

<p>COMUNE DI ARGENTA PROVINCIA DI FERRARA</p>	<p>COMMITTENTI: PANIZZA CELIO PANIZZA ELISA CELESTINA MATTIOLO MARA VANNINI VALENTINO R.B. IMMOBILIARE</p>
<p>OPERA</p>	<p>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO VIA CANOVE: ANS 2(3)</p>
<p>ALLEGATO A</p>	<p>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</p>
<p>DATA</p>	<p>7-2011;AG. 2- 2012; AG. 5-2012; AG 10-2012</p>
<p>PROGETTISTA Ing. Carlo Argnani</p>	
<p>LA PROPRIETA' PANIZZA CELIO PANIZZA ELISA CELESTINA MATTIOLO MARA VANNINI VALENTINO R.B. IMMOBILIARE</p> <hr/>	
<p>Studio tecnico Ing. Carlo Argnani via Garibaldi 33 Conselice tel. 054588242</p>	

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PREMESSA.

Il Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa Privata di cui al presente progetto, interessa il comparto classificato dal PSC come ANS 2 (3)

L'Ambito di Intervento è situato in Comune di Argenta, capoluogo, a margine della Strada Comunale, Via Canova.

Per la edificazione, salvo quanto stabilito dai seguenti articoli, rimangono validi principi e regole degli Strumenti Urbanistici Comunali (RUE e Regolamento di Igiene Comunale).

Art. 1 NORME GENERALI.

La posizione e la dimensione dei lotti, risulta dalla planimetria generale di Piano Urbanistico Attuativo "Tav. 2", è al foglio 101 con i mappali 2-63-65-106-179-238-239-365 per un totale di mq. 50252.

Art.2 INDICI URBANISTICI

Gli interventi edilizi ed urbanistici nell'ambito del Piano Particolareggiato in oggetto sono regolamentati dai parametri di seguito elencati:

• SUPERFICIE LORDA (SI)

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 ad 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, 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, 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).

La Su, nel caso degli alloggi, corrisponde alla "superficie utile abitabile" di cui all'ART. 3 del D.M.10/5/1977 n. 801 al quale fanno riferimento le Tabelle parametriche regionali per gli oneri di urbanizzazione (salvo che per le funzioni di tipo produttivo).

- **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, atrii e androni, porticati 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 o posti-auto privati coperti, soffitte pertinenziali, lavanderie pertinenziali;
- vani scala interni alle singole unità immobiliari, computati in proiezione orizzontale una sola volta.
- spazi tecnici praticabili contenenti impianti dell'edificio ad esempio centrali termiche e simili;

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).

- **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 oggetto complessivo non superiore a ml. 1,50;
- le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed oggetto, 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'oggetto 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.

- **SUPERFICIE PERMEABILE (SP)**

Si definisce superficie a verde permeabile (SP) di un lotto o di un comparto la porzione di questo che viene lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazione o di costruzione fuori o entro terra che impedisca alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Ai fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, ossia precedente alla costruzione. In specifico, si considerano permeabili le superfici inghiaiate e le superfici a verde erboso carrabile con griglia in materiale plastico, mentre non si considerano permeabili le pavimentazioni in prefabbricati autobloccanti in cls o simili, ancorché grigliati.

La superficie permeabile minima dovrà essere il più possibile estesa, fatta salva la superficie coperta massima e la possibilità di pavimentare i percorsi carrabili o pedonali interni dei singoli lotti. La SP dovrà comunque risultare maggiore del 20% della SF.

- **ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H)**

L'altezza di un edificio H coincide con l'altezza massima, corrispondente a quella del suo fronte più alto e non può superare m. 10,50 e/o 3 piani.

Nella determinazione dell'altezza delle fronti e dell'edificio sono esclusi i manufatti quali gli extracorsa degli ascensori, vani tecnici particolari, tralicci per le linee elettriche, antenne, serbatoi idrici, camini, ciminiere e simili.

Per gli edifici a destinazione produttiva, sono esclusi dal computo dell'altezza dell'edificio gli impianti e le attrezzature che per motivi tecnologici o per il loro funzionamento richiedono una particolare altezza o configurazione.

- **VOLUME (V)**

Il volume degli edifici si computa come somma dei prodotti delle superfici lorde di tutti i piani fuori e dentro terra, compresi i sottotetti, per le relative altezze di piano.

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.

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 volume.

