
- Art. 5 - Attuazione del piano
- Art. 6 - Indici e parametri edilizi ed urbanistici
- Art. 7 - Destinazioni d'uso
- Art. 8 - Utilizzo dei lotti
- Art. 9 - Caratteristiche degli edifici
- Art. 10 - Sistemazione delle aree scoperte
- Art. 11 - Recinzioni
- Art. 12 - Accessi ai lotti
- Art. 13 - Prescrizioni edilizie
- Art. 14 - Aree pubbliche e opere di urbanizzazione
- Art. 15 - Varianti
- Art. 16 - Richiamo a norme e disposizioni

Art. 1 - Campo di Applicazione

Le presenti norme disciplinano l'edificazione nell'ambito del Progetto di Riqualificazione Formale e Funzionale di uno specifico **Comparto Edilizio Sub a** denominato "PIANO di RECUPERO" Santarelli in **VARIANTE al PRG, ai sensi dell'art.26 L.R.n.34/'92 e smei**, distinto attualmente in una più ampia Sottozona **A2.1** di PRG vigente e disciplinato dall'art.51 delle relative Nta, area-immobile ubicato in località Centro/Nord del territorio Comunale lungo la S.S.Adriatica tra la Via A.Costa e l'angolo Via G.Boni, su aree distinte catastalmente al foglio 2 del Comune di P.S.Giorgio e con mappali 296/297, per una superficie fondiaria reale complessiva di proprietà pari a **mq. 1.370,00** oltre a mq. 1.500,00 di superfici a strade marciapiedi da sistemare come da accordi programmatici, nell'ambito dell'area d'intervento del Progetto stesso.

Il Piano di RECUPERO relativo al solo sotto **Comparto Sub a** in oggetto, costituisce Variante Urbanistica all'area identificata attualmente nel PRG Vigente in Zona A2.1, di interesse privato, reso necessario ed indispensabile sia per la ridefinizione urbanistica ed architettonica completa dell'area di proprietà Santarelli fortemente degradata sia dai relativi immobili presenti e sia per la concentrazione di funzioni specifiche, con l'obiettivo di un loro riequilibrio all'interno del tessuto urbano da destinarsi prevalentemente ad interventi di Edilizia Residenziale ed in parte Commerciale al relativo piano terra il tutto di esclusiva proprietà privata, tale sottocomparto è e rimane completamente indipendente dal **Comparto Sub b** pari a circa mq.1.650,00 il quale ha una sua definizione architettonica e storica, definito da singoli ed autonomi edifici con caratteristiche ben precise e definite nella Sottozona A2.1 **Sub b** invariata.

Le previsioni del piano di recupero vengono attuate in base alle indicazioni e prescrizioni contenute:

- negli elaborati grafici;
- nelle presenti norme.

Non sono ammesse in sede di progettazione edilizia esecutiva modifiche alle prescrizioni contenute nelle planimetrie e planivolumetrico.

Le distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati debbono intendersi come *distanze minime*.

Le distanze minime e le altezze massime indicate negli elaborati del piano particolareggiato non sono derogabili.

La verifica degli standard urbanistici, in relazione agli impianti consentiti dalla normativa è stata effettuata in relazione all'incremento degli abitanti teorici così determinati dalla L.R.34/'92 e smei derivanti dalla volumetria massima prevista, seguendo le direttive dell'Amministrazione Comunale e la quantità di minima di Standard sarà monetizzata secondo la Convenzione urbanistica ed gli indirizzi della delibera di Giunta e le regole vigenti.

Art. 2 - Elementi costitutivi del Piano Particolareggiato

Sono elementi costitutivi del piano particolareggiato i seguenti allegati:

A. n.14. Elaborati Tavole Grafiche:

Tav. 1. Inquadramento Territoriale Urbanistico.

- Aerofotogrammetria 1/4000 - Planimetria Stralcio PRG 1/2000. Planimetria Catastale 1/1000 - Foto Satellitare.

Tav. 2. Stato Attuale.

- Planimetria 1/200. Documentazione Fotografica Contesto Edilizio/Urbanistico.

Tav. 3. Stato Attuale.

- Planimetria Piano Terra Stato Attuale 1/200.

Tav. 4. Stato Attuale.

- Planimetria Piano Primo Stato Attuale 1/200.

Tav. 5. Stato Attuale.

- Stato Attuale 1/200. Prospetti Sud ed Ovest - Sezioni Trasversali e Longitudinali.

