



Comune di **Esanatoglia**

Provincia di Macerata

data:
luglio 2022

Piano di Lottizzazione

Sottozona C2 Residenziale di Espansione

(Revisione e completamento del P. di L.
approvato con D. C. C. n. 23 del 22/04/2005)

**Foglio n. 13 partt. 88, 474, 871, 877, 913, 914, 959, 960,
961, 962, 963 e 964.**

ADEGUAMENTO AI PARERI:

- 1) ASUR MARCHE area vasta 3 – Zona Territoriale 9
Prot. 14573/DP/ISP del 04/02/2022
- 2) Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche
Prot. 1831 del 17/02/2022
- 3) Provincia di Macerata - Determinazione Dirigenziale
n. 3000177 del 15/04/2022

Studio
Dott. Arch. Monica Pennesi
Esanatoglia V. Portella, 4
Tel. 0733/1870839

Committente: EDILCANTIERI ZAMPINI SAS DI ZAMPINI FILIPPO & C.

Oggetto: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

elaborazione grafica: Francesco Leonardi _ Esanatoglia via Portella, 4 _ Tel. 0733/1870839 _ fl@francescoleonardi.com

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA
Zona Residenziale di Recupero di Espansione C2
Comune di Esanatoglia (MC),**

Art. 1 – FINALITÀ E VALIDITÀ DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Art. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Art. 3 – CARATTERE DELLE NORME

Art. 4 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO

Art. 5 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 6 – DESTINAZIONI D'USO ED INTERVENTI AMMESSI

Art. 7 – PRESCRIZIONI GENERALI

Art. 8 – TRANSITORietà DELLE NORME

Art. 1 – FINALITÀ E VALIDITÀ DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il presente Piano di Lottizzazione ha come obiettivi la revisione ed il completamento edilizio e funzionale delle opere pubbliche e private parzialmente realizzate (per effetto de.....) all'interno del perimetro della Sottozona C2 (Sottozona Residenziale di Espansione – artt. 15 e 15,2 delle NTA del PRG) cartograficamente individuato nella tavola di PRG denominata "Azzonamento del Capoluogo e delle Frazioni". Detti interventi sono stati realizzati a seguito dei seguenti atti di approvazione ed autorizzazione:

- DCC n. 23 del 22/04/2005, e DCC n. 24 del 11/06/2012;
- Convenzione stipulata in data 19/05/2005;
- P. di C. n. 2 del 08/06/2005 e successive varianti;
- P. di C. n. 34 del 09/10/2006.
- P. di C. n. 16 del 11/06/2008;

Il Piano di Lottizzazione (di seguito denominato PL) stabilisce le caratteristiche, le modalità, e le norme di riferimento per l'attuazione di interventi previsti e graficamente definiti nella tavola 3.

Il PL ha validità decennale a decorrere dalla data di approvazione definitiva dello stesso.

Art. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme disciplinano gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano gli immobili catastalmente individuati al foglio 13, mappali del Comune di Esanatoglia:

PROPRIETÀ	PARTICELLA
EDILCANTIERI S.A.S.	88
ZAMPINI ENRICA E ALTRI	474
PAGLIALUNGA SERGIO	871
EDILCANTIERI S.A.S. E CONDOMINIO BORGO SAN GIOVANNI N. 61	877
TODINI STEFANIA	913
EDILCANTIERI S.A.S.	914
EDILCANTIERI S.A.S.	959
EDILCANTIERI S.A.S.	960
ZAMPINI ENRICA E ALTRI	961
ZAMPINI ENRICA E ALTRI	962
ENTE URBANO	963
ENTE URBANO	964

Art. 3 – CARATTERE DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione si inseriscono come specificazione dello strumento urbanistico generale vigente nel Comune di Esanatoglia (PRG) e fanno riferimento a tutte le leggi e decreti sovraordinati vigenti in materia.

Costituiscono parte integrante del Piano di Lottizzazione gli elaborati, definiti “con valore vincolante”, al successivo art. 4.

La modifica, anche parziale, di una componente vincolante oltre il limite del 20% definito nelle tavole grafiche e nelle presenti norme, comporta Variante al presente Piano di Lottizzazione.

