

Provincia di Ferrara

COMUNE DI PORTOMAGGIORE
VIA C. AVENTI

**AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO URBANO ANS2(9)
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**

Allegato alla delibera di
Giunta Comunale
n. 103 in data 25.10.2011



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Proprietà : **CESARI RAFFAELE** Ferrara, via Garibaldi n° 99
LUETTI CINZIA Portomaggiore, via Crocetta n°5

*Cesari Raffaele
Lueti Cinzia*

Progettista

Stefania arch. Fabbri

 DIC. 2009



1

Indice

Premessa	2
• Scheda di Progetto_StralcioANS2(9)-ANS3(5) POC Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.55 del 05/08/2010	
Art. 1 - Norme generali	3
Art. 2 - Indici urbanistici	3
Art. 3 - Limiti edificatori	9
Art. 4 - costruzioni accessorie e pertinenze	9
Art. 5 - indice di Utilizzazione Fondiaria di progetto UF PRO MQ/MQ	10
Art. 6 - Tipologie edilizie	10
Art. 7 - Arretramento degli edifici dagli spazi pubblici, allineamenti, verde privato recinzioni e passi carrai	11
Art. 8 - Distanze fra le costruzioni e distacchi dai confini	12
Art. 9 - Altezze degli edifici	12
Art. 10 - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni	12
Art. 11 - Requisiti tipologici dei parcheggi pubblici	12
Art. 12 - Cessioni di aree per attrezzature e spazi collettivi-quantità di dotazioni	12
Art. 13 - Criteri progettuali e tipologico-costruttivi	13
Art. 14 - Depurazione delle acque di scarico	13
Art. 15 - Prescrizioni e norme	17

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PREMESSA.

Il Piano Particolareggiato d'iniziativa Privata di cui al presente progetto, interessa il comparto classificato dal PSC come " Ambito che si estende a sud-est del capoluogo in un'area delimitata, dalle urbanizzazioni esistenti, dal complesso della Villa Aventi fino alla Strada Esterna Crocetta e dal reticolo di canali di scolo presenti.

I proprietari Sig.:

- **Cesari Raffaele**, nato a Ferrara il 09/01/1960, residente in Ferrara via Garibaldi n. 99, C.F. CSR RFL 60A09 D548S, proprietario degli immobili siti in Portomaggiore (Fe) identificati al N.C.T. al foglio 134 mappale 368 parte, 9, 88 parte, 101 parte, 102 parte e 100 parte compresi in zona residenziale di espansione classificata dal P.S.C. in "ANS2 (9)";
- **Lueti Cinzia**, nata a Portomaggiore (Fe) il 27/02/1959, residente in Portomaggiore (Fe) via Crocetta n. 5, C.F. LTT CNZ 59B67 G916Q, proprietaria degli immobili siti in Portomaggiore (Fe) identificati al N.C.T. al foglio 134 mappale 196 parte, 68 parte, 155 parte, 154 parte, 153 parte, 152 parte, 51 parte, 223 e 224 compresi in zona residenziale di espansione classificata dal P.S.C. in "ANS2 (9)";

Per la edificazione, salvo quanto stabilito dai seguenti articoli, rimangono validi principi e regole degli Strumenti Urbanistici adottati: PSC e RUE (adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 29/09/2008.

PARAMETRI URBANISTICI	
ST_{MAX} - Superficie territoriale dell'intero ambito edificabile (mq.)	98.820
SC_{MAX} - Potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa massima ammissibile dell'intero ambito (mq.)	26.239
ST - Porzione della Superficie territoriale non ricadente in vincolo (mq.)	92.370
ST_{VINC} - Porzione della Superficie territoriale soggetta a vincolo (mq.) - art. 4.6 del PSC	6.450
UT_{MAX} - Indice di utilizzazione territoriale dell'intero ambito (mq./mq.)	0,27
ST_{PRO} - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento (mq.)	49.617
ST_{PRO-VINC} - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento ricadente in vincolo (mq.)	4.387
ST_{PER} - Superficie territoriale dell'area collegata per la perequazione dalla proposta d'intervento (mq.)	17.800
SC_{MAX PRO} - Capacità insediativa massima rapportata all'area oggetto d'intervento (mq.)	13.120
DE_{PRO} - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili (mq./mq.)	0,20
DE_{VINC} - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili soggette a vincolo (mq./mq.)	0,08
DE_{PER} - Diritto edificatorio acquisito mediante la perequazione (mq./mq.)	0,12
SC_{PRE} - Superficie complessiva preesistente (mq.)	
SC_{PRO} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori riconosciuti all'area d'intervento (mq.)	9.923
SC_{PRO-VINC} - SC derivante dai DE riconosciuti alla proprietà dell'area edificabile vincolata d'intervento (mq.)	351
SC_{PER} - Superficie complessiva derivante dal trasferimento di diritti edificatori con perequazione (mq.)	2.136
SC_{DOT} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori aggiuntivi per dotazioni territoriali (mq.)	
SC_{TOT} - Capacità insediativa totale di progetto = SC _{PRE} + SC _{PRO} + SC _{PRO-VINC} + SC _{PER} + SC _{DOT} (mq.)	12.410
UF_{PRO} - Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)	0,42
SF_{PRO} - Superficie fondiaria di progetto (mq.)	29.505
P1 - Superficie delle aree per parcheggi pubblici di progetto (mq.) *	2.482
U - Superficie delle attrezzature e spazi collettivi di progetto (mq.) *	5.585
STR - Superficie della viabilità di progetto (mq.) **	secondo PUA
U2 - Ulteriori aree da cedere per dotazioni territoriali = (ST _{PRO} + ST _{PRO-VINC}) - (SF _{PRO} + P1 + U + STR) (mq.) ***	aree residue

*Le dotazioni minime ivi riportate sono parametrate sulla destinazione principale residenziale e vanno integrate a congruo in proporzione alla effettiva SC destinata a residenziale (P1=20/100 mq di SC; U=45/100 mq di SC) ovvero commerciale (P1=40/100 mq di SC; U=60/100 mq di SC).
In fase di progettazione definitiva del PUA possono essere oggetto di variazioni in aumento.

**La progettazione della viabilità va eseguita nel rispetto degli indirizzi, direttive e prescrizioni riportati nella scheda di Vas e nello schema direttore allegati

***Le aree da cedersi come U2 potranno essere utilizzate ai fini dello scolo delle acque meteoriche

PARAMETRI EDILIZI	
H_{MAX} - Altezza massima	2 piani
SP_{MIN} - Superficie permeabile minima	20 % della ST _{PRO}
Distanza minima dalle strade di lottizzazione	5,00
Distanza minima tra gli edifici	H _{MAX} con minimo 10,00 m.
Distanza minima dai confini	5,00

