

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SOMMARIO

Art. 01 – OGGETTO DELLE NORME E AMBITO DI APPLICAZIONE.....	1
Art. 02 – INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO	1
Art.03 – INDICE DI CONVERSIONE	1
Art. 04 - ACUSTICA.....	2
Art. 05 - LAMINAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE E SICUREZZA IDRAULICA.....	2
Art. 06 – DISCREZIONALITÀ NELLA PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI E DEI RELATIVI LOTTI	2
Art. 07 – AREE PER L'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE.....	2
Accessibilità	2
Sicurezza idraulica.....	2
Architettura	3
Art. 08 - PRESCRIZIONI GENERALI.....	3
Art. 09 - TIPOLOGIE	4
Art. 10 – PARCHEGGI E VIABILITÀ PRIVATI.....	4
Art. 11 – VIABILITÀ E PARCHEGGI PUBBLICI.....	4
Art. 12 – AREE DESTINATE A VERDE (PUBBLICO E PRIVATO).....	4
Art. 13 - VARIANTI AL PUA.....	5
Art. 14 – PISTA CICLABILE.....	6
Art. 15 - ATTUAZIONE DEL PIANO PER STRALCI	6
Art. 16 – TABELLA RIEPILOGATIVA.....	7

Art. 01 – OGGETTO DELLE NORME E AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme urbanistiche ed edilizie sono parte integrante del piano particolareggiato di iniziativa privata relativo all'attuazione della scheda d'ambito R3 del PSC vigente del Comune di Fontevivo.

Le presenti norme disciplinano la realizzazione degli interventi urbanistici, edilizi, le sistemazioni delle aree e dei suoli.

La normativa riguarda la modalità di utilizzazione delle aree e fornisce indicazioni relative agli aspetti edilizi ed urbanistici, nonché i criteri di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Per quanto non espressamente contenuto nel presente testo valgono le prescrizioni particolari contenute nel regolamento edilizio vigente e nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

Tali norme hanno validità all'interno del perimetro di delimitazione come indicato negli elaborati grafici allegati e, al contorno, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione fuori comparto, così come indicato negli elaborati tecnici e quanto richiamato nella relazione illustrativa.

Art. 02 – INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

ST di progetto	43.079,00 mq
UT	0,16 mq/mq
Capacità insediativa massima	6.892,64 mq
- di cui:	
ERS _{MIN}	min 20% di SLU
Dotazioni territoriali dovute	100% di SLU
Superficie coperta	max 35% di SF
Superficie permeabile	min 30% di ST
DC – Distanza dai confini	min 5 m
DE – Distanza dagli edifici	min 10 m
IVL – Indice di visuale libera	0,50
H _{MAX} – Altezza massima edifici	max 10,00 m
H _{ERS} – Altezza massima ERS	max 11,00 m
Dotazione minima parcheggi privati	min 30% di SLU

Art.03 – INDICE DI CONVERSIONE

È facoltà dei progettisti utilizzare l'indice di conversione 0,85 per il passaggio da SLU a SU.

Art. 04 - ACUSTICA

Nella progettazione degli edifici dovranno essere adottate tutte le necessarie misure per il rispetto dei "Requisiti acustici passivi degli edifici" di cui al DPCM 5/12/1997.

Art. 05 - LAMINAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE E SICUREZZA IDRAULICA

In fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ed i dimensionamenti previsti dalle relazioni idrauliche allegate al piano.

La realizzazione di locali interrati è ammessa solo previa assunzione di responsabilità da parte del costruttore in caso di allagamento, da trasferire ai futuri aventi causa.

Il piano di calpestio di tutti i nuovi fabbricati dovrà essere realizzato ad una quota di almeno +20 cm rispetto alla quota dell'asse stradale, gli impianti tecnologici (quali cabine ENEL, impianti di riscaldamento, ecc) dovranno essere realizzati ad una quota di almeno +50 cm rispetto alla quota dell'asse stradale. In entrambi i casi bisognerà rispettare una altezza minima rispetto al piano di campagna pari ad almeno +50 cm.

