

COMUNE DI GABICCE MARE
Provincia di Pesaro-Urbino

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA
RELATIVO ALLA SCHEDA N° 5 SOTTOZONA B - C.
IN ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G. APPROVATA
CON ATTO C.C. N. 20 DEL 26/05/2008.**

PROPRIETA' - BANCA DELLE MARCHE Spa - COLA SILVANA - SCOLA CARLO e RIDOLFI PAOLA	CATASTO (Terreni) F° 1 Mapp. 44 F° 1 Mapp. 278-279-481 F° 1 Mapp. 43	ELABORATO B
---	---	-----------------------

TAVOLA
NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

DATA **10.11.2008**

**Settore URBANISTICA
Il Responsabile VI Settore
ARCHITETTO MICHELE BONINI**



COMUNE DI GABICCE MARE
ADOTTATO CON DELIBERA DI
CONSIGLIO N. 62 DEL 22-12-08
IL SEGRETARIO GENERALE
Dot.ssa Tedeschi Chiara



COMUNE DI GABICCE MARE
APPROVATO CON DELIBERA DI
CONSIGLIO N. 10 DEL 19-03-09

IL SEGRETARIO GENERALE
Dot.ssa Tedeschi Chiara

Articolo 1

Inquadramento urbanistico

Oggetto del Piano plano-volumetrico di iniziativa pubblica, redatto in attuazione alle previsioni urbanistiche della variante generale al P.R.G. approvata con atto C.C. n. 20 del 26/05/2008 è il progetto urbanistico di dettaglio relativo alla Perimetrazione n.5 - Sottozone B) e C), e precisamente i fabbricati e le relative aree di pertinenza ubicate nell'isolato chiuso da un lato tra Via Fiume e Via V.Veneto e dall'altro tra Piazza Matteotti e Via Trento.
L'area oggetto del presente Piano è individuata catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 1 di Gabicce Mare, mappali 43, 280, 481, 278, 279, 44.

Articolo 2

Finalità ed obiettivi generali

Il Piano plano-volumetrico in esame si pone come finalità principali quelle di:

- **attuare** le previsioni urbanistiche vigenti individuate dalla Variante Generale al P.R.G., favorendo sull'area in questione la realizzazione degli interventi edilizi diretti di carattere esclusivamente privato;
- **riqualificare** l'area turistica – commerciale, attraverso progetti edilizi di importante valore urbano e significativa qualità architettonica ed edilizia;
- **incentivare ed incrementare** gli spazi commerciali e pertanto l'offerta turistica dell'area, con l'apertura di nuove attività terziarie ai piani terra dei fabbricati;
- **risolvere** problematiche legate alla viabilità urbana ed agli spazi pubblici, per fasi singole e/o successive, attraverso la realizzazione di ciascun intervento edilizio diretto.

Articolo 3

Modalità di attuazione

Il Piano Planovolumetrico in esame si attua attraverso le seguenti fasi procedurali, tra loro propedeutiche:

- adozione e successiva approvazione del Piano Particolareggiato in conformità al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 30) della L.r. n. 34/92;
- rilascio del Permesso di Costruire per ciascun intervento edilizio diretto a carattere privato (I.E.D.) in conformità alle norme del presente Piano ed a quelle del P.R.G. vigente, previa stipula di atti unilaterali d'obbligo e/o convenzioni da parte dei singoli soggetti attuatori privati, qualora espressamente richiamati dalle presenti norme, a garanzia della puntuale realizzazione delle opere di urbanizzazione private di uso pubblico, ovvero della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione di carattere pubblico.