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

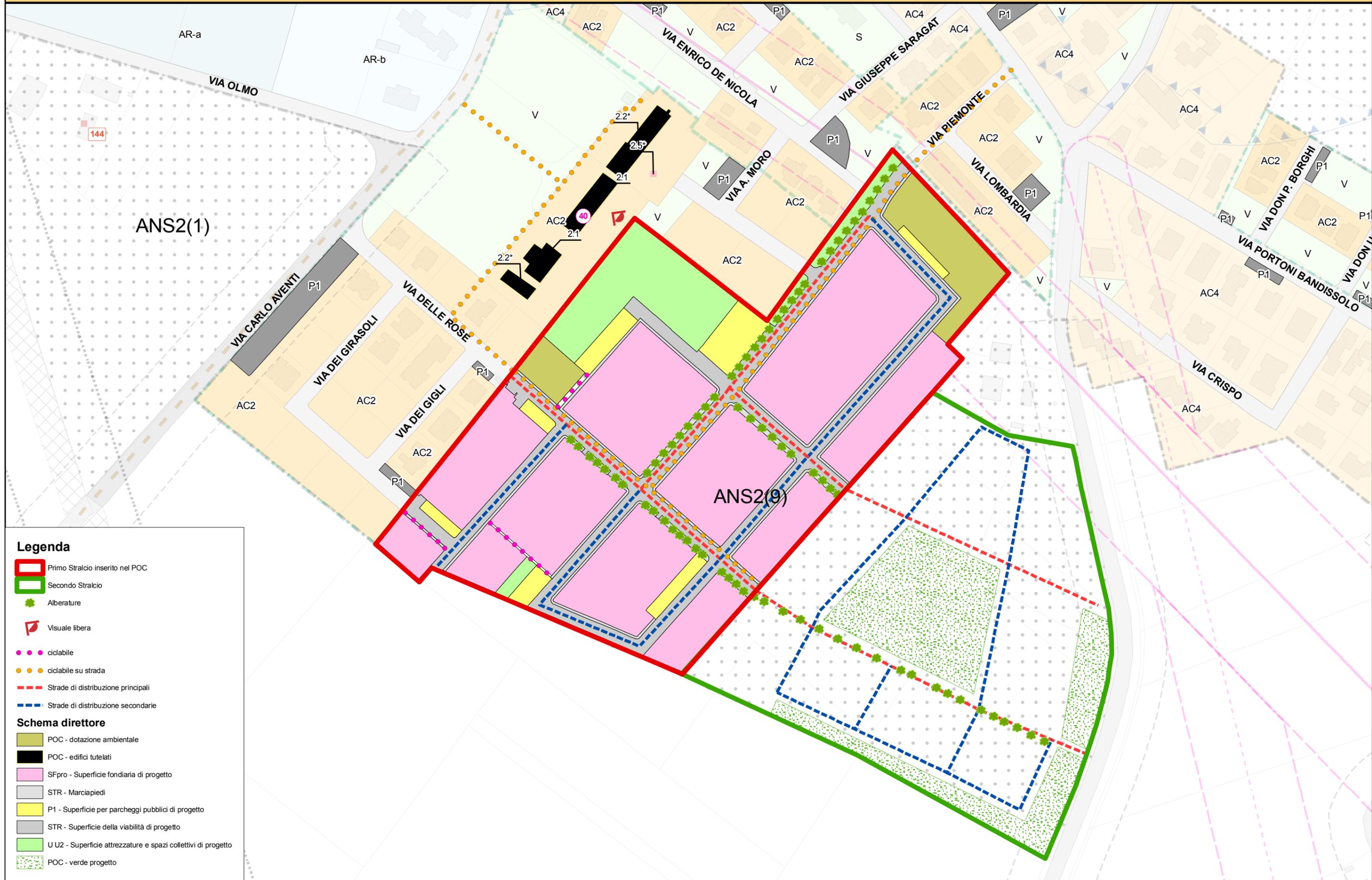
Sono ammessi i seguenti usi:

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 ai 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 < 200 mq), **f1, f2, f3, f4** (attività e servizi di interesse collettivo), **g1** (mobilità), **g3** (reti tecnologiche e relativi impianti), **g5** (impianti di trasmissione via etere), **g6** (limitatamente ai servizi tecnici della pubblica amministrazione)

Sono considerati inoltre **compatibili**, previo realizzazione della quota differenziale di dotazioni dovute ai sensi dell'art. 11.6.3 del RUE, i seguenti ulteriori tipi d'uso:

c1.n (medio-piccole strutture di vendita), **c8** (attività sanitarie ed assistenziali limitatamente 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 e 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).

SCHEMA DIRETTORE



Base su estratto della cartografia del POC - Scala 1:2.000

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE – ANS2 (9)	
DESCRIZIONE	
Descrizione	
L'ambito si estende a sud-est del capoluogo in un'area delimitata dalle urbanizzazioni esistenti, dal complesso della Villa Aveni fino alla Strada Esterna Crocetta e dal reticolo di canali di scolo presenti. La porzione proposta è solo una parte dell'intero ambito (<al 50% della SC), che si sviluppa in continuità con le zone residenziali in corso ed attuabile, in coerenza con quanto disposto dalla Valsat e dalle norme del PSC, anche senza la realizzazione della circonvallazione.	
<i>Abitanti teorici:</i> 276	<i>Abitanti equivalenti:</i> 248
Criticità principali	
L'ambito presenta criticità per lo scolo delle acque meteoriche e interferenze con un elettrodotto ad alta tensione. Ad est è anche prevista una nuova infrastruttura.	
Accessibilità	
La porzione dell'ambito ha diretta accessibilità dalla viabilità dei comparti in corso di realizzazione dei quali costituisce un ampliamento verso est. Come disposto dalla Valsat del PSC, saranno da privilegiare gli accessi da Via delle Rose e da Via Piemonte.	
Perequazione	
L'area riceverà i diritti edificatori dell'ANS3(5), ambito localizzato a nord-ovest del capoluogo dove verranno completate le attrezzature sportive in parte già realizzate. L'area riceverà dall'ANS3(5) 2.136 mq di SC e cederà al Comune i 17.800 mq di spazi collettivi necessari, oltre a quelli individuati nel perimetro dell'ambito oggetto del POC. L'area riceverà un ulteriore incremento di potenzialità edificatoria a seguito della cessione di quote maggiori di parcheggi.	
Valutazioni alle quali assoggettare gli interventi nella fasi progettuali	
Nessuna	
CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'	
Criticità ambientali	
Inquinamento elettromagnetico	
<i>Stato di fatto:</i> La porzione settentrionale dell'ambito interferisce con la fascia di rispetto di un elettrodotto a 132kV	
<i>Condizioni:</i> In coerenza con quanto disposto nella Valsat del PSC, dovrà essere evitata la nuova edificazione nella fascia di rispetto dell'elettrodotto, così come dimensionata dall'Ente Gestore in ottemperanza alla nuova normativa e alle nuove metodologie di calcolo imposte (Parere ENEL del 17/11/2008). Le aree che ricadono nella fascia di rispetto dovranno essere individuate come spazi per le dotazioni ecologiche e ambientali.	
Inquinamento acustico	
<i>Stato di fatto:</i> L'area ricade nella Classe acustica III e non si registrano particolari criticità. La porzione di ambito del I stralcio non ricade nella fascia di 50 m di rispetto che richiede la normativa del PTRQA.	
La previsione della circonvallazione a sud-est di Portomaggiore richiederà particolari cautele in termini di protezione dall'inquinamento acustico generato dalla futura infrastruttura. L'area che interessa il I stralcio ricade nella fascia C1 di pertinenza della nuova strada.	
<i>Condizioni:</i> Quando verrà realizzata la nuova infrastruttura, in coerenza con quanto disposto nella Valsat del PSC, di circonvallazione occorre siano rispettati i limiti di immissione fissati dalla normativa per le fasce di pertinenza anche per le zone già attuate nel I stralcio.	
Occorrerà, inoltre, adottare idonee soluzioni per il rispetto dei potenziali livelli di rumore passivi per gli edifici.	
Inquinamento atmosferico	
<i>Stato di fatto:</i> Non si registrano particolari criticità nella fase attuale.	
La previsione della circonvallazione a sud-est di Portomaggiore richiederà particolari cautele in termini di protezione dall'inquinamento atmosferico generato dalla futura infrastruttura.	
<i>Condizioni:</i> Nessuna	
Sicurezza	
Idrogeologica	
<i>Stato di fatto:</i> L'area è interamente compresa all'interno di una zona storicamente allagata e, a causa della litologia prevalentemente fine dei terreni superficiali, può essere facilmente soggetta ad allagamenti per la ridotta velocità di infiltrazione delle acque nella falda (bassi livelli di permeabilità).	
<i>Condizioni:</i> Le condizioni esistenti non vincolano l'edificabilità ma la limitano. Si ritiene che in fase di predisposizione di PUA siano da effettuare valutazioni specialistiche per garantire l'invarianza idraulica. Si veda <i>Infrastrutture per lo smaltimento delle acque meteoriche</i> .	
Caratteristiche dei terreni	
<i>Stato di fatto:</i> Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono medie	
<i>Condizioni:</i> Le indagini in situ non rilevano fattori penalizzanti ed escludenti l'edificabilità. Tuttavia in questi terreni si attendono cedimenti medi, per cui ogni intervento va valutato attentamente dal punto di vista della soluzione progettuale	
Sismica	
<i>Stato di fatto:</i>	
<i>Analisi di I livello</i> Nella porzione settentrionale l'area è attraversata da un paleoalveo di riempimento attivo con direzione ovest-est e presenta caratteri predisponenti agli effetti di sito	
<i>Analisi di II livello:</i> le prove penetrometriche confermano i dati delle analisi di I livello, anche se viene registrata una copertura superficiale di strati non liquefacibili maggiore di 3 m, fattore che può essere considerato contrastante il fenomeno della liquefazione	
Parametri:	Periodo naturale T in condizioni free filed
P.G.A. per suolo rigido	Magnitudo attesa da zona sismo genetica 912
F.A. misurato	Magnitudo da Catalogo terremoti storici
<i>Condizioni:</i>	
<i>Analisi di III livello</i> Nella fase di PUA, come esplicitato dall'art. 2.19 delPSC, occorre provvedere ad un terzo livello di approfondimento per la determinazione degli effetti di sito calcolati secondo i metodi indicati nell'atto di indirizzo RER n.112/2007. A tal fine vanno eseguite 3 o più verticali fino a profondità di 15-20 m dal p.c. In virtù, inoltre, del DM 14.01.2008, inoltre, in assenza di misure dirette di vs30, vengono richieste indagini penetrometriche (almeno una) spinte fino a mt. 30.00.	