- **S.T. = SUPERFICIE TERRITORIALE**

La Superficie Territoriale è quella porzione di terreno oggetto degli strumenti di attuazione del POC che comprende sia le aree di pertinenza dei nuovi edifici (Superficie Fondiaria), che le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

- **S.F. = SUPERFICIE FONDIARIA**

La superficie fondiaria è quella di pertinenza degli edifici al netto delle aree da riservare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque di uso pubblico.

- **U.F. = UTILIZZAZIONE FONDIARIA**

Rappresenta il rapporto tra la superficie complessiva e la superficie fondiaria in mq./mq. E può variare a seconda dei lotti.

- **U.T. = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE GENERALE**

Esprime la densità edilizia territoriale, ossia il rapporto in mq./mq. Fra la SC edificabile e la relativa superficie territoriale.

- **DISTANZE**

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato.

Nel caso di sopraelevazioni si considera la superficie coperta della sopraelevazione.

DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA'

Ai fini del presente articolo per confine di proprietà si intende il confine delle aree di tutte le proprietà degli aventi titolo, considerate nel loro complesso.

Nelle nuove costruzioni e per gli interventi su edifici esistenti che comportano modifiche alla sagoma, le distanze dai confini di proprietà nonché dalle strade non possono essere inferiori a ml. 5.00.

In ogni caso, è ammessa la costruzione in aderenza ad edificio preesistente ubicato sul confine di proprietà, nel rispetto di quanto prescritto dal Codice Civile all'ART.873 e seguenti, senza eccedere, in pianta e in alzato, la dimensione di quanto esistente a confine;

eventuali eccedenze sono ammesse nel rispetto degli indici di zona previa convenzione con il confinante registrata e trascritta;

- la costruzione in aderenza o comunione nel caso di edifici oggetto di progetto unitario (edifici bifamiliari, edifici a schiera, ecc.);
- l'edificazione sul confine di proprietà a seguito di convenzione tra confinanti, registrata e trascritta;
- la costruzione di edifici a distanza inferiore a ml. 5.00, purché sulla base di convenzione tra confinanti debitamente registrata e trascritta.

DISTANZA TRA I FABBRICATI

La distanza minima intercorrente tra edifici non può essere inferiore a m. 10,00.

Fra edifici non antistanti è prescritta la distanza minima di m. 3,00.

Fra edifici antistanti dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con minimo di m.10. Non si considerano nuovi edifici i proservizi pertinenziali che vengono realizzati al servizio della funzione esistente.
- E' altresì ammessa la costruzione in aderenza o comunione e per edifici oggetto di progetto unitario.
- La distanza tra il fabbricato principale ed i proservizi di altezza "H" non superiore a ml. 3.00 all'interno della stessa proprietà, deve essere maggiore o uguale a ml. 3.00.

DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE.

Per tutti gli interventi edilizi, è prescritta la distanza minima di ml.10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Tale prescrizione si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

DEROGA ALLE DISTANZE PRESCRITTE

Sono consentiti interventi in deroga ai distacchi precedentemente prescritti, fatte salve le norme del Codice Civile, del codice della Strada e dei distacchi dalle pareti finestrate di terzi, nei casi seguenti:

- per manufatti di modesta mole di arredo urbano o di servizio ai trasporti, chioschi, gazebo, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.;
- nella realizzazione di opere tese al superamento ed alla eliminazione delle barriere architettoniche su fabbricati esistenti (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di m.3 prevista dal Codice Civile);
- per le strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc. nei limiti in cui costituiscano attività edilizia libera;
- per le opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm.15;
- per gli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (canne fumarie, ecc.).
- i muri di cinta ed ogni altro muro isolato con altezza non superiore a ml.3.00 potranno essere realizzati in deroga alle distanze sopra riportate e comunque mai sui fronti stradali ma esclusivamente su fronte laterali o interni rispetto ai/al lato/i stradale/i.
- ai fini delle distanze, non verranno in alcun modo computati:
 - 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 o gli altri elementi decorativi con aggetto non superiore a ml. 1,50;

- le scale esterne a sbalzo ed aperte di oggetto inferiore a ml. 1,50, il cui dislivello rispetto al piano di riferimento, sia superiore a ml. 1,20;
- scale esterne di qualsiasi oggetto e il cui dislivello, rispetto al piano di riferimento, non sia superiore a ml. 1,20;
- le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed oggetto, quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.