Art. 4 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO

- Relazione Illustrativa e Calcoli Urbanistici.
- Norme Tecniche di Attuazione. – con valore vincolante
- Bozza di Convenzione.
- TAV. 1 Stato Attuale: Estratto PRG, Piano di Lottizzazione approvato con DCC n. 23 del 22/04/2005.
- TAV. 2 Stato Attuale: Sovrapposizione del perimetro della Sottozona C2 desunto dal PRG al rilievo topografico. Individuazione del nuovo perimetro di lottizzazione e sovrapposizione e del nuovo perimetro alla planimetria catastale con individuazione delle proprietà.
- TAV. 2.1 Stato Attuale: Rilievo Topografico (planimetrie e sezioni), Individuazione dei Sottoservizi a Rete esistenti, e Calcolo delle Volumetrie esistenti.
- TAV. 2.2 Stato Attuale: Documentazione Fotografica.
- TAV. 3 Piano di Lottizzazione: Azionamento - Destinazioni d'uso, Interventi Ammessi e Calcolo delle Volumetrie e Calcoli Urbanistici. – con valore vincolante
- TAV. 4 Piano di Lottizzazione – Vista Planovolumetrica e profili.
- TAV. 5 Progetto di Massima per la realizzazione dei servizi privati (parcheggi, sedi stradali e Sottoservizi a Rete.
- TAV. 6 Estratto PRG vigente e Variante. – con valore vincolante
- Studio Geologico e Geotecnico (desunto dal Piano di Lottizzazione approvato con DCC n. 23 del 22/04/2005).
- Indagini Archeologiche e Parere della Soprintendenza (desunti dal Piano di Lottizzazione approvato con DCC n. 23 del 22/04/2005).

Art. 5 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del Piano di Lottizzazione avverrà mediante intervento edilizio diretto attraverso la predisposizione di progetti esecutivi, da redigersi secondo le normative vigenti al momento della presentazione degli stessi ed al rilascio, laddove previsto, di idoneo atto autorizzativo da parte del Comune di Esanatoglia, per la realizzazione degli interventi edilizi ed urbanistici previsti.

Il progetto esecutivo potrà prevedere la realizzazione dei lavori anche per stralci funzionali purché sia rispettato quanto prescritto dalla vigente normativa antisismica ed igienico sanitaria.

Art. 6 – DESTINAZIONI D'USO ED INTERVENTI AMMESSI

6.1) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale e quelle compatibili con la residenza così come definite nei vigenti PRG (art. 12 delle NTA) e Regolamenti Comunali.

Gli interventi ammessi dal PL, di cui al successivo art. 7, sono quelli definiti dalle categorie codificate nel D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 art. 3 e s.m.e i.

6.2) All'interno dei lotti perimetrati nella tavola 3, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamenti nei limiti planovolumetrici definiti nella tavola 3 e nelle prescrizioni di cui ai punti successivi;
- nuova costruzione nei limiti planovolumetrici definiti nella tavola 3 e nelle prescrizioni di cui ai punti successivi;

Le sagome degli edifici definite nella tavola 3 non hanno valore prescrittivo e potranno essere modificate in fase di richiesta degli atti autorizzativi, comunque non oltre i limiti planovolumetrici indicati nella medesima tavola 3 e nelle prescrizioni di cui ai punti successivi;

Dovranno in ogni caso essere rispettati i seguenti indici e parametri desunti dall'artt, 15.2 delle NTA del PRG:

H: Altezza Massima	9,50 ml;
Distacco dai Confini	5,00 ml;
Distacco dai fabbricati	10,00 ml;
Distanze dalla viabilità pubblica	7,50 ml;

Per effetto del rilascio dell'autorizzazione in deroga da parte del Consiglio Comunale in sede di approvazione definitiva del PL, è ammessa una minore distanza dal confine, comunque non inferiore a 3,00 ml, con i parcheggi pubblici e con la viabilità pubblica di accesso al parcheggio, così come individuato nella tavola 3 con la simbologia "Dmin".

È ammessa la realizzazione pertinenze agli edifici principali, da destinare ad autorimesse, cantine, e depositi, da realizzarsi, non oltre i limiti degli ingombri massimi indicati nella tavola 3.

Nel caso di utilizzazione a fini commerciali e/o artigianali di parte dei fabbricati esistenti e di nuova costruzione, dovranno essere reperiti, all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati stessi, ulteriori aree a parcheggio, nelle quantità previste dalle vigenti normative, da vincolare all'uso pubblico per la durata delle attività stesse.

6.3) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SOTTOSERVIZI A RETE: Le opere di urbanizzazione primaria, parcheggi pubblici, viabilità e sottoservizi a rete sono già state cedute al Comune di

Esanatoglia con atto notarile prot. _____ del _____.

Qualora il Comune ritenesse necessario, ai fini di una migliore fruizione e funzionalizzazione dell'area, predisporre ulteriori aree a Parcheggio Pubblico, la proprietà dovrà mettere a disposizione del Comune, a prezzo di esproprio, le aree destinate dal Piano di Lottizzazione a Parcheggio Privato (per complessivi 444,00 mq.) e Sedi Stradali Private (per complessivi 206,00 mq.).

