



CITTA' DI  
**PORTO SANT'ELPIDIO**  
PROVINCIA DI FERMO

OGGETTO	AREA PROGETTO APC 3 PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VARIANTE AL PRG
LOCALITA'	S.S. ADRIATICA NORD
14	Norme Tecniche di Attuazione
PROPRIETA':	MICLA Snc
PROGETTISTI:	arch. Mauro Ciarpella arch. Alessio Marini arch. Andrea Chiappetti
DATA:	Febbraio 2010



## **CITTA' DI PORTO SANT'ELPIDIO**

**(Provincia di Fermo)**

**SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

**AREA PROGETTO**

**APC3**

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

**IN VARIANTE AL PRG**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**NTA**

PROGETTO :  
arch. mauro ciarpella  
arch. alessio marini  
arch. andrea chiappetti

## 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 Piano di Lottizzazione in Variante al PRG denominato **APC3 Area progetto prevalentemente Commerciale, Terziaria e Direzionale**, ubicata in località Nord del territorio Comunale lungo la S.S.Adriatica su aree distinte catastalmente al

foglio 2 mappali n. 23/106 ed al

foglio 4 mappali n. 5/6/496/497/ 498/736/738/ 3/62/ 74/109/494/ 495/737/81, per una superficie territoriale catastale complessiva di mq. 21.078,00

Il piano di lottizzazione, costituisce i principi urbanistici ed architettonici dell'area denominata "**APC3**" di interesse pubblico e privato, reso necessario ed indispensabile per la definizione completa dell'area, per la concentrazione di funzioni specialistiche, con l'obiettivo di un loro riequilibrio, all'interno del tessuto urbano da destinarsi prevalentemente, ad interventi di Edilizia Commerciale, Terziaria e Direzionale privata.

## **Art. 2 - Elementi costitutivi del Piano particolareggiato**

Sono elementi costitutivi del piano attuativo i seguenti allegati:

- **A – Elaborati Grafici**

### **Tav. 1 Inquadramento territoriale**

- Ortofotocarta 1/5000 - Planimetria Stralcio PRG 1/5000
- Planimetria Catastale 1/2000 e 1/1000 - Foto Aerea 1/2000

### **Tav. 2 Stato Attuale**

- Planimetria Piano Quotato Stato Attuale 1/1000
- Profili Altimetrici 1/500

### **Tav. 3 Stato di Progetto.**

- Zoning
- Planimetria 1/1000 - 1/500 Destinazioni d'Uso Lotti e Standards Urbanistici

### **Tav. 4 Stato di Progetto.**

- Planivolumetrico e Profili Altimetrici 1/500

### **Tav. 5 Opere di Urbanizzazione Primarie Planimetria 1/500**

- Planimetria Viabilità e Parcheggi
- Schema Impianti Fognature Acque nere e chiare
- Schema Impianti Pubblica Illuminazione

- Schema Impianti Linea Enel
- Schema Impianti Linea Gas
- Schema Impianti Linea Telecom
- Schema Impianti Linea Idrica

**Tav. 6 Planimetria e Particolari Tecnologici-Costruttivi**

Opere di Urbanizzazione I° - Impianto Fognatura Acque Chiare  
Particolari Tecnologici e Costruttivi Opere di Urbanizzazione I°

**Tav. 7 Planimetria e Particolari Tecnologici-Costruttivi**

- Opere di Urbanizzazione I° - Impianto Fognatura Acque Nere
- Particolari Tecnologici e Costruttivi Opere di Urbanizzazione I°

**Tav. 8 Planimetria e Particolari Tecnologici-Costruttivi**

- Opere di Urbanizzazione I° - Impianto Acquedotto
- Particolari Tecnologici e Costruttivi Opere di Urbanizzazione I°

**Tav. 9 Planimetria e Particolari Tecnologici-Costruttivi**

- Opere di Urbanizzazione I° - Impianto Illuminazione Pubblica
- Particolari Tecnologici e Costruttivi Opere di Urbanizzazione I°

