

COMUNE DI TOLENTINO

Provincia di Macerata

Relazione scheda progetto ai sensi dell'art.15 comma 4 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii.

PREMESSA

A corredo della relazione di variante e relative tavole, viene redatta la seguente relazione in merito alla scheda progetto in cui vengono approfonditi aspetti relativi alle aree che la compongono, le destinazioni d'uso e ad una ipotesi di organizzazione qualitativa e localizzazione delle volumetrie distinte per destinazione, nonché le relative NTA.

OBBIETTIVI DELLA SCHEDA PROGETTO

L'obiettivo è quello di redigere un piano urbanistico di dettaglio che definisca l'assetto quali-quantitativo delle volumetrie e degli standards, indicando sedimi e quantità delle destinazioni d'uso anche attraverso un planovolumetrico dell'intervento.

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE

La scheda progetto composta dalla relazione e dalle tavole Tav.5-6-7, riguarda un ambito maggiore rispetto all'area oggetto di variante, in quanto ha per oggetto anche l'esistente parcheggio N. Gabrielli, funzionalmente connesso all'area stessa di variante, e oggetto di intervento di manutenzione con l'obiettivo della riqualificazione dell'intera zona.

Nelle tavole sono riportate tre perimetrazioni:

AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO, che rappresenta l'intera area oggetto di scheda progetto, composta dall'area ex campi da tennis e l'area del parcheggio Nazzeno Gabrielli.

AMBITO OGGETTO DI VARIANTE, che rappresenta l'area sottoposta a variante, ovvero l'area ex campi da tennis, che a seguito di variante svilupperà una volumetria di 10.500 mc per residenziale ed extra-residenziale.

AMBITO FUNZIONALMENTE CONNESSO ALL'AREA OGGETTO DI VARIANTE, un'area che per la sua destinazione d'uso e posizionamento va ad integrarsi con l'area della variante, ovvero il parcheggio Nazzeno Gabrielli, che non è interessato da variante.

INDIVIDUAZIONE DESTINAZIONE D'USO E STANDARD

Come già anticipato la quota attuale dell'area oggetto di variante si trova circa 3.0 ml sotto Via Germondani (quota 208.00 SLM - piano seminterrato), ne consegue pertanto che a questa quota vengono ricavati gli standards per una quantità di 1691,60 mq superiore a quella prevista di 975,63 mq, tale destinazione d'uso è individuata in colore verde scuro.

Gli standards vengono posti a tale quota anche in virtù del fatto che possono essere messi in comunicazione con l'area del parcheggio Nazzeno Gabrielli di 3.064 mq, costituendo un'unica area a parcheggio funzionale a tutto il contesto urbano, con l'obiettivo di una riqualificazione dell'intera area.

Il restante sedime dell'area sarà occupato dagli spazi relativi alla destinazione d'uso **RESIDENZIALE ED EXTRARESIDENZIALE**, ipotizzando garage per il residenziale, per il commerciale e per l'extra residenziale, il tutto nelle tavole è riportato con colore azzurro. Tutto ciò è illustrato nella tavola 5 compresi gli ingressi veicolari per l'accessibilità all'intervento.

Alla quota 212 SLM (quota via Germondani), è possibile ricavare un piano, che potrà essere utilizzato come superficie di servizio alle varie destinazioni, questo piano è di 2.600 mq circa e nella tavola è con colore azzurro.

Alla medesima quota ad angolo tra via Germondani e via Santini con colore azzurro è definita la sagoma per le attività residenziali ed extra residenziali.

Dalla quota 212 SLM sino alla quota 227 SLM si innalzano due corpi regolari aventi destinazione residenziale e/o extra residenziale nei limiti delle volumetrie assentite per le singole destinazioni: uno più piccolo l'altro più grande: il più piccolo parallelo a via Germondani e l'altro (già citato) ad angolo di Via Germondani e Santini come da norma possono arrivare sino alle altezze indicate negli elaborati grafici allegati.

Invece per quanto riguarda il parcheggio Gabrielli non viene cambiata la destinazione d'uso, di cui a seguito viene riportato l'articolo normativo e sarà oggetto di un intervento di manutenzione, visto lo stato dei luoghi.

FLUSSI DI TRAFFICO

L'area oggetto della scheda progetto è ben servita dalla viabilità difatti almeno su tre lati tanto per l'ex area campi da tennis che per il parcheggio, ci sono delle strade.

Tali collegamenti viari in essere, vengono implementati dalla scelta progettuale di mettere in correlazione gli spazi destinati a **STANDARD** e il **PARCHEGGIO GABRIELLI**, definendo, così un'importante area di servizio e di viabilità, a servizio della residenza e non solo.

