

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Piano Urbanistico Attuativo relativo ad un ambito
ANS1 di PSC sito in Fusignano denominato "1FU"

Richiedente:

EMELCA srl
nella persona del suo Amministratore Unico
Emanuela Bacchilega

Progettisti:



ARCH. STEFANO BRUNELLI

ARCH. FEDERICO DI CAMILLO

ARCH. ANTONIO BANDINI



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Gli aspetti non espressamente previsti nelle presenti norme dovranno essere conformi a quanto indicato dagli strumenti urbanistici vigenti al momento delle presentazioni delle istanze di PdC.

Art. 1) - Disciplina del Piano

La presente Norma Tecnica di attuazione ed i grafici costituiscono parte integrante della convenzione stipulata tra il Comune di Fusignano ed i “proprietari comparenti” delle aree oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo.

Ogni intervento è subordinato alle prescrizioni delle presenti norme e alle condizioni contenute nelle concessioni relative.

Il rispetto della presente norma è condizione necessaria per ogni intervento edilizio ed urbanistico oltre a quanto disposto dalla legislazione in materia.

Si precisa inoltre:

- che i parametri di misura degli interventi edilizi sono quelli riportati nella DGR 922/2017
- gli usi urbani e le destinazioni d'uso sono quelli contenuti nel POC vigente.

Art. 2) - Il progetto per l'utilizzazione dell'area

Il progetto per l'utilizzazione dell'area individua:

- a) il perimetro dell'area pianificata;

- b) le aree residenziali suddivise in lotti
- c) le strade ed i parcheggi pubblici;
- d) le strade private;
- e) gli spazi pubblici attrezzati e destinati a servizi;
- f) i percorsi ciclo/pedonali.

Art. 3) - Unità di intervento

Le unità minime di intervento per la edificabilità (lotti) sono individuate nella tavola di progetto urbanistico e sono numerate progressivamente.

Gli edifici che per collocazione costituiscono un nuovo fronte urbano all'interno del comparto devono essere progettati unitariamente.

Due o più lotti si possono accorpare con un progetto unitario.

Per ogni lotto sono indicate le Superfici Complessive massime edificabili (SCmax).

Lievi spostamenti di SC fra lotti sono possibili fermo restando che risulti verificato il totale della Superficie Utile Complessiva dell'intervento (mq. 2636)

DATI DI PROGETTO LOTTI

| # LOTTO | SF lotti | SCmax |
|---------|----------|--------|
| 1 | 455 mq | 236 mq |
| 2 | 243 mq | 126 mq |
| 3 | 250 mq | 130 mq |
| 4 | 243 mq | 126 mq |
| 5 | 223 mq | 116 mq |
| 6 | 285 mq | 148 mq |
| 7 | 296 mq | 153 mq |
| 8 | 338 mq | 175 mq |
| 9 | 350 mq | 181 mq |
| 10 | 267 mq | 138 mq |
| 11 | 250 mq | 129 mq |
| 12 | 333 mq | 172 mq |
| 13 | 478 mq | 248 mq |
| 14 | 236 mq | 122 mq |
| 15 | 237 mq | 123 mq |
| 16 | 239 mq | 124 mq |
| 17 | 352 mq | 182 mq |

| | | |
|--------|---------|---------|
| TOTALE | 5075 mq | 2629 mq |
|--------|---------|---------|

Art. 4) - Prescrizioni generali urbanistico edilizie

Gli interventi edilizi nell'area pianificata dovranno rispettare, per quanto non esplicitamente espresso dalle prescrizioni delle presenti norme e dagli elaborati esecutivi, ogni specifica del vigente RUE.

- distanza dai confini di proprietà m 5,00; dalle strade private interne alla lottizzazione questa distanza può ridursi a m 3,00

- è consentita unicamente l'edificazione ad una distanza minima di 5,00 m dai confini di proprietà verso gli altri lotti: alternativamente è possibile costruire in aderenza agli stessi.
- gli edifici dei lotti 13/14/15/16 e 17 dovranno rispettare la distanza dei 10,00 m dai fabbricati esistenti sul lato sud del comparto
- distanza fra pareti finestrate m 10,00
- H massima ai sensi della Valsat del POC

Il piano di calpestio delle pavimentazioni poste al piano terra dovrà essere impostato alla quota 10,30 m nel riferimento adottato nel rilievo plano-altimetrico.

Non è consentita la realizzazione di piani interrati e seminterrati.