Tav. 6. Stato di Progetto.
<input type="checkbox"/> Planimetria Generale di Progetto 1/200. Destinazioni d'Uso Funzionali.
Tav. 7. Stato di Progetto.
<input type="checkbox"/> Planimetria Generale di Progetto 1/200. Dimensioni max.- Distacchi-Altezze.
Tav. 8. Stato di Progetto.
<input type="checkbox"/> Planimetria Generale di Progetto 1/200. Planivolumetrico e Sezioni .
Tav. 9. Stato di Progetto.
<input type="checkbox"/> Planimetria Generale di Progetto 1/200. Profili e Quote.
Tav. 10. Planimetria di Progetto.
<input type="checkbox"/> Planimetria Generale di Progetto 1/500. Opere di Urbanizzazione I° - Particolari Costruttivi.
Tav. 11. Planimetria di Progetto.
<input type="checkbox"/> Planimetria Generale di Progetto 1/200. Opere di Urbanizzazione I° - Schema Impianto Fognatura Acque Chiare. Part.Tecnologici e Costruttivi.
Tav. 12. Planimetria di Progetto.
<input type="checkbox"/> Planimetria Generale di Progetto 1/200. Opere di Urbanizzazione I° - Schema Impianto Illuminazione Pubblica. Part.Tecnologici e Costruttivi.
Tav. 13. Stato di Progetto.
<input type="checkbox"/> Planimetria Generale di Progetto 1/200. Percorsi senza Barriere Architettoniche L.13/'89.
Tav. 14. Stato di Progetto.
<input type="checkbox"/> Planimetria Generale di Progetto 1/200. Standard Urbanistici - Parcheggi Pubblici - Tipologie Edilizie.

B. n. 8. Elaborati Descrittivi e Grafici:

- E. 1- Relazione Tecnica.
- E. 2- Norme Tecniche di Attuazione.
- E. 3- Visure ed Estratti Catastali.
- E. 4- Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione.
- E. 5- Elenco Prezzi Opere di Urbanizzazione.
- E. 6- a. Studio di Fattibilità e Relazione Geologica.
b. Verifica Compatibilità Idraulica.
c. Asseverazione Compatibilità Idraulica.
d. Dichiarazione Invarianza Idraulica.
- E. 7- Dichiarazione di Sintesi.
- E. 8- Schema Convenzione Tipo.

C. n.1 copia: CD-R

- Elaborato in PDF su Supporto Digitale Informatico.

Art. 3 - Inquadramento territoriale

Il Progetto del Piano di Recupero del complesso edilizio Residenziale e Commerciale è inquadrato nel territorio comunale nel modo che segue:

1. nell'ambito del PRG Vigente, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 497 del 05/10/'98 e pubblicazione sul BUR n.103 del 17/12/'98;
 - Area ed immobile privata identificata nel PRG con "A2.1", disciplinata dall'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione ad esso allegate;
2. nell'ambito del PPAR
 - sottosistemi tematici (nessuno)
 - sottosistemi territoriali (nessuno)
 - ambiti territoriali di tutela (nessuno)
 - tipo di tutela (nessuno)
 - prescrizioni vincolanti (nessuno)

Nella tavola di Inquadramento Urbanistico, l'area in oggetto è individuata nel contesto Nord del territorio Comunale e sul lato Est rispetto alla Strada Statale Adriatica n. 16 di PRG.

Il presente PIANO di RECUPERO Edilizio Formale e Funzionale del complesso edilizio esistente Santarelli, costituisce definizione urbanistica ed architettonica e quindi detta e precisa i parametri citati negli articoli indicati;

Il PIANO di RECUPERO è ricompreso all'interno di ambiti vincolati:

- vincolo sismico

per quanto concerne gli interventi strutturali, le norme tecniche da rispettare sono le seguenti:

- Legge n. 1086 del 5 Novembre 1971. "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, ed a struttura metallica".
- Legge n. 64 del 2 febbraio 1974. "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" e smei.

Art. 4 - Funzioni e validità del Piano di RECUPERO

Il Piano di Recupero costituisce definizione urbanistica ed architettonica del Piano Regolatore Generale, pertanto gli indici di riferimento, i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso ed utilizzazioni dell'area adottati sono quelli contenuti nei successivi articoli 6/7/8/9 delle NTA.

Ai sensi dell'articolo 54 del vigente Regolamento Edilizio, esso ha validità di dieci anni a decorrere dalla data di stipula della Convenzione Urbanistica.

