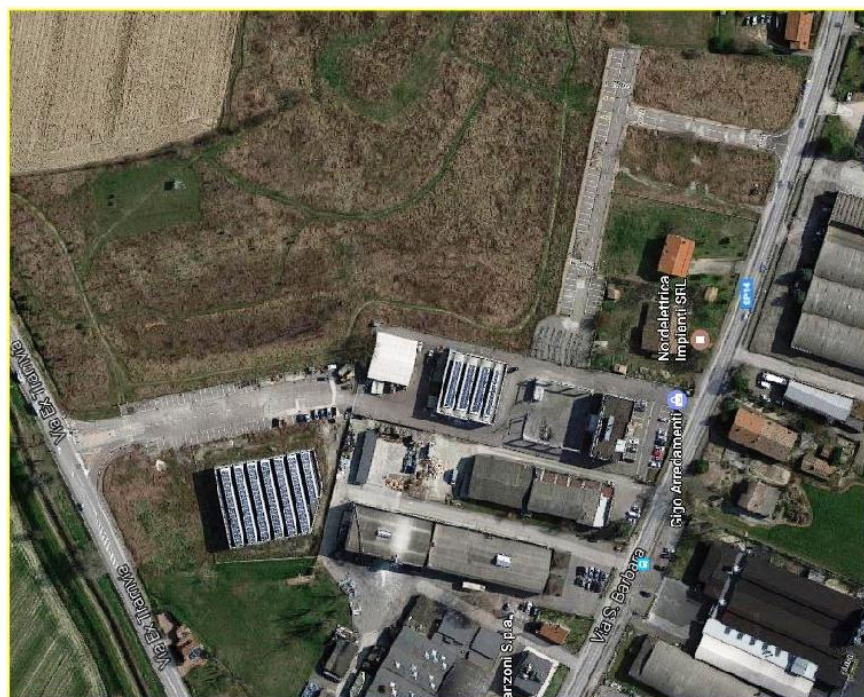


UNIONE DEI COMUNI DELLA BASSA ROMAGNA
Comune di Fusignano

ALLEGATO GRAFICO ALLA RICHIESTA DI VARIANTE AL "LOTTO G2" AL'INTERNO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA relativo ad un comparto sito in Fusignano, compreso fra la via provinciale S.Barbara e via provinciale ExTramvia denominato "Lottizzazione Il Bosco" PROT. 7552 / 2011

TAV. N°	
SCALA	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PROGETTISTA Arch. NICOLA ZANZI via G.Mameli 13, 48011 Alfonsine (RA) c.f. ZNZ NCL 79M02 E730G P.IVA: 02221850395 e-mail: nicolazanzi.architetto@gmail.com tel: 347-3051585 Arch. ANNALISA BALZONI Via Piero Maroncelli,50 47121 Forlì (FC) c.f. : BLZ NLS 69D55 D704R P.Iva:02517420408 e-mail: annalisabalzoni@gmail.com tel :335-5327912	PROPRIETA' QUANTUM SRL Via Paolo Neruda n° 24 47025 Mercato Saraceno (FC) C.F./P.IVA 03924460409
INTEGRAZ. VAR PG 9632 DEL 16/02/2017 PRAT. N.2 /2017/PUA	ALLEGATO B 25 / 03 / 2017

Vista aerea Lottizzazione "Il Bosco" sito in Fusignano (RA) via S.Barbara - via Ex Tramvia



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Per VARIANTE COME IN OGGETTO

L'edificazione dell'area oggetto del Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica denominato "Lottizzazione Il Bosco" è disciplinata dagli artt. 111.1 e 113.2 delle Norme Tecniche d'Attuazione del PRG vigente.

L'articolo 111.1 disciplina l'edificazione nei lotti A', A, B e e, cioè quelli a destinazione residenziale; l'articolo 113.2 disciplina, invece, l'edificazione nei lotti D, E e G, quelli a destinazione produttiva.

I fabbricati di nuova costruzione dovranno avere la quota del marciapiede corrente a + 50 cm. rispetto al colmo stradale prospiciente il fabbricato.

L'edificazione nel lotto G1 a destinazione produttiva e artigianale si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e norme:

Unità minima di intervento= 1500 mq, salvo per edificazione a schiera = 800 mq

Superficie permeabile minima: 20% della Sf - SC

Opere d'urbanizzazione primaria

Ut = 0.60 mq/mq

H =altezza massima = ml 10.50 (salvo che per particolari volumi tecnici)

Distanza dalle strade

10.00 mt strade urbane, extraurbane e strade di servizio ai lotti

Alloggi: è consentita una destinazione massima di 200 mq di SL per uso residenziale,

comunque mai superiore al 50% della SL destinata alla produzione

S. ac. = 50% della S.pr. realizzabile.

E' ammessa la possibilità di destinare parte della potenzialità max 30% ad uso commerciale art 113.3 delle N.T.A. del P.R.G.

L'edificazione del lotto G1 e G2 è subordinata alla procedura di autorizzazione paesaggistico ambientale.