DISTANZE DALLA FERROVIA

Per tutti gli interventi edilizi, è prescritta la distanza minima di ml. 50 dalla ferrovia. Nei lotti prospicienti il confine nord ovest del comparto la fascia libera tra il limite di massima edificabilità, rappresentato negli elaborati grafici ed il confine del lotto, dovrà preferibilmente essere sistemato a verde con essenze che concorrano a mitigare gli impatti indotti dalla linea ferroviaria. Il contributo di tali “fasce di mitigazione” dovrà essere quantificato in un’apposita relazione tecnica da prodursi contestualmente alla documentazione allegata alla richiesta di permesso di costruire per i singoli edifici.

DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PERTINENZIALI (P3)

1. In tutti gli interventi edilizi devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (P3r e/o P3c) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla tabella allegata al RUE.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SC dell’intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (autorimesse), ossia in rapporto a: $SU + (Sac - P3) \times 60\%$.
3. Qualora l’applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato all’unità superiore.

Le quantità di posti auto P3 prescritte sono espresse in posti-auto da 2,5x5 m. e comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi dell’Art II.4 comma 1 del RUE.

Tabella dotazioni parcheggi pertinenziali (P3r + P3c) in relazione agli usi

- usi a1 (residenza), a2 (residenza collettiva non turistica):

- un posto auto ogni 50 mq. di SC o frazione e in ogni caso non meno di un posto auto per ogni unità immobiliare.
- usi 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), f1 (attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici dell’obbligo e servizi pre-scolastici), 1 p.a. ogni 50 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo P3c.

Art.3 LIMITI EDIFICATORI.

In ogni lotto potranno essere realizzate costruzioni con tipologie edilizie diverse, singole, binate, in linea, a schiera, ecc., ma con il limite massimo di n° 5 alloggi per fabbricato.

E’ 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 degli indici consentiti. In tal caso potranno essere utilizzati per l’unica

o le molteplici costruzioni i coefficienti di edificabilità e gli indici di copertura di 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 anche per quanto attiene il n° 5 degli alloggi per fabbricato.

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

Art.4 COSTRUZIONI ACCESSORIE E PERTINENZE.

La costruzione di piccoli manufatti amovibili, quali pertinenze, gazebo e pergolati, è ammessa oltre agli indici del PUA, 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.

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

Altezze max. dei manufatti inferiori ai mt. 3,00.

Tali costruzioni non potranno mai essere poste 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 degli indici edificatori del lotto.

Art. 5 INDICI PLANIMETRICI.

L'indice di Utilizzazione Fondiaria (U.F.) medio, come definito dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico comunale, è stabilito in U.F. medio = $0,36 \text{ mq./mq.}$ dove SC_{TOT} rappresenta la Superficie Complessiva Totale massima realizzabile, pari a mq. 10050.00.

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

TABELLA INDICI PLANIMETRICI

ISOLATO	LOTTO	SF (mq)	SC (mq)	Uf(mq/mq)	SF (mq)	SC (mq)
1	MACROLOTTO A	2449,00	857,00	0,35	2449,00	857,00
2	1	715,20	250,32	0,35	7013,53	2454,74
	2	609,60	213,36	0,35		
	3	631,70	221,10	0,35		
	4	653,90	228,87	0,35		
	5	676,00	236,60	0,35		
	6	698,20	244,37	0,35		
	7	720,40	252,14	0,35		
	8	742,50	259,88	0,35		
	9	764,70	267,65	0,35		
	10	801,33	280,47	0,35		
3	11	670,82	234,79	0,35	10634,15	3898,05
	12	664,80	232,68	0,35		
	13	664,80	232,68	0,35		
	14	664,80	232,68	0,35		
	15	664,80	232,68	0,35		
	16	664,80	232,68	0,35		
	17	667,81	233,73	0,35		
	18	663,97	232,39	0,35		
	19	663,97	232,39	0,35		
	20	663,97	232,39	0,35		
	21	663,97	232,39	0,35		
	22	663,97	232,39	0,35		
		MACROLOTTO B	2651,67	1104,19		
4	23	683,80	239,33	0,35	2466,69	863,34
	24	623,78	218,32	0,35		
	25	614,29	215,00	0,35		
	26	544,82	190,69	0,35		
5	27	731,75	256,11	0,35	5391,98	1976,87
	28	659,20	230,72	0,35		
	29	611,65	214,08	0,35		
	30	621,07	217,37	0,35		
	31	649,50	227,33	0,35		
	32	690,25	241,59	0,35		
	MACROLOTTO C	1428,56	589,68	0,41		
		27955,35	10050,00		27955,35	10050,00

Art. 6 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 dello stesso Isolato, agli indici di fabbricabilità dello stesso Isolato ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, sono approvate con delibera di G.M.. Nel caso in cui vi siano modifiche ai perimetri, alla capacità edificatoria, e agli indici di fabbricabilità tra Isolati diversi questo comporterà 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. 7 REQUISITI TIPOLOGICI DELLE STRADE URBANE.

