

COMUNE DI VERUCCHIO

Progetto:

Proposta di accordo operativo per l'attuazione del progetto di sviluppo e recupero dell'area ex Pesce Azzurro ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 D.C.C. 12/2019

Localita':

Villa Verucchio

Via:

Tenuta Amalia

n° civ.:

47-53

scala:

data:

17/08/2020

Tav.

R.2

Norme Tecniche d'Attuazione



committenza

GEBO di Alessandra Savazzi & C. S.a.s
P.IVA 00143660405

Firma: _____

Geom. ROBERTO GALIETTA

Dott. Arch. Giulia Rossi



riservato all'Ente

Art. 1) – Disciplina del Piano

Le presenti Norme Tecniche di attuazione e le tavole costituiscono parte integrante della convenzione da stipularsi tra il Comune di Verucchio e la "proprietà comparente" delle aree oggetto del presente accordo operativo.

Il rispetto della presenti norme è condizione necessaria per ogni intervento edilizio oltre a quanto disposto dalla legislazione in materia.

Si precisa inoltre:

- che i parametri di misura degli interventi edilizi sono quelli riportati nelle norme del RUE/PSC vigente, nonché gli usi urbani e le destinazioni d'uso.
- che la durata e la efficacia dell'accordo operativo è di anni dieci dalla esecutività della deliberazione di approvazione.

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

Il progetto per l'utilizzazione dell'area (Tav. A.2) individua:

- a) il perimetro dell'area pianificata;
- b) le aree residenziali suddivise in unità minime d'intervento coincidenti con i lotti (A-B-C-D-E-F-G)
- c) le strade ed i parcheggi pubblici;
- d) gli spazi e verde pubblici attrezzati;
- e) i percorsi pedonali.

Art. 3) - I progetti esecutivi delle opere pubbliche

Nell'ambito dell'area pianificata si procederà mediante progetto esecutivo di opere e servizi redatti dal "proprietario comparente" con il coordinamento degli Enti preposti e degli Uffici Tecnici Comunali competenti.

I progetti esecutivi, in conformità all'accordo operativo dovranno essere concessionati dopo la stipula della convenzione ed avranno attenzione a:

- strade veicolari, pedonali e parcheggi;

- attrezzature delle aree pubbliche mediante alberature, attrezzature per il gioco e sosta e arredo urbano;
- rete delle fognature;
- rete telefonica;
- rete di alimentazione per l'energia elettrica;
- rete acquedotto;
- rete gas;
- rete illuminazione pubblica.

I progetti esecutivi, compresi i relativi oneri finanziari, le spese di progettazione dei medesimi, come pure la loro realizzazione, sono posti a carico del "Proprietario comparente" proponente l'accordo operativo.

Art. 4) - Unità minime d'intervento

Le unità minime d'intervento, sono individuate nella Planimetria di progetto (Tav. A.2) dell'allegato progetto di Piano e corrispondono con i vari lotti previsti (A-B-C-D-E-F-G).

Per ogni unità di intervento nella Tavola menzionata sono indicate le Superfici Utili massime edificabili e la Superficie Fondiaria massima fruibile; leggeri spostamenti di S.U. e S.F. fra lotti attigui saranno sempre possibili.

Per i lotti A e B si prevede la possibilità di realizzare un accesso carrabile comune con corsello di manovra condiviso.

In ottemperanza alla norma del vigente PSC sull'area è prevista la seguente quantità edificatoria complessiva:

Zona residenziale - S.U. di progetto = mq. 1 820,00

Per ogni unità minima di intervento la superficie permeabile di progetto dovrà rispettare i parametri di permeabilità.

Art. 5) Tipologie Edilizie e Progettazione Planivolumetrica

Le tipologie edilizie, debbono considerarsi come un riferimento ed un esempio per la progettazione delle singole unità di intervento, non sono perciò vincolanti.

Sono vincolanti il numero massimo di unità immobiliari, nonché il numero massimo dei piani abitabili fuori terra, mentre sono da intendersi indicativi gli ingombri.

Art. 6) - Modalità di valutazione delle quantità edificatorie in relazione alle norme del PSC-RUE

Il calcolo delle quantità edificatorie si uniforma al disposto delle NTA del RUE vigente e del PSC, salvo le specifiche previsioni all'interno della manifestazione di interesse accolta con prescrizioni con D.G.C. 12 del 21/03/2019.

Art. 7) - Garage e posti auto

Per ciascun edificio è prevista la costruzione di garage interrati o fuori terra.

Le rampe e gli spazi di manovra potranno essere risolti con erborelle al fine di garantire i parametri di permeabilità.

Art. 8) - Viabilità e parcheggi

Le aree stradali comprendono la sede per il traffico veicolare pubblico con relativi marciapiedi ad uso pedonale.

Tali aree, con le relative reti di servizio, sono opere di urbanizzazione primaria.

Nelle aree per parcheggi pubblici devono essere ricavati posti auto delle misura minima di ml 2,50 x 5,00 se a pettine e ml 2,30 x 6,00 se in linea.

Si dovranno prevedere posti auto per portatori di handicap almeno nel numero minimo indicato dalla norma (DPR 503/91).

I percorsi pedonali saranno realizzati secondo quanto indicato nelle Tavole delle opere di urbanizzazione (Tav. A.4.0, Tav. A.4.1, Tav. A.4.2, Tav. A.4.3, Tav. A.4.4 Tav. A.4.5).

Art. 9) Eco-compatibilità delle strutture edilizie

Le tipologie edilizie proposte (Tav. A.3.1, A.3.2), adotteranno preferibilmente soluzioni e materiali conformi ai principali criteri di bioedilizia così come all'uso di fonte energetiche rinnovabili.

Saranno dotati di isolamenti termo-acustici possibilmente del tipo naturale con tinteggiature del tipo non plastico e senza l'uso di inquinanti, garantiranno un risparmio energetico grazie a un recupero di calore che oltre all'uso di fonti alternative potrà essere ottenuto da sistemi passivi quali l'uso di vetrate selettive, ombreggianti e la morfologia stessa della progettazione edilizia; le murature esterne saranno realizzate con materiali che garantiranno un'adeguata inerzia termica.

Art. 10) - Recinzioni e sistemazioni esterne

I muri di recinzione fronte strada dovranno obbligatoriamente essere risolti in soluzioni unitarie così come i cancelli e le ringhiere e in conformità alle norme del RUE.

La sistemazione dell'area esterna dei fabbricati sarà prevalentemente a prato con essenze arboree autoctone.

Le recinzioni verso la campagna saranno risolte con rete e paletti metallici su muretto e siepi tipo autoctone.