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'	
Dotazioni territoriali ed ecologiche	
Attrezzature per servizi e spazi collettivi	
<i>Dotazioni aggiuntive rispetto ai minimi di legge:</i>	
P1 = +909 mq	U = 0
Le aree cedute all'interno dell'ambito soddisfano i minimi di legge; a queste sono da aggiungere le aree dell'ANS2(5) pari a circa 17.800 mq	
Infrastrutture per la mobilità	
<i>Stato di fatto:</i> L'ambito risulta facilmente accessibile dal reticolo stradale a sud-est di Portomaggiore già critico per l'inadeguatezza delle sezioni stradali e per la carenza di dotazioni a parcheggio nei quartieri di prima espansione attorno ai borghi storici. Gli accessi preferenziali sono da via delle Rose e da Via Piemonte.	
<i>Condizioni:</i>	
<u>Direttive</u> Lo schema interno della viabilità si dovrà sviluppare in continuità con il reticolo stradale esistente di via delle Rose e di Via delle Ginestre e dovrà, inoltre, congiungersi a nord con via Piemonte dove la continuità è garantita dalla trasformazione del parcheggio pubblico esistente in strada.	
Le strade di distribuzione principale dovranno essere costituite dagli assi trasversali di collegamento tra via delle Rose e via Crocetta, in coerenza con la Valsat del PSC, e dall'asse longitudinale di prosecuzione di via Piemonte. La caratterizzazione di tali assi stradali come principali, unitamente ad una serie di altri interventi attuati dai vari ambiti, porterà alla realizzazione di una sorta di "circonvallazione interna" che ha la funzione di alleggerire dal traffico il reticolo della viabilità dei quartieri sud-orientali, attualmente non adeguato a supportare ulteriori incrementi di carico. Gli altri assi del reticolo stradale individuati nello schema direttore dovranno avere le caratteristiche di strade di distribuzione secondaria.	
Nelle strade di distribuzione principali direttamente connesse al sistema degli accessi di via delle Rose e di via Piemonte dovrà essere previsto un sistema di percorsi ciclopeditoni da realizzare sulla sede stradale.	
<u>Indirizzi</u> Nella definizione delle tipologie edilizie ammesse sui singoli lotti, si dovrà perseguire l'obiettivo di garantire l'omogeneità interna del comparto ed il corretto rapporto con i tessuti insediativi adiacenti. In particolare si dovranno sviluppare tipologie insediative a bassa densità.	
I parcheggi pubblici dovranno essere omogeneamente distribuiti all'interno del comparto.	
I percorsi ciclopeditoni in sede propria dovranno preferibilmente costituire delle connessioni trasversali tra gli isolati e favorire i collegamenti tra le aree residenziali e i parcheggi pubblici.	
Infrastrutture per l'approvvigionamento idrico	
<i>Stato di fatto:</i> Non si registrano criticità	
<i>Condizioni:</i> Nessuna	
Infrastrutture per lo smaltimento delle acque meteoriche	
<i>Stato di fatto:</i>	
<u>Altimetria e posizione</u> La posizione dell'area è favorevole per lo scolo per gravità nel cavo Derivazione (distanza di 500 m) anche se le condizioni altimetriche del terreno consentono margini molto limitati.	
<u>Capacità di smaltimento</u> Lo Scolo della Bonifica di Galavronara non ha margini per ricevere ulteriori portate. Il Co. Derivazione non presenta criticità, ma lo Sc. Pero e lo Sc. Forcello (nel tratto interessato) raggiungono livelli inaccettabili.	
<i>Condizioni:</i>	
<u>Prescrizioni</u> Al fine di ridurre al massimo i volumi di laminazione dovranno essere limitate al massimo le superfici impermeabilizzate, privilegiando ove possibile pavimentazioni con sistemi autobloccanti o comunque parzialmente drenanti.	
<u>Direttive</u> In coerenza con quanto disposto nella Valsat del PSC, si impone la realizzazione di un sistema di accumulo (una o più vasche di laminazione) di dimensioni adeguate a supportare le situazioni più critiche. In via speditiva è stato calcolato che per il 50% circa dell'ambito siano da realizzare delle vasche di laminazione per complessivi 1.730 mc (da verificare in sede progettuale).	
Le aree nelle quali realizzare le vasche di laminazione dovranno essere localizzate a nord, in corrispondenza della fascia di rispetto dell'elettrodotto e sul prolungamento di via delle Rose. Le quantità in eccedenza dovranno essere assorbite da sistemi di accumulo che dovranno essere realizzati all'interno dei singoli lotti o di gruppi di lotti. Tali sistemi di smaltimento non andranno computati ai fini dell'invarianza idraulica.	
<u>Indirizzi</u> Le quote dei pavimenti e delle strade dovranno essere stabiliti in relazione alla quota massima di invasore dell'accumulo (almeno a 11.60 – 11.70 m, da verificare in sede di PUA)	
Infrastrutture per lo smaltimento dei reflui e depurazione	
<i>Stato di fatto:</i> Non si segnalano particolari criticità.	
<i>Condizioni:</i>	
<u>Direttive</u> Effettuate le opportune verifiche, secondo quanto richiesto dalla Valsat del PSC, si prevede che lo scarico dei reflui convogli nella condotta delle recenti lottizzazioni di Villa Aventi o sul collettore posto più a nord già dimensionati per supportare ulteriori carichi.	
<u>Indirizzi</u> Nessuno	
Infrastrutture per la distribuzione dell'energia elettrica	
<i>Stato di fatto:</i> Non si segnalano criticità per l'approvvigionamento	
<i>Condizioni:</i> Nessuna	
Infrastrutture per la distribuzione del gas	
<i>Stato di fatto:</i> Non si segnalano criticità per l'approvvigionamento	
<i>Condizioni:</i> Nessuna	
Infrastrutture per le telecomunicazioni	
<i>Stato di fatto:</i> Non si segnalano criticità per l'infrastrutturazione dell'area	
<i>Condizioni:</i> Nessuna	
Infrastrutture per lo smaltimento dei rifiuti	
<i>Condizioni:</i> È obbligatoria la realizzazione di piazzole per la raccolta dei rifiuti da localizzare sulle strade più accessibili.	