Articolo 4

Elaborati del Piano

Il Piano Planovolumetrico in esame è rappresentato dai seguenti elaborati grafico - descrittivi:

- Tav 1) – Previsione di P.R.G. – Individuazione del comparto – Estratto catastale
- Tav 2) – Stato attuale
- Tav 3) – Calcolo superficie esistente e realizzabile
- Tav 4) – Calcolo superficie di progetto – Individuazione aree private ad uso pubblico
- Tav 5) – Stato di progetto
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione geologica
- Relazione tecnica: aspetti generali e specialistici

Le N.T.A. hanno **valore prescrittivo** e vincolante per i successivi Interventi Edilizi Diretti: ciò significa che i progetti architettonici per l'approvazione ed il rilascio dei singoli Permessi di Costruire dovranno essere conformi alle norme ed ai parametri edilizi ed urbanistici richiamati ed indicati nel suddetto elaborato descrittivo.

Tutti i restanti elaborati sopra indicati per quanto rappresentano ed indicano, hanno valore descrittivo, ovvero prescrittivo qualora richiamati espressamente dalle presenti Norme.

I singoli interventi edilizi potranno approfondire a livello esecutivo gli aspetti peculiari dell'impianto architettonico e compositivo del progetto urbanistico, confermandone l'impostazione complessiva e generale.

E' ritenuto comunque vincolante il mantenimento:

- delle linee di massimo ingombro degli edifici, come indicate alla Tav 5);
- delle destinazioni d'uso commerciali e/o di locali di uso pubblico ai piani terra – quota strada, degli edifici;
- della ubicazione degli elevatori/ascensori a servizio delle autorimesse private ai piani interrati, con ingresso obbligatorio da Via Fiume;
- del taglio minimo degli alloggi con superficie calpestabile maggiore di mq. 56,00.

Potranno essere oggetto di modifica e purché tali varianti non comportino singolarmente o nell'insieme sistematico, trasformazione sostanziale e decisiva rispetto al progetto urbanistico – architettonico a scala 1.200, gli aspetti inerenti:

- la distribuzione interna degli spazi e delle divisioni tra le diverse unità immobiliari;
- la scelta gli elementi "di qualità" sui materiali di finitura delle facciate e degli spazi esterni;
- la partitura dei prospetti sia nella definizione dell'abaco delle bucatore che nel rapporto complessivo di vuoto e pieno degli elementi di facciata;
- le modifiche compositive ed architettoniche inerenti il progetto edilizio, di carattere non sostanziale rispetto ai parametri urbanistici ed edilizi e nel rispetto delle prescrizioni vincolanti sopra richiamate;
- le modifiche di carattere particolare a seguito di prescrizioni intervenute sulla base di pareri tecnici espressi dagli Enti coinvolti nel procedimento sia urbanistico che edilizio.

Articolo 5

Definizione degli interventi (I.E.D.)

L'intervento edilizio all'interno del presente Piano si attua attraverso il rilascio di Permessi di Costruire relativi alle singole U.M.I. (Unità Minime di Intervento) così come graficizzate ed indicate con diversi colori negli elaborati del Piano e di seguito elencate:

- **U.M.I. A:** *colore rosa*
Banca delle Marche: F. 2 – Mapp. 44
- **U.M.I. B:** *colore azzurro*
Cola Silvana: F. 2 – Mapp. 278, 279, 481
- **U.M.I. C:** *colore verde*
Scola Carlo e Ridolfi Paola: F. 2 – Mapp. 43

Sono ammessi esclusivamente gli interventi che coinvolgono le U.M.I. indicate ed individuate dal Piano. I progetti architettonici di ogni singola U.M.I. dovranno essere conformi alle normative di carattere generale richiamate dalle presenti Norme ed alle specifiche di intervento di cui al successivo art. 6 – Parametri urbanistici ed edilizi.