Quindi per l'attuale parcheggio non sono previste importanti modifiche, neanche alla viabilità, invece probabili interventi sono rivolti solo ad una manutenzione dell'area, per una riqualificazione della stessa e un potenziamento a seguito della messa in comunicazione con quella degli standard.

Per l'ex area sportiva visto l'incremento volumetrico e le destinazioni d'uso è stata effettuata una ipotesi di accessibilità all'area senza andare a stravolgere l'attuale viabilità, anzi questa si va ad integrare a quella attuale.

Quindi, l'area trovandosi ad una quota inferiore rispetto a Via Germondani di circa 3.0 ml ha due possibilità di accesso come lo è attualmente, una da Via delle Cartiere e una da Via Carlo Santini., mantenendo queste due possibilità di accesso, è possibile successivamente sviluppare una viabilità interna che sarà approfondita in fase progettuale.

L'accesso da via Carlo Santini rappresenta il collegamento tra l'area degli standard e il parcheggio esistente.

NTA DELLA SCHEDA PROGETTO

Art. 1 - Oggetto ed ambito del progetto urbanistico di dettaglio

Il progetto urbanistico di dettaglio di cui agli allegati elaborati grafici ha per oggetto la progettazione urbanistica e spaziale di dettaglio dell'area sita nel Comune di Tolentino ex area campi da tennis.

Su tale area è consentito l'intervento edilizio diretto.

Art. 2 - Elaborati del Piano

Il progetto urbanistico di dettaglio, si compone dei seguenti elaborati:

Tav. 5 – Individuazione destinazioni d'uso

Tav. 6 – Individuazione dati quantitativi

Tav. 7 – Planovolumetrico

Art. 3 - Norme generali per l'attuazione dell'intervento

Il progetto urbanistico di dettaglio allegato alla variante al P.R.G. definisce il sistema di utilizzazione delle aree in esso comprese nei modi di cui alle presenti norme ed agli elaborati grafici allegati, specificandole per destinazione, viabilità, superfici edificabili, volumetria degli edifici, assetto spaziale, conformazione formale ed attacchi a terra degli stessi, ecc.

Gli insediamenti da attuare nelle aree di cui al presente Piano ed in esecuzione di esso sono realizzabili previo rilascio di idoneo titolo abilitativo ed assolvimento degli obblighi di legge.

I progetti edilizi dovranno essere redatti nei modi e nelle forme di cui al regolamento edilizio comunale vigente al momento della richiesta di Permesso di Costruire e dovranno contenere tutti gli elementi necessari atti a chiarirne la precisa impostazione progettuale in conformità alle previsioni del Piano, sia a livello formale che tipologico.

Art. 4 - Contenuto del Piano - Classificazione delle aree.

Le aree comprese nel Piano di intervento sono distinte, a livello di destinazione d'uso, come segue:

a. Superficie fondiaria.

E' la superficie destinata all'edificazione di costruzioni residenziali ed extra-residenziali, ove per questa ultima destinazione, si intendono tanto spazi commerciali che spazi direzionali.

All'interno di tali superfici sono previste le aree di pertinenza dei singoli fabbricati; esse potranno essere pavimentate ai fini della realizzazione degli accessi pedonali e carrabili, di spazi per la manovra e la sosta degli automezzi.

b. Aree destinate alla viabilità.

Gli accessi alle aree dovranno essere realizzati in conformità alle indicazioni di cui al progetto urbanistico di dettaglio e tenendo conto delle quote altimetriche e delle dimensioni planimetriche ivi previste.

c. Aree destinate a parcheggio.

Da realizzare così come individuate planimetricamente nel progetto urbanistico di dettaglio.

Il parcheggio Nazzareno Gabrielli e le superfici a standard della variante dovranno essere messe in comunicazione costituendo uno spazio di servizio unico.

Art. 5 - Norme edilizie

L'edificazione da realizzare in attuazione dell'allegato Piano di intervento dovrà essere conforme ai disposti di cui alle presenti norme, alle previsioni del Piano, sia generali che di dettaglio, alle norme per le zone **NB5Bis** dettate dal vigente Piano Regolatore Comunale, a quelle di cui al vigente Regolamento Edilizio Comunale nonché alle norme statali, regionali e comunali in materia vigenti al momento della richiesta di Permesso di Costruire, e dovrà rispettare le seguenti prescrizioni particolari;

- 1) L'edificazione nell'area è regolata dalle previsioni del progetto urbanistico di dettaglio, individuate a livello planimetrico, spaziale, funzionale, le cui indicazioni dimensionali rappresentano gli ingombri massimi possibili.