Dotazioni ecologiche e ambientali
<i>Stato di fatto:</i> La porzione settentrionale dell'ambito ricade nella fascia di rispetto dell'elettrodotto.
<i>Condizioni:</i> Dovranno essere localizzate in corrispondenza della fascia di rispetto dell'elettrodotto e nell'area su via delle Rose dove si prevede venga realizzato un'area di accumulo per le acque meteoriche.
Prestazioni degli edifici
Requisiti energetici
<i>Condizioni:</i> Dovranno essere preferenzialmente rispettati i requisiti costruttivi equiparabili alla classe energetica A.
CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'
Relazioni
Integrazione con il contesto
<i>Stato di fatto:</i> L'area è collocata a est dell'abitato di Portomaggiore a ridosso dei recenti insediamenti sviluppatasi attorno a Villa Aventi.
<i>Condizioni:</i> Le relazioni con il contesto e le connessioni con i quartieri limitrofi, richieste dalla Valsat del PSC, dovranno essere assicurati da un sistema di percorsi ciclopedonali da realizzare nelle strade di distribuzione principale ed in particolare sul prolungamento di via delle Rose e di via Piemonte. Lungo tali assi la pista ciclabile dovrà essere affiancata da filari alberati. I percorsi ciclabili realizzati sulla sede stradale dovranno essere realizzati in continuità con i percorsi ciclabili esistenti ed in particolare senza soluzioni di continuità con il percorso che attraversa il Parco di Villa Aventi per arrivare al centro
Compatibilità funzionale con il contesto
<i>Stato di fatto:</i> L'area non presenta particolari conflittualità funzionali essendo inserita in un contesto prevalentemente residenziale
<i>Condizioni:</i> Nessuna
IMPATTI ESERCITATI
Popolazione
Inquinamento acustico
<i>Effetti attesi:</i> Le funzioni di progetto non modificano la Classe acustica che resta III.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna
Inquinamento atmosferico
<i>Effetti attesi:</i> Il sistema di interventi finalizzati alla razionalizzazione della viabilità del settore orientale dovrebbe eliminare le problematiche di sovraccarico e di congestione determinate dal traffico.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna
Sistema delle risorse paesaggistico-culturali
Patrimonio storico-architettonico
<i>Effetti attesi:</i> L'insediamento non dovrà esercitare un impatto negativo su Villa Aventi e dovrà al contrario valorizzare la presenza del complesso.
<i>Mitigazioni:</i> Secondo quanto disposto dalla Valsat del PSC, nell'impianto dovrà essere mantenuta la visuale libera verso il complesso di valore storico-architettonico al fine di lasciare un'adeguata distanza tra la nuova edificazione e gli edifici di pregio. La localizzazione degli spazi aperti dovrà quindi privilegiare le aree sul retro di Villa Aventi.
Sito Unesco
<i>Effetti attesi:</i> L'intervento non ricade nelle aree del Sito Unesco.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna
Patrimonio storico-testimoniale
<i>Effetti attesi:</i> Gli unici elementi di valore storico sono quelli compresi nel complesso di Villa Aventi.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna
Sistema delle risorse naturalistico-ambientali
Rete ecologica
<i>Effetti attesi:</i> L'intervento non determina impatto sugli elementi della rete ecologica.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna
Acqua, suolo
<i>Effetti attesi:</i> Non si prevedono effetti significativi sulle risorse se non un incremento di consumo di suolo.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna
Sic e zps
<i>Effetti attesi:</i> L'intervento non ricade né in un SIC né in una ZPS.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna
Interferenze con i vincoli sovraordinati
Dossi
<i>Effetti attesi:</i> L'intervento non ricade in un'area di dosso.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna
Viabilità storica e panoramica
<i>Effetti attesi:</i> L'intervento non interferisce con il sistema della viabilità storica.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna
Aree archeologiche
<i>Effetti attesi:</i> L'intervento non ricade in un'area archeologica.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna
Vincolo paesaggistico
<i>Effetti attesi:</i> L'area non è interessata dal vincolo paesaggistico.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE – ANS3 (5)	
DESCRIZIONE	
Descrizione	
L'ambito si estende a nord-ovest del territorio comunale ed ha una destinazione ad attrezzature sportive. È l'area nella quale dovrà essere realizzato il nuovo impianto natatorio comunale attraverso intervento edilizio diretto.	
<i>Abitanti teorici:</i> -	<i>Abitanti equivalenti:</i> -
Criticità principali	
Problematiche connesse allo scolo delle acque meteoriche.	
Accessibilità	
La porzione dell'ambito ha diretta accessibilità dalla viabilità di accesso al palazzetto dello sport con il quale condivide gli spazi a parcheggio.	
Perequazione	
L'area è stata acquisita attraverso l'utilizzo della perequazione con l'ambito ANS2(9).	
CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'	
Criticità ambientali	
Inquinamento elettromagnetico	
<i>Stato di fatto:</i> L'ambito non interferisce con fasce di rispetto degli elettrodotti.	
<i>Condizioni:</i> Nessuna	
Inquinamento acustico	
<i>Stato di fatto:</i> L'area ricade nella Classe acustica III ed è interessata dalla fascia B di pertinenza stradale.	
<i>Condizioni:</i> Occorrerà adottare idonee misure di mitigazione atte a rispettare i limiti di legge imposti.	
Inquinamento atmosferico	
<i>Stato di fatto:</i> Il traffico sulla circonvallazione costituisce potenziale fonte di inquinamento atmosferico	
<i>Condizioni:</i> Nessuna	
Sicurezza	
Idrogeologica	
<i>Stato di fatto:</i> L'area non è compresa all'interno di zone storicamente allagate.	
<i>Condizioni:</i> Si ritiene che in fase di predisposizione del progetto siano da effettuare valutazioni specialistiche per garantire l'invarianza idraulica. Si veda <i>Infrastrutture per lo smaltimento delle acque meteoriche</i> .	
Caratteristiche dei terreni	
<i>Stato di fatto:</i> Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono medie.	
<i>Condizioni:</i> Le indagini in situ non rilevano fattori penalizzanti ed escludenti l'edificabilità. Tuttavia in questi terreni si attendono cedimenti medi, per cui ogni intervento va valutato attentamente dal punto di vista della soluzione progettuale.	
Sismica	
<i>Stato di fatto:</i>	
Analisi di I livello: non sono presenti caratteri predisponenti agli effetti di sito	
Analisi di II livello:	
Parametri:	Periodo naturale T in condizioni free filed
P.G.A. per suolo rigido	Magnitudo attesa da zona sismo genetica 912
F.A. misurato	Magnitudo da Catalogo terremoti storici
<i>Condizioni:</i>	
Analisi di III livello All'atto della progettazione dell'operapubblica occorrerà effettuare le analisi sismiche di terzo livello per la determinazione degli effetti di sito calcolati secondo i metodi indicati nell'atto di indirizzo RER n.112/2007 ed in funzione dell'intervento previsto.	
Dotazioni territoriali ed ecologiche	
Attrezzature per servizi e spazi collettivi	
<i>Dotazioni aggiuntive rispetto ai minimi di legge:</i>	
P1 =	U =
L'area si caratterizza per ospitare un'attrezzatura pubblica per servizi	
Infrastrutture per la mobilità	
<i>Stato di fatto:</i> L'ambito risulta facilmente accessibile dalla circonvallazione occidentale	
<i>Condizioni:</i>	
<i>Direttive</i> Nessuna	
<i>Indirizzi</i> Nessuno	
Infrastrutture per l'approvvigionamento idrico	
<i>Stato di fatto:</i> Non si registrano sostanziali criticità per l'allacciamento alla linea di un'utenza.	
<i>Condizioni:</i> Occorrerà verificare la capacità della linea esistente di soddisfare le esigenze del nuovo impianto natatorio	
Infrastrutture per lo smaltimento delle acque meteoriche	
<i>Stato di fatto:</i>	
<i>Altimetria e posizione</i> La posizione dell'area è favorevole al collegamento con il cavo Prafigaro ma le condizioni altimetriche del terreno non ne consentono in una situazione urbanizzata lo scarico continuo a gravità	
<i>Capacità di smaltimento</i> Il Cavo Prafigaro ha livelli di massima derivazione irrigua in periodo estivo che consentono un franco molto ridotto rispetto al piano campagna in diversi tratti del canale. Non risulta possibile accettare ulteriori apporti.	
<i>Condizioni:</i>	
<i>Direttive</i> Occorre prevedere idonei sistemi di accumulo delle acque con soluzioni che garantiscano l'invarianza idraulica	
<i>Indirizzi</i> Le quote dei pavimenti e delle strade dovranno essere stabiliti in relazione alla quota massima di invaso dell'accumulo (almeno 11,75 m da verificare in sede di progettazione)	
Infrastrutture per lo smaltimento dei reflui e depurazione	
<i>Stato di fatto:</i> Non si segnalano particolari criticità.	
<i>Condizioni:</i>	
<i>Direttive</i> Nessuna	
<i>Indirizzi</i> Nessuno	

