

Unione dei Comuni VALLI E DELIZIE



Argenta - Ostellato - Portomaggiore

Provincia di Ferrara

PROGETTO PER L'EDIFICAZIONE DI MEDIO-PICCOLA STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE DI CUI ALLA SCHEDA POC DEL COMUNE DI OSTELLATO N.1, CON VALENZA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E PERMESSO DI COSTRUIRE

Allegato alla delibera di Giunta
Unione Valli e Delizie
n. 34 in data 27.08.2014 – PUA con
valenza di Permesso di Costruire

*Il Segretario Generale
D.ssa Rita Crivellari*

PUA

2.1

RENORME TECNICHE URBANISTICHE
ED EDILIZIE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

PROPRIETA' •

ALI' s.p.a.

Via Olanda, 2
35100 Padova

ALI' S.p.A.
Via Olanda n° 2
35127 PADOVA
Cod. FISC. IVA n° 00748980285

PROGETTO •

Ing. Paolo Pavanato

Via delle Industrie, 23
45018 Porto Tolle (RO)



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del Piano

Premessa

Dato che il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto è composto da un solo lotto edificabile, la definizione delle norme tecniche, perquanto non espressamente indicato, dovrà necessariamente richiamarsi alle norme generali di pianificazione ed urbanistiche comunali.

L'edificazione nel Piano Attuativo di iniziativa privata in oggetto dovrà rispettare le seguenti norme tecniche.

Art.1 – Caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione

Strade

Le strade dovranno avere una carreggiata di dimensione \geq a 6,00ml, e dovranno essere pavimentate in conglomerato bituminoso, la pavimentazione dovrà sopportare i carichi stradali senza subire deformazioni.

Marciapiedi e percorsi pedonali

I marciapiedi saranno realizzati con pavimentazione in conglomerato bituminoso, cementizio o in pietra naturale, dovrà avere caratteristiche antiscivolo, le dimensioni minime in larghezza pari a 1,20ml ed i dislivelli di quota raccordati con rampe inclinate di pendenza $<$ all'8%.

Verde pubblico attrezzato

Le aree destinate a verde pubblico in uso alla collettività (U1) dovranno essere facilmente accessibili e dotate di servizi per agevolarne la fruibilità come panchine, cestino porta rifiuti, portabiciclette, attrezzature ludiche ecc.

Parcheggio pubblico

Le aree destinate a parcheggio pubblico dovranno essere direttamente accessibili dalla viabilità pubblica, la pavimentazione prevista è la stessa prevista per le strade, in alternativa per le sole aree di sosta del veicolo si può utilizzare una pavimentazione in elementi di calcestruzzo autobloccante di tipo drenante.

Art. 2 – Indice fondiario (UF)

Indice fondiario del lotto edificabile UF (SC_{TOT} / SF_{PRO}) $\leq 0,266$ mq/mq

Art.3 – Norme per l'edificazione

- Tipologie edilizie ammesse
- Altezze massime e minime
- Rapporto di copertura
- Distacchi e distanze da strade, confini e fabbricati

Per la regolazione dei presenti capitoli si rimanda al Regolamento Urbanistico Edilizio in vigore nel Comune di Ostellato.

Art.4 - Destinazioni d'uso ammesse

L'intervento, che si sviluppa su un'area di complessivi 10.106 mq, prevede la realizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare, con una superficie di vendita di 800 mq.

La superficie coperta del fabbricato commerciale è pari a circa 2.020 mq e prevede, oltre agli spazi di vendita, anche ulteriori spazi destinati alla preparazione delle merci e al magazzino, ed i servizi per il personale e per il pubblico.

Non sono previste quote di edificazione con destinazione d'uso residenziale.

Art.5 - Materiali da impiegarsi nelle finiture degli edifici;

Le facciate esterne dei fabbricati potranno essere rifinite con intonaco tradizionale tinteggiato, in alternativa si potrà utilizzare materiali naturali come pietre, legno, ovvero materiali tradizionali come laterizio, gres, ceramica oppure materiali come lamiera e grigliati metallici verniciati.

Art.6 - Tipologie di recinzione

Le recinzioni devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati metallici e non superare l'altezza massima di 3.00ml misurata dalla quota media del piano stradale.

La recinzione potrà essere anche interamente opaca nel rispetto della visibilità e sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, al fine di meglio realizzare la mitigazione visiva prescritta dalla scheda VALSAT.

Art.7 - Accessi carrai

Gli accessi carrai al lotto sono possibili esclusivamente da Stradello della Croce, le dimensioni ed i raggi di raccordo dovranno risultare idonei a disimpegnare le manovre dei mezzi di approvvigionamento dell'area commerciale.

Art.8 – Insegne pubblicitarie

Data la prevalente destinazione commerciale dell'area in questione, sarà possibile realizzare insegne pubblicitarie nelle aree edificabili, sia a terra che sopra i fabbricati, comprese le aree pubbliche a ridosso della viabilità comunale come dotazioni ecologiche (U2), non potranno essere installate nelle aree a verde pubblico (U) o parcheggio pubblico (P1); l'altezza massima delle insegne sarà inferiore a 11,00ml misurata dal piano campagna e sarà soggetta a preventiva autorizzazione con le modalità previste dal RUE.