

ELABORATI GRAFICI:



PALLADIUM s.r.l.

SEDE:

Via Arno n.38
41019 SOLIERA (MO)

TEL. 059-565828

FAX 059-565828

PEC palladiumsrl@arubapec.it

PROGETTO URBANISTICO:



ARCHITECTURE & DESIGN
ARCH. SARA COLUCCIello

PROGETTO:

PUA "MAGAZZINO COMUNALE" AMBITO AR2.1

IL COMMITTENTE:

VECA s.r.l.

ELABORATO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TAVOLA:

B

DATA:

APRILE 2021

SCALA:

AGGIORNAMENTO:

SETTEMBRE 2023

IL COMMITTENTE

VECA s.r.l.
[Handwritten signature]

IL PROGETTISTA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AR2.1 “EX-MAGAZZINO COMUNALE”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1) Elementi costitutivi del Piano

Gli elementi costitutivi del Piano Particolareggiato in oggetto sono i seguenti:

- Tav. 0 – Individuazione comparto;
- Tav. 1 – Stato di fatto, rilievo altimetrico e reti esistenti;
- Tav. 2 – Verifica standard urbanistici e Schema planivolumetrico;
- Tav. 3 – Sezione stradale e particolare recinzione;
- Tav. 4 – Segnaletica stradale;
- Tav. 5 - Documentazione fotografica;
- Tav. 6 – Verde Pubblico;
- Tav. A – Relazione tecnica;
- Tav. B – Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. C – Convenzione;
- Tav. D – Computo metrico;
- Tav. E – VAS aggiornata;
- Tav. F – Relazione geologica;
- Tav.01 – Planimetria rete acque meteoriche e nere;
- Tav.02 – Profili acque meteoriche;
- Tav.03 – Profili acque nere;
- Tav.04 – Planimetria acqua;
- E01 – Relazione tecnica reti acqua-fognature;
- E02 – Piano di gestione rischio alluvioni;
- Valutazione previsionale di clima acustico;
- 1697-P00-PUA – Planimetria reti enel-telecom-illuminazione pubblica;
- 1697-P00-RTD – Relazione tecnica descrittiva reti enel-telecom-illuminazione pubblica.
- 1697-P00-CABENEL – Dichiarazione sulla funzionalità della cabina elettrica

Art. 2) Validità ed efficacia del Piano

Il presente Piano Attuativo è approvato dal Consiglio Comunale ai sensi della Legge Regionale n° 20/2000.

Entro il perimetro del comparto del Piano particolareggiato, la presente disciplina ha carattere prescrittivo, sia per quanto attiene alle destinazioni d'uso, all'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici, alle tipologie edilizie ed alle indicazioni grafiche relative alla sistemazione degli spazi pubblici.

Per quanto non diversamente specificato dalle presenti Norme, si applica la disciplina prevista dallo strumento urbanistico vigente al momento della presentazione dei relativi titoli abilitativi;

Art.3) Modalità di attuazione

Lo schema organizzativo del nuovo comparto, così come definito dalla tavola di progetto (Schema Planivolumetrico) costituisce il riferimento planimetrico per l'attuazione degli interventi edilizi mentre le presenti Norme stabiliscono i criteri e le prescrizioni architettoniche da adottarsi nella progettazione esecutiva dei nuovi fabbricati.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia avrà il compito di verificare che le proposte progettuali presentate per il singolo intervento siano coerenti con i contenuti e con le prescrizioni tecniche e architettonico-compositive previste dalle presenti Norme.

I progetti edilizi oltre ad uniformarsi alle prescrizioni contenute nelle presenti Norme dovranno porre particolare attenzione alla Normativa vigente in materia di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici, di abbattimento delle barriere architettoniche ed inoltre uniformarsi allo strumento urbanistico vigente al momento della presentazione dei relativi titoli abilitativi

Art.4) Varianti planivolumetriche

Agli effetti dell'applicazione delle presenti Norme non sono considerate varianti planivolumetriche le seguenti modifiche:

- modifiche planimetriche alla sagoma degli edifici nei limiti di ingombro massimo rispetto ai soli fronti stradali interni. E' possibile apportare modifiche planimetriche alle sagome degli edifici al fine di realizzare case singole, bifamiliari e/o a torre a corpo unico;
- variazione del numero di unità immobiliari previste per ogni intervento;
- la ridefinizione dei lotti ed il loro eventuale accorpamento o suddivisione;
- la diversa ubicazione dei passi carrai e degli accessi pedonali ai lotti, purché sia rispettata la dotazione di parcheggi pubblici prevista dal PUA;
- la conformazione e l'organizzazione della viabilità pubblica e dei parcheggi pubblici, purché siano rispettate le dotazioni previste nel PUA;
- eventuali modifiche alle opere di urbanizzazione pubbliche rese necessarie a seguito della progettazione esecutiva di queste;
- il trasferimento della Superficie Complessiva e/o della superficie fondiaria tra i vari lotti fino ad un massimo del 20% di quella prevista, fermo restando invariata la Superficie Complessiva massima assegnata al comparto, la tipologia edilizia e l'altezza massima prevista per il fabbricato che sarà pari a p.t. più due piani fuori terra.

