

PIANO PARTICOLAREGGIATO COMPLETAMENTO "MARINA DI SOTTO"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1 Oggetto del Piano

Il Piano ha per oggetto il completamento e la sistemazione urbanistica della parte non attuata del "P.E.E.P. - Marina di Sotto ", approvato con D.M.LL.PP. n. 545 del 19.06.67 ai sensi della legge n. 167/62 e successive integrazioni e modificazioni.

Art.2 Elaborati del Piano

Il Piano in oggetto si compone dei seguenti elaborati :

- Tav. 1 - Inquadramento urbanistico, stralcio del PRG vigente (1:5000) ;
- Tav. 2 - Analisi : Planimetria generale stato di fatto (1:1000) ;
- Ela. 3 - Analisi : Documentazione fotografica ;
- Tav. 4 - Progetto : Planimetria generale, assetto funzionale (1:1000) ;
- Tav. 5 - Progetto : Planimetria generale, assetto morfologico (1:1000) ;
- Tav. 6 - Progetto : Planivolumetrico (1:750) ;
- Ela. 7 - Progetto : Ipotesi di intervento su aree pubbliche e private (1:500) ;
- Tav. 8 - Piano Particolare di intervento (1:1000) ;
- Ela. 9 - Elenco ditte catastali ;
- Ela. 10 - Relazione illustrativa ;
- Ela. 11 - Norme Tecniche di attuazione ;
- Ela. 12 - Piano finanziario delle opere pubbliche .

Art. 3 Contenuti del piano

Il piano individua le aree destinate alla residenza, alle attrezzature e ai servizi pubblici di cui all'Art.3 del D.M. 1444/68 , alla viabilità e ne norma l'attuazione.

Art. 4 Parametri urbanistici ed edilizi

Gli interventi previsti nelle aree di cui all'art.3 delle presenti NTA, sono disciplinati dai seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IF Indice di fabbricabilità fondiaria ;
- H max Altezza massima degli edifici ;
- df Distacco tra gli edifici ;
- di Distacco dai confini ;
- ds Distacco dalla strada .

Per la definizione dei suddetti parametri , si fa riferimento all' Art. 13 del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.).

AREE PRIVATE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 5 Aree destinate alla residenza già edificate

Sono costituite dai lotti di intervento già attuati e previsti dal precedente P.E.E.P. "Marina di Sotto" .

Si conferma per essi l'attuale destinazione residenziale , nonché i parametri urbanistici e i tipi edilizi previsti dai precedenti strumenti urbanistici attuativi .

Art. 6 Aree destinate a verde privato

Costituiscono le aree di uso privato escluse dal calcolo della capacità edificatoria.

Si prevede la sistemazione a giardino in continuità con la superficie fondiaria degli edifici esistenti di cui all'art.5 delle presenti NTA.

Per gli immobili inclusi nelle aree in oggetto sono consentiti esclusivamente interventi di "manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria", "restauro e risanamento conservativo" come definiti dagli artt. 9 e 10 del R.E.C., nonché interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e di superficie coperta.

Art. 7 Aree destinate alla residenza da edificare

Sono costituite dai lotti di intervento sui quali si prevede la realizzazione di nuovi edifici residenziali con le caratteristiche di cui agli Artt. 7. 8 della L.10/77.

I singoli progetti edilizi riferiti ai diversi lotti di intervento, dovranno attenersi ai parametri urbanistici ed edilizi descritti nella seguente tabella, nonché agli allineamenti obbligatori e ai distacchi rappresentati nella Tav. N.5 del Piano.

Numero d'ordine del lotto	superficie fondiaria SF (mq)	indice di edificabilità IF (mc/mq)	volume edificabile VOL (mc)	altezza massima dell'edificio
---------------------------	------------------------------	------------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

				H max. (ml)
n.1	1.220	2,5	3.050	12,5
n.2	1.100	2,5	2.750	12,5
n.3	789	2,5	1.972,5	7,5
n.4	697	2,5	1.742,5	7,5
n.5	700	2,5	1.750	7,5
n.6	700	2,5	1.750	7,5
n.7	700	2,5	1.750	7,5
n.8	700	2,5	1.750	7,5
n.9	700	2,5	1.750	7,5
n.10	700	2,5	1.750	7,5
n.11	700	2,5	1.750	7,5
n.12	700	2,5	1.750	7,5
n.13	700	2,5	1.750	7,5
n.14	700	2,5	1.750	7,5
n.15	700	2,5	1.750	7,5
n.16	700	2,5	1.750	7,5
n.17	1255	2,5	3.137,5	7,5

AREE PUBBLICHE

Art.8 Aree destinate a verde attrezzato

Costituiscono le aree pubbliche (di cui all'Art.3/C del D.M.1444/68) per le quali si prevede la realizzazione di parchi e giardini opportunamente attrezzati.