**Tav. 10 Rendering e Fotomontaggi - Rappresentazioni Tridimensionali**

**Tav. 11 Stato di Progetto**

- Tipologie edilizie costruttive

**12 Documentazione Fotografica**

**13 Relazione Tecnica**

**14 Norme Tecniche di Attuazione**

**15 Capitolato Speciale di appalto**

**16 Elenco Prezzi**

**17 Computo Metrico estimativo**

**18 Relazione Geologica.**

**19 Schema di Convenzione**

**Art. 3 - Inquadramento territoriale**

Il piano di lottizzazione APC3 costituisce variante al piano regolatore generale e le presenti norme fissano le modalità di attuazione della stessa

**1. nell'ambito della variante urbanistica l'area è disciplinata dalla seguente scheda:**

- |    |                      |   |
|----|----------------------|---|
| a) | attuazione           | Intervento urbanistico preventivo                             |
| b) | St =                 | 21078 mq  |
| c) | Normativa funzionale |   |
|    | Usi previsti:        | U 4/1 Commercio al dettaglio<br>U 4/2 Commercio complementare |

		U 4/5 Pubblici esercizi
		U 4/7 Complessi terziari direzionali
		U 5/2 Esposizioni
		U 5/6 Attrezzature per il verde
		U 5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi urbani
		U 6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
d)	Parametri edilizi	Ut=3000 mq/ha Uf = 0,50 mq/mq H max = 10 ml
e)	SU	6323 mq
f)	standard	La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare, rispetto agli usi insediabili, l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare
	Ulteriori parametri	Distanza dai confini ml 5,00 Distanza dalle strade ml 10,00 Distanza tra fabbricati ml 20,00

Le destinazioni ammesse sono così definite:

<b>U 4/1 Commercio al dettaglio</b>	Per attività commerciali al dettaglio si intende l'insieme di 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.
<b>U 4/2 Commercio complementare</b>	Le attività complementari comprendono attività come quelle per la vendita, la rappresentanza ed i servizi per l'auto, la vendita e le mostre dei prodotti per la casa, di elettrodomestici, di macchine utensili, ecc. E' ammessa la presenza di abitazioni (U 1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo del 3% della SU per attività fino a 10000 mq e del 2% per attività superiori ai 10000 mq.
<b>U 4/5 Pubblici esercizi</b>	Per pubblici esercizi si 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.
<b>U 4/7 Complessi terziari direzionali</b>	I complessi terziari e direzionali comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le attività di terziari avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali alle imprese. In tali usi vengono compresi inoltre le agenzie, gli sportelli bancari ed assicurativi, sia i relativi spazi di servizio, di supporto e gli spazi tecnici.
<b>U 5/2 Esposizioni</b>	In questi usi si intendono compresi: esposizioni, mostre, fiere, comprensivi degli spazi per il pubblico, uffici, agenzie e altri usi complementari

<b>U 5/6 Attrezzature per il verde</b>	all'attività fieristica Comprendono aree di uso pubblico sistemate con specie vegetazionali adatte alla ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, 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, spiazzi per il gioco (non recintati) elementi edilizi d'arredo e servizio (pergole, fontane, gazebo, chioschi, servizi igienici, parterre ecc.)
<b>U 5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi urbani</b>	Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, le discariche dei rifiuti solidi urbani, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici. E' ammessa ove necessario, la presenza di un alloggio non superiore a 120 mq di SU per il personale di custodia. Per quanto riguarda il verde ed i parcheggi dovranno essere commisurati alle specifiche esigenze.
<b>U 6/5 Parcheggi a raso e attrezzati</b>	I parcheggi attrezzati pubblici, ad uso pubblico e privati comprendono parcheggi a raso, garages ed autorimesse entro e fuori terra, mono o multipiano, parcheggi in superficie ad un solo livello, compresi gli spazi di manovra, nonché gli spazi accessori quali rampe, corsie, spazi di servizio e supporto, spazi tecnici

Il piano di lottizzazione APC3 è ricompreso all'interno nei seguenti ambiti di vincolo e zone di rispetto

- vincolo sismico
- vincolo paesaggistico ai sensi del DLGS 42/04;
- zona di rispetto ferroviario ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753.