La nuova strada , proseguimento di Via Parigi, avrà le seguenti sezioni minime: sezione totale m. 11,50 con carreggiata di m. 7,00, aiuola alberata di m. 1,50 sul lato OVEST e marciapiedi su ambo i lati di m. 1,50; raggio minimo di curvatura m. 5,00.

Tutte le strade di distribuzione interna avranno 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.

La Via Canova verrà risezionata con le seguenti sezioni: con carreggiata di m.7,00, pista ciclabile di m.2,50, marciapiede sul lato EST di m. 1,50; raggio minimo di curvatura m. 5,00.

Per gli spazi di sosta si prescrivono le seguenti misure minime: spazi di sosta a pettine o in diagonale: profondità m. 5,00 + m.6,00 per lo spazio di manovra, anche qualora siano posti lungo una sede stradale; spazi di sosta in linea: profondità m. 2,50 + m. 3,50 per lo spazio di manovra, anche qualora siano posti lungo una sede stradale.

Gli spazi di sosta in linea, se lungo le strade, sono da escludere presso le intersezioni, fino ad una distanza minima di m. 12,00 dall'intersezione.

Art. 8 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), f1,f2,f3,f4 (attività di interesse collettivo), g1 (mobilità), g3 (reti tecnologiche e relativi impianti), g6 (limitatamente ai servizi tecnici della pubblica amministrazione).

Sono considerate inoltre compatibili, previo realizzo 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. 9 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 saranno inseriti nell'ambito della superficie accessoria del fabbricato da realizzare.

Per gli edifici più prossimi alla tratta della ferroviaria, si consiglia come criterio di buona progettazione:

- di progettare le aperture finestrate affacciate alla ferrovia mediante la realizzazione di logge, balconi con parapetti pieni e/o rientranze così da ridurre ulteriormente il rumore proveniente dall'esterno grazie all'effetto nicchia(riduzione stimabile in 3-4 dB)
- di non realizzare, per quanto possibile, stanze da letto sui lati dell'edificio esposti al rumore della ferrovia.

Per i medesimi edifici più prossimi alla tratta della ferroviaria, compresi nei lotti 1-23-24 (fascia di 100 ml dalla ferrovia), si prescrive inoltre di effettuare una valutazione di clima acustico finalizzata a rilevare gli effettivi livelli di rumore presenti nell'area nel periodo notturno.

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

Art. 10 ARRETRAMENTO DEGLI EDIFICI DAGLI SPAZI PUBBLICI, ALLINEAMENTI, VERDE PRIVATO, RECINZIONI E PASSI CARRAI .

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 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 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 dovranno essere di norma realizzate a cavaliera con le modalità dei commi precedenti, oppure potranno essere costituite da paletti metallici su muretto cm. 20 fuori terra e rete plastificata da cm., 100, fatta salva la deroga dell'Art. 2.

I passi carrai dovranno 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. In fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione ne vengono previsti alcuni di massima. Qualora dovessero essere integrati, modificati od estesi in dimensione e numero i passi carrai previsti, la loro realizzazione, comunque a norma e previo parere del competente servizio Comunale, sarà a completo carico del richiedente il permesso di costruire il singolo fabbricato.

Il tipo di vegetazione ammessa fa riferimento al Regolamento del Verde Comunale.

Art. 11 CRITERI PROGETTUALI E TIPOLOGICO-COSTRUTTIVI.

Nell'ambito 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 dovranno 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. Potranno 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. Potranno essere ammesse altre tipologie, previa richiesta di parere preventivo dell'Amministrazione Comunale.

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 dovrà avvenire con parere unitario.

g- Tende esterne: nel medesimo fabbricato dovranno uniformarsi per tipologia e colorazione.

h- Sui lotti posti in confine sul lato est verso la ferrovia è fatto obbligo di realizzare una siepe sempreverde di altezza min. pari a 2 ml con le essenze previste dal RUE vigente, all. D, a cui si rimanda.

i- In fase di progettazione dei singoli edifici dovranno essere eseguite tutte le valutazioni geologico-geotecniche specifiche, prescritte della normativa vigente.

Art. 12 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. 13 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, come fossero qui integralmente trascritte.