

OGGETTO: Proposta di intervento per la realizzazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata, nel proprio terreno incluso nell'ambito classificato come ANS2(10) in Via Viola, Longastrino (FE)

COMMITTENTI: Sig. GUERRINI QUARTO Via Viola n.8 Longastrino (FE)
Sig.ra GUERRINI ROSANNA Via Viola n.8 Longastrino (FE)

TAV. n.18

PROGETTO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RISERVATO AL COMUNE

Allegato alla delibera di Giunta Unione Valli e Delizie n. 47 del 23.05.2019 "APPROVAZIONE PUA scheda intervento ANS2(10)-1"

COPIA CONFORME ai sensi dell'art.23, comma 1 del D.Lgs. n.82/2005 dell'originale sottoscritto con firma digitale e memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).

Il Segretario Generale
D.ssa Rita Crivellari

IL PROGETTISTA

Arch. Paolo Lazzarini
Via Buscaroli 3, 48017
Conselice (RA)
Info.studiolpa@gmail.com

DATA: 30-10-2017
ARGENTA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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. 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 = 1955 mq.

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

TABELLA INDICI PLANIMETRICI

	SF		SC	
Lotto 01	681,00	mq	204,26	mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 02	729,00	mq	218,66	mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 03	726,00	mq	217,76	mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 04	743,00	mq	222,85	mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 05	743,00	mq	222,85	mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 06	743,00	mq	222,85	mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 07	702,00	mq	210,56	mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 08	702,00	mq	210,56	mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 09	736,00	mq	220,76	mq (S.U.+ 60%S.A.)
totale	6505,00	mq	1951,11	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 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 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).

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. 7 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 devono essere considerati come principali anche i fronti rivolti verso tutte le strade di nuova lottizzazione e verso il verde pubblico.

ART.8 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. 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.9 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.10 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.

ART.11 – PRESCRIZIONI IN MATERIA SISMICA

In considerazione di quanto emerso dalle analisi svolte in sede di pianificazione urbanistica (possibilità di cedimenti post sismici importanti), in fase di progettazione esecutiva, dovranno essere eseguite ulteriori prove geognostiche definite in relazione alle tipologie strutturali prescelte ed alla natura dei carichi previsti, ai sensi della normativa sismica vigente. Tali prove dovranno essere realizzate anche al fine di determinare i parametri geotecnici dei terreni interessati dall'intervento, per definire con maggiore precisione i cedimenti post sismici che nella precedente fase sono stati calcolati con parametri ottenuti da correlazioni empiriche e pertanto soltanto indicativi.

Si raccomanda infine di individuare soluzioni tecniche che limitino quanto più possibile l'accadimento di problematiche legate all'instabilità cosismica e non dei terreni.