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 smi;

<b>Art. 4 - Funzioni e validità del piano</b>
---

Il piano attuativo costituisce definizione urbanistica ed architettonica del Piano Regolatore

Generale Vigente, pertanto gli Indici di riferimento ed i Parametri Urbanistici adottati sono quelli contenuti nel successivo articolo 6 e già indicati nell'articolo 3.

Ai sensi dell'articolo 54 del vigente Regolamento Edilizio, il piano 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 dei permessi di costruire per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si applicano le norme contenute nel REC.

I permessi rilasciati entro il termine di validità del Piano restano validi fino alla scadenza stabilita dalla legislazione vigente per l'ultimazione dei lavori assentiti.

Il Piano in riferimento alle norme del PPA rispetta ed è parte integrante e congruente del PPA Vigente quinquennio 2007/2012 in relazione alla previsione di attuazione dell'area stessa.

#### **Art. 5 - Attuazione del Piano**

L'edificazione sui singoli lotti si attua per intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire come stabilito nel DPR n. 380 del 06/06/'01 e s.m. i..

I progetti dovranno essere conformi alla soluzione di Progetto delle Destinazioni d'Uso e precisamente alla **Tavola n°3 – Stato di PROGETTO / Zoning** allegata, dove sono indicate la superficie fondiaria dei lotti, le sagome del massimo ingombro dell'edificazione della superficie massima di ciascun lotto e dove sono riportate le relative disposizioni, gli standards urbanistici, le distanze minime tra gli edifici, dai confini e dalle strade ecc. ecc. .

Il rilascio dei permessi nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative al lotti stessi e alla trascrizione della Convenzione Urbanistica a cura del Comune e a spese dei lottizzanti 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 "APC3"** intervento relativo esclusivamente all'edilizia privata Commerciale/Direzionale Terziaria, gli oneri di cui all'art. 16 del DPR 380/'01 e smi, verranno versati limitatamente alla quota di incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria ed al



costo di costruzione.

Il pagamento della quota di contributo dovuta potrà essere effettuato ratealmente con le modalità e le garanzie stabilite dalle disposizioni normative vigenti.

Nell'attuazione si dovrà tener conto di Regole e Norme Tecniche Urbanistiche vigenti ed eventualmente Paesaggistiche e di cui per interventi di riqualificazione architettonica ed ambientale al Regolamento Edilizio Comunale, PRG, PPAR, PTC, Nuovo Codice della Strada.

#### **Art. 6 - Indici e parametri, urbanistici**

Gli indici urbanistici del Piano particolareggiato sono i seguenti:

<b>Superficie Territoriale</b>	<b>St =</b>	<b>21.078,00 mq</b>
<b>Indice Territoriale</b>	<b>UT =</b>	<b>3.000 mq/ha</b>
<b>SUL massima</b>		<b>6.323,40 mq</b>
<b>Utilizzazione fondiaria</b>	<b>Uf =</b>	<b>0,5 mq/mq</b>
<b>Altezza Massima</b>		<b>8,50 ml</b>
Distacco minimo dalle strade	(Ds)	<b>10,00 ml</b>
Distacco minimo dai confini	(Dc)	<b>5,00 ml</b>
Distacco minimo tra i fabbricati	(Df)	<b>20,00 ml</b>
<b>Rapporto di copertura</b>		<b>50%</b>
<b>Superfici da cedere al patrimonio pubblico</b>		
<b>Parcheggi e verde</b>		<b>5097,25 mq</b>
<b>viabilità</b>		<b>738,65 mq</b>
<b>totale</b>		<b>5835,90 mq</b>

Per le definizioni degli indici e dei parametri si fa riferimento all'articolo 13 del Regolamento Edilizio Comunale ed all'articolo 9 delle NTA del PRG Vigente.