Articolo 6

Parametri edilizi – Standard urbanistici

U.M.I. A – colore rosa: Banca delle Marche

► Parametri:

- Modalità di intervento: -) **ristrutturazione edilizia con sopraelevazione**
-) **demolizione con ricostruzione**
- Destinazione d'uso: -) **residenziale** (sopraelevazione); le attività e le superfici esistenti potranno confermare esclusivamente l'attuale destinazione a banca, ovvero modificarla in terziaria, con obbligo di destinazione commerciale (negozi, bar, gelaterie, locali pubblici e simili) **al piano terra**
- S.U.L. esistente ⁽¹⁾: **mq. 336.94**
- S.U.L. di progetto ⁽²⁾: **mq. 161,84** (in aggiunta alla S.U.L. esistente)
- Nr. piani fuori terra: **3** (esclusi i piani interrati)
- Ds (distanza dalle strade) ⁽³⁾: **cfr. Tav. 5)** del Piano
- Df (distanza tra fabbricati): **cfr. Tav. 5)** del Piano
- H int. max: **sopraelevazione: m 2,70** con copertura piana;
in caso di altre coperture l'altezza media interna non dovrà superare m 2,70
- H. est. max: **cfr. Tav. 5)** del Piano - (sezioni)

► Standard urbanistici:

Calcolo standard pubblici: $161,84 / 25 \text{ mq/abit} = 6,47 \cong 6$ abitanti equivalenti (arrotondamento per difetto):

- parcheggi: $6 * 2,5 \text{ mq/abit.} = \text{mq. 15}$
- verde: $6 * 12,0 \text{ mq/abit.} = \text{mq. 72}$
- spazi attrezzati: $6 * 6,5 \text{ mq/abit.} = \text{mq. 39}$

Calcolo parcheggi privati:

- parcheggi: **1 mq ogni 10 mc** (per la sola superficie in sopraelevazione)

► Prescrizioni specifiche:

Nel caso di intervento di demolizione con ricostruzione è obbligatorio garantire:

- 1) la realizzazione di un piano interrato a destinazione parcheggio privato, il cui accesso dovrà essere garantito tramite piattaforma elevatrice da installarsi lungo Via Fiume;
- 2) che le destinazioni urbanistiche siano esclusivamente quelle compatibili con gli usi urbani, ma con le seguenti limitazioni:
 - al piano terra è comunque obbligatoria la destinazione commerciale (negozi, bar, gelaterie, locali pubblici e simili);
 - la residenza potrà essere individuata esclusivamente al piano secondo (ultimo livello).

¹ Il calcolo della superficie esistente, legittimamente autorizzata, potrà essere oggetto di rettifica, mediante rilievo grafico-analitico

² Il valore indica la S.U.L. massima di progetto realizzabile, in aggiunta a quella esistente

³ Vedi art. 7) delle N.T.A.

U.M.I. B – colore azzurro: Cola Silvana

► Parametri:

- Modalità di intervento: -) **ristrutturazione edilizia**
-) **demolizione con ricostruzione**
- Destinazione d'uso: -) **commerciale:** piano terra
-) **residenziale:** piano primo e secondo
- S.U.L. esistente ⁽⁴⁾: **mq. 349.32**
- S.U.L. di progetto ⁽⁵⁾: **mq. 174.66** (in aggiunta alla S.U.L. esistente)
- Nr. piani fuori terra: **2** (esclusi i piani interrati)
- Ds (distanza dalle strade) ⁽⁶⁾: cfr. **Tav. 5)** del Piano
- Df (distanza tra fabbricati): cfr. **Tav. 5)** del Piano
- H int. max: sopraelevazione: **m 2,70** con copertura piana;
in caso di altre coperture l'altezza media interna non dovrà superare m 2,70
- H. est. max: cfr. **Tav. 5)** del Piano - (sezioni)

► Standard urbanistici:

Calcolo standard pubblici: $174,66 / 25 \text{ mq/abit} = 6,98 \equiv 7$ abitanti equivalenti (arrotondamento per difetto):

- parcheggi: $7 * 2,5 \text{ mq/abit.} = \text{mq. } 17,5$
- verde: $7 * 12,0 \text{ mq/abit.} = \text{mq. } 84$
- spazi attrezzati: $7 * 6,5 \text{ mq/abit.} = \text{mq. } 45,5$

Calcolo parcheggi privati:

- parcheggi: 1 mq ogni 10 mc (per la sola superficie in sopraelevazione)

► Prescrizioni specifiche:

