

COMUNE DI ARGENTA

OGGETTO DELL'INTERVENTO
**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA LOTTIZZAZIONE
RESIDENZIALE INSERITA NEL P.O.C. DEL COMUNE DI ARGENTA**

1° STRALCIO DI ATTUAZIONE

ZONA DI INTERVENTO
S. MARIA CODIFIUME - ARGENTA

COMMITTENTE
ALI' IMMOBILIARE S.r.l.

Via Olanda n. 2 - 35127 PADOVA P. IVA: 04159050287

MASCOTTO MARIO S.r.l.

Via Piave n. 10 – 36066 SANDRIGO (VI) P. IVA: 002900610245

PUA CON VALENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

UTECO ASSOCIATI STUDIO TECNICO di LEONI R. - MARINI S. - RUBBINI D. - PIGOZZI P. Via Gulinelli 11 – 44100 Ferrara Tel. (0532) 55111 – Fax 56093 www.uteco.it - e-mail: uteco@uteco.it	PROJECT MANAGER Arch. Pietro Pigozzi		APPROVATO	
	GRUPPO DI PROGETTAZIONE Arch. Pietro Pigozzi Arch. Lino Zadra Geom. Riccardo Osti		VERIFICATO	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p style="color: blue; margin: 0;">PUA con valenza di Permesso di Costruire - Allegato alla delibera di Giunta Unione Valli e Delizie n. 45 in data 17.10.2014</p> </div>				
STATO		STATO DI PROGETTO		
CODIFICA NTA 01		TITOLO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		
DATA CONSEGNA	AGGIORNAMENTO	DATA	MOTIVAZIONE	
10/08/12	01	23/04/13	Aggiornamenti richiesti dal Comune di Argenta	
ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
12	004	D	NTA	01
U.TE.CO. si riserva la proprietà di questo elaborato con la proibizione di riprodurlo o trasferirlo a terzi senza autorizzazione scritta. This document is property of U.TE.CO. Reproduction and divulgation forbidden without written permission.				

ART. 1 NORME GENERALI.

Per la edificazione, salvo quanto stabilito dai seguenti articoli, rimangono valide le norme disposte dagli Strumenti Urbanistici Comunali e Regolamenti Comunali **vigenti alla data di approvazione del presente PUA** (PSC, RUE, POC e Regolamento di Igiene Comunale).

ART.2 LIMITI EDIFICATORI.

In ogni lotto possono essere realizzate costruzioni con tipologie edilizie diverse, singole, binate, in linea, a schiera, ecc.

E' consentito procedere all'accorpamento di due o più lotti contigui, allo scopo di realizzare una o più costruzioni abbinate, a schiera, in linea e/o comunque con diversa distribuzione degli indici consentiti per ogni singolo lotto. In tal caso possono essere utilizzati per l'unica o le molteplici costruzioni i coefficienti di edificabilità e gli indici di copertura dell'area di ciascuno dei lotti unificati.

E' ammessa la costruzione a confine o in aderenza, sulla base di un progetto unitario richiesto da entrambi i confinanti e con unitaria soluzione architettonica, a condizione che il fabbricato unitario realizzato rispetti il limite massimo previsti dalle presenti NTA.

Nei singoli lotti è ammessa l'edificazione per stralci quantitativamente inferiore a quella convenzionata purché la costruzione finale non superi l'indice massimo convenzionato.

ART.3 COSTRUZIONI ACCESSORIE E PERTINENZE.

La costruzione di piccoli manufatti amovibili, quali gazebo e pergolati, è ammessa oltre agli indici del PUA, ma aventi le caratteristiche stabilite dal presente articolo.

In ogni lotto possono essere realizzati manufatti minori, opere accessorie all'edificio principale, costruite con impiego di materiale leggero, essenzialmente legno o ferro lavorato, che non siano significative in termini di superficie e volume e che per la loro strutturale connessione con l'opera principale siano prive di valore venale ed autonomo.