E' ammessa la possibilità di destinare parte della potenzialità edificatoria max 30% ad uso commerciale (art 113.3 delle N.T.A. DEL PRG)

Lotto G2 uguale lotto G1 , ma con SC COMMERCIALE di mq 1938,70 da destinare a commerciale alimentare e non, E strutture medio piccole da 150 a 800 mq di superficie di vendita COME DA VARIANTE

ESTRATTO NORME PRG

PRG. Comune di Fusignano NTA Art. 113.3 Zona

Produttiva di Espansione D3

Tali zone sono destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti industriali, artigianali e relativi servizi con le modalità e i parametri appresso indicati.

In tali zone è richiesto l'intervento urbanistico preventivo esteso all'intera superficie dei comparti individuati.

Parametri di zona:

- Intervento diretto con strumento urbanistico preventivo;
- Unità minima di intervento = 1.500 mq; salvo che per edificazione a schiera = 800 mq
- Opere di urbanizzazione primaria;
- Superficie permeabile minima: 20% della Sf-SC
- $U_t = 0,50$ mq/mq ;
- $H_{max} = ml$ 10,50 (salvo che per particolari volumi tecnici);
- Parcheggi di $U_2 = 5\%$ St;
- Verde di $U_2 = 10\%$ St;
- Distanza dalle strade
10,00 mt strade urbane, extraurbane e strade di servizio ai lotti
- Alloggi: è consentita una destinazione massima di 200 mq di SL per uso residenziale, e comunque mai superiore al 50% della SL destinata alla produzione
- S.ac. = 50% della S.pr. realizzabile

E' ammessa inoltre la possibilità, nell'ambito del Piano urbanistico attuativo e fino al limite massimo del 30% della potenzialità edificatoria totale del Comparto urbanistico di attuazione, di individuare lotti aventi potenzialità edificatoria (UF) commerciale al dettaglio utilizzabile

per la realizzazione di unità immobiliari esclusivamente di tipo "medio-piccole strutture di

vendita." (da 150 mq a 800 mq di sup. di vendita). L'esercizio della facoltà anzidetta è subordinato:

- *alla determinazione delle corrispondenti dotazioni di standards pubblici tipici delle funzioni commerciali (per 100 mq di SL della unità immobiliare commerciale corrispondono 40 mq di parcheggio pubblico e 60 mq di verde attrezzato a parco);*

- *alla individuazione, all'interno dei singoli lotti di progetto aventi capacità edificatoria commerciale, delle aree scoperte destinate alla realizzazione della corrispondente dotazione di parcheggi pertinenziali, nelle quantità, modi e dimensioni previsti dai dispositivi*

delle deliberazioni del Consiglio Regionale n. 1253 del 23.09.1999 e n. 344 del 26.03.2002.

Il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici può avvenire anche all'esterno del comparto, purché in aree che il piano destina a servizi, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

Nel caso in cui la zona D3 confini in tutto o in parte con aree a destinazione residenziale dovrà essere prevista idonea fascia alberata che funga da filtro onde mitigare eventuali impatti (rumore, ecc.) prodotti dal comparto produttivo.

Rue Comune di Fusignano Art. 4.4.3 – Sub-ambiti Asp.1.2 ESTRATTO NORME VIGENTE RUE

Descrizione: ambiti specializzati totalmente o prevalentemente edificati o in corso di attuazione per attività miste o prevalentemente commerciali e terziarie.

Destinazioni d'uso ammesse.

Sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- *- b2, b3, b5, b6, b12, b16, c1, c2, c3, c4, f1, f2, f3, f4, f5, f6, f8;*
- *b1n, b11.1n, b11.2n (piccole e medie strutture di vendita di prodotti non alimentari) entro i limiti stabiliti dalla normativa regionale vigente e dal Piano Operativo provinciale per gli Insediamenti Commerciali (POIC) per le aggregazioni commerciali di rilevanza comunale, ossia:*
 - per l'insieme degli Asp.1.2 di ciascun Comune: max 5.000 mq di SV (comprensiva della SV delle medie strutture già presenti o autorizzate),*
 - nel caso del Comune di Lugo: max 5.000 mq di SV (sempre comprensiva della SV delle medie strutture già presenti o autorizzate) per ciascuna delle quattro aggregazioni di ambiti Asp.1.2 come perimetrata nella Tav. 1; viene stabilito inoltre un tetto, pari 10.000 mq, alla SV complessivamente rilasciabile con nuove autorizzazioni dopo la data di adozione delle presenti norme;*
 - nel caso del Comune di Sant'Agata: max 5.000 mq di SV (sempre comprensiva della SV delle medie strutture già presenti o autorizzate) per ciascuna delle tre aggregazioni di ambiti Asp.1.2 come perimetrata nella Tav. 1; viene stabilito inoltre un tetto, pari 5.000 mq, alla SV complessivamente rilasciabile con nuove autorizzazioni dopo la data di adozione delle presenti norme;*
- *b1a, b10.2, b11.1a, b11.2a (piccole e medie strutture di vendita di prodotti alimentari), nonché b14.1, b14.2, f8 limitatamente ai lotti ove tali attività erano già presenti o autorizzate in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme (oppure attraverso interventi disciplinati dal POC, comunque entro i limiti di SV complessiva sopra citati);*
- *a1, solo in quanto pertinenziale ad attività produttive, limitatamente ad una SC max di mq. 150 per ciascuna unità produttiva che abbia una SC ad uso produttivo di almeno 600 mq.. Le unità immobiliari residenziali devono essere fisicamente integrate nell'edificio produttivo, ma non direttamente comunicanti con i locali produttivi. Non è comunque ammesso realizzare alloggi negli insediamenti che siano stati attuati attraverso un PUA che non prevedeva la presenza di residenza. La residenza (uso a1) è ammessa inoltre laddove e nella quantità in cui sia già legittimamente in essere.*