Decorso tale termine il Piano diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione.

Per la domanda ed il rilascio del Permesso di Costruire per l'edificazione nell'ambito del piano di recupero, si applicano le norme di cui all'articolo 19 del Regolamento Edilizio Tipo Comunale e smei.

Le concessioni rilasciate entro il termine di validità del Piano stesso restano valide fino alla scadenza stabilita dalla legislazione vigente per l'ultimazione dei lavori assentiti.

Art. 5 - Attuazione del Piano di RECUPERO.

L'edificazione sul singolo lotto ed in questo specifico Progetto Unitario corrisponde alla Superficie complessiva pari a mq. 1.370,00, si attua per intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire come stabilito nel DPR n. 380 del 06/06/'01 e successive modifiche ed integrazioni.

Il progetto dovrà essere conforme alla soluzione proposte di Progetto delle Destinazioni d'Uso, Distacchi, Altezze e Dimensioni max, Plani-Volumetrico e Profili max. di cui agli elaborati allegati ed in particolare e precisamente alla Tavole n° 6/7/8/9/10/11/12/13/14 - Stato di PROGETTO allegate, dove sono indicate la superficie fondiaria del lotto, la sagoma del massimo ingombro dell'edificazione della superficie massima realizzabile ad ogni Piano dell'edificio e dove sono riportate le relative disposizioni, gli standard urbanistici, le distanze minime tra gli edifici, dai confini e dalle strade ecc. ecc. .

Il rilascio del Permesso di Costruire nell'ambito del lotto è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative all'area-lotto stesso alla monetizzazione degli standard residui e del verde e alla trascrizione della Convenzione Urbanistica a cura del Comune e a spese del lottizzante sui registri immobiliari.

Per il rilascio del permesso di costruire il contributo commisurato alle spese di urbanizzazione verrà calcolato con la seguente specifica:

Area-Progetto, Piano di Recupero Comparto Edilizio Santarelli, l'intervento è relativo esclusivamente all'edilizia privata

Residenziale e Commerciale ed agli usi connessi con la residenza, gli oneri di cui all'art. 16 del DPR 380/'01 e smei, verranno versati limitatamente all'incidenza del costo di costruzione e delle opere di urbanizzazione secondaria poiché la quota delle opere di urbanizzazione primaria oltre la soglia della cessione delle aree, sono da monetizzare come stabilito in Convenzione.

IL PAGAMENTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO DOVUTA POTRÀ ESSERE EFFETTUATO RATEALMENTE CON LE MODALITÀ E LE GARANZIE STABILITE DALLE DISPOSIZIONI NORMATIVE VIGENTI.

1. Il Piano di Recupero è attuato dal proprietario del lotto in oggetto e ricadente al N.C.E.U. del Comune di Porto S. Giorgio al foglio n. 2 con P.IIe n. 296/297, superficie catastale pari a mq.1.370,00.
2. Le previsioni edificatorie del piano di Recupero si attuano per intervento diretto, subordinato al rilascio di permesso di costruire, non avendo il Piano stesso quella definizione di dettaglio prevista dall'art. 1, comma 6 lettera c) della Legge 21.12.2001 n.443 e smei.
3. PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DELL'ATTO AUTORIZZATIVO SONO:
 - a) l'esecutività del piano di recupero;
 - b) la titolarità del diritto come previsto dalla legge

Art. 6 - Indici e parametri urbanistici.

Gli indici urbanistici del Piano di RECUPERO sono i seguenti:

Superficie Territoriale mq. 2.870,00 (viabilità compresa pari a mq.1.500,00) dell'intervento;

Superficie Fondiaria mq. 1.370,00 area di proprietà privata;

Standard minimi da prevedere all'interno del Progetto Unitario complessivamente sono pari a mq.720.00, di cui

Il n° max di ABITANTI INSEDIABILI ai sensi dell'art. 18 comma4 della L.R. 34/92

Per le aree in cui è prevista la nuova edificazione o la ricostruzione previa demolizione, la capacità insediativa teorica si calcola attribuendo ad ogni abitante da insediare **mc 120** di volume edificabile.

In riferimento agli Standard da prevedere si richiama il **DM 02/04/'68 n.1444** e di cui:

le aree che verranno destinate agli spazi di cui all'**art. 3/4 del DM 02/04/'68 n.1444** (Rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi),

nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in **misura doppia** di quella effettiva [quindi il 50% di quelli necessari].