In particolare l'edificazione dovrà avvenire all'interno delle perimetrazioni, così come individuate dal progetto urbanistico di dettaglio.

- 2) L'edificazione all'interno delle aree dovrà rispettare le indicazioni planimetriche, spaziali e tipologiche del progetto urbanistico di dettaglio che per ogni singolo area in conformità allo strumento vigente generale stabilisce i massimi ingombri possibili per l'edificazione.
- 3) Le aree non edificate poste all'interno delle ambito perimetrato dovranno essere adeguatamente sistemate (come da progetto di Permesso di Costruire); esse potranno essere pavimentate ai fini della realizzazione degli accessi pedonali e carrabili, di spazi per la manovra e la sosta degli automezzi.
- 4) Le quote di spicco dei fabbricati dovranno corrispondere alle indicazioni esecutive del piano e saranno controllate dal Comune prima dell'inizio dei lavori, fermo restando che tali quote dovranno tassativamente adattarsi all'andamento altimetrico delle strade su cui si prospettano i fabbricati con divieto assoluto di realizzare consistenti muri di contenimento e notevoli riporti di terra.

Art. 6 - Attuazione del Piano di intervento edilizio diretto.

Ogni modifica degli elementi delle presenti norme, che non incidano sui dati quantitativi relativi alle volumetrie, destinazioni e standards, ad esclusione di aggiustamenti di tracciato delle strade ovvero planovolumetrici che non modificano l'assetto fondante del Piano ma derivanti esclusivamente da necessità attuative rilevate in sede esecutiva, dovrà essere assoggettata alle procedure di cui all'art. 30 delle Legge 34/1992 e s.m.i.

Art. 7 - Norme generali

Per quanto non espressamente previsto ed indicato nelle presenti norme valgono le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, le norme attuative del Piano Regolatore

Generale ed ogni altra legge e/o Regolamento Statale, Regionale e Comunale vigente in materia di urbanistica, edilizia.

ARTICOLO NORMATIVO PRG VIGENTE -Invariato (Parcheggio Gabrielli)

Art. 34 - Aree ad uso pubblico destinate alla viabilità "F3 - F4"

1. In tali aree le indicazioni grafiche delle tavole di piano hanno valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere. Traslazione di assi e modifiche nei nodi stradali che non compromettono la zonizzazione di piano non costituiscono, pertanto, variante al PRG.

2. Le strade individuate nelle tavole di piano in scala 1:10.000 e 1:4.000 dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme del Codice della strada e specifiche norme CNR-UNI.

NB6 – Strada privata. il tracciato deve intendersi indicativo. Si precisa che la superficie della viabilità privata non concorre a determinare le potenzialità edificatorie.

3. I nodi stradali sono luoghi di confluenza di due o più strade; possono essere attrezzati, canalizzati, semaforizzati o a immissione normale; essi sono realizzati sulla base di progetti esecutivi che, nell'ambito delle aree destinate alla viabilità, possono essere attuati per fasi che prevedono in un primo tempo la sistemazione a raso e, in un secondo tempo l'attrezzatura completa.

4. I rispetti stradali rappresentano lo spazio necessario alla realizzazione della rete stradale e all'ampliamento della stessa. Essi sono destinati alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale. Le aree di rispetto

sono inedificabili ad eccezione degli impianti per la distribuzione dei carburanti, che siano collegati alla sede stradale con accessi a distanza non inferiore a quella prescritta per i vari tipi di strade. Le costruzioni annesse, di cui al comma successivo, possono essere costruite nelle aree adiacenti se non compatibili nella fascia di rispetto.

5. Lungo la superstrada del Chienti le aree per stazioni di servizio sono precisamente localizzate dal PRG nelle 2 posizioni graficizzate dal PRG: una in località La Rancia e l'altra in località Le Grazie, le quali corrispondono alla zona 4 della L.R. n.11/1991.

6. Nell'ambito dell'organizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione, esistenti e di nuova formazione dovranno essere rispettate le prescrizioni e gli standards previsti dalla L.R. 15.5.91 n. 11 e dell'allegato piano regionale nonché piano comunale per la rete di distribuzione.
7. Gli edifici esistenti compresi, in tutto o in parte, nelle aree di rispetto, possono essere oggetto di interventi di recupero o ampliamento nel rispetto della L.R. 34/1975.
8. F4 - Le aree ferroviarie sono destinate al potenziamento della rete esistente e delle relative attrezzature. Per dette aree valgono le specifiche norme in materia di trasporto ferroviario.

Architetto Cesare Salvatori