Dotazioni territoriali ed ecologiche
Infrastrutture per la distribuzione dell'energia elettrica
<i>Stato di fatto:</i> Non si segnalano criticità per l'approvvigionamento
<i>Condizioni:</i> Nessuna
Infrastrutture per la distribuzione del gas
<i>Stato di fatto:</i> Non si segnalano criticità per l'approvvigionamento
<i>Condizioni:</i> Nessuna
Infrastrutture per le telecomunicazioni
<i>Stato di fatto:</i> Non si segnalano criticità per l'infrastrutturazione dell'area
<i>Condizioni:</i> Nessuna
Infrastrutture per lo smaltimento dei rifiuti
<i>Condizioni:</i> È obbligatoria la realizzazione di piazzole per la raccolta dei rifiuti da localizzare sulle strade più accessibili.
Dotazioni ecologiche e ambientali
<i>Stato di fatto:</i> La porzione occidentale dell'ambito ricade nella fascia di rispetto stradale.
<i>Condizioni:</i> Nessuna
Prestazioni degli edifici
Requisiti energetici
<i>Condizioni:</i> Dovranno essere preferenzialmente rispettati i requisiti costruttivi equiparabili alla classe energetica A.
Relazioni
Integrazione con il contesto
<i>Stato di fatto:</i> L'area è collocata a ovest dell'abitato di Portomaggiore ed è a ridosso delle recenti attrezzature sportive.
<i>Condizioni:</i> Occorrerà organizzare l'ambito in funzione degli accessi e dei parcheggi delle attrezzature limitrofe.
Compatibilità funzionale con il contesto
<i>Stato di fatto:</i> L'area non presenta particolari conflittualità funzionali essendo inserita in un contesto prevalentemente residenziale
<i>Condizioni:</i> Nessuna
IMPATTI ESERCITATI
Popolazione
Inquinamento acustico
<i>Effetti attesi:</i> Le funzioni di progetto non modificano la Classe acustica che resta III.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna
Inquinamento atmosferico
<i>Effetti attesi:</i> La localizzazione dell'intervento ai margini del capoluogo e in area contigua alla circonvallazione esistente evita problematiche legate ai flussi di traffico verso l'attrezzatura di rango comunale e a servizio del territorio più vasto.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna
Sistema delle risorse paesaggistico-culturali
Patrimonio storico-architettonico
<i>Effetti attesi:</i> L'insediamento non interferisce con elementi di valore storico-testimoniale.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna
Sito Unesco
<i>Effetti attesi:</i> L'intervento ricade nelle aree iscritte del Sito Unesco.
<i>Mitigazioni:</i> Occorrerà rispettare quanto disposto dall'art. 3.4 del PSC e adottare volumetrie tali da non interferire con la vicina corte.
Patrimonio storico-testimoniale
<i>Effetti attesi:</i> L'ambito è contiguo ad una corte rurale tutelata dal RUE.
<i>Mitigazioni:</i> Le volumetrie dell'impianto non dovranno esercitare impatti paesaggistici negativi sulla corte Parolia ed occorrerà adottare idonee misure di mitigazione che ne medino le relazioni.
Sistema delle risorse naturalistico-ambientali
Rete ecologica
<i>Effetti attesi:</i> L'intervento non determina impatto sugli elementi della rete ecologica.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna
Acqua, suolo
<i>Effetti attesi:</i> Occorre realizzare l'impianto senza contaminazioni delle acque e del suolo.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna
Sic e zps
<i>Effetti attesi:</i> L'intervento non ricade né in un SIC né in una ZPS.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna
Interferenze con i vincoli sovraordinati
Dossi
<i>Effetti attesi:</i> L'intervento non ricade in un'area di dosso.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna
Viabilità storica e panoramica
<i>Effetti attesi:</i> L'intervento non interferisce con il sistema della viabilità storica.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna
Aree archeologiche
<i>Effetti attesi:</i> L'intervento non ricade in un'area archeologica.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna
Vincolo paesaggistico
<i>Effetti attesi:</i> L'area non è interessata dal vincolo paesaggistico.
<i>Mitigazioni:</i> Nessuna

Art. 1 NORME GENERALI.

La realizzazione della prima parte dell'ambito ANS2(9) di mq. 54.004 è pari a poco più del 50% dell'intero ambito e prevede il coinvolgimento dell'ambito ANS3(5) per attuare la perequazione destinata alle dotazioni territoriali.

L'ambito ANS3(5) è localizzato a nord dello stadio, esterno all'urbanizzato, per la quale si prevede una destinazione compatibile con la realizzazione di un polo sportivo.

Art. 2 INDICI URBANISTICI

Gli interventi edilizi ed urbanistici nell'ambito del Piano Particolareggiato in oggetto sono regolamentati dai parametri di seguito elencati (RUE_Portomaggiore_approvato CON Delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 05/08/2010):

- SUPERFICIE LORDA (SL)

Per superficie lorda, ai soli fini urbanistici, si intende la somma delle superfici misurate al perimetro esterno di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati dell'edificio comprese le pensiline con aggetto superiore a ml.1,50, le logge ed i porticati di uso privato. Sono esclusi dal calcolo della superficie lorda:

- i vani o loro porzioni, compresi sottotetti e soffitte, di altezza massima inferiore a ml. 1,80;
- i vani destinati esclusivamente ad accogliere impianti tecnologici quali la centrale termica, elettrica, di condizionamento, antincendio se richiesti da normative o autorità competenti;
- i vani ascensore, montacarichi e relativi vani tecnici;
- balconi aperti su almeno due lati;
- le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a ml.1,50;
- i cornicioni e gli elementi decorativi in genere; i porticati di uso pubblico;
- le autorimesse, purché pertinenziali ai sensi della L.122/89 e s.m.i., nella misura massima di mq.30 di superficie netta per ogni unità immobiliare, purché vincolati sia a tale destinazione sia con vincolo di pertinenzialità, con atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto;
- le scale esterne a sbalzo ed aperte; le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed aggetto quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.

Nella Superficie Lorda andranno inoltre calcolati anche i sottotetti e le soffitte (anche se non accessibili), per la porzione avente altezza superiore a ml. 1,80.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro, la dimensione dell'aggetto della pensilina è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro, le partizioni esterne e di interpiano aventi spessore superiore a cm. 30, sono comunque computate con spessore convenzionale di cm. 30.

In relazione agli edifici esistenti le sole opere di coibentazione termica delle pareti esterne, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm.15, non determinano aumento di superficie lorda.

- SUPERFICIE UTILE (Su)

La superficie utile è la superficie di pavimento delle unità immobiliari (compresi gli accessori interni), misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, e di tutte le superfici accessorie, e al lordo di attrezzature di arredo (armadi a muro, pareti-contenitore e simili).

E' superficie utile anche la parte di sottotetto avente i requisiti minimi di altezza, illuminazione, aerazione, ecc., richiesti per gli spazi principali e/o secondari, quando tali spazi sono accessibili da scala fissa (anche a chiocciola).

E' esclusa dal calcolo della superficie utile la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro vano tecnologico, nonché i vani di altezza massima non superiore a mt. 1,80.

- SUPERFICIE ACCESSORIA (Sac)

La superficie accessoria è la somma della superficie delle parti degli edifici destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre, nonché dei vani tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedi tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili).