Nel caso di intervento, ristrutturazione con ampliamento e/o di demolizione con ricostruzione è obbligatorio garantire:

- 1) la realizzazione di un piano interrato a destinazione parcheggio privato, il cui accesso dovrà essere garantito tramite piattaforma elevatrice da installarsi lungo Via Fiume;
- 2) che le destinazioni urbanistiche siano esclusivamente quelle compatibili con gli usi urbani, con le seguenti limitazioni:
 - al piano terra è comunque obbligatoria la destinazione commerciale (negozi, bar, gelaterie, locali pubblici e simili); lungo Via Fiume è auspicabile in alternativa alla destinazione residenziale quella commerciale in analogia a tutti le unità immobiliari poste a quota strada;
 - la residenza potrà essere individuata esclusivamente al piano primo (Via Veneto) ;
- 3) la realizzazione della piazzetta prospiciente Via Fiume secondo un progetto di qualità ed arredo urbano da concordare preventivamente con l'A.C. in fase di rilascio del Permesso di Costruire, che dovrà essere asservita ad uso pubblico, ovvero qualora richiesto dall'Amministrazione ceduta a titolo gratuito.

⁴ Il calcolo della superficie esistente, legittimamente autorizzata, potrà essere oggetto di rettifica, mediante rilievo grafico-analitico

⁵ Il valore indica la S.U.L. massima di progetto realizzabile, in aggiunta a quella esistente

⁶ Vedi art. 7) delle N.T.A.

U.M.I. C – colore verde: Scola Carlo e Ridolfi Paola

► Parametri:

- Modalità di intervento: -) **demolizione con ricostruzione**
- Destinazione d'uso: -) **commerciale:** piano terra
-) **residenziale:** piano primo e secondo
- S.U.L. esistente ⁽⁷⁾: **mq. 266.15**
- S.U.L. di progetto ⁽⁸⁾: **mq. 133.08** (in aggiunta alla S.U.L. esistente)
- Nr. piani fuori terra: **3** (esclusi i piani interrati)
- Ds (distanza dalle strade) ⁽⁹⁾: cfr. **Tav. 5)** del Piano
- Df (distanza tra fabbricati): cfr. **Tav. 5)** del Piano
- H int. max: sopraelevazione: **m 2,70** con copertura piana;
in caso di altre coperture l'altezza media interna non dovrà superare m 2,70
- H. est. max: cfr. **Tav. 5)** del Piano - (sezioni)

► Standard urbanistici:

Calcolo standard pubblici: $133,08 / 25 \text{ mq/abito} = 5,32 \approx 5$ abitanti equivalenti (arrotondamento per difetto):

- parcheggi: $5 * 2,5 \text{ mq/abito} = \text{mq. } 12,5$
- verde: $5 * 12,0 \text{ mq/abito} = \text{mq. } 60$
- spazi attrezzati: $5 * 6,5 \text{ mq/abito} = \text{mq. } 32,5$

Calcolo parcheggi privati:

- parcheggi: 1 mq ogni 10 mc (per la sola superficie in sopraelevazione)

► Prescrizioni specifiche:

Nel caso di intervento di demolizione con ricostruzione è obbligatorio garantire:

- 1) la realizzazione di un piano interrato a destinazione parcheggio privato, il cui accesso dovrà essere garantito tramite piattaforma elevatrice da installarsi lungo Via Fiume;
- 2) che le destinazioni urbanistiche siano esclusivamente quelle compatibili con gli usi urbani, con le seguenti limitazioni:
 - al piano terra è comunque obbligatoria la destinazione commerciale (negozi, bar, gelaterie, locali pubblici e simili);
 - la residenza potrà essere individuata esclusivamente ai piani primo e secondo;
- 3) la realizzazione dei camminamenti lungo Via Trento e Via Veneto secondo un progetto di qualità ed arredo urbano da concordare preventivamente con l'A.C. in fase di rilascio del Permesso di Costruire, che dovranno essere asserviti ad uso pubblico, ovvero qualora richiesto dall'Amministrazione ceduti a titolo gratuito.