Dovrà essere garantita una superficie permeabile convenzionale, per ogni lotto, pari al 40% della Sf.

Per il calcolo della superficie permeabile si tiene conto delle seguenti percentuali:

_suolo adibito a verde senza limitazioni della permeabilità naturale... 100%

_tetti verdi ... 75%

_pavimentazioni forate quali grigliati e betonelle forate su fondi drenanti, stabilizzato ... 30%

Art. 5) - Quantità di edificazione

In ottemperanza alla norma del previgente P.O.C. sull'area è prevista la quantità edificatoria che segue:

max SC edificabile residenziale di progetto = mq. 2636

Art. 5) Indicazioni sulle tipologie edilizie e Progettazione planivolumetrica della zona residenziale

Per tutti i lotti si introduce la possibilità di realizzare nuove tipologie di case a schiera, unifamiliari, bifamiliari e anche trifamiliari.

Le tipologie edilizie illustrate nel progetto sono di carattere indicativo e potranno essere variate, fermo restando il perimetro di massimo ingombro evidenziato negli elaborati.

Art. 6) - Materiali e finiture

Le finiture esterne degli edifici dovranno garantire uniformità architettonica e cromatica fra tutti i fabbricati. Per i materiali e le finiture l'intervento dovrà cercare di mantenere una certa continuità con i materiali dell'edificato già esistente in particolare :

a) le murature di tamponamento esterne saranno intonacate e tinteggiate con finiture e colori della tradizione. Alcune porzioni potranno essere realizzate (in particolare i piani terra) con muratura in cotto o rivestimenti in cotto. Sono ammessi anche altri materiali ad esclusione di prospetti realizzati o rivestiti interamente in sasso.

b) I parapetti dei balconi potranno essere in muratura intonacata o con ringhiere in ferro dal disegno semplice.

c) gli infissi esterni saranno preferibilmente in legno, alluminio verniciato o PVC, il colore dovrà essere coordinato per gli edifici in continuità tra di loro. Il sistema di oscuramento sarà realizzato con persiane o scuretti.

La tipologia degli infissi, dei portoncini d'ingresso e dei portoni dei garage, dovrà ricercare l'uniformità formale e cromatica per gli edifici che si affacciano sul medesimo fronte strada.

d) il manto di copertura dovrà essere realizzato con soluzione in laterizio (tipo coppo) o in lamiera e garantire la uniformità cromatica tra tutti gli edifici.

Art. 7) - Progetto del verde

In ogni area esterna di ogni singolo lotto dovranno, obbligatoriamente, essere messe a dimora essenze arboree tra quelle permesse dall'allegato E del RUE della Bassa Romagna nella posizione indicata dalla planimetria del verde. Sono possibili eventuali riposizionamenti delle essenze all'interno del perimetro del lotto per motivi di interferenza con sottoservizi., valutabili solo in fase esecutiva. Queste variazioni andranno evidenziate all'interno di ogni singolo PdC.

Art. 8) - Recinzioni e sistemazioni esterne

Le recinzioni dovranno essere realizzate con un'altezza di cm. 150 e dovranno essere in rete metallica con siepi a schermatura realizzate con essenze autoctone o in profilati metallici di semplice disegno; è consentita un'altezza superiore per i cancelli pedonali e carrabili in ferro purché non si superi l'altezza massima di cm. 180

È vietato modificare la morfologia del suolo con elevazioni di collinette o simili.

La sistemazione dell'area esterna del fabbricato sarà a prato con essenze arboree locali indicate nei regolamenti comunali o in betonelle nelle zone lastricate.

Non è ammessa l'installazione di unità esterne di climatizzazione non adeguatamente schermate.

Le nicchie dei contatori dovranno essere ubicate in corrispondenza delle recinzioni sul fronte strada e/o comunque come da indicazioni degli enti erogatori dei servizi.

Art. 9) - Le modalità costruttive

Nel realizzare le costruzioni dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le tutele che impediscono danni, anche futuri, agli edifici vicini. In particolare si dovranno prevedere giunti sismici e tecnici tra ciascun edificio e quello in aderenza.

Le fondazioni a confine saranno realizzate in maniera da non impedire a chi edifica successivamente di fare a sua volta fondazioni a confine.

Idonei accorgimenti dovranno essere attuati per realizzare una perfetta tenuta all'acqua delle coperture soprattutto in corrispondenza dei giunti sismici e tecnici.