Pertanto nella verifica del

Grado di Urbanizzazione - Opere di Urbanizzazione I° da realizzare

Capacità Insediativa Area mq.1.370,00 Volume Mc.7.191,30

Abitanti Insediabili pari a 120 Mc./Ab.

Abitanti teorici Mc. 7.191,30/120Mc/Ab. = n. intero **Ab.60, Abitanti teorici.**

Calcolo Standard

Standard da D.M. 1444/'68 agli art.3/4

mq.18 x Ab.60 = a mq.1.080,00

essendo in Zona tipo "**A**" sono calcolati in misura doppia quindi pari al 50% di quelli necessari e minimo **mq.540,00** di cui

Ab. 60x mq./ab. 2.50/2 = mq.	75,00 a Parcheggio Pubblico
Ab. 60x mq./ab. 9,00/2 = mq.	270,00 a Verde Pubblico attrezzato
Ab. 60x mq./ab. 4,50/2 = mq.	135,00 a Attrezzature Pubbliche collettive
Ab. 60x mq./ab. 2,00/2 = mq.	60,00 a Istruzione Pubblica
Parziale Standard minimo Mq.	540,00 di cui

Parziale Comparto	Parcheggi Pubblici 75,00 min. 200,00 in progetto	Verde Pubblico 270,00	Area per Attrezzature 195,00	Totale standard 540,00	Standard minimi di legge 540,00
-------------------	--	--------------------------	---------------------------------	---------------------------	------------------------------------

Oltre agli Standard aggiuntivi di cui

Alla L.R.34/'92 all'art.21 c. 4 in mq. 3,00 x Ab., in maggiorazione dello Standard del D.M.1444/'68 pari a mq. 180,00 complessivi di Standard a Verde Pubblico attrezzato e quindi,

Ab. 60x mq./ab. 3,00 = mq.	180,00 a Verde Pubblico attrezzato
-----------------------------------	---

Standard Pubblici D.M. 1444/'68 pari a Mq. 540,00

Standard Pubblici L.R. 34/'92 pari a Mq. 180,00

Totale Complessivo Standard Pubblici	Mq. 720,00
---	-------------------

Di cui

Parcheggi Pubblici da realizzare e cedere Mq. 200,00

Spazi Pubblici da realizzare e cedere Mq. 120,00

Residuo STANDARD da Monetizzare Mq. 400,00

Totale complessivo Standard Pubblici	Mq. 720,00
---	-------------------

In Progetto minimo Standard

Totale Superficie a Parcheggio Pubblico in progetto sa standard mq. 75,00 (in progetto previsti mq.200,00)

Totale Superficie in PROGETTO da Convenzionare per STANDARD mq. 400,00 e da Monetizzare;
--

Superficie a Viabilità

Superficie a Marciapiede Pubblico in progetto mq. 610,00

Superficie a Parcheggio Pubblico in progetto mq. 200,00

Superficie per Sistemazione Strada in progetto mq. 690,00

Totale Superficie per

Viabilità, Marciapiedi, parcheggi in progetto (da sistemare) mq. 1.500,00

I parametri edilizi da rispettare sono i seguenti

Rappresentato nelle Tavole n. 6/7/8/9/14 :

Altezza massima dei fabbricati H. ml. 12.30

Distacco minimo dalle strade (Ds) Ovest Invariato a confine (Via A.Costa)

Distacco minimo dalle strade (Ds) Sud a ml. 8.00 dalla Strada Via G.Boni

Distacco minimo dai confini (Dc) Rappresentato nelle Tavole n. 6/7/8/9/14 :

Distacco minimo da Nord (Dc) Nord Invariato a confine per 1 livelli

Distacco minimo da Est (Dc) Est Invariato a confine per 1 livello

Distacco minimo tra i fabbricati (Df) Rappresentato nelle Tavole n. 6/7/8/9/14 :

Per le definizioni degli indici e dei parametri si fa riferimento all'articolo 13 del Regolamento Edilizio Comunale ed agli articoli 27/28/29 delle NTA del PRG Vigente.

Art. 7 - Destinazioni d'uso

Nell'ambito del Piano di RECUPERO sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Commercio al dettaglio.

Per attività commerciali al dettaglio, si intende l'insieme di diversi esercizi commerciali di tipo alimentare ed extralimentare al minuto ad esclusione delle attività commerciali complementari di cui al successivo comma, comprendenti le superfici di vendita, le superfici di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici.

