

COMUNE DI ARGENTA  
PROVINCIA DI FERRARA

COMMITTENTE:

**ROSSATO LIVIANO COSTRUZIONI EDILI**

**OPERA**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

via Canove: ANS 2(3)

**II° e III° STRALCIO**

aggiornamento del 31.10.2019 annulla e sostituisce la documentazione presentata in data 23.08.2018

ALLEGATO

**F**

**NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE**

**II-III STRALCIO**

FILE: F\_NORME\_TECNICHE\_V4.pdf

31 ottobre 2019

versione 4

IL PROGETTISTA

**Arch. Giampaolo Silvestri**

via Bisa 2 Lavezzola (RA) - tel 348 5115397

giampaolosilvestri72@gmail.com

PEC: giampaolo.silvestri@archiworldpec.it

LA PROPRIETA'

**ROSSATO LIVIANO COSTRUZ. EDILI**

con sede in Argenta via XIV giugno 1859 n. 7/A

tel.: 0532 800967 email: rossatoliviano@libero.it

## **PUA VIA CANOVE IN ARGENTA**

### **II E III STRALCIO**

#### **NTA E CONVENZIONE TESTI MODIFICATI**

### **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 Canove.

Per l'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 - SOPPRESSO~~**

#### **~~Art. 2 INDICI URBANISTICI - SOPPRESSO~~**

#### **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 abbinate, 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 articolo.

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, "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 (UF) medio, come definito dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico comunale, è stabilito in  $UF \text{ medio} = 0.36 \text{ mq/mq}$  dove  $SC_{TOT}$  rappresenta la Superficie Complessiva Totale massima realizzabile, pari a mq. 10.050,00.

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

**TABELLA INDICI PLANIMETRICI**

<b>ISOLATO</b>	<b>LOTTO</b>	<b>SF (mq)</b>	<b>SC (mq)</b>	<b>Uf(mq/mq)</b>	<b>SF (mq)</b>	<b>SC (mq)</b>
<b>1</b>	MACROLOTTO A	2.449,00	857,00	0,35	2.449,00	857,00
<b>2</b>	1	715,20	250,32	0,35	7.013,53	2.454,74
	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		
<b>3</b>	11	670,82	234,79	0,35	10.634,15	3.898,05
	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	2.651,67	1.104,19		
<b>4</b>	23	683,80	239,33	0,35	2.466,69	863,34
	24	623,78	218,32	0,35		
	25	614,29	215,00	0,35		
	26	544,82	190,69	0,35		
<b>5</b>	27	731,75	256,11	0,35	5.391,98	1.976,87
	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	1.428,56	589,68	0,41		
<b>TOTALE</b>		<b>27.955,35</b>	<b>10.050,00</b>		<b>27.955,35</b>	<b>10.050,00</b>

E' consentito suddividere la Superficie Fondiaria complessiva pari a mq. 27.955,35 in un numero maggiore o minore di lotti mantenendo inalterato l'indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) medio di 0,35 mq/mq per un totale di SC pari a mq. 10.050,00.

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

La superficie perimetrata con linea tratto-punto per ogni singolo lotto è orientativa ed indicativa della massima superficie coperta utilizzabile, tenuto conto del rapporto massimo di copertura e delle regolamentari distanze delle costruzioni dai confini o delle costruzioni fra di loro.

E' possibile, inoltre, il trasferimento di Superficie Complessiva (SC) tra lotti anche non contigui previa comunicazione scritta agli organi di controllo dell'Unione, ante richiesta del Permesso di Costruire. La modifica della SC dovrà essere riportata nell'atto di compravendita dell'immobile mantenendo inalterato l'indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) medio di 0,35 mq/mq per un totale di SC pari a mq. 10.050,00 relativo all'intera lottizzazione.

#### **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 complessiva ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, sono approvate con delibera di Giunta Comunale. Nel caso invece in cui vi siano modifiche ai perimetri o alla capacità edificatoria complessiva questo comporterà VARIANTE ESSENZIALE da approvare 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 Canove verrà rizezionata con le seguenti sezioni: con carreggiata di m.7,00, pista ciclabile/pedonabile di m.2,50; 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 extralberghiere).

### **Art. 9) TIPOLOGIE EDILIZIE**

I parametri edilizi da rispettare sono i seguenti:

<b>(H)max - Altezza massima</b>	M 10,50 e/o 3 piani
<b>Pmin - Superficie permeabile minima</b>	20% della SF
<b>(De)min - Distanze minima tra gli edifici</b>	De > (H) max e/o m 10,00
<b>(Dc)min - Distanze minima dai confini di proprietà</b>	m 5,00
<b>(Df)min - Distanze minima degli edifici dalla ferrovia</b>	m 50,00

Per ciascun lotto è ammessa una delle seguenti tipologie edilizie:

- mono-famigliare: edifici isolati - 1 alloggio;
- 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 superficie accessoria del fabbricato da realizzare.

Per gli edifici più prossimi alla tratta della ferrovia, 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.

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'altezza del precedente comma 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 tintecciato 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) Tintecciature 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.

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.

### **Art. 12) DEPURAZIONE DELLE ACQUE DI SCARICO E APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

Prima dell'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 RUE, nonché le norme vigenti in materia, come fossero qui integralmente trascritte.

----- fine -----