La installazione di detti manufatti, "gazebo e pergolati" è consentita in misura massima di mq. 16,00 per ogni alloggio, mentre l'installazione di "cassette ricovero attrezzi, piccole serre" è consentita in misura massima di mc.16,00 per ogni alloggio.

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
12	004	D	NTA	01

U.TE.CO. si riserva la proprietà di questo elaborato con la proibizione di riprodurlo o trasferirlo a terzi senza autorizzazione scritta.
This document is property of U.TE.CO. Reproduction and divulgation forbidden without written permission.

L'altezza massima di dette costruzioni accessorie deve essere inferiore a mt 3,00

Tali costruzioni accessorie non sono computate ai fini degli indici edificatori del lotto.

Art. 4 INDICI PLANIMETRICI.

L'indice di Utilizzazione Fondiaria medio del comparto è stabilito in U.F. pro = 0.30 mq./mq., la capacità insediativa totale di progetto risulta pari a SCtot = 3901 mq.

Tale indice medio è distribuito ai singoli lotti in modo differenziato come riportato nella seguente tabella:

TABELLA INDICI PLANIMETRICI

	SF	SC
Lotto 01	1.234,00 mq	371 mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 02	960,00 mq	289 mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 03	1.040,00 mq	313 mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 04	1.040,00 mq	313 mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 05	1.040,00 mq	313 mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 06	1.040,00 mq	313 mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 07	1.010,00 mq	304 mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 08	582,00 mq	175 mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 09	1.037,00 mq	312 mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 10	1.037,00 mq	312 mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 11	1.037,00 mq	312 mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 12	1.037,00 mq	312 mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 13	880,00 mq	265 mq (S.U.+ 60%S.A.)
totale	12.974,00 mq	3.901,00 mq

Art. 5 VARIANTI ESSENZIALI E NON ESSENZIALI AL PUA.

Le varianti che non incidono sul dimensionamento globale del piano e non comportano modifiche al perimetro, alla capacità edificatoria e agli indici di fabbricabilità dello stesso Isolato, nonché alle

<i>ANNO</i>	<i>PROGR.PROG</i>	<i>LIVELLO PROG.</i>	<i>ELABORATO</i>	<i>NUMERO ELAB</i>
12	004	D	NTA	01

U.TE.CO. si riserva la proprietà di questo elaborato con la proibizione di riprodurlo o trasferirlo a terzi senza autorizzazione scritta.
This document is property of U.TE.CO. Reproduction and divulgation forbidden without written permission.

dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, sono approvate con delibera di Giunta Comunale. Nel caso in cui vi siano modifiche ai perimetri, alla capacità edificatoria, e agli indici di fabbricabilità tra Isolati diversi, questo costituisce VARIANTE ESSENZIALE da approvarsi secondo il procedimento ordinario previsto dalla L.R. 20/2000 e s. m. La suddivisione in lotti di pari capacità edificatoria unitaria è puramente indicativa e quindi una diversa suddivisione dei lotti non costituisce variante. Analogamente non costituisce variante l'adeguamento del perimetro di massima edificabile conseguente alla rimodulazione dei lotti.

Art. 6 REQUISITI TIPOLOGICI DELLE STRADE URBANE.

La nuova strada, parallela a via Elio Stegani, nel tratto antistante i lotti di progetto deve avere le seguenti sezioni minime: sezione totale m. 12,50 con carreggiata di m. 7,00, aiuola alberata alternata a parcheggi in linea di m. 2,50 sul lato Nord e marciapiedi su ambo i lati di m. 1,50; raggio minimo di curvatura m. 5,00, nel restante tratto fino all'intersezione con via Fascinata deve avere sezione totale m. 11,50 con carreggiata di m. 7,00, aiuola alberata di m. 1,50 sul lato Nord e marciapiedi su ambo i lati di m. 1,50; raggio minimo di curvatura m. 5,00.