Commercio complementare.

Per attività Commerciali al dettaglio si intende, le attività commerciali complementari comprendono le attività come quelle per la vendita, la rappresentanza ed i servizi per l'auto, la vendita e le mostre di prodotti per la casa, di elettrodomestici, di macchine utensili, etc.

Pubblici esercizi.

Per pubblici esercizi s'intendono ristoranti, trattorie, bar e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.

Abitazioni.

Per abitazioni si intendono, oltre agli alloggi, gli spazi accessori di servizio, quali androni, cantine sottotetti, scale, locali comuni ed autorimesse private e gli usi connessi con la residenza.

Terziario /Direzionale.

Il terziario e direzionale comprendono gli uffici (pubblici e privati) di piccole e medie dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali alle imprese. In tale uso vengono compresi inoltre le agenzie, gli sportelli bancari e assicurativi, sia i relativi spazi di servizio, di supporto che gli spazi tecnici e tutti gli usi terziari diffusi compatibili con la residenza.

Attrezzature per la mobilità meccanizzata.

Le attrezzature per la mobilità meccanizzata comprendono le sedi viarie destinate alla circolazione dei veicoli pubblici e privati, gli spazi per la sosta, nonché spazi destinati al trasporto pubblico

Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile.

Le attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile comprendono i marciapiedi, i portici, le gallerie, le piazze, i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria.

Attrezzature per il verde.

Comprendono aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto ecc.) adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno ed il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate. Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili spazi per il gioco (non recitanti) elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebo, chioschi, servizi igienici, parterre ecc).

Parcheggi a raso ed attrezzati.

I parcheggi attrezzati pubblici, di uso pubblico e privati comprendono parcheggi a raso, garages ed autorimesse

entro e fuori terra, parcheggi in superficie ad un solo livello, compresi gli spazi di manovra, nonché gli spazi accessori quali rampe, corsie spazi di servizio e supporto e spazi tecnici.

Art. 8 - Utilizzo del lotto

La superficie massima realizzabile nell'ambito del comparto di RECUPERO è quella indicata nella tabella degli interventi allegata, elaborati Tav. n° 6/7/8/9/14, relative allo Stato di PROGETTO e Destinazioni d'Uso, distacchi, altezze, dimensioni max, Standard, ecc.ecc.

Lotto unico

Superficie Fondiaria Mq. 1.370,00

Superficie Utile Lorda Sul, max Mq. 2.360,00

Volumetria max Mc. 7.191,30

Per il relativo calcolo delle superfici a parcheggi privati e parcheggi privati di uso pubblico si sono verificate ed applicata la regolamentazione dettata dall'art. 62 del R.E.C. vigente, come stabilito dall'art.29 comma 3 delle NTA del PRG in base al quale devono essere previsti appositi spazi di minimo 1mq. di parcheggio ogni 10 mc. di costruzione ed in ogni caso 1 posto auto per 1 alloggio ed in aggiunta da destinare a parcheggio di uso pubblico, 1mq. di parcheggio ogni 40mc. di costruzione pertanto ai mc.7.191,30 max di volumetria corrispondono in media mq.720,00 di parcheggio privato e mq.180,00 di parcheggio ad uso pubblico per un totale min. di mq. 900 mentre in progetto sono previsti mq. 975 e pari a circa n. 36 posti auto, di cui

n. 28 posti auto privati interni e di n.8 posti auto privati ad uso pubblico interni tali verifiche sono state soddisfatte e opportunamente segnate nelle Tav. n.6/7/8/9/14 di riferimento.

Superficie per Viabilità in progetto (da sistemare) mq. 690,00

Superficie a marciapiede Pubblico in progetto (da sistemare) mq. 610,00

Superficie a Parcheggio Pubblico in progetto (da sist. e cedere) mq. 200,00

n.15 posti auto

Superficie per Viabilità interna e Marciapiedi in progetto (da sistemare) mq. 1.500,00

Totale STANDARD in Progetto mq. 720,00

Di cui

Totale Superficie a Parcheggio Pubblico

in progetto min. da standard **mq. 75,00** (da sistemare e cedere) mq. 200,00

Superficie a Spazio ad uso Pubblico in progetto (da sistemare) mq. 120,00

residuo Standard

Superficie in PROGETTO da Convenzionare e monetizzare per STANDARD mq. 400,00

L'accorpamento dei due lotti catastali (part.296/297) presuppone la realizzazione di un progetto unitario anche se suddiviso in più corpi di fabbrica, è consentita la SUL massima utilizzabile, fermo restando la superficie utile lorda massima prevista per l'intero lotto, sono quindi escluse utilizzazioni diverse da quelle del commerciale e residenziale ed gli usi annessi e connessi con la residenza.

