

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PUA
“COMPARTO C2/21”

Art. 1)

La presente proposta di PUA ha ad oggetto l'attuazione di quanto previsto dalle Norme tecniche di attuazione del PRG vigente con l'integrazione di quanto previsto dalla normativa Regionale e Nazionale.

Art. 2)

L'intervento verrà attuato sulla base delle presenti norme e sulle indicazioni delle tavole grafiche che compongono il presente PUA .

Art. 3)

E' fatto obbligo, prima dell'inizio dei lavori, la stipula di una apposita convenzione tra il Comune e i soggetti attuatori che dovranno definire e specificare, la tempistica e le modalità di attuazione delle opere strade marciapiedi e aree destinate a servizi a uso pubblico e piu' precisamente :

- _ Convenzione per la realizzazione opere comuni a uso pubblico ambito A ;
- _ Convenzione per la realizzazione opere comuni a uso pubblico ambito B ;

Art. 4)

Per l'avvio dei lavori previsti dal PUA è obbligatorio il rilascio di specifici titoli concessori che dovranno essere rilasciati per ciascuno degli ambiti unitari identificati;

Art. 5)

Le destinazioni d'uso consentite sono: residenziale, commerciale, artigianato di servizio, direzionale, turistico ricettiva e di servizio, nonché le destinazioni a rimessa sia fuori terra che interrata o pluripiano.

Art. 6)

La distanza dai confini minima è 5,00 metri, distanza tra le pareti finestrate minima 10,00 metri, distanza tra pareti non finestrate minimo 3,00 metri.

Per gli edifici di nuova costruzione che prevedano delle rientranze, la distanza tra pareti finestrate facenti parte dello stesso edificio, può essere ridotta a 5,00 m. Tale distanza minima può essere mantenuta purché le due facciate non si fronteggino per uno sviluppo superiore a di 5,00 metri.

Per gli edifici da realizzarsi a confine con piazze e vie non si applicano le norme relative alle distanze da tali spazi pubblici.

Gli ascensori panoramici non determinano distanza dai confini .

In presenza di accordo registrato fra confinanti è possibile derogare la distanza dai confini

Art. 7)

Tutte le misure (altezze, distanze ecc.) potranno essere derogate secondo quanto è previsto dalla L.R. 30 luglio 1996 n. 21, oltre ai limiti di deroga del 2% D.L. 70/2011

Art. 8)

La sagoma degli edifici non è prevista in termini puntuali, e risulta essere solo indicativa.

Le indicazioni grafiche relativamente alle sagome degli immobili sono da ritenersi di orientamento, e pertanto potranno subire modifiche.

Non è prevista un'unica asse di attestazione degli immobili, questo per motivi funzionali legati all'illuminazione, esposizione, visibilità e conformazione del lotto.

Art. 9)

Sono ammesse, nel rispetto di tutto quanto altro stabilito dalle presenti NTA tutte le caratteristiche tipologiche costruttive per gli immobili.

Art. 10)

La nuova edificazione dovrà essere eseguita secondo le quantità previste dagli elaborati.

Art. 11)

All'interno dei comparti attuativi è consentita la realizzazione di manufatti tecnici che potranno essere previsti anche in fase di presentazione dei titoli edilizi anche se non espressamente rappresentati negli elaborati del PUA questi potranno avere le distanze dai fabbricati e dai confini previsti dal codice civile.

Art. 12)

Non concorrono alla formazione della superficie coperta né alla formazione di volume e della superficie netta:

- tettoie e pensiline con sbalzi fino a 3,00 m;
- gli impianti tecnologici che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale;
- gli ombreggiamenti dei parcheggi;
- le terrazze, i balconi e le logge con almeno un lato aperto, fino ad una profondità massima di 2,5 ml.; oltre sono conteggiati interamente;
- le serre non fisse, ovvero prive di strutture murarie fuori terra e liberamente appoggiate al suolo in quanto prive di fondazioni;
- le piscine;
- i pergolati, le pompeiane, i gazebo staccati e/o in aderenza fino ad un massimo di 25,00 mq.; oltre sono conteggiati interamente;
- le casette per ricovero attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a 2,20 ml. e per un massimo di 5,00 mq.; oltre sono conteggiate interamente;
- le bussole d'ingresso e le logge ricavate in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 3,00 mq.;
- i portici pubblici e condominiali, nonché quelli in uso dei singoli alloggi la cui superficie complessiva sia inferiore al 20% della s.n.p. dell'alloggio di pertinenza, oltre sono conteggiati interamente;

- i sottotetti che non abbiano le caratteristiche minime di cui all'articolo 2 della L.R. n° 12/1999;
- le coperture a terrazzo anche se praticabili;
- gli spazi adibiti a parcheggi pertinenziali, fino ad un massimo di 15 mq. per unità abitativa;
- le verande prospicienti gli edifici con destinazione alberghiera purchè destinate a vani comuni (ristorazione, hall d'ingresso, sala riunioni, soggiorno, fitness ecc.) purchè non superiori a 90 mq. poste in aderenza o in prolungamento del filo muratura perimetrale del fabbricato principale cui la veranda è pertinenza e con limite verso la viabilità pubblica coincidente con il margine interno del marciapiede prospiciente e realizzate secondo le indicazioni dei Sussidi operativi;
- le tettoie o pedane coperte purchè aperte almeno su tre lati e coperte con materiali leggeri (tela, cannucciato ecc.) annesse ad attività di ristoro e ristorazione purchè non superiori alla s.n.p. dell'attività corrispondente e distanti almeno 3,00 ml. Dal limite della viabilità carraia;
- le terrazze poste sopra il solaio dell'ultimo piano degli edifici con destinazione alberghiera e purchè destinate a vani comuni (ristorazioni, sale riunioni, soggiorno, fitness ecc.)
- Chioschi prefabbricati destinati a edicola di superficie coperta massima non superiore a 12 mq. e altezza massima non superiore a 3,50 .
- le parti edificate fuori terra che hanno l'intradosso a una quota inferiore a 0,90 ml dal piano di campagna.