CALCOLO INDICI URBANISTICI		
INDICI	DA PRG	DA PROGETTO
LOTTO A1 - Zona B1		
Sf		mq 122.56
Uf	0.80	0.80
SL	Uf x Sf	0.00
LOTTO A - Zona B1		
Sf		mq 2033.07
Uf	0.80	0.80
SL	Uf x Sf	mq 0.8 x 2033.07 + 49.02 ($\frac{1}{2}$ A1) = mq 1675.48
LOTTO B - Zona B1		
Sf		mq 2032.19
Uf	0.80	0.80
SL	Uf x Sf	mq 0.8 x 2032.19 + 49.02 ($\frac{1}{2}$ A1) = mq 1674.77
LOTTO C - Zona B1		
Sf		mq 2123.98
Uf	0.50 + 0.20	0.70
SL Totale	Uf x Sf	mq 0.7 x 2123.98 = mq 1486.79
SL Realizzabile	SL tot - SL esist.	mq 1486.79 - mq 500.00 = mq 986.79
LOTTO D - Zona D2		
Sf		mq 2561.88
Uf	0.60	0.60
SL totale	Uf x Sf	0.6 x 2561.88 = 1537.13 mq
LOTTO E - Zona D2		
Sf		mq 3358.53
Uf	0.60	0.60
SL totale	Uf x Sf	0.6 x 3358.53 = 2015.12 mq
LOTTO G1 - Zona D2		
Sf		mq 1972.72
Uf	0.60	0.60
SL totale	Uf x Sf	0.6 x 1972.72 = 1183.63 mq
LOTTO G2 - Zona D2		
Sf		mq 3231.16
Uf	0.60	0.60
SL totale	Uf x Sf	0.6 x 3231.16 = 1938.70 mq

CALCOLO STANDARD PUBBLICI			
SL residenziale		mq 4337.04	
Park pubblico (PPr)	5 mq / ab	mq 5 x (4337.04 / 33) = mq 657.13	
Verde pubbl. (VPr)	12 mq / ab	mq 12 x (4337.04 / 33) = mq 1577.11	
Scuola + servizi	10 mq / ab	mq 10 x (4337.04 / 33) = mq 1314.25 DA MONETIZZARE	
COMMERCIALE			
	DA PRG	DA PROGETTO APPROVATO E REALIZZATO	DA VARIANTE RICHIESTA
SL commerciale	30 % x SL (D2)	30 % (1537.13+2015.12+3144.41) = 2009.00 mq	2009.00 + (70 % SL LOTTO G2) = 2009.00 + (70 % 1938.70) = 2009.00 + 1357.09 = 3366.09 mq
Park pubblico (PPc)	40 % x SL comm	40 % 2009.00 mq = 803.60 mq	40 % 3366.09 mq = 1346.43 mq
Verde pubbl. (VPc)	60 % x SL comm	60 % x 2009 mq = 1205.40 mq	60 % x 3366.09 mq = 2019.62 mq
ARTIGIANALE			
SL artigianale	SL (D2) - SL comm	mq4687.66	mq 4687.66 - 1357.09mq = 3330.57mq
St artigianale	SL art / 0.60	4687.66 / 0.60 = 7812.77mq	3330.57 / 0.60 = 5550.95mq
Park pubblico (PPa)	5 % x St artig	5 % x 7812.77 = 390.64	5 % x 5550.95 = 277.54 mq
Verde pubbl. (VPa)	10 % x St artig	10 % x 7812.77 = 781.27	10 % x 5550.95 = 555.05 mq
TOTALE PARCHEGGIO PUBBLICO REALIZZATO			
	DA PRG	DA PROGETTO APPROVATO E REALIZZATO	DA VARIANTE RICHIESTA
TOT Park pubblico PP	657.13 + 803.60 + 390.64 = mq 1851.37	484.81 + 100 + 2696.26 = 3281.07 > 1851.37 VERIFICATO	657.13 + 1346.43 + 277.54 = mq 2281.1 REALIZZATO 3281.07 > 2281.1 VERIFICATO
POSTI AUTO	1851.37 / 25 n° 75 Posti Auto	n° 88 Posti Auto Realizzati VERIFICATO	2281.1 / 25 91 Posti Auto da realizzare 91 posti auto realizzati VERIFICATO
TOT Verde pubblico VP	mq 3563.79	mq 29613.61 LOTTO F realizzati VERIFICATO	4151.78 mq da realizzare: mq 29613.61 LOTTO F realizzati VERIFICATO

