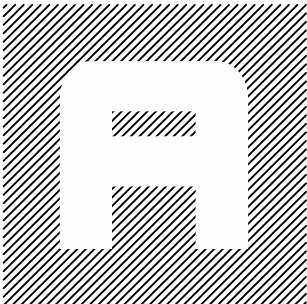


ACCORDO OPERATIVO IN AREA "AMBITO
PER NUOVI INSEDIAMENTI A-12 CON
SCHEDA D'AMBITO N.1 OPZIONALE", AI
SENSI DEGLI ARTICOLI 4 E 38 DELLA
L.R. 24/2017, DA REALIZZARE A
GAMBETTOLA IN ESTENSIONE DELLA VIA
GIULETTA MASINA.

STUDIO ASSOCIATO
DEI GEOMETRI
MUCCIOLI GIORGIO E
BERTOZZI ROBERTO
47020 LONGIANO (FC)
VIA IV NOVEMBRE 27
TEL.FAX. 0547 665511

Proprietà:
Muccioli Giorgio
Muccioli Maurizio



1.2 - PROGETTO URBANO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PER EDIFICAZIONE LOTTI

Rbe - prima emissione del 15.12.2021

Indice generale

1. Premessa.....	4
2. Edificazione nei lotti.....	4
3. Destinazioni e tipologie edilizia.....	5
4. Parametri edificatori nei lotti.....	5
5. Altezza massima edifici.....	6
6. Volume di massimo ingombro.....	6
7. Accorpamenti e variazioni di indice edificatorio.....	6
8. Distanze e allineamenti.....	7
9. Parcheggi.....	8
10. Verde e spazi scoperti permeabili.....	8
11. Recinzioni - accessi carrabili e pedonali.....	9
12. Materiali e finiture.....	10
13. Disposizioni finali.....	12

1. Premessa

Qualsiasi attività edilizia all'interno dell'area oggetto dell'Accordo Operativo (AO) è subordinata alla richiesta ed efficacia di specifico atto abilitativo ai lavori secondo le leggi vigenti.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) regolano la realizzazione di gli interventi edilizi per la costruzione di nuovi fabbricati nell'area pianificata. Comprendono sia regole prescrittive da applicare in fase di progettazione degli edifici, sia indicazioni comuni a tutti gli interventi che hanno il fine di stabilire un livello minimo di coordinamento alla nuova edificazione ed ordine urbanistico.

Essi dovranno rispettare i dettami delle seguenti norme e, relativamente a quanto non specificatamente indicato dalle stesse, quanto prescritto dalla normativa sovraordinata (Piano Operativo Comunale (POC), Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Edilizio Urbanistico (RUE) e a tutte le norme regionali e nazionali vigenti in materia urbanistico-edilizia) vigenti alla data di approvazione del presente strumento urbanistico.

Le aree edificabili sono costituite da 3 lotti contraddistinti con la numerazione **1A**, **1B** e **2** (vedi elaborato grafico 5 «PROGETTO URBANO: PLANIMETRIA, SEZIONI E DATI PLANO-VOLUMETRICI») caratterizzati dai parametri urbanistici/edilizi di seguito riportati.

2. Edificazione nei lotti

Il Permesso di Costruire (PdC) per la costruzione viene rilascia-

to per ciascun lotto edificabile di attuazione che in tal modo è inteso come entità minima per il rilascio del titolo abilitativo edilizio e deve prevedere l'esecuzione di tutte le opere previste dal Piano per tale entità. Le indicazioni rappresentate nella tabella A dell'elaborato grafico 5 sono prescrittive ai fini del rilascio di titolo abilitativo edilizio.

3. Destinazioni e tipologie edilizia

La destinazione d'uso ammessa per gli edifici, o per loro parti, all'interno di ciascun lotto edilizio è «residenziale permanente». La dimensioni delle abitazioni è libera e le utilizzazioni sono quelle per alloggi ordinari. Sono attuabili destinazioni d'uso compatibili con la zonizzazione di origine della normativa urbanistica comunale, sempre che vengano soddisfatti i relativi parametri interni (ad es. «quote parcheggi privati», «verde di pertinenza» eccetera). Costituisce norma prescrittiva la tipologia edilizie dei nuovi fabbricati, che dovranno obbligatoriamente essere del tipo a «villino» mono o bifamiliare.