In fase di realizzazione, da parte del soggetto attuatore, dei Parcheggi Privati e delle Sedi Stradali Private previsti, le opere dovranno essere predisposte secondo lo schema indicato alla Tav. 5, secondo i dettami della legislazione vigente in materia ed in conformità alle seguenti prescrizioni:

- I parcheggi pubblici e la viabilità di accesso ai parcheggi di nuova costruzione dovranno essere realizzati con le medesime caratteristiche materiche e tipologiche della viabilità e dei parcheggi pubblici già esistenti all'interno della sottozona C2.
- Le aiuole poste agli estremi delle aree a parcheggio, dovranno essere opportunamente piantumate con cespugli e altofusti di specie autoctone elencate all'art. 17 delle NTA del PRG.
- I marciapiedi pubblici, dovranno essere sopraelevati rispetto ai piani dei parcheggi e delle strade di almeno 10 cm. Il fondo dovrà essere realizzato con pavimentazione filtrante tipo betonelle autobloccanti in cemento colorato.
- La delimitazione tra sedi viabili, parcheggi, marciapiedi, e aree verdi, dovrà essere formata con cordoli marginatori in calcestruzzo cementizio.
- Dovrà essere realizzata opportuna la segnaletica orizzontale e verticale.

6.4) EVIDENZE ARCHEOLOGICHE: Al fine di salvaguardare le evidenze archeologiche (strutture e materiali dell'Età del Ferro) rintracciate in sede di redazione dello Studio Archeologico allegato al Piano di Lottizzazione approvato con DCC n. 23 del 22/04/2005 e ricadenti, nel nuovo Piano di Lottizzazione all'interno della zona destinata a Parcheggio Privato, **preliminarmente alla realizzazione di tutte le opere previste nel Piano, dovrà essere eseguito il decorticamento delle superfici sotto il controllo della Soprintendenza competente e con l'ausilio di mezzi adeguati e personale specializzato.**

Art. 7 – PRESCRIZIONI GENERALI

Per tutti gli interventi previsti sugli edifici esistenti e di nuova costruzione, nonché negli ampliamenti, valgono le seguenti prescrizioni:

7.1 Al fine di integrare correttamente gli interventi edilizi nel contesto paesaggistico, i modelli, i materiali e le tecnologie costruttive da utilizzare dovranno fare opportuno riferimento a quelle degli edifici circostanti.

7.2 – Gli spazi esterni agli edifici e di loro pertinenza, potranno essere organizzati con elementi di arredo e/o sistemati a verde al fine di rendere tali aree fruibili per attività all'aperto ed il tempo libero. Conformemente all'art. 3 della L.R. n. 14/2003, negli interventi edilizi dovranno essere utilizzati, materiali da costruzione, componenti, impianti, elementi di finitura, arredi fissi e tecnologie costruttive che:

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

7.3 - Data la vicinanza alla vegetazione ripariale del Fosso San Giovanni e, più in generale, dato il

diretto contatto con il paesaggio agrario, all'interno dei verdi privati e lungo il margine della strada di lottizzazione dovranno essere realizzate piantumazioni con arbusti ed altofusti di specie autoctone elencate all'art. 17 delle NTA del PRG desunte dall'elenco allegato al vigente PRG.

7.4 - L'illuminazione esterna delle aree di pertinenza degli edifici, dovrà essere costituita da corpi illuminanti con caratteristiche unitarie e consoni al contesto.

7.5 – La superficie delle pavimentazioni esterne di tipo non filtrante, non potrà superare il 20% dell'area di pertinenza del fabbricato. In sede di progettazione esecutiva e rilascio degli atti autorizzativi, dovranno essere prodotti opportuni studi relativi all'Invarianza Idraulica". Le necessarie misure di compensazione (volumi di laminazione necessari) per le variazioni apportate sul territorio dall'intervento, potranno essere realizzate per stralci, in proporzione alla volumetria di ogni singolo intervento. Le metodologie utilizzate dovranno essere scelte tra quelle ammesse dalla vigente normativa in materia: Legge Regionale 22/2011 (art.10, comma 4) e D.G.R. n. 53 del 27/1/2014.

7.5bis - Per quanto concerne lo smaltimento dei reflui dovrà essere rispettato il Dlgs 152/2006, con particolare attenzione alla regimazione e stoccaggio per usi irrigui delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici.

7.6 – Sono ammesse le modifiche al profilo dei terreni e sbancamenti, limitatamente alle operazioni necessarie all'esecuzione dei lavori edilizi. In sede di sistemazione definitiva dei profili, e nella realizzazione delle opere di sostegno dovranno essere privilegiate le tecniche di ingegneria naturalistica.

7.7 - In sede di progettazione esecutiva e rilascio degli atti autorizzativi, dovranno essere prodotti opportuni studi geologici e geotecnici così come previsto dalla normativa vigente in materia.

Art. 8 – TRANSITORietà DELLE NORME

Per quanto non esplicitamente definito nelle presenti NTA e fino all'approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione, relativamente alla trasformabilità delle aree e degli edifici interni al perimetro della sottozona C2, dovrà essere fatto riferimento a tutte le norme sovraordinate e alle NTA del PRG vigente ed al Regolamento Edilizio Comunale.