Ammissa la sola possibilità di realizzare superfici e volumi edilizi in misura massima come indicato nella SUL e Volumetria max indicata e consentita.

Art. 9 - Caratteristiche degli edifici

La tipologia da adottare nella progettazione edilizia potrà essere:

- sia quella della Struttura isolata Tipologia a Blocco con 4 livelli fuori terra di cui Piano Terra, P.1°, P.2°, P.3° ed un piano entro terra P.S1).
- sia della Tipologia in Linea (stesse caratteristiche di piani).
- sia la Tipologia a Schiera (stesse caratteristiche di piani).

Gli schemi allegati nelle Tavole allegate, quali soluzioni tipologiche e compositive – distributive massime, descritti nell'elaborato Tav. n°6/7/8/9/14, hanno esclusivamente un carattere indicativo lasciando la massima libertà alle specifiche esigenze dei futuri committenti.

I caratteri tipologici costruttivi principali inderogabili sono.

- La struttura costruttiva potrà essere realizzata
 1. in c.a. in opera;
 2. in c.a. prefabbricato;
 3. in carpenteria in acciaio.
- Le coperture potranno essere realizzate :
 1. con solai in c.a. in opera;
 2. con solai in c.a. prefabbricati;
 3. con solai, sia in piano (terrazza), sia inclinati a falda (tipo per applicazione pannelli fotovoltaici uniformati nel profilo della sagoma massima);
 4. con strutture in acciaio, vetro e legno.
- Le pareti esterne dei fabbricati potranno avere come finitura esteriore
 1. sia la parete strutturale in acciaio e vetro;
 2. sia pareti in c.a. a faccia vista;
 3. sia tessitura di pareti prefabbricate a doghe in rame, legno, ecc..
 4. sia pietra naturale lavorata (colore naturale) in diversi formati;
 5. sia intonaco civile tinteggiato con finitura intonachino con variazioni cromatiche delle terre naturali.
- i volumi tecnici dovranno essere integrati alla struttura della composizione architettonica.
- i prospetti dovranno essere opportunamente illuminati nel rispetto dei valori dell'inquinamento illuminotecnico.
- previsione in fase progettuale dell'insegna commerciale dell'attività inserita armonicamente nella composizione architettonica e/o secondo regolamento comunale vigente.
- I fabbricati potranno avere come finitura esterna sia il mattone a faccia-vista, sia pietra naturale in diversi formati, sia intonaco civile tinteggiato con finiture dai colori con variazioni cromatiche delle terre naturali.
- l'edificio risultante dovrà avere caratteristiche di omogeneità nel trattamento delle superfici e nell'utilizzo delle finiture esterne.

Art. 10 - Sistemazione delle aree scoperte

Dovranno essere poste a dimora all'interno dello spazio antistante pubblico e le aree a parcheggi pubblici antistanti per n.15 posti auto, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, la sistemazione e la riproposizione delle alberature già presenti nell'area e/o nuove alberature tipo :

- famiglia Oleaceae – genere Ligustrum- specie Vulgare e/o Lucidum;
- famiglia Rosaceae – genere Prunus – specie Avium;
- famiglia Arecaceae – genere Palmae – specie Washingtonia.

soprattutto lungo l'asse stradale laterale su via G.Boni in modo da creare uno spazio alberato unitario ed opportunamente collegati fra loro, in rapporto alle visuali.

Gli spazi scoperti, relativamente ai singoli interventi edilizi, saranno pavimentati, escludendo assolutamente le pavimentazioni con conglomerati bituminosi, si propone l'uso di pietra naturale tipo travertino locale e/o porfido, quarzite, pietra di Trani.

Gli spazi esterni sistemati a parcheggio tipo green parking dovranno essere definiti con pavimentazione permeabile in sassi del tipo acciottolato posti a secco o calcestruzzo vibro-compresso tipo massello autobloccanti o similare.

Il tutto come indicato negli elaborati e comunque non meno di ogni 12,50 mq per posto auto di superficie.