#### **Art. 7 - Destinazioni d'uso**

Nell'ambito del Piano di lottizzazione sono consentite le destinazioni d'uso riportate nel precedente articolo 3.

Per quanto riguarda la destinazione di commercio al dettaglio sono ammesse medie strutture di vendita fino ad un massimo di mq 2500 di superficie di vendita.

In relazione alla destinazione d'uso ed alla tipologia merceologica il progetto edilizio provvederà a verificare le dotazioni di parcheggio privato necessario, cos' come definito dalla normativa regionale in materia di commercio.

## **Art. 8 - Utilizzo dei lotti**

La superficie massima realizzabile nell'ambito di ciascun lotto è quella indicata nella tabella degli interventi allegata, elaborato :

**Tav. n° 3 : Stato di PROGETTO / ZONING**

### **Lotto n° 1**

**Superficie Fondiaria mq. 6.722,00 - Sul. Max Mq. 3.161,70**

### **Lotto n° 2**

**Superficie Fondiaria mq. 8.468,00 - Sul. Max Mq. 3.161,70**

**Lotto n. 1  $U_f = 0.47 \text{ mq/mq} < 0,50$**

**Lotto n. 2  $U_f = 0.37 \text{ mq/mq} < 0,50$**

Nello specifico caso di combinazione tra singoli lotti e di accorpamento unitario per blocchi, la superficie massima da realizzare sarà data dalla sommatoria delle SUL di riferimento di ciascun LOTTO.

L'accorpamento dei lotti presuppone la realizzazione di un progetto unitario anche se suddiviso in più corpi di fabbrica.

E' consentita la somma della SUL utilizzabile su ogni lotto, fermo restando la superficie utile lorda massima prevista per ogni singolo lotto.

In caso di accorpamento le superfici destinate al commercio non dovranno configurarsi con la tipologia del centro commerciale, non consentita dalla scheda d'intervento, dovranno essere quindi compresenti le altre destinazioni ammesse.

## **Art. 9 - Caratteristiche degli edifici**

La tipologia da adottare nella progettazione edilizia potrà essere:

- sia quella della Struttura isolata Tipologia a Blocco (con un piano fuori terra e/o un mezzanino ed un piano entro terra).
- sia della Tipologia in Linea (stesse caratteristiche di piani).

Gli schemi allegati, quali soluzioni tipologiche e compositive - distributive, descritti nell'elaborato **Tav. n°11**, hanno esclusivamente un carattere indicativo lasciando la massima libertà alle specifiche esigenze delle attività che vi andranno ad insediare.

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 (tipo shed per applicazione pannelli fotovoltaici uniformati nel profilo esterno della sagoma massima);
  4. con strutture in acciaio e vetro.
- 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 vista
  3. sia pareti in c.a. prefabbricato
  4. sia tessitura di pareti prefabbricate a doghe in lamiera di alluminio rame legno ecc
  5. sia pietra naturale lavorata (colore naturale) in diversi formati,
  6. sia intonaco civile tinteggiato con finitura intonachino con variazioni cromatiche.
- i volumi tecnici dovranno essere opportunamente integrati alla struttura della composizione architettonica.
- i prospetti dovranno essere significativamente illuminati nel rispetto dei valori dell'inquinamento illuminotecnica.
- previsione in fase progettuale dell'insegna commerciale dell'attività inserita armonicamente nella composizione architettonica e/o secondo le disposizioni del regolamento comunale vigente.
- In caso di accorpamento dei lotti l'edificio risultante dovrà avere caratteristiche di omogeneità nel trattamento delle superfici e nell'utilizzo delle finiture esterne.

#### **Art. 10 - Sistemazione delle aree scoperte**

Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto di dettaglio della sistemazione degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato a giardino (corredata dalle relative indicazioni delle specie e i progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

Gli spazi esterni sistemati a parcheggio tipo green-parching dovranno essere definiti con pavimentazione permeabile in pietra tipo porfido o pietra locale o sassi del tipo acciottolato

erboso posti a secco o calcestruzzo vibrocompreso tipo massello autobloccanti o reticolo a maglia quadra in legno del sistema prato-parquet o similare.

