

Allegato alla delibera di Giunta
Unione Valli e Delizie
n. 47 in data 10.08.2015 – PUA con
valenza di Permesso di Costruire

Il Segretario Generale
D.ssa Rita Crivellari

PROGETTISTA

Ing. Carlo Ripanti
Viale Trento 208
61121 Pesaro - tel. 0721/400025
c.f. RPNCRL49P26G479P

COMMITTENTE

GARDENIA IMMOBILIARE CINQUE S.r.l.

PROGETTO

- PIANO PARTICOLAREGGIATO PER AREA DI INTERVENTO
A STRALCI FUNZIONALI
- PROGETTO PER L'ATTUAZIONE
DI UNA LOTTIZZAZIONE IN AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI
URBANI SITO IN BOCCALEONE TRA LA S.S.16 ADRIATICA
E LA VIA VIAZZOLA

OGGETTO

Norme tecniche urbanistiche e edificatorie

Rinnovo convenzione e realizzazione 1° sub-stralcio funzionale

DATA

luglio 2015

CLASSIFICA

AR/1258

SCALA

TAVOLA

NTE

NORME TECNICHE EDIFICATORIE

Art. 1 – Ambito di applicazione

Le presenti norme si applicano all'interno di un ambito per nuovi insediamenti urbani (ANS1) destinato prevalentemente alla funzione residenziale sito in località Boccaleone.- Comune di Argenta

Queste norme sono parte integrante e fondamentale del piano di lottizzazione e urbanizzazione dell'ambito In oggetto e devono essere note a futuri acquirenti dei lotti, affinché si adeguino a quanto previsto dai successivi articoli.

Art.2 Esecuzione delle opere

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sarà effettuata direttamente dal lottizzante rispettando le caratteristiche delle opere progettate come da allegati, **di cui alla Convenzione con l'Unione dei Comuni Valli e Delizie e con il Comune di Argenta del _____ Rep. _____, con la quale sono stati stabiliti** i termini e le modalità dell'esecuzione delle opere medesime, il loro costo nonché i criteri di controllo sulla loro esecuzione ed il trasferimento al Comune.

Art.3 - Destinazioni d'uso

Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani sono destinati prevalentemente alla funzione residenziale (a1). Le altre funzioni ammissibili sono tutte quelle funzioni urbane pubbliche e private complementari e compatibili con la funzione residenziale, di seguito elencate:

- residenza collettiva (a2)
- commercio di vicinato (b1)
- pubblici esercizi (b2)
- studi professionali e piccoli uffici (b3)
- attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto (b4)
- artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli esclusi gli automezzi (b5)
- artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano (b7)
- medio-piccole strutture di vendita (c1.a e c1.n)
- attività e servizi di interesse collettivo (f1,f2,f3,f4)
- reti tecnologiche e relativi impianti (g3)

Art.3 – Indici

All'interno dell'ambito per nuovi insediamenti urbani destinato prevalentemente alla funzione residenziale in oggetto si applicano gli indici, di seguito riportati:

LOTTE		
N. LOTTO	Mq.	V Mc.
1	1308,00	2.500,00 (C1)
2	820,00	227,00 (C1)
3	1101,00	3452,40 (AIU)
TOTALE	3229,00	6179,40

Altezza massima: mt. 10,00

Art. 4 – Distanza dalle strade

La distanza minima degli edifici dalle strade pubbliche è di m 5 come indicato negli elaborati grafici.

Art. 5 – Distanza dai confini

Su ogni unità fondiaria il distacco minimo degli edifici dai confini laterali e posteriori deve essere:

$D_c = \frac{1}{2} H$ minimo m 5,00.

Art.6 - Distacco fra gli edifici

Il distacco minimo fra gli edifici che verranno realizzati sui lotti contigui all'interno dell'ambito della zona di espansione in oggetto deve essere: $D_e = m 10,00$.

Art.7 – Massima edificabilità e allineamenti.

Tenendo conto delle distanze riportate nei precedenti articoli 6, 7, 8 risulta un perimetro di massima edificabilità all'interno di ogni lotto.

Tale perimetro viene riportato graficamente sugli elaborati grafici.

Per quanto riguarda gli allineamenti sui fronti stradali, devono essere rispettati quelli fissati dall'art. 6 delle presenti norme.

Art.8 – Tipologie edilizie

Negli elaborati grafici allegati sono individuate le zone ove erigere le costruzioni rispettando la suddivisione in lotti all'interno della zona d'intervento.

Art.9 – Autorimesse e locali di servizio

Nella progettazione ed esecuzione degli edifici da adibire a residenza dovrà essere assicurata una superficie per autorimesse pari ad almeno mq 5,00/100 mc di volume edificato.

Tutti i locali di servizio (centrali termiche, depositi, cantine, lavanderie, stenditoi, autorimesse, ecc.) dovranno essere previsti all'interno degli edifici.

Negli interventi edilizi successivi non saranno ammessi autorimesse e pro-servizi anche in forma provvisoria o prefabbricata, distaccati dall'edificio principale.

Potranno essere proposti ampliamenti di questi ultimi, nel rispetto degli edifici previsti dalle norme, che abbiano omogeneità compositiva ed estetica al preesistente.

Art. 10 – Recinzioni

Le recinzioni sui fronti stradali dei lotti devono essere semplici, lineari, coerenti con quelle preesistenti sui lotti adiacenti o con elementi architettonici dell'edificio ricadente sul lotto stesso (balaustre, parapetti).

Esse dovranno essere preferibilmente realizzate in opera sul posto, in cotto, in C.A. a vista, intonacate, in ferro ad aste verticali,

Le recinzioni dei confini laterali e posteriori dei lotti possono essere in rete metallica, purché non affaccino su strada o spazi pubblici.

Le recinzioni prospicienti spazi a verde pubblico attrezzato o parcheggio devono essere trattate in modo analogo a quelle sui fronti stradali.

Art. 11 – Allacciamento alle reti tecnologiche

L'allacciamento privato alle reti tecnologiche del gas e dell'acquedotto sarà concordato con le aziende fornitrici, mediante raccordo fra la rete principale ed il singolo lotto, e saranno a carico degli acquirenti dei lotti medesimi.

L'allacciamento privato alla fognatura comunale verrà eseguito sulla linea esistente come da planimetria.

L'allacciamento alla rete Enel verrà eseguito nei pozzetti e al palo ubicati in proprietà privata come da planimetria.

Art.12 – Riporti di terreno

Gli eventuali riporti di terreno entro le aree edificabili non devono superare i 40/50 cm a partire dalla quota dei marciapiedi stradali.