Per le modalità di attuazione nonché per i parametri urbanistici ed edilizi relativi alla realizzazione di eventuali manufatti, si fa riferimento all'Art. 48/3 delle NTA del PRG vigente (IF = 0,03 mc/mq, superficie a parcheggio : 1/20 della superficie del lotto).

Per quanto riguarda i requisiti di carattere generale che dovranno essere soddisfatti nei progetti di sistemazione, si rimanda a quanto prescritto dall'Art.17 delle NTA del PRG vigente nonché dall'allegato "D" del REC .

Gli stessi progetti dovranno inoltre attenersi ai seguenti indirizzi riferiti ai diversi ambiti così descritti :

ambito	indirizzi
V1- Via Palmiro Togliatti	La distribuzione delle alberature sarà organizzata in modo tale da creare un fronte continuo lungo Via P.Togliatti, nonché radure sufficientemente ampie e allo stesso tempo protette dove ubicare eventuali spazi di gioco polivalenti. La sistemazione dovrà comunque essere coordinata con quella delle aree pubbliche limitrofe rispettivamente destinate ad istruzione e parcheggio.
V2 - Viale dello Sport margine Ovest	Sono da prevedersi a protezione dell'area fronti alberati significativi lungo il margine del V.le dello Sport . Eventuali arredi ed attrezzature per il gioco, saranno ubicate in prossimità di Via del Vignola in continuità della quale sarà garantito un percorso pedonale in direzione del Viale dello Sport.
V3 - Viale dello Sport margine est	L'intera area sarà caratterizzata da intensa alberatura ("effetto macchia") intervallata da piccole aree attrezzate per la sosta ed il ristoro in prossimità del percorso pedonale a margine del vicino parcheggio (P4). I principali attraversamenti pedonali trasversali saranno ubicati in direzione di Via del Vignola e Via del Caravaggio.

Art 9 Aree destinate a verde di arredo urbano

Rappresentano gli spazi di modesta entità (non conteggiati negli standard), ubicati in prossimità di strade veicolari e percorsi pedonali e finalizzati alla " creazione di quinte di verde tra l'edificato e le infrastrutture, di aiuole spartitraffico, di piccoli giardini per l'arredo stradale " come descritto dall'Art. 53 delle NTA del PRG vigente.

Requisiti generali: le essenze arboree di nuovo impianto dovranno essere coordinate con quelle già esistenti e comunque riferirsi all'elenco riportato nell'allegato "D" del R.E.C.

Art. 10 Aree destinate ad attrezzature di interesse comune

Si tratta dell'area ubicata lungo Via P.Togliatti sulla quale , in conformità all'Art.48/2 delle NTA del PRG vigente è consentita la realizzazione di: "... attrezzature civili ed

amministrative, culturali, sociali, ricreative, commerciali (esclusivamente per la distribuzione) ed altre, nonché ad attrezzature religiose”, con i seguenti parametri urbanistici ed edilizi: IF = 2,00 mc/mq ; superficie a parcheggio d’uso pubblico = 1/3 della superficie del lotto (SF).

Art.11 Aree destinate ad attrezzature per l’istruzione

Si tratta dell’area ubicata lungo Via P. Togliatti sulla quale insiste la scuola materna comunale.

Eventuali interventi dovranno conformarsi ai parametri urbanistici ed edilizi di cui all’Art.48/1 delle NTA del PRG (IF = 1,50 ; superficie a parcheggio d’uso pubblico = 1/5 della superficie del lotto).

Art.12 Aree destinate alla viabilità e ai parcheggi

Rappresentano le aree destinate al traffico veicolare e alla sosta degli autoveicoli ai sensi dell’Art.3/d del D.M. 1444/68.

La progettazione e la realizzazione dei nuovi interventi rappresentati nelle Tavv.4 e 5 del presente piano dovranno coordinarsi con le previsioni del “Piano Urbano del traffico” (PUT) da redigersi ai sensi del D.L. n.285 /92 e successive modificazioni ed integrazioni (Nuovo Codice della Strada).