Art. 06 – DISCREZIONALITÀ NELLA PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI E DEI RELATIVI LOTTI

Possono essere rilasciate in sede di permesso di costruire e non costituiscono variante al piano particolareggiato le seguenti modifiche:

- Il limite di ogni lotto può essere modificato tramite la presentazione di una planimetria progettuale unitaria dei lotti interessati.
- Il trasferimento tra un lotto e l'altro di SLU, nel limite del 20% di quanto ammesso nel lotto ricevente.
- La realizzazione di una diversa tipologia rispetto a quanto previsto nella tavola di esemplificazione.

Ogni richiesta di PDC, ed eventuali varianti, dovrà contenere una tabella riassuntiva delle superfici edificabili (SLU) dei lotti.

Art. 07 – AREE PER L'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE

Accessibilità

L'accessibilità all'area avverrà direttamente dalla Strada Provinciale per Busseto (SP11).

Nei lotti, tutti gli spazi pavimentati esterni, contigui l'abitazione saranno collegati al pavimento finito interno con una soglia il cui dislivello massimo non potrà superare i 3 cm

Sicurezza idraulica

I marciapiedi e le piste ciclabili devono essere sopraelevati di almeno 12 cm rispetto alla quota del colmo stradale di riferimento.

Architettura

I fabbricati dovranno esprimere nella composizione volumetrica e tipologica una lettura aggiornata della architettura contemporanea, è pertanto ammesso, a titolo esemplificativo, l'uso di materiali da rivestimento tradizionali come l'intonaco tinteggiato, il rivestimento in mattone faccia a vista o in pietra naturale, così come il rivestimento con altri materiali innovativi che dovranno essere comunque sottoposti al vaglio della commissione qualità architettonica e paesaggio per evitare l'introduzione di eventuali materiali incongrui.

Sono invece esclusi:

Rivestimenti faccia vista o pietra ricomposta puntuali e limitati agli spigoli dei fabbricati;

Elementi decorativi estranei alla tipologia locale, a meno del preventivo assenso, (motivato da un progetto adeguatamente rappresentato) da parte della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio quali colonne lapidee tonde con capitelli, timpani, ecc...

Per quanto concerne le coperture dei fabbricati sono ammessi sia le coperture piane che quelle inclinate. In quest'ultimo caso sono ammessi tutti i tipi di copertura dalle tegole di laterizio, ai coppi, alle lastre metalliche.

Sono ammesse persiane, scuri ed avvolgibili; l'elemento uniformante dell'intervento non ricade nell'uniformità dei materiali, quanto piuttosto nel linguaggio architettonico che si preferisce il più chiaramente contemporaneo.

Le tipologie proposte sono pertanto esemplificative ma non vincolanti.

In fase di progettazione edilizia, in caso di difformità con le norme di Piano particolareggiato, sono prevalenti quelle del Regolamento Edilizio del Comune di Fontevivo.

Art. 08 - PRESCRIZIONI GENERALI

Giardini, recinzioni, cancelli e siepi

I cancelli carrabili d'ingresso alle abitazioni dovranno avere una sagoma d'ingombro rettangolare di larghezza massima pari a 4,0 m, i cancelli di accesso pedonale una larghezza massima pari a 1,6 m; nel complesso la recinzione fronte strada dovrà avere un'altezza massima pari a 1,60 m.

Nei giardini privati esclusivi o condominiali è subordinata a quanto previsto dal RUE in materia l'istallazione di cassette anche in legno, o pergole, o verande, tendoni, parabole, forni, lavatoi, orti, ricoveri di animali o altre costruzioni da giardino anche prefabbricate, non previste in sede di presentazione di pratica edilizia.

Le siepi e le recinzioni perimetrali di confine dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli elaborati grafici di piano; che prevede sul fronte delle strade un muro di altezza pari a cm 50, con ringhiera metallica di colore bianco.

Le recinzioni non potranno essere dotate di punte acuminate. Tra i lotti è prevista la possibilità di realizzare una recinzione in rete plasticata e fittoni metallici.