Ogni modificazione delle quote di sistemazione del terreno dovrà:

essere esplicitamente richiesta ed evidenziata negli elaborati progettuali;

rispondere a motivazioni tecnico- funzionali;

essere rispettosa delle proprietà finitime;

accompagnata dalle opportune opere di drenaggio e di regolazione delle acque meteoriche.

La rampa di accesso al piano interrato dovrà essere realizzata tenendo conto dell'articolo 73 del vigente Regolamento Edilizio e smei.

L' uscita e l'entrata dell' autorimessa verso lo spazio pubblico deve essere opportunamente segnalata.

Art. 11- Recinzioni

Viene **esclusa** la realizzazione della recinzione del lotto proprio per la sua particolarità di area/immobile d'angolo, particolare attenzione dovrà essere posta, nella realizzazione degli appositi spazi per i contatori di gas, energia elettrica ecc.

Tali nicchie dovranno essere opportunamente chiuse, dette nicchie dovranno essere indicate nei progetti allegati alla domanda di permesso di costruire.

Art. 12 - Accessi ai lotti

L'accesso carrabile al lotto, del comparto dovrà avvenire esclusivamente attraverso la Via pubblica G.Boni come rappresentato nelle tavole grafiche con un ingresso carrabile lungo l'asse ovest/est direttamente dalla via principale e suo lato inferiore (Via Giacomo Boni e strada di PRG), non c'è limitazione per gli accessi pedonali.

Art.13 - Prescrizioni edilizie

I progetti delle costruzioni da realizzare nell'ambito del Piano di RECUPERO devono essere obbligatoriamente corredati, tra l'altro, da specifiche e documentate attestazioni, rese dal progettista, dalle quali risulti la conformità degli interventi in ordine a :

- norme per l'edificazione in zona sismica;
- disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici.

Prescrizione principali urbanistiche **invariabili** sono:

1. Il Comparto edilizio è Unitario e la sua massima Superficie Utile Lorda realizzabile, la **SUL** max quindi è pari ad un totale di **mq. 2.360,00** di cui max si possono realizzare:
mq. 826,00 al Piano Terra,
mq. 574,00 al Piano 1°,
mq. 505,00 al Piano 2°,
mq. 455,00 al Piano 3°,
oltre al piano S1 Interrato SUL pari a mq. 970,00.
2. La Volumetria max è pari a **mc.7.191,30** realizzabile per l'intera area o lotto come indicato nelle Tav. n. 6/7/8/9/14;
3. Gli accessi carrabili come indicato nelle Tav. n.6/7/8/9/14;

4. la Tipologia dell'edificio a Blocco.
5. la Tipologia in Linea.
6. la Tipologia a Schiera.
7. L'edificio risultante dovrà avere caratteristiche di omogeneità nel trattamento delle superfici e nell'utilizzo delle finiture esterne.

I caratteri tipologici costruttivi principali inderogabili sono:

- La struttura costruttiva potrà essere realizzata
 4. in c.a. in opera;
 5. in c.a. prefabbricato;
 6. in carpenteria in acciaio.
- Le coperture potranno essere realizzate :
 1. con solai in c.a. in opera;
 2. con solai in c.a. prefabbricati;
 3. con solai, sia in piano (porzioni a terrazza), sia inclinati in pendenza a falde (per applicazione pannelli solari e/o fotovoltaici uniformati nel profilo della sagoma massima);
 4. con strutture in acciaio e vetro.
- Le pareti esterne dei fabbricati potranno avere come finitura esteriore
 6. sia la parete strutturale in acciaio e vetro;
 7. sia pareti in c.a. a faccia vista;
 8. sia tessitura di pareti a dogatura in rame, legno, ecc...
 9. sia pietra naturale lavorata (colore naturale) in diversi formati;
 10. sia intonaco civile tinteggiato con finitura intonachino con variazioni cromatiche.

I caratteri tipologici costruttivi principali e variabili sono:

1. Le Aperture esterne sulle pareti perimetrali, potranno essere di dimensioni libere sia di altezza che larghezza.
2. I volumi, i pieni ed i vuoti possono essere liberamente assemblati con aggetti massimi della misura di ml.2.50.
3. Si potranno inserire loggia e loggia aperta con $V=0$, come da Regolamento Edilizio Tipo Comunale.
 - Norme per l'edilizia sostenibile

Legge regionale Regione Marche 17/06/2008 n. 14 - Norme per l'edilizia sostenibile e smei.

