

Allegato alla delibera del
Consiglio Comunale
n.47 in data 10.08.2011



COMUNE DI PORTOMAGGIORE
Piano Urbanistico Attuativo
Lottizzazione "Il Parco"

PROGETTO ESECUTIVO

proprietà : Filippi Fernando

ubicazione : Portomaggiore (FE) - Ampliamento comparto "I giardini"

tecnico : **Dall'Aglio Ing. Paolo Studio Tecnico**
Via Pontegradella, 63/A - 44123 Ferrara (FE)
tel:0532 311176



DATA :

16-02-2011

ALLEGATO :

B

elaborato : NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

scala : -

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1

Le presenti norme disciplinano l'edificazione all'interno dell'area classificata dal P.S.C. come zona d'espansione residenziale ANS3 (1) e ANS2 (3). Per l'edificazione la Giunta Comunale con delibera del 10 settembre 2009, ha autorizzato il sig. Filippi Fernando a presentare Piano Urbanistico Attuativo per insediamento residenziale. Per l'edificazione, salvo quanto stabilito nei seguenti articoli, rimangono valide le prescrizioni del Regolamento Urbanistico Edilizio e del regolamento di igiene comunale.

Art. 2

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

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.

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).

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:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- 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.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- 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.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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.

Art. 3

L'edificazione avviene nel rispetto delle seguenti superfici*:

Superficie Fondiaria (SF) = 5.436 mq

Superficie Complessiva Massima (SC_{MAX}) = 2.106 mq

*E' consentito il trasporto di superficie complessiva da un lotto all'altro, anche se non contigui, a condizione che:

- lo spostamento di SC tra i lotti venga comunicato all'Amministrazione Comunale;
- sul lotto che viene privato di superficie complessiva, sia realizzabile una condizione edificatoria minima, del tipo uni o bi-familiare con superficie complessiva minima di mq. 100,00 e solo sui lotti ineditati e non ancora alienati.

H_{MAX} = Altezza massima degli edifici 2 piani fuori terra

Distanza minima dalle strade di lottizzazione 5,00 m

Distanza minima dai confini 5,00 m

Distanza minima tra gli edifici = H_{MAX} con minimo 10,00 m

SP_{MIN} = Superficie permeabile minima (superficie scoperta non pavimentata) 35% della SF

Art. 4

Per tutto quanto non contemplato si farà riferimento alle norme del P.S.C., del R.U.E. e del P.O.C. vigenti.

Art. 5

E' ammessa la costruzione in confine o in aderenza, sulla base di un progetto unitario richiesto da entrambi i confinanti e con unitaria soluzione architettonica. E' permesso pure il frazionamento e/o l'accoppiamento di lotti, o parti di essi, e confinanti nel rispetto degli indici e prescrizioni delle presenti norme relative ai lotti sui quali si interviene col frazionamento, purché con soluzione architettonica unitaria.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 6

Non sono ammessi proservizi o autorimesse completamente separate dal fabbricato principale e che non siano in armonia architettonica con il fabbricato da erigersi.

Art. 7

E' ammessa in deroga agli indici del PUA, la costruzione di piccoli manufatti amovibili, quali pertinenze, gazebo, pergolati e manufatti di ordine minore (cassette ricovero attrezzi, piccole serre e gazebo) o accessori dell'edificio principale, non autonome e non significative in termini di superficie e volume. Il posizionamento di tali manufatti sarà consentito solo sui fronti laterali e interni del lotto, mai su quelli stradali, e potranno essere realizzati nella misura massima di:

- a) piccoli manufatti amovibili al servizio delle aree verdi e/o cortilive, piccole serre in ferro e vetro, cassette ricovero attrezzi da giardino, ed opere assimilabili, da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - h. max esterna = ml. 3,00;
 - volume max = mc. 16,00;
 - la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);
 - la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture;
- b) gazebo e pergolati da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - h. max esterna = ml. 3,00;
 - superficie coperta max = mq. 16,00;
 - la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);
 - la struttura non potrà essere tamponata, può invece essere coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arella, piante rampicanti, teli, compensati, ecc.

Non sono ammessi box a soffietto in materiale plastico con telaio in tubo metallico.

Tali manufatti, da realizzare esclusivamente con struttura leggera autoportante e materiali di pregio (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti) e quindi con intelaiature in legno, metallo o ghisa assemblate in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione, potranno essere installati nella misura di uno (di ciascuna delle lettere del precedente comma) per unità immobiliare (con esclusione delle u.i. ad uso autorimessa e magazzino) nel rispetto, del RUE vigente, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali. I manufatti di cui sopra non sono computati come autorimesse o posti auto coperti, ai fini del calcolo delle dotazioni minime richieste.

Tali opere, ove lo stato dei luoghi lo consenta, dovranno preferibilmente essere accorpate nel caso di installazioni multiple.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.8

Per favorire lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere garantita per ogni lotto una SP_{MIN} (Superficie Permeabile minima) pari al 35% della SF (Superficie Fondiaria) dello stesso. Dovrà essere prevista, inoltre, la realizzazione di eventuali sistemi di accumulo locali organizzati per singoli lotti o gruppi di lotti che possono essere utilizzati anche per raccogliere le acque ai fini irrigui. Tali sistemi di smaltimento non andranno computati ai fini dell'invarianza idraulica.

Art. 9

Le recinzioni sul fronte strada, dovranno essere ispirate ad elementi semplici e lineari, in armonia con quelle eventualmente esistenti sui lati adiacenti e comunque non potranno superare l'altezza massima di m. 1,20 sul fronte stradale, ad eccezione delle recinzioni adiacenti la sede stradale in curva, per le quali valgono le limitazioni del codice della strada e del R.U.E.; e di m. 2,00 sui fronti laterali e posteriori. Materiali prescritti: muratura intonacata o stuccata a vista; per quanto riguarda i fronti laterali o posteriori sono ammessi materiali metallici su basamento di cls.

Art. 10

Per quanto attiene la composizione architettonica e le strutture, i tamponamenti, gli infissi le coperture e i particolari architettonici, si dovranno rispettare i requisiti prestazionali degli edifici indicati nell'allegato A del R.U.E..

Art. 11

Passi carrabili.

E' prevista in sede di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria la esecuzione di passi carrabili dimensionati in base alle diverse tipologie edilizie previste per ogni lotto (es. doppio per bifamiliare, triplo per trifamiliare ecc.)

I passi carrabili verranno eseguiti con le modalità degli elaborati tecnici allegati al Piano Urbanistico Attuativo. I passi carrabili da realizzarsi in maggiorazione a quelli previsti, saranno eseguiti nelle modalità di cui agli elaborati tecnici (vedi art.22 Codice della Strada e Norme di Attuazione collegate) a complete spese del richiedente il Permesso di Costruire, e previo parere del competente servizio dell'Amministrazione Comunale.

Art. 12

Nei parcheggi pubblici sono previsti posti auto per disabili (nella misura di uno ogni 50 posti auto o frazione di essi - D.M. 14 giugno 1989 n. 236 e D.P.R. 24 luglio 1996 n. 503), da realizzarsi secondo le modalità impartite dalle normative relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 13

Vista la condizione inerente l'approvvigionamento idrico indicata nella scheda progetto n°5 del POC, che limita l'attuazione dell'ambito ad un massimo di incremento di 10 nuove utenze civili. Si impone la comunicazione all'Amministrazione Comunale di ogni nuovo allaccio, la quale terrà il resoconto delle utenze idriche allacciate, almeno fino alla realizzazione della nuova condotta idrica principale con origine da quella esistente in via Delle Anime.