Tutte le strade di distribuzione interna devono avere le seguenti sezioni: sezione totale m. 10,00 con carreggiata di m. 7,00 e marciapiedi su ambo i lati di m. 1,50; raggio minimo di curvatura m. 5,00.

Art. 7 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

Sono ammessi i seguenti usi:

-a1 (residenza), a2 (residenza collettiva), b1 (commercio di vicinato), b2 (pubblici esercizi), b3 (studi professionali e piccoli uffici in genere), b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), b5 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli esclusi gli automezzi), b7 (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), b8 (attività di parcheggio), d2 (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi con SC<200mq), f1,f2,f3,f4 (attività e servizi di interesse collettivo), g1 (mobilità), g3 (reti tecnologiche e relativi impianti), g5 (limitatamente agli impianti di ricezione di trasmissione via etere), g6 (limitatamente ai servizi tecnici della pubblica amministrazione).

<i>ANNO</i>	<i>PROGR.PROG</i>	<i>LIVELLO PROG.</i>	<i>ELABORATO</i>	<i>NUMERO ELAB</i>
<i>12</i>	<i>004</i>	<i>D</i>	<i>NTA</i>	<i>01</i>
U.TE.CO. si riserva la proprietà di questo elaborato con la proibizione di riprodurlo o trasferirlo a terzi senza autorizzazione scritta. This document is property of U.TE.CO. Reproduction and divulgation forbidden without written permission.				

Sono considerati inoltre compatibili, previa realizzazione della quota differenziale di dotazioni dovute ai sensi dell'art. II.6.3 del RUE, i seguenti ulteriori tipi d'uso:

c1.a e c1.n (medio-piccole strutture di vendita), c8 (attività sanitarie ed assistenziali limitatamente ad attività per il benessere, ambulatori), c9 (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca limitatamente a centri di formazione professionale, le sedi secondarie di formazione superiore, gli enti i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria con affollamento max < 100 persone), e1 ed e2 (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere).

ART. 8 TIPOLOGIE EDILIZIE.

Per ciascun lotto è ammessa una delle seguenti tipologie edilizie:

- mono-famigliare : edifici isolati -1alloggio;
- bifamigliare : edifici isolati o binati -2 alloggi;
- schiera : edifici affiancati o binati - max 5 alloggi;
- plurifamigliare: edifici isolati o binati, in linea o a sviluppo verticale o altro - max 5 alloggi;

Le autorimesse private e i vani di servizio sono da valutarsi come superficie accessoria del fabbricato da realizzare.

E' vietato realizzare vani interrati o seminterrati, riferiti al piano stradale.

Al fine di garantire un corretto inserimento degli edifici con i tessuti insediativi adiacenti nei lotti posti a sud dell' asse viario di progetto, devono essere considerati come principali anche i fronti rivolti verso sud ed est e comunque affacciati verso la corte colonica presente sul fondo Benedettini.

ART. 9 RECINZIONI E PASSI CARRAI .

Tutti i lati dei lotti prospicienti strade e spazi pubblici in genere devono essere recintati con recinzioni in muratura a vista o intonacata, con eventuali inserti in ferro lavorato, in calcestruzzo a vista, in calcestruzzo a vista e metallo, e comunque aventi caratteristiche uniformi a quelle delle costruzioni principali.

Le altezze di tali recinzioni non devono essere superiori a ml.1.20, con possibilità di arrivare sino a ml. 1,80 utilizzando elementi metallici non pieni, che lascino la visibilità, con riduzione delle altezze in prossimità di curve ed incroci, dove occorre impiegare pannelli e materiali trasparenti, idonei per consentire la visibilità come stabilito dalle norme del vigente Codice Stradale.

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
12	004	D	NTA	01
U.TE.CO. si riserva la proprietà di questo elaborato con la proibizione di riprodurlo o trasferirlo a terzi senza autorizzazione scritta. This document is property of U.TE.CO. Reproduction and divulgation forbidden without written permission.				