4. Parametri edificatori nei lotti

I principali dati di progetto del presente piano, riferiti all'intero comparto, sono illustrati nelle tabella A dell'elaborato grafico 5, contenenti i dati prescrittivi per l'edificazione nei singoli lotti. Il riferimento dimensionale sono i metri quadri di Superficie Complessiva (ST), computati secondo le modalità prescritte dalle norme urbanistiche comunali e sovraordinate, vigenti al momento dell'approvazione del presente piano. L'edifica-

zione non è quindi subordinata a indice di utilizzazione fondiaria, ma ad ogni lotto edificabile corrisponde una quota fissa di ST massima, come indicato nella citata tabella A. Questo valore determina la capacità edificatoria massima consentita per ogni singolo lotto.

5. Altezza massima edifici

L'altezza massima consentita dei fabbricati (H_{max}) è quella indicata nella tabella A dell'elaborato grafico 5, computata secondo le modalità prescritte dalle norme urbanistiche comunali e sovraordinate.

6. Volume di massimo ingombro

Nell'elaborato grafico 5 vengono rappresentate le Aree di massimo ingombro dell'edificato (che identificano le aree di massima estensione in cui organizzare l'utilizzazione edificatoria), che elevate per un altezza lorda massima di cui all'articolo precedente che danno origine al «Volume di Massimo Ingombro» (VMI); si tratta quindi di un solido virtuale all'interno del quale devono essere posizionati i volumi edificati. Di conseguenza il planivolumetrico dei fabbricati dovrà essere contenuto all'interno del VMI, lotto per lotto.

7. Accorpamenti e variazioni di indice edificatorio

In ciascun lotto è ammesso:

- > l'accorpamento dei lotti 1A e 1B. In tal caso la ST edificabile sarà quella derivante dalla somma delle ST relative a ciascun lotto accorpato. In tal caso il PdC deve essere unitario,

con i volumi edificati posti all'interno del VMI derivato nell'accorpamento, previo azzeramento della «distanza confine» interna fra i due lotti;

- > l'edificazione di edifici in volumi separati comunque contenuti all'interno del VMI, con ST massima edificabile e distanze come da articolo 8 di pagina 7 delle presenti NTA. All'interno del VMI i fabbricati possono assumere qualsiasi conformazione e posizione, purché la loro complessiva realizzazione venga subordinata obbligatoriamente a PdC unitario, attraverso la presentazione di una progettazione complessiva di tutto il lotto.

All'interno del Piano, fermo restando il valore complessivo di ST e il VMI, potranno esserci variazioni per spostamento di ST tra lotti, senza che questo costituisca variante al Piano. Tali variazioni sono eseguibili senza limiti fra gli spostamenti, ma solo mediante un progetto unitario tra i lotti coinvolti, nel rispetto delle capacità edificatoria massima derivante dalla somma dei singoli lotti coinvolti.

8. Distanze e allineamenti

Per il carattere della progettazione, non viene applicato il criterio di «allineamento dei fabbricati» lungo la strada di urbanizzazione. In generale il perimetro del VMI rappresentato nell'elaborato grafico 5 non costituisce «filo edilizio» e/o «allineamento prescrittivo» per la progettazione degli edifici, ma prescrive le aree in cui organizzare l'utilizzazione edificato-

ria. Come evidenziato dall'elaborato grafico 5 le distanze minime dell'edificato dal confine di proprietà, e dai confini di zona, (così come definite dalla normativa sovraordinata), vengono confermate in metri 5. La distanza minima tra gli edifici è fissata pari a metri 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche all'interno di ciascun lotto nel caso di edificazione in volumi separati. Per le pareti non finestrate valgono le norme sovraordinate.

9. Parcheggi

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati nei piani interrati o nei piani terra dei fabbricati o comunque in superficie, negli spazi interni ai lotti di proprietà nelle quantità e nelle modalità indicate nella tabella A dell'elaborato grafico 5 e nella normativa sovraordinata comunale, regionale e nazionale.

10. Verde e spazi scoperti permeabili

Per «spazi scoperti permeabili» (SSP) si intendono quelle aree da sistemare a giardino, a corte pavimentata, ad accesso carrabile posto auto a raso, legati da rapporti pertinenziali alle singole unità immobiliari, ai singoli edifici e ai complessi edilizi. Le aree permeabili sono quelle previste nella **tabella A dell'elaborato grafico 5**, integrata per la sistemazione delle aree di pertinenza, le densità arboree ed arbustive e gli indici di verde dalla normativa sovraordinata comunale, regionale e nazionale. A specificazione ed integrazione di suddetta normativa:

> il progetto degli SSP deve essere compreso e dettagliato nel

progetto edilizio, dovrà fare riferimento ad un progetto unitario riferito all'intero lotto, o ai lotti, se accorpati;