Sono superfici accessorie:

- gli spazi di servizio dell'unità edilizia, di uso comune a più unità immobiliari, siano essi chiusi o aperti e coperti: ad esempio lavanderie, stenditoi, depositi, locali di servizio condominiale in genere, autorimesse collettive, soffitte

- condominiali, atri e androni, porticati e simili; spazi tecnici praticabili contenenti impianti dell'edificio: ad esempio centrali termiche e simili;
- spazi aperti e coperti pertinenti delle singole unità immobiliari, e cioè: logge, balconi coperti, portici e simili;
 - spazi scoperti delle singole unità immobiliari: balconi scoperti, terrazze (con esclusione degli spazi scoperti a terra quali cortili, chiostrine, giardini privati e simili, e delle coperture piane ricoperte con almeno 40 cm di terreno vegetale);
 - pertinenze esclusive delle singole unità immobiliari, chiuse, o aperte e coperte, e cioè: cantine, autorimesse, posti-auto privati soffitte pertinenziali, lavanderie pertinenziali;
 - vani scala interni alle singole unità immobiliari, computati in proiezione orizzontale una sola volta. Non costituiscono nè Su, nè Sac le superfici dei seguenti elementi: i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico;
 - i corselli condominiali delle autorimesse anche se coperti, e relative rampe, nonché i corridoi condominiali di accesso alle cantine; tutti gli spazi scoperti di uso comune a più unità immobiliari;
 - tutti gli spazi non fruibili, in particolare tutti gli spazi (ad es. le porzioni di sottotetto o sottoscala) aventi altezza utile interna inferiore a m.1,80, nonché gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: ad es. vani motore degli ascensori, intercapedini tecniche, cavedi tecnologici, serbatoi, condotte, cunicoli e simili;
 - gli spazi di collegamento verticale esterni alle singole unità immobiliari ad esempio le scale e relativi pianerottoli e disimpegni, le rampe, i vani di ascensori e montacarichi;
 - gli spazi coperti sottostanti a scale esterne.

Le autorimesse non sono da considerare pertinenziali, ma unità immobiliari autonome quando hanno un'altezza utile media superiore a m. 3,20 e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale di un'attività economica: ad esempio attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili; in questi casi, di conseguenza, costituiscono Su, sia chiuse, che aperte e coperte.

Si considerano 'cantine' (e quindi Sac) esclusivamente vani posti in piani interrati, oppure vani posti nel primo piano fuori terra. Vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine.

E' superficie accessoria la parte di sottotetto avente altezza minima di ml. 1,80 priva dei requisiti minimi (altezza, illuminazione, aerazione, ecc.) richiesti per gli spazi principali e/o secondari, quando tali spazi sono accessibili da scala fissa (anche a chiocciola).

Sono pertanto esclusi dal computo della Sac i locali sottotetto o loro porzioni aventi altezza minima inferiore a ml. 1,80.

- SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)

La superficie complessiva è la somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC. = Su + 60\% Sac$). Nell'edilizia residenziale essa corrisponde alla Superficie complessiva di cui al D.M. 801/77.

- SUPERFICIE COPERTA (SQ)

Per superficie coperta si intende quella individuata dalla proiezione in pianta di tutte le parti emergenti dal suolo e delimitate dal perimetro delle pareti esterne comprese le scale esterne a sbalzo ed aperte di aggetto superiore a ml. 1,50 e con dislivello superiore a ml. 1,20 rispetto al piano di riferimento, i balconi aperti di aggetto superiore a ml. 1,50, le pensiline con aggetto superiore a ml.1,50, i cornicioni con aggetto superiore a ml. 1,50, le logge e i porticati di uso privato.

Sono esclusi dal calcolo della superficie coperta:

- i balconi aperti su almeno due lati, di aggetto non superiore a ml. 1,50
- le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a ml.1,50,
- i cornicioni con aggetto non superiore a ml. 1,50;
- i porticati di uso pubblico;
- le scale esterne a sbalzo ed aperte, con aggetto complessivo non superiore a ml. 1,50;
- le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed aggetto, quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro si considera piano di riferimento:

la quota media del terreno naturale; la quota media del terreno modificato con l'insediamento edificato; la quota media del marciapiede esistente o di progetto. Ai fini dell'applicazione di questo parametro, la dimensione dell'aggetto della cornice di copertura (cornicione) o della pensilina, è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.

In relazione agli edifici esistenti le sole opere di coibentazione termica delle pareti esterne, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm.15, non determinano aumento di superficie coperta.

- VOLUME (V)

Il volume degli edifici si computa come somma dei prodotti delle superfici lorde di tutti i piani fuori e dentro terra, esclusi i sottotetti, per le relative altezze di piano. Andranno calcolate anche soffitte e sottotetti, se accessibili da scala fissa ed esclusivamente per la porzione avente altezza superiore amt. 1,80.

Il volume delle pensiline con aggetto superiore a ml. 1,50, è dato dall'ingombro della superficie coperta moltiplicato per il dislivello fra la media delle quote dell'intradosso della pensilina ed il piano di riferimento.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro la dimensione dell'aggetto della pensilina, è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.

Sempre ai fini dell'applicazione di questo parametro, le partizioni esterne e di interpiano aventi spessore superiore a cm. 30, sono comunque computate con spessore convenzionale di cm. 30.

- AMBITO

E' una porzione di territorio identificata dal PSC in applicazione della l.r. 20/2000, sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche sulla base di caratteri progettuali assegnati dal piano a tali porzioni di territorio. Gli ambiti sono sempre individuate nella cartografia del PSC e del RUE con perimetrazioni continue.

- SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) e INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT).

La Superficie territoriale è la porzione di territorio comprendente sia le aree di

pertinenza delle Unità Edilizie (Superficie fondiaria) che le aree per le opere di urbanizzazione. Sulla ST si applica l'indice di utilizzazione territoriale UT che rappresenta la densità edilizia territoriale, ossia il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (ST).

- SUPERFICIE FONDIARIA (SF) e INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF).

La superficie fondiaria è la superficie di pertinenza degli edifici esistenti o futuri al netto delle aree da riservare, in base alle presenti norme, alle opere di urbanizzazione. Sulla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria UF che rappresenta la densità fondiaria, ossia il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria.

- CARICO URBANISTICO

Si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle dotazioni necessarie di infrastrutture per l'urbanizzazione, alle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, nonché alle dotazioni di parcheggi pertinenziali, in base alle dimensioni ed agli usi presenti o previsti nell'insediamento. Ai sensi della L.R. 31/2002 art. 28 si ha comunque aumento di carico urbanistico in caso di:

a) aumento delle superfici utili degli edifici;

b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili tale per cui per il nuovo uso siano richieste dotazioni territoriali e/o dotazioni di parcheggi pertinenziali superiori all'uso preesistente;

c) aumento delle unità immobiliari.

Tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dalla quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi e per parcheggi privati richiesti ai sensi del RUE in base alle dimensioni ed agli usi esistenti o previste nell'insediamento stesso.

- RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA (Q)

Il rapporto di copertura è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Il rapporto di copertura è fissato dal RUE dalle norme di attuazione del POC o del PUA.

Art. 3 LIMITI EDIFICATORI.

In ogni lotto potranno essere realizzate costruzioni con tipologie edilizie diverse, singole, binate, in linea, a schiera, ecc.; è consentito di procedere alla integrazione o accorpamento di due o più lotti contigui che presentino la medesima tipologia edilizia, allo scopo di realizzare una o più costruzioni abbinata, a schiera, in linea e/o comunque con diversa distribuzione delle superfici consentite. In tal caso potranno essere utilizzati per l'unica o le molteplici costruzioni gli stessi diritti edificatori di ciascuno dei lotti unificati. E' altresì consentito il trasferimento, parziale o totale, dei diritti edificatori anche fra lotti non contigui, previa comunicazione scritta agli organi di controllo comunali, ante richiesta del Permesso di Costruire.

E' altresì consentita l'ulteriore suddivisione dei macro-lotti come individuati nel Piano, o come integrati a norma del presente articolo a condizione che sia mantenuto inalterato il diritto edificatorio convenzionato unificato.

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 i limiti massimi previsti dalle presenti NTA. Nei singoli lotti è ammessa l'edificazione per stralci quantitativamente inferiore a quella convenzionata purché la quantità finale non superi il diritto edificatorio massimo convenzionato.

Art. 4 COSTRUZIONI ACCESSORIE E PERTINENZE.