Le altezze si misurano all'esterno della recinzione, quindi dalla quota dei marciapiedi, dei percorsi ciclabili, delle strade e degli spazi pubblici.

Le recinzioni di confine tra i lotti devono essere di norma realizzate a cavaliera con le modalità dei commi precedenti, oppure possono essere costituite da paletti metallici su muretto avente altezza di cm. 20 fuori terra e sovrastante rete plastificata avente altezza di cm., 100, fatte salve eventuali deroghe concesse dalle norme vigenti.

I passi carrai devono rispettare le disposizioni vigenti in materia e, in ogni caso, non sono ammessi su aree destinate a verde pubblico ed ad una distanza inferiore a ml. 12,00 dagli incroci. Per il tipo di vegetazione ammessa si deve fare riferimento al Regolamento del Verde Comunale.

ART. 10 CRITERI PROGETTUALI E TIPOLOGICO-COSTRUTTIVI.

In generale, i criteri di progettazione devono essere possibilmente unificati ed uniformati finalizzando le soluzioni e le scelte dei materiali all'intento di realizzare un complesso residenziale con caratteristiche organiche e omogenee.

Pertanto nella progettazione e realizzazione degli interventi edilizi diretti devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a- Murature e paramenti di facciata: sono ammessi l'intonaco tinteggiato in genere, la muratura laterizia faccia a vista con mattoni nuovi, vecchi o del tipo invecchiato. Possono essere ammesse altre tipologie, previa richiesta di parere preventivo.

b- Manto di copertura: senza limiti.

c- Tinteggiature esterne: sono ammesse tinte pastello previa valutazione di campionature.

d- Infissi esterni: tutti i tipi di infisso (avvolgibili, scuri, ecc.) con colorazioni in sintonia con le tinte adottate per il fabbricato.

e- Ringhiere e parapetti: sono ammesse uniformate per "intero fabbricato" di tipo metallico, in c.a. o in muratura come per le recinzioni. Possono essere ammesse altre tipologie, previa richiesta di parere preventivo.

f- Inferriate: le inferriate fisse o apribili, se previste, devono essere uniformate, compatibilmente al tipo di foratura, per l'intero fabbricato. Nel caso di fabbricati plurifamiliari l'installazione di inferriate deve avvenire con parere unitario.

h- Tende esterne: nel medesimo fabbricato devono uniformarsi per tipologia e colorazione.

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
12	004	D	NTA	01
U.TE.CO. si riserva la proprietà di questo elaborato con la proibizione di riprodurlo o trasferirlo a terzi senza autorizzazione scritta. This document is property of U.TE.CO. Reproduction and divulgation forbidden without written permission.				

UTE ASSOCIATI	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	Rev. 01 del 23/04/2013
		Pagina 6 di 14

ART. 11 DEPURAZIONE DELLE ACQUE DI SCARICO E APPROVVIGIONAMENTO IDRICO.

Prima della immissione nella fognatura pubblica, tutte le acque di scarico devono essere opportunamente pretrattate secondo quanto prescritto dal vigente regolamento di fognatura.

E' esclusa la possibilità di prelievo di acque profonde.

ART. 12 PRESCRIZIONI E NORME

Ad integrazione del presente PUA, qualora non contrarie o limitative rispetto a quanto previsto, sono estese le prescrizioni e norme del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio, nonché le norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, come fossero qui integralmente trascritte.

<i>ANNO</i>	<i>PROGR.PROG</i>	<i>LIVELLO PROG.</i>	<i>ELABORATO</i>	<i>NUMERO ELAB</i>
<i>12</i>	<i>004</i>	<i>D</i>	<i>NTA</i>	<i>01</i>
U.TE.CO. si riserva la proprietà di questo elaborato con la proibizione di riprodurlo o trasferirlo a terzi senza autorizzazione scritta. This document is property of U.TE.CO. Reproduction and divulgation forbidden without written permission.				