⁷ Il calcolo della superficie esistente, legittimamente autorizzata, potrà essere oggetto di rettifica, mediante rilievo grafico-analitico

⁸ Il valore indica la S.U.L. massima di progetto realizzabile, in aggiunta a quella esistente

⁹ Vedi art. 7) delle N.T.A.

Articolo 7

Deroghe – Interventi ammessi

Il P.R.G. vigente del Comune di Gabicce Mare prevede in relazione alla Perimetrazione n. 5 “... un intervento puntuale disciplinato dal Piano Regolatore Generale ...” con conseguente applicabilità dell’art.21), c.ma 6) della L.R. Marche n. 34/’92 e conseguente possibilità di derogare ai limiti minimi di distanza tra fabbricati e pareti finestrate previste dall’art.21), c.ma 5) della stessa L.R. e dal D.M. 1444/’1968 dalla prima richiamato.

Le previsioni di ampliamento tramite sopraelevazione dei fabbricati esistenti sono contenute nelle N.T.A del P.R.G. vigente: tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione comportanti l’innalzamento dei fabbricati, dovranno essere realizzati a condizione che il calcolo delle strutture portanti sia eseguito in applicazione delle “Norme tecniche per le costruzioni” indicate nel Decreto Ministeriale 14/01/2008 – G.U. n.29 del 04/02/2008 – Supplemento ordinario n.30, consentendo pertanto le eventuali deroghe da quanto attualmente previsto dall’art. C.3 del D.M. 16/01/1996 inerente le limitazioni sull’altezza degli edifici in funzione della larghezza delle strade su cui prospettano.

Sono sempre ammessi i cambi di destinazioni d’uso da residenza a terziario (commerciale e direzionale), senza che tale trasformazione comporti richieste di standard aggiuntivi rispetto a quelli individuati al precedente art. 6) per le singole U.M.I..

Articolo 8

Normative di riferimento

Per quanto non espresso dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione si fa riferimento alle normative di carattere generale vigenti contenute nel Regolamento Edilizio Comunale e nel Piano Regolatore Generale.

Gli oneri concessori ed il contributo del costo di costruzione ai sensi della L.10/’77 saranno calcolati sulla base dei volumi e delle superfici individuate nel progetto architettonico allegato alla richiesta di Permesso di Costruire e delle relative tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dell’atto abilitante di ciascun intervento edilizio diretto.

La monetizzazione degli standard pubblici e degli eventuali parcheggi privati, qualora quest’ultimi non reperibili fisicamente secondo le disposizioni normative comunali, sarà calcolata sulla base delle tabelle e degli atti deliberativi e/o provvedimenti amministrativi vigenti al momento del rilascio dell’atto abilitante di ciascun intervento edilizio diretto.

Articolo 8

Norme di salvaguardia

Sono consentiti in alternativa ai presenti interventi riepilogati nelle singole schede di cui al precedente art.6), solo interventi di manutenzione straordinaria con il mantenimento delle destinazioni d’uso esistenti e purché legittimate sotto l’aspetto urbanistico ed edilizio; sono consentite unicamente le modifiche alle destinazioni d’uso esistenti purché con finalità di tipo commerciale (negozi, bar, gelaterie, locali pubblici e simili).

Il mappale 280 non è interessato dalle previsioni di trasformazione e recupero urbano individuate dal presente Piano, in quanto il manufatto edilizio insistente sull’area sopra indicata risulta volumetricamente completato con tre piani fuori terra.

Per tale area/manufatto edilizio, oltre agli interventi di manutenzione straordinaria sono consentiti tutti gli interventi di recupero edilizio, compresa la demolizione e fedele ricostruzione, con obbligo in questo caso della destinazione commerciale (negozi, bar, gelaterie, locali pubblici e simili) al piano terra.

Sono inoltre ammessi tutti gli interventi e le deroghe del sopraindicato art.7) delle presente normativa.