La costruzione di piccoli manufatti amovibili, quali pertinenze, gazebo e pergolati, è ammessa in deroga agli indici di cui alle tabelle successive, ma nei limiti di dimensione, distanze e qualità, previste dal presente art..

In ogni lotto potranno 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. L'installazione di detti manufatti, "cassette ricovero attrezzi, piccole serre, gazebo e pergolati" sono consentiti in misura massima del 15% della s.f. del lotto, con limiti per cassette e/o serre che non potranno mai superare i mq. 6,00 per ogni alloggio.

Altezze max. dei manufatti inferiori ai mt. 3,00. Distanza dai confini del lotto \geq a cm. 50, e/o in aderenza solo in caso di costruzione abbinata e contemporanea con il

lotto o l'area esclusiva adiacente e comunque mai sui fronti stradali ma esclusivamente su fronti laterali o interni rispetto al/ai lato/i stradale/i.

Tali costruzioni accessorie non saranno computate ai fini diritti edificatori del lotto.

Art. 5 INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA DI PROGETTO UF_{PRO} MQ/MQ

Il massimo indice di utilizzazione fondiaria è di 0,42 così come stabilito dalla scheda d'ambito di progetto, consentito dal POC punto 5.5.9; la superficie fondiaria di progetto (SF_{PRO}) è di mq. 29.464, dalla quale si evince una capacità insediativa totale massima di progetto (ST_{TOT}) di mq. 12.410

L'indice di utilizzazione fondiaria di 0,42 distribuito ai singoli macro-lotti da i risultati qui sotto riportati nella seguente tabella:

TABELLA INDICI

LOTTO N°	SF_{PRO} MQ	UF_{PRO} MQ/MQ	SC MQ
1	766	0,42	321,72
2	2654	0,42	1114,68
3	988	0,42	414,96
4	3096	0,42	1300,32
5	4100	0,42	1722
6	3190	0,42	1339,8
7	3045	0,42	1278,9
8	6211	0,42	2608,62
9	1477	0,42	620,34
10	1604	0,42	673,68
11	2333	0,42	979,86
	29464	0,42	12374,88

Art. 6 TIPOLOGIE EDILIZIE.

Considerata l'ampia superficie dei lotti, si dà indicazione generica in merito alla tipologia realizzabile in ciascuno di essi; è nell'interesse comune dare un segno di

continuità con la recente realizzazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata che ha interessato il comparto classificato dal PRG come sottozona territoriale "C1"a"/AIU - Aree di espansione residenziale vincolate a strumenti urbanistici preventivi di attuazione del PRG nel Capoluogo.

Quindi in funzione di tale premessa le indicazioni sulle tipologie edilizie ammesse sono le seguenti:

- mono-familiare : edifici isolati -1alloggio;
- bifamiliare : edifici isolati o binati -2 alloggi;
- schiera : edifici affiancati o binati - max 5 alloggi;
- plurifamiliare: edifici isolati o binati, in linea o a sviluppo verticale o altro - max 5 alloggi;

Le autorimesse private e i vani di servizio saranno inseriti nell'ambito della volumetria del fabbricato da realizzare.

Sono ammesse quote di costruzione in seminterrato, da computarsi come volume, sono ammessi altresì rinterri di parte delle costruzioni, con sopraelevazione delle aree cortilive rispetto alla quota del marciapiede stradale.

Art. 7 ARRETRAMENTO DEGLI EDIFICI DAGLI SPAZI PUBBLICI, ALLINEAMENTI, VERDE PRIVATO, RECINZIONI E PASSI CARRAI

L'arretramento dagli spazi pubblici dei fronti delle costruzioni deve realizzarsi secondo le distanze indicate per ogni lotto; dette distanze sono legate ad ovvie esigenze di allineamento degli stessi fronti prospicienti su strada.

In fase di intervento edilizio diretto dovrà essere prevista, all'interno del lotto, una dotazione di almeno mq. 10 per 100 mc. di costruzione da destinare a verde privato o condominiale e sistemare a giardino.

Tutti i lati dei lotti prospicienti strade e spazi pubblici in genere dovranno 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, uniformate alle caratteristiche delle costruzioni principali.

Le altezze di tali recinzioni non devono essere superiori a ml.1.20, con riduzione delle altezze in prossimità di curve ed incroci, dove dovranno essere impiegati pannelli e materiali trasparenti, idonei per consentire la visibilità da norme di codice stradale.

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 potranno essere realizzate con le modalità dei commi precedenti, oppure potranno essere costituite da paletti metallici su muretto e rete plastificata.

I passi carrai dovranno rispettare le disposizioni vigenti in materia e, in ogni caso, non sono ammessi su aree destinate a verde pubblico.

Art. 8 DISTANZE FRA LE COSTRUZIONI E DISTACCHI DAI CONFINI.

Per quanto riguarda le distanze fra le costruzioni, dai confini e dalle strade, si considerano qui richiamate le specifiche disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico Edilizio e dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, qualora non espressamente previsto dalle seguenti norme:

1. – ml. 5,00 dalle strade e dai confini di lotto;
2. – ml. 10,00 fra edifici diversi.
3. – ml. 20,00 dalla Via C. Aventi.
4. Il distacco delle costruzioni dai confini non deve mai essere inferiore a metà dell'altezza del fabbricato con il minimo di ml. 5.00.

Art. 9 ALTEZZE DEGLI EDIFICI.

L'altezza massima prevista degli edifici non deve superare i ml. 7,50 misurata dalla quota del marciapiede esterno alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura, piano o quota inferiore di quello in pendenza e comunque non superiore a due piani.

Art. 10 PARCHEGGI DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI.

In fase di intervento edilizio diretto dovrà essere prevista, all'interno del lotto o del fabbricato, una richiesta di *un posto auto ogni 50 mq. di SC o frazione e in ogni caso non meno di un posto auto per ogni unità immobiliare.* (ART. II 5 comma 7_ RUE)

Art. 11 REQUISITI TIPOLOGICI DEI PARCHEGGI PUBBLICI

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, solo ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

2. Nei parcheggi pubblici P1 e P2, in quelli pertinenziali di uso comune P3c, P3r e nelle autorimesse le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x5,0; le dimensioni del posto-autocarro non devono essere inferiori a m. 3x10. (ART.II 4 comma 1-2_RUE)

I parcheggi pubblici sono stati distribuiti in maniera omogenea all'interno del comparto e non sono previsti parcheggi in linea

Art. 12 CESSIONI DI AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI- QUANTITA' DI DOTAZIONI.

All'interno dell'area sono possibili insediamenti oltre che per uso residenziale anche per attività commerciali così come specificato dall' ART.II.6 del RUE e qui di seguito riportato:

A1) Per gli usi residenziali (a1 e a2) e i servizi connessi b1 (esercizi commerciali 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) , b6 (artigianato dei servizi agli automezzi), b7 (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), negli interventi edilizi diretti NC, RI, AM non compresi in PUA:

- P1 = 10 mq. (ogni 100 mq. di SC)

A2) Per gli usi residenziali e i servizi connessi di cui sopra, nell'ambito di un PUA (e salvo diverse disposizioni specifiche del POC):

- P1 = 20 mq;

- U = 45 mq.

I parametri urbanistici non subiranno variazioni in quanto già considerati negli standard di progetto

Art. 13 CRITERI PROGETTUALI E TIPOLOGICO-COSTRUTTIVI.

Sarà data molta importanza alla scelta delle tecniche costruttive da adottare per i nuovi edifici residenziali, puntando essenzialmente alla costruzione a basso fabbisogno energetico. Il tipo di costruzione in mattone, in calcestruzzo ecc. offrono buone possibilità per soddisfare le richieste della nuova normativa in modo semplice ed efficace.

Indipendentemente dal tipo di costruzione sia con una parete monostrato che con

una parete con isolamento esterno (parete con cappotto) o una doppia parete con intercapedine, si ottiene un eccezionale comfort ed abitabilità con un'ottima durata della costruzione. Un enorme vantaggio in questo tipo di costruzioni, è la capacità di accumulare il calore sia in inverno che in estate con un aumento del clima abitativo e del benessere stesso.