In relazione alla presente legge, il nuovo progetto attuativo di trasformazione urbanistica ed architettonica proposto denominato Comparto Edilizio Santarelli Sub [\[a\]](#) con Piano in Recupero in Variante al PRG , promuove la sostenibilità energetico-ambientale nella realizzazione delle opere edilizie pubbliche e private, nel rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dei principi fondamentali desumibili dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) ed in armonia con la direttiva 2006/32/CE concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici.

Ed ai fini della presente legge nella quale si definiscono interventi di edilizia sostenibile, comunemente indicati anche come edilizia naturale, ecologica, bioetica-compatibile, bioecologica, bioedilizia, nell'intervento urbanistico ed architettonico proposto e nella sua fase di esecuzione e realizzazione del nuovo insediamento edilizio residenziale

- sarà progettato, realizzato e gestito secondo criteri avanzati di compatibilità ambientale e di sviluppo sostenibile, in modo tale da soddisfare le necessità del presente senza compromettere quelle delle future generazioni;
- avrà, l'obiettivo di minimizzare i consumi di energia e delle risorse ambientali in generale, di favorire l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, nonché di contenere gli impatti complessivi sull'ambiente e sul territorio;
- sarà concepito e realizzato in maniera tale da garantire il benessere e la salute degli occupanti;

- sarà tutelata e favorirà il mantenimento dei caratteri storici e tipologici legati alla tradizione degli edifici ed al loro inserimento nel paesaggio;
- si promuoverà e sperimenterà sistemi edilizi a costo contenuto con riferimento al ciclo di vita dell'edificio, anche attraverso l'utilizzo di metodologie innovative o sperimentali.

In considerazione dei

- a) fattori climatici: le precipitazioni atmosferiche, la temperatura dell'aria, l'umidità, l'irradiazione solare, la ventosità;
- b) fattori ambientali naturali: il suolo, il sottosuolo, le risorse idriche, la vegetazione, l'aria;
- c) fattori di rischio ambientale artificiali: l'inquinamento dell'aria, del suolo e dell'acqua, nonché le alterazioni dell'ambiente prodotte da sorgenti sonore, campi elettromagnetici e l'inquinamento luminoso;
- d) ciclo di vita di un edificio o di un prodotto: l'impatto prodotto sull'ambiente nel corso della sua storia, dalle fasi di estrazione e lavorazione delle materie prime alla fabbricazione del prodotto, trasporto, distribuzione, uso ed eventuale riuso, nonché raccolta, stoccaggio, recupero e smaltimento finale che ne deriva.

E nell'applicazione di materiali da costruzione e delle tecniche costruttive è previsto l'uso di materiali da costruzione, componenti per l'edilizia, impianti, elementi di finitura, arredi fissi e tecnologie costruttive che:

- 1) siano riciclabili, di recupero, di provenienza locale e contengano materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo;
- 2) siano caratterizzati da ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra inglobati;
- 3) rispettino il benessere e la salute degli abitanti.

I progetti delle costruzioni da realizzare nell'ambito del Piano Particolareggiato devono essere obbligatoriamente corredati, tra l'altro, da specifiche e documentate attestazioni, rese dal progettista, dalle quali risulti la conformità degli interventi in ordine a :

- norme per l'edificazione in zona sismica;
- disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici.

Art. 14 - Aree pubbliche e opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione relative all'area progetto saranno realizzate direttamente dalla Proprietà e successiva cessione delle stesse da parte del proprietario o suo avente causa all'Amministrazione comunale, sulla base della relativa convenzione urbanistica.

Esse saranno realizzate in conformità alla vigente normativa in materia di appalti pubblici.

Art. 15 - Varianti

Eventuali varianti alle previsioni del Piano di RECUPERO, al planivolumetrico, alla convenzione, concordate con le parti potranno essere apportate solo attraverso l'applicazione delle norme di cui all'art.30 della l.r. 34/'92 e smei.

Art. 16 - Richiamo a norme e disposizioni

Per quanto non specificamente regolamentato dalle presenti norme, valgono le prescrizioni del Piano Regolatore Generale e delle NTA del Prg e del Regolamento Edilizio Comunale, nonché le disposizioni di legge vigenti in materia.

In caso di discordanza tra i vari elaborati del Piano di RECUPERO, prevalgono comunque in ordine:

- 1. le presenti norme (NTA);**
- 2. le indicazioni contenute nella scala di maggiore dettaglio.**