Art. 13)

L'area adibita a parcheggi privati, potrà essere dotata di sbarre, con funzione di apertura e chiusura, corrispondente agli orari di attività del negozio.

All'interno dell'area a parcheggio privato, potrà essere installato il Totem pubblicitario dell'attività, anche in deroga alle distanze del codice della strada.

Potranno essere, inoltre, previste delle postazioni esterne dei carrelli con relative pensiline, che non concorreranno alla produzione di superficie coperta.

I parcheggi privati saranno realizzati fuori terra, nelle aree esterne pertinenziali dei fabbricati o al piano terra degli stessi.

Art. 14)

Le opere di urbanizzazione pubblica, dovranno essere realizzate sulla base di apposita autorizzazione edilizia che potrà comprendere anche le opere di urbanizzazione private, con allegato computo metrico estimativo e conseguente dettagliata previsione di spesa.

Il costo di tali opere sarà a carico del soggetto attuatore, dell'intervento.

Art. 15)

Il certificato di agibilità dei fabbricati, verrà rilasciato a norma delle vigenti leggi, a richiesta delle ditte assegnatarie, solo dopo l'avvenuto rilascio di certificato di regolare esecuzione delle Opere di urbanizzazione da parte del Direttore dei Lavori anche su stralci funzionali e sub-comparti di intervento.

Il certificato di agibilità dovrà essere rilasciato per interventi corrispondenti a ciascun singolo permesso a costruire.

Art. 16)

La definizione delle opere di urbanizzazione è demandata al progetto esecutivo delle stesse, da presentare successivamente all'approvazione del PUA.

Modeste variazioni alla distribuzione delle opere di urbanizzazione, funzionali ad una migliore fruizione delle stesse, non comportano variante allo strumento urbanistico attuativo, né alla convenzione stipulata.

Art. 17)

La realizzazione degli interventi può avvenire anche in tempi diversi tramite approvazione di ogni singolo ambito unitario di intervento, ovvero la realizzazione dei vari edifici potrà avvenire anch'essa in fase e tempi differenti, con titoli edilizi separati o insieme, fermo restando che

dovranno essere realizzate prioritariamente tutte le opere di urbanizzazione funzionali all'intervento di riferimento.

Art. 18)

L'area identificata con la lettera B alla tavola 5 del PUA in oggetto verrà ceduta all'amministrazione comunale senza realizzazione delle infrastrutture in essa rappresentate in quanto le stesse verranno realizzate ad opera del Comune previo pagamento di quanto dovuto in quota parte per la loro realizzazione.

L'agibilità dei soli edifici di cui al SUBCOMPARTO B rimane subordinata alla su detta cessione.

Art. 19)

I progetti edilizi dovranno essere redatti in conformità alle presenti norme, a quelle vigenti per l'attuazione del PUA, a quello di Igiene Comunale ed ad ogni altra normativa o legge vigente.

Art. 20)

L'attuazione degli interventi previsti nel presente P.U.A. sarà rispettosa di quanto previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato V) dell'Aggiornamento e revisione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA 2021-2027).

Art. 21)

Le piantumazioni nelle aree verdi dovranno essere realizzate impiegando specie autoctone o naturalizzate di buon adattamento alle condizioni pedoclimatiche.

Art.22)

Nel caso di inadempienze alle presenti norme di attuazione del Piano da parte di Enti o privati, l'Amministrazione comunale, si avvarrà nei confronti degli inadempienti nei modi e nelle forme indicate dalla normativa.

ART. 23)

Come disposto dal comma 8 bis dell'art.20 della L.R. 11/2004, gli strumenti urbanistici attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Tali modifiche non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.

ART. 24)

In caso di discordanza tra le presenti NTA e gli elaborati del piano prevalgono le prime; tra gli elaborati grafici prevalgono quelli a scala di denominatore minore. Per quanto non normato dalle presenti NTA si farà riferimento alle NTA del PRG ed al Regolamento Edilizio.

ART. 25)

Nel caso fosse necessario apportare modifiche alla viabilità di progetto, con conseguente modifica della configurazione delle aree a parcheggio ciò non comporta l'obbligo di effettuare variante al PUA approvato. Tali modifiche saranno approvate con variante al progetto esecutivo anche con SCIA.

ART. 26)

Come previsto dall'art. 2 commi 12) e 13),del Regolamento Attuativo n. 1/2013, della L.R. 50/2012, visto che lo strumento urbanistico vigente alla data di entrata in vigore della L.R. 50/2012, prevede una destinazione urbanistica compatibile, devono essere rilasciate autorizzazioni commerciali relative alle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati, sino ad un massimo di 2.500 mq di area vendita, per trasferimenti di sede, di strutture esistenti. Tali modifiche non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.

ART. 27)

Hanno valore prescrittivo, solo per quanto riguarda gli elementi esplicitamente richiamati nelle presenti N.T.A. e con le eccezioni e le tolleranze da esse indicate, i seguenti elaborati di progetto:

- tavola 06 Massimo involucro fabbricati;
- le presenti Norme Tecniche di Attuazione.