Le essenze arboree ed arbustive previste per le aree verdi private sono quelle relative all'Art.233 del RUE vigente.

Le pratiche edilizie relative al fabbricati, dovranno contenere il dettaglio delle sistemazioni esterne.

Art. 09 - TIPOLOGIE

Le tipologie edilizie ammesse nei lotti privati sono la villa monofamiliare e la villa bifamiliare.

Gli schemi tipologici individuati nel presente piano non costituiscono base per la verifica di conformità dei parametri edilizi ed igienico sanitari che verranno invece asseverati in sede di presentazione di Permesso di Costruire.

Le tipologie proposte sono esemplificative e di semplice riferimento, pertanto sono da ritenersi non vincolanti.

L'installazione di pannelli fotovoltaici dovrà avvenire come segue:

- nei tetti piani i pannelli dovranno essere nascosti all'interno del parapetto perimetrale,
- nei tetti a falda inclinata i pannelli dovranno essere realizzati integrati con la pendenza della falda.

Art. 10 – PARCHEGGI E VIABILITÀ PRIVATI

All'interno dell'area residenziale privata sono previste strade di accesso con ampiezza m 5,00 e marciapiedi ai lati di ampiezza m 1,50 per lato, come meglio rappresentato negli elaborati grafici.

A discrezione dei proprietari, l'ingresso a tali stradelli privati potrà essere contingentato tramite l'installazione di apposita cancellata; dovrà comunque essere garantito l'accesso dalla strada pubblica a tutti i locali contatori.

I proprietari dovranno garantire la manutenzione di dette strade e dei relativi sottoservizi, garantendone la perfetta funzionalità e decoro.

Il disegno delle strade e dei parcheggi privati all'interno delle aree fondiarie non è vincolante.

Art. 11 – VIABILITÀ E PARCHEGGI PUBBLICI

Le aree destinate alla viabilità, marciapiedi, pista ciclabile e parcheggi pubblici, sono individuate negli elaborati allegati e saranno realizzati conformemente agli elaborati progettuali salvo ulteriore approfondimento in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Dovrà essere previsto un adeguato numero di posti auto per disabili, ai sensi della legge 13/89 (n.1 ogni 20 parcheggi).

Art. 12 – AREE DESTINATE A VERDE (PUBBLICO E PRIVATO)

Le aree in cessione, individuate negli elaborati grafici destinate a verde pubblico comprendono tutti i luoghi sistemati a verde o pavimentati per lo svago ed il riposo . La sistemazione di tali aree, inclusa la messa a dimora d'alberi e arbusti, è definita dagli specifici elaborati del piano.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà prevedere anche i sistemi d'irrigazione idonei alle diverse sistemazioni a verde, in accordo con l'UTC trattandosi di aree la cui manutenzione verrà posta a carico dell'ente pubblico.

Si prescrive il mantenimento del filare alberato esistente che si sviluppa in direzione nord/sud in posizione mediana rispetto al lotto.

Al fine di rafforzare tale "Elemento lineare della rete ecologica esistente" (di cui all'art.230 di RUE) si prescrive la messa a dimora di alberature a medio fusto lungo i parcheggi posti sul lato est della strada di lottizzazione ed in area privata lungo il margine dei lotti privati confinanti con detta strada; in relazione a quest'ultimi sarà obbligo dei proprietari dei relativi lotti garantire la manutenzione delle alberature e la sostituzione in caso di morte della pianta.

Si prescrive, inoltre, la realizzazione di una adeguata fascia alberata di mitigazione in corrispondenza del limite nord del comparto, al confine con la SP11; fatta eccezione per una fascia di metri 6 dal confine stradale in cui sarà possibile piantare solamente siepi di altezza non maggiore di 1,5 metri.

Art. 13 - VARIANTI AL PUA

Sono ammesse varianti secondo quanto disposto dalle normative vigenti.

L'impostazione planimetrica degli interventi previsti nel progetto di PUA è da ritenersi vincolante, e pertanto eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo, per quanto concerne:

1. le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria;
2. il posizionamento della superficie fondiaria.