Art.5) Parametri dimensionali del Piano

Il dimensionamento complessivo del presente Piano Particolareggiato discende dall'applicazione delle Norme contenute nel vigente P.R.G. e sono così sintetizzabili:

- Superficie Complessiva massima realizzabile mq 6.440,00 (prevista in progetto S.C. mq. 5.000,00);
- Parcheggi di urbanizzazione primaria (13 mq/100 mq. $SC = 5000 \times 0,13 = 650/25 = 26$ p.a.) pari a 26 posti auto;
- Parcheggi pertinenziali (1 p.a./50 mq. $SC = 5.000/50 = 100$ p.a.) pari a 100 posti auto, di cui 25 p.a. di uso comune e n. 75 p.a. di uso riservato;
- Verde pubblico di standard (87 mq/100 mq. $SC = 5.000 \times 0,87 = 4.350,00$ mq) 4.350,00 mq. (interamente in dotazione al comparto C2.1);
- Superficie permeabile (20% ST = $9132,00 \times 0,20 = 1826,4$ mq.) 1.826,40 mq. richiesta da POC e 2.633,35 mq. in progetto

Art.6) Utilizzazione dei lotti edificabili

L'utilizzazione dei lotti edificabili è riservata esclusivamente agli usi così come previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PSC e dal PUG adottato, di seguito elencate:

- usi residenziali: a1, a2
- usi complementari con la residenza fino ad un massimo del 50%: a, b1, b2.1, b2.2n, b2.7, b3.1, b3.3, b4.1, b4.2, b4.5, b5, e1, f5.

Le tipologie edilizie individuate nel presente Piano costituiscono, unitamente alle altezze massime realizzabili, prescrizioni vincolanti.

La Superficie Complessiva massima realizzabile per ogni singolo lotto, da computarsi anch'essa ai sensi delle Norme di PSC vigente, è quella riportata dalla seguente tabella:

LOTTO	SUP. FONDIARIA	SUP. COMPLESSIVA	I.F.	PIANI	UNITA'	TIPOLOGIA
1	2.649,13	1.180,00	0,45	P.T+2	6	Schiera e/o abbinata
2	2.426,12	1.180,00	0,49	P.T+2	6	Schiera e/o abbinata
3	1.415,69	1.320,00	0,93	P.T+3	12	Torre
4	1.309,00	1.320,00	1,01	P.T.+3	12	Torre
Totale	7.799,94	5.000,00			36	

Art.7) Requisiti architettonici degli edifici

Il rispetto dei requisiti architettonici di seguito specificati risulta determinante ai fini di ottenere omogeneità formale e compositiva all'interno dell'intero comparto e si riferiscono principalmente alla necessità di uniformare le soluzioni costruttive da adottarsi in sede di progettazione esecutiva.

In particolare per ogni progetto edilizio si prescrive:

- **l'uniformità cromatica** e l'unitarietà dei materiali utilizzabili per i paramenti murari esterni attraverso l'adozione prevalente dell'intonaco civile "colorato" su cappotto, con la possibilità di prevedere parti di paramenti esterni in "cemento a vista" e/o l'utilizzo di rivestimenti esterni in pietra naturale e/o ceramica e/o corten e/o del mattone faccia vista, in porzioni di edificio limitate ad un max. del 10% della superficie di ogni fronte. E' da escludersi l'uso di tinteggiature plastiche o al quarzo o di superfici riflettenti;
- **l'impiego di copertura a falde inclinate e/o piane**, per le quali si prescrive l'uso di manti di copertura in laterizio, o guaine bituminose a vista.

Gli elementi di coronamento possono essere realizzati in andamento spiovente o orizzontale con sporgenza non superiore a cm. 150, in continuità con la falda e la gronda esterna, rispettando sempre le norme di distanze dai confini di proprietà. Sono da considerarsi portici/logge tutti gli aggetti e le sporgenze di dimensioni >150 cm.