Durante l'estate il surriscaldamento durante il giorno viene tenuto ad un livello minimo dovuto alla massa della costruzione e nei mesi invernale rilascia il calore immagazzinato all'interno dell'abitato. Si darà rilievo alla differenziazione delle sorgenti energetiche per il riscaldamento e il raffrescamento.

Le caratteristiche costruttive sopra elencate avranno lo scopo di salvaguardare le interferenze della lottizzazione rispettando i quattro sistemi di risorse che qui di seguito vengono riportati e successivamente descritti:

- *sistema acqua* - riferito sia alla salvaguardia delle condizioni di fragilità delle dotazioni delle risorse idriche oltre al miglioramento della qualità delle acque superficiali.
- *sistema aria* - riferito alla qualità dell'aria e all'inquinamento acustico.
- *sistema energia* - riferito alla riduzione del consumo di combustibili fossili per il riscaldamento e raffrescamento.

La scelta di costruire un involucro edilizio ad alte prestazioni isolanti, quindi con un importante risparmio negli apporti energetici per il riscaldamento e raffrescamento, determinerà una riduzione delle emissioni di CO₂ ed un miglioramento della qualità dell'aria .

- *sistema rifiuti* - supporti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

I criteri di progettazione tipologica dovranno essere possibilmente unificati ed uniformati finalizzando le soluzioni e le scelte dei materiali alla realizzazione di un complesso residenziale con caratteristiche organiche e omogenee.

L'utilizzo delle nuove tecnologie costruttive finalizzate al risparmio energetico, non precludono l'utilizzo dei materiali storicamente utilizzati in queste zone; di conseguenza nella progettazione e realizzazione degli interventi edilizi diretti si rispetteranno le seguenti indicazioni:

- murature e paramenti di facciata con intonaco tinteggiato in genere, la muratura laterizia faccia a vista con mattoni nuovi, vecchi o del tipo invecchiato. Potranno essere ammesse altre tipologie, previa richiesta di parere preventivo.

- manto di copertura con tegole curve (coppi) in cotto o altro materiale di color simil-cotto e le tegole tipo "alla portoghese" o similari in cotto o altro materiale di color simil-cotto.
- tinteggiature esterne con tinte pastello previa valutazione di campionature da parte degli organi Tecnici Comunali.
- infissi esterni (avvolgibili, scuri, ecc.) con colorazioni in sintonia con le tinte adottate per il fabbricato. Nel caso in cui la scelta ricada su materiale metallico l'infisso dovrà essere di tipo colorato (la colorazione proposta sarà valutata da parte degli organi Tecnici Comunali), sono esclusi i tipi anodizzato colore argento e oro. Le porte esterne ed in particolare i portoni delle autorimesse dovranno uniformarsi, almeno per colorazione, agli altri infissi del fabbricato.
- ringhiere uniformate per "intero fabbricato" di tipo metallico o in muratura come per le recinzioni. Potranno essere ammesse altre tipologie, previa richiesta di parere preventivo.
- 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 dovrà avvenire con intervento unitario.
- terrapieni sono ammessi senza limitazioni.
- tende esterne che nello stesso fabbricato dovranno uniformarsi per tipologia e colorazione.

Art. 14 DEPURAZIONE DELLE ACQUE DI SCARICO.

La nuova urbanizzazione di un terreno agricolo comporta un aumento della superficie impermeabile, alterando quindi la quantità di pioggia infiltrata e il relativo deflusso superficiale.

Il Consorzio di Bonifica II Circondario interviene nella valutazione di tali modifiche al regime idraulico prevedendo sistemi di riduzione delle portate in ingresso nella rete scolante, in modo tale che la stessa non vada in crisi nel caso di eventi meteorici di particolare intensità.

Per mantenere il principio di invarianza idraulica, ossia neutralizzare la variazione della permeabilità superficiale del terreno, occorre dunque realizzare misure compensative, secondo una o più delle seguenti modalità:

- utilizzo di materiali in grado di far infiltrare parte della precipitazione (grigliati);

- sovradimensionamento dei collettori di raccolta delle acque bianche;
- posa di vasche interrato per la laminazione delle portate;
- ampliamento dei fossi di scolo esistenti o realizzazione di nuovi fossi;
- individuazione di aree verdi temporaneamente esondabili, da adibirsi a superfici di invaso;
- creazione di volumi riempiti con materiale granulare poroso nelle parti depresse delle aree a verde.

Per quanto riguarda il Piano Particolareggiato in oggetto, si opta per la predisposizione di un volume di invaso che consenta di raccogliere le acque meteoriche nel caso di eventi critici.

La soluzione individuata per l'invaso consiste nel trattenere il volume all'interno dell'area di nuova urbanizzazione, utilizzando alcune vasche interrato all'interno dei singoli lotti, unitamente a bacini di laminazione all'interno delle aree a verde previste nel progetto.

La rete scolante, dunque, raccoglierà le acque bianche provenienti dalle strade, dai parcheggi e dai lotti e le convoglierà verso i suddetti bacini di laminazione, posti rispettivamente a est e a ovest dell'area, aventi profondità medie comprese tra 50 e 65 cm. Le vasche prefabbricate poste all'interno dei lotti saranno in numero di 12 per un volume unitario di 12 mc.

Una parte del volume di invaso sarà garantito dalle tubazioni che costituiscono la rete scolante interrato, mentre la maggior parte del volume di acqua verrà raccolta all'interno dei bacini, i quali avranno una capacità rispettivamente di 300 e 1600 mc circa.

Il volume di invaso è costituito quindi da 200 mc della rete scolante, 150 mc delle vasche interrato e 1900 mc dei bacini di laminazione, per un totale di 2250 mc circa, sufficienti a garantire lo standard prescritto dal regolamento consortile, pari a 500 mc per ettaro di superficie impermeabilizzata.

Al termine dell'evento di piena che comporta il riempimento dei suddetti bacini, l'acqua defluirà attraverso i tratti terminali della rete scolante verso il condotto principale che collega l'area in oggetto al ricettore finale, costituito dal Canale Derivazione

Art. 15 PRESCRIZIONI E NORME

Ad integrazione del presente Piano Particolareggiato, qualora non contrarie o limitative rispetto a quanto previsto, sono estese le prescrizioni e norme del vigente Piano Operativo Comunale e quelle del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio, nonché le norme vigenti in materia, come fossero qui integralmente trascritte.

TABELLA RIASSUNTIVA

Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto di intervento (ST pro)		Mq. 49.617
Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto di intervento ricadente in vincolo (ST pro-vinc)		Mq. 4.387
Capacità insediativa totale di progetto (SC tot)		Mq. 12.410
Superficie delle attrezzature e spazi collettivi di progetto (U)	V1 = Mq. 4.446,50	Mq. 5.585,10 (scheda d'ambito mq. 5.584,50 richiesti)
	V2 = Mq. 513	
	V3 = Mq. 64	
	V4 = Mq. 76	
	V5 = Mq. 187,60	
	V6 = Mq. 298	
Dotazione ecologica	Mq. 3.472 3270	tot. Mq. 3270,00
Superficie occupata dagli invasi	Mq. 3.203	
 Parcheggi Pubblici (P1)	P1 = Mq. 275	Mq. 3.391 (scheda d'ambito mq. 2.482 richiesti)
	P2 = Mq. 220	
	P3 = Mq. 565	
	P4 = Mq. 839	
	P5 = Mq. 392	
	P6 = Mq. 413	
	P7 = Mq. 440	
	P8 = Mq. 247	
Superficie delle viabilità di progetto (STR)		Mq. 12.294
	Confini di proprietà materializzati e rilevati STpro + STpro-vinc (Mq. 54.004)	
	limite non edificabile indicato dell' ENEL - ST pro-vinc. Area edificabile ricadente in vincolo (mq. 4.387)	
	limite indicato nel PSC come fascia di rispetto della linea ferroviaria	
	Piazzola per deposito Rifiuti Solidi Urbani	
	Aree Verdi di Piano Particolareggiato	
	dotazione ecologica	