Non costituiscono inoltre varianti essenziali modifiche che non comportino il significativo esercizio di discrezionalità pianificatoria ed esentate dalla ValSAT, come stabilito dall'art. 5 comma 5 L.R. dell'Emilia Romagna 20 del 2000, la cui previsione è stata confermata anche dall'art. 19 comma 6 della L.R. 24 del 2017, tra cui:

- a. spostamento della superficie utile edificabile tra i singoli lotti risultante da atto di asservimento registrato e trascritto e la modifica della dimensione dei lotti (con esclusione della realizzazione di strade private non previste), sempre nel rispetto delle prescrizioni vigenti;
- b. stratigrafia delle sezioni stradali, delle piste ciclabili o dei percorsi pedonali;
- c. modifiche di tracciato e tipologia delle reti tecnologiche concordate con gli enti e gli uffici comunali preposti;
- d. modifiche alla tipologia degli edifici in quanto le stesse sono esemplificative e non vincolanti;
- e. modifiche ai confini dei lotti, purché all'interno del perimetro delle superfici fondiarie;
- f. variazioni nelle forme geometriche e nella dimensione dei parcheggi, della viabilità e delle aree verdi che si rendesse necessario introdurre in fase di stesura del progetto esecutivo, se attuate nel rispetto di quanto indicato nelle tavole allegate alle presenti norme, purché rimangano soddisfatti gli standard urbanistici e siano coordinati con gli uffici comunali e gli Enti competenti.

Art. 14 – PISTA CICLABILE

Dovrà essere realizzato un tratto di pista ciclabile in corrispondenza dell'area verde posta in fregio alla SP11; il tracciato dovrà avere sviluppo est/ovest e larghezza pari a 2,50 m.

La sezione tipica, come meglio descritto negli elaborati grafici, dovrà prevedere uno strato di allettamento in sabbia di spessore pari a 10 cm, uno strato di ghiaia di spessore pari a 20 cm e un sovrastante strato di stabilizzato di spessore pari a 25 cm che fungerà anche da finitura del percorso.

In sede di richiesta di PDC delle opere di urbanizzazione dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale la realizzazione di un adeguato sistema di protezione rispetto alla SP11.

Art. 15 - ATTUAZIONE DEL PIANO PER STRALCI

Il piano può essere attuato per stralci attuativi funzionali.

Art. 16 – TABELLA RIEPILOGATIVA

LOTTO	Superficie	SLU
ERSa	2.089,56 mq	700,00 mq
ERSb	2.847,14 mq	700,00 mq
L_01	754,22 mq	180,00 mq
L_02	751,40 mq	180,00 mq
L_03	841,96 mq	180,00 mq
L_04	520,53 mq	157,50 mq
L_05	456,00 mq	157,50 mq
L_06	600,00 mq	180,00 mq
L_07	491,87 mq	157,50 mq
L_08	450,00 mq	157,50 mq
L_09	450,00 mq	157,50 mq
L_10	572,07 mq	157,50 mq
L_11	480,40 mq	157,50 mq
L_12	408,00 mq	157,50 mq
L_13	541,47 mq	180,00 mq
L_14	494,75 mq	157,50 mq
L_15	462,50 mq	157,50 mq
L_16	817,74 mq	180,00 mq
L_17	647,55 mq	180,00 mq
L_18	589,48 mq	180,00 mq
L_19	651,42 mq	180,00 mq
L_20	528,00 mq	180,00 mq
L_21	561,26 mq	157,50 mq
L_22	450,80 mq	157,50 mq
L_23	801,73 mq	180,00 mq
L_24	428,75 mq	157,50 mq
L_25	428,75 mq	157,50 mq
L_26	428,75 mq	157,50 mq
L_27	502,25 mq	157,50 mq
L_28	773,88 mq	180,00 mq
L_29	770,85 mq	180,00 mq
L_30	428,76 mq	157,50 mq
L_31	428,76 mq	157,50 mq
L_32	428,75 mq	157,50 mq
L_33	499,61 mq	157,50 mq
TOT	23.378,96 mq	6.890,00 mq