Gli spazi sistemati a verde dovranno rispettare minimo le indicazioni progettuali riportate nelle tavole grafiche progettuali di cui alle Tav.n.3 e Tav.n.4, con un minimo del10% della superficie utile del lotto.

Dovranno essere poste a dimora all'interno degli spazi esterni a corti esclusive e gli spazi residui, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, la sistemazione e la riproposizione delle piantumazioni già presenti nell'area e nuove alberature tipo:

- famiglia Taxaceae - genere Taxus - specie Baccata L.
- famiglia Rosaceae- genere Eriobotrya – specie Japonica
- famiglia Leguminosae - genere Acacia – specie Dealbata
- famiglia Leguminosae - genere Robinia – specie Acacia U.
- famiglia Corylaceae - genere Corylus - specie Avellana L.
- famiglia Oleaceae – genere Ligustrum- specie Vulgare e/o Lucidum,
- famiglia Rosaceae – genere Prunus – specie Avium

in particolare e soprattutto lungo l'asse stradale principale in modo da creare degli spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto alle visuali.

Gli spazi scoperti non sistemati a verde, relativamente ai due singoli comparti, potranno essere pavimentati, escludendo assolutamente le pavimentazioni con conglomerati bituminosi, si propone l'uso di pietra naturale locale travertino o peperino o tipo porfido, basaltico o pietra di trani a spacco bocciardata o spazzolata.

Le aree a parcheggio pubblico dovranno essere convenientemente piantumate essenze tipiche a scelta tra :

- famiglia Taxaceae - genere Taxus - specie Baccata L.
- famiglia Rosaceae- genere eriobotrya – specie Japonica
- famiglia Leguminosae - genere Acacia – specie Dealbata
- famiglia Leguminosae - genere Robinia – specie Acacia U.
- famiglia Corylaceae - genere Corylus - specie Avellana L.
- famiglia Oleaceae – genere - Ligustrum- specie Vulgare e/o Lucidum
- famiglia Rosaceae – genere Prunus – specie Avium,

uno ogni 25 mq 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 regimazione delle acque meteoriche.  
Le rampe di accesso ai piani interrati devono essere realizzate tenendo conto dell'articolo 73 del vigente Regolamento Edilizio.  
Le uscite e le entrate delle autorimesse verso gli spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

#### **Art. 11- Recinzioni**

La eventuale recinzione dei lotti non potrà essere arretrata rispetto il limite del lotto stesso indicata all'interno del Piano particolareggiato.

Le recinzioni dovranno essere costituite da un muretto in c.a. a faccia vista o rivestimento in pietra naturale o intonaco colorato, della altezza massima fuori terra di circa cm 50 con sovrapposta recinzione in acciaio inox o ferro zincato a caldo e preverniciato ral 9006 di max 150 cm.. di altezza del tipo Orsogril (modello Hariel/Europa/Celeno,Il progetto esecutivo della recinzione deve essere allegato alla domanda di permesso di costruire).

Le porzioni di recinzione sul lato corridoio ferroviario, non in affaccio sulla viabilità o altri spazi pubblici potranno essere anche realizzate utilizzando rete metallica a rete ortogonale standard in sostituzione della porzione prevista in acciaio.

La recinzione, nella parte realizzata in c.a. a faccia vista e/o pannello in acciaio inox o ferro zincato a caldo e preverniciato, dovrà contenere appositi spazi per i contatori di gas, energia elettrica ecc.

Tali nicchie dovranno essere opportunamente chiuse senza che la chiusura stessa sporga dalla recinzione. Dette nicchie dovranno essere indicate nei progetti allegati alla domanda di permesso di costruire.

Per ogni lotto è previsto l'accesso carrabile, così come indicato nell'elaborato del Piano di Progetto alla Tav. n. 3. Sono ammissibili ulteriori accessi in caso di richiesta tecnica specifica o per accorpamento dei lotti .