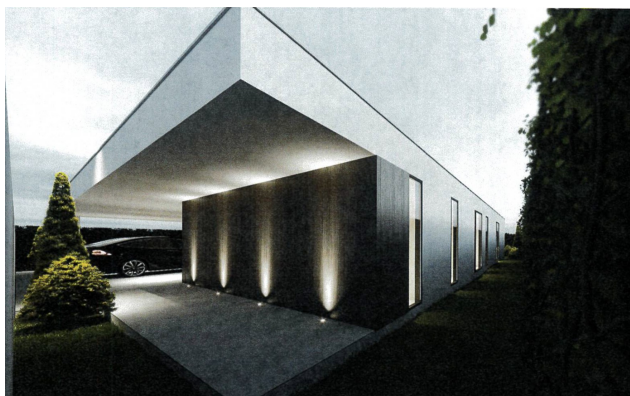


Immagine 1

- l'impiego di **pluviali esterni e canali di gronda** in rame e/o acciaio e/o in lamiera pre-verniciata, a sezione circolare e/o quadrata;
- l'omogeneità delle caratteristiche e dei colori degli **infissi interni** a vetro per ogni singolo intervento per i quali è ammesso l'impiego di legno impregnato o verniciato, profili in acciaio verniciato, alluminio anodizzato verniciato o in PVC.
- che eventuali **elementi di sicurezza** delle finestre siano realizzate con grate metalliche verniciate color nero opaco e/o in coordinato con i telai delle finestre e montate in luce del vano finestra;
- che i **serramenti esterni** delle finestre e delle porte-finestra siano realizzati con scuretti in legno verniciati o in p.v.c e alluminio colorato o con avvolgibili di colore omogeneo al paramento murario.
- che i serramenti delle **porte esterne** siano realizzati in legno verniciato, o in acciaio o in alluminio verniciato o in PVC;
- che la **pavimentazione** di porticati al piano terra sia realizzata in pietra naturale o in ceramica o similari e che i percorsi pedonali e carrabili siano realizzati in pietra naturale o tozzetti autobloccanti di cemento analoghi a quelli utilizzati per i percorsi pubblici esterni e/o in klinker;

I progetti esecutivi devono principalmente adottare:

- l'utilizzo di elementi il più possibile semplice e lineare nella composizione volumetrica dei fabbricati;
- il rigore compositivo nella configurazione delle aperture dei fronti e nella scansione dei vuoti e dei pieni;
- l'adozione di elementi decorativi di forma e disegno il più possibile semplice e lineare.

Art.8) Autorimesse

Le autorimesse, minimo un posto auto per alloggio, sono di norma previste al piano terra degli edifici e vengono considerate come posti auto pertinenziali privati sino al raggiungimento, assieme ai posti privati interni ai lotti, della quota complessiva dell'intera lottizzazione, pari a n° 100 posti (25 p.a. ad uso comune e 75 p.a. ad uso riservato). Sui lotti sono previsti un minimo di 36 autorimesse chiuse (1 per alloggio) e 18 posti auto interni alle aree cortilive private.

Art.9) Aree verdi private e aree permeabili

Per l'intero intervento è prescritta la realizzazione di una superficie permeabile pari ad almeno il 20% della superficie territoriale del lotto.

Fatte salve le esigenze minime di accessibilità pedonale e carrabile le aree cortilive dovranno essere sistemate a verde con progetti di dettaglio contestuali alla richiesta di PdC e devono prevedere l'utilizzo di essenze autoctone.

I lotti privati prospicienti via Loschi dovranno mantenere la siepe esistente.

Dove si prevede la realizzazione di recinzione tramite rete plastificata, si prescrive la piantumazione di siepe a completamento.

Ogni lotto dovrà avere al suo interno una superficie permeabile minima del 20% della superficie fondiaria del lotto.

Art.10) Recinzioni

Le recinzioni poste a limitazione dei lotti privati e prospicienti spazi pubblici (via Loschi e le strade interne) dovranno essere realizzate secondo le indicazioni costruttive e dimensionali così stabilite:

altezza complessiva costante di mt. 1,50 dal marciapiede stradale e dovranno essere tutte realizzate in muratura intonacata e/o in cemento armato e tinteggiata con parti in cancellata di ferro, di disegno lineare e verniciate in colore nero opaco.

Sono ammesse coperture sugli accessi pedonali o colonne porta cancelli di altezza $\geq 2,00$ mt.; le colonne dei cancelli di ingresso su via Loschi lato est e sud con altezza massima $h=2,50$ mt. con relativo cancello di ferro, muretto in cemento per impianto contatori di altezza $h=2,00$ mt. e relative piazzole per R.S.U.

Sono ammesse recinzioni in rete plastificata con obbligo di siepi sempreverdi a copertura di esse, esclusivamente in corrispondenza dei confini fra i singoli lotti e fra questi e gli spazi a verde.

Art.11) Fonti energetiche rinnovabili

La stessa progettazione esecutiva per la richiesta dei singoli PdC si farà carico del rispetto delle disposizioni normative in tema di Prestazione Energetica degli Edifici e di Utilizzo di Fonti Energetiche Rinnovabili.

Settembre 2023

Il tecnico