- > Le SSP devono essere sistemate a verde privato, limitando l'impermeabilizzazione del suolo a quanto necessario e prescritto per la realizzazione e l'accesso degli alloggi nonché alla impermeabilizzazione perimetrale degli edifici e la creazione di aree di sosta di veicoli.
- > eventuali modifiche alla morfologia superficiale che dovesse rendersi necessaria per l'armonizzazione con le quote del terreno e che comportano la realizzazione di opere di sostegno, dovranno essere studiate in modo da limitare il più possibile le dimensioni di tale opere preferibilmente individuando soluzioni tecniche che ne limitino l'impatto visivo.
- > Negli SSP è consentita la realizzazione di pergolati in struttura leggera a copertura dei posti auto scoperti, nel rispetto delle norme sovraordinate.

11. Recinzioni - accessi carrabili e pedonali

La tipologia e le caratteristiche tecniche delle recinzioni sono normate dai regolamenti comunali e sovraordinati. In ogni caso le recinzioni verso le strade pubbliche devono avere caratteristiche di massima semplicità, omogeneità e continuità sia per quanto riguarda la scelta dei materiali che le caratteristiche delle finiture. Il progetto delle recinzioni può essere contenuto e dettagliato nel progetto edilizio degli edifici oppure essere oggetto di specifica titolo abilitativo, con l'esatta indicazione degli

accessi e dei varchi carrabili e pedonali nonché la tipologia dei materiali impiegati. Per ogni lotto è consentita la realizzazione di passi carrabili di larghezza massima pari a metri 5,00. La posizione ed il numero degli accessi pedonali non è soggetta a limitazioni, nel rispetto del codice cella strada.

12.Materiali e finiture

Gli edifici all'interno di uno stesso lotto devono presentare soluzioni omogenee per quanto attiene le tonalità cromatiche dei materiali impiegati. Al fine di garantire l'omogeneità degli edifici all'interno dell'AO, i materiali e le finiture dovranno essere quelle elencate di seguito, in cui vanno intese come prescrittive le indicazioni geometriche e tonalità dei colori, mentre sono solo indicative le tipologie dei materiali:

- > pareti con finiture del cappotto in colore bianco, o colore delle terre chiare, con l'eccezione di alcune specifiche aree, tipicamente le zona ingresso, che potranno essere realizzate con i colori delle terre più scure;
- > Nella progettazione degli edifici devono essere assunte tutte le eventuali prescrizioni nel documento di valutazione del Clima Acustico dell'area.
- > parapetti potranno essere realizzati sia con ringhiere metalliche a doghe orizzontali/verticali, con reti microforate all'interno per evitare la scalabilità delle stesse, sia con muri pieni con finitura in intonaco, o anche misti in muratura e ringhiera metallica;

- > infissi di colori chiari, sistemi oscuranti realizzati con persiane/scuroni/tapparelle di colore chiari;
- > gli edifici all'interno di uno stesso lotto devono presentare soluzioni omogenee per quanto attiene infissi, colore dei tendaggi e sistemi frangisole.
- > lattonerie in materiali durevoli nel tempo, con finitura in alluminio;
- > è prescritta copertura dei fabbricati a due, tre o quattro falde con pendenza compresa tra il 30 e 35%, con manto in coppi/tegole in laterizio con finiture color terra. Per limitati volumi accessori sono ammessi coperture piane, in cui:
 - > se non accessibili, dotati di finitura superficiale in ghiaino lavato,
 - > se accessibili (compreso balconi/terrazzi) in gres porcellanato antigelivo antisdrucchiolo nei colori delle terre naturali;
- > i percorsi delle sistemazioni esterne dove sia necessaria la impermeabilità delle superfici (ad es. marciapiedi perimetrali), saranno realizzate con pavimentazione in gres porcellanato antigelivo antisdrucchiolo, nei colori delle terre naturali;
- > i percorsi carrabili e pedonali con elementi autobloccanti permeabili o calcestruzzi architettonici, nei colori delle terre naturali;
- > verso gli spazi pubblici le recinzioni saranno realizzate con muretto in CA o rete metallica plastificata infissa diretta-

mente nel terreno;

- > I cancelli pedonali e carrabili potranno essere sia in lamiera zincata verniciata di colore bianco che a doghe orizzontali metalliche.

13. Disposizioni finali

Per quanto non specificatamente indicato nelle presenti NTA vale quanto prescritto dalle normative sovraordinate comunali, regionali e nazionali vigenti alla data di approvazione del presente strumento urbanistico.