Il progetto delle sistemazioni esterne dovrà far parte del progetto relativo all'edificio principale ed essere convenientemente illustrato da grafici in opportuna scala.

#### **Art. 12 - Accessi ai lotti**

L'accesso carrabile ai lotti, di ambedue i comparti sia Nord che Sud, potrà avvenire esclusivamente attraverso la Strada Statale Adriatica come rappresentato nelle tavole grafiche con due ingressi lungo l'asse nord/sud direttamente dalla viabilità principale lato inferiore ( Via Cavour di PRG), e sia attraverso la nuova rotatoria stradale immissione

nell'area pubblica dei parcheggi ed accesso ai comparti con la strada interna di lottizzazione il tutto come indicati all'interno del Piano Particolareggiato alla Tav.3- Stato di Progetto/Zoning.

Per ogni lotto è previsto l'accesso carrabile come indicato negli elaborati, in caso di accorpamento di lotti gli accessi carrabili potranno essere superiori e rispettare la posizione indicata nell'elaborato Tav.3. Non c'è limitazione per gli accessi pedonali.

### **Art.13 - Prescrizioni urbanistiche/edilizie**

#### **Prescrizione principali urbanistiche invariabile sono:**

1. La divisione massima in due Comparti, Superiore ed Inferiore e la massima Sul in sommatoria dei due comparti (3.161,70 per ogni comparto) quindi pari a mq. 6.323,40 (Ut=3000 mq/ha)
2. La Sul (mq.6.161,70) realizzabile per l'intera area o lotto come indicato nella Tav.3.
3. Gli accessi carrabili come indicato nella Tav.3.
4. la Tipologia dell'edificio a Blocco. (vedi Tav.3)
5. la Tipologia in Linea.
6. In caso di accorpamento dei lotti 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 (terrazza), sia inclinati (tipo shed per applicazione pannelli fotovoltaici uniformati nel profilo della sagoma massima);
  4. con strutture in acciaio e vetro.
- Le pareti esterne dei fabbricati potranno avere come finitura esteriore
  7. sia la parete strutturale in acciaio e vetro;
  8. sia pareti in c.a a vista
  9. sia pareti in c.a. prefabbricato
  10. sia tessitura di pareti prefabbricate a doghe in lamiera di alluminio rame legno ecc
  11. sia pietra naturale lavorata (colore naturale) in diversi formati,

12. 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 in larghezza.
2. I volumi possono essere liberamente assemblati con aggetti massimi della misura di ml.3.00.

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

In relazione alla presente legge, il nuovo progetto attuativo di trasformazione urbanistica ed architettonica proposto denominato APC3, 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/architettonico proposto e nella sua fase di esecuzione e realizzazione del nuovo insediamento edilizio commerciale direzionale terziario,

- 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.

I progetti saranno redatti in considerazione di :

- 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.

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, riciclati, 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.

Nel rispetto del vigente REC, le coperture saranno utilizzate per la posa in opera di pannelli fotovoltaici e pannelli solari, nella misura prevista dal REC stesso o superiore.

Le pavimentazioni dei parcheggi saranno utilizzati con materiali drenanti.

Al fine di consentire la permeabilità dei suoli gli interrati non dovranno fuoriuscire dalla sagoma di massimo ingombro stabilita dal piano

I progetti delle costruzioni da realizzare nell'ambito del Piano attuativo 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 e le ulteriori opere aggiuntive, saranno realizzate direttamente dalla Proprietà. Le aree destinate ad accogliere le opere di



urbanizzazione sono cedute al patrimonio pubblico contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica.

La consegna delle opere avverrà a seguito del favorevole esito del collaudo.

Tutte le opere di urbanizzazione, in quanto opere pubbliche, saranno realizzate in conformità alla vigente normativa in materia di appalti pubblici.

#### **Art. 15 - Varianti**

Eventuali varianti alle previsioni del Piano attuativo, 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 smi.**

#### **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 urbanistica.

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

1. le presenti norme

2. le indicazioni contenute nella scala di maggiore dettaglio.