

COMUNE DI OSTIGLIA

Provincia di Mantova

PIANO ATTUATIVO di LOTTIZZAZIONE

Zona "C2" Residenziale di espansione conformate
soggette a piano attuativo

- Art. 23.1.3 Norme Piano delle Regole -

Frazione di "CORREGGIOLI"

Via Puccini - Via Vivaldi - Via Donizetti

PROPRIETA': Sig. SESTINI Paolo - Via Circonvallazione Sud n°31 - Manciano (GR)
Cod.Fisc. SST PLA 64C27 E202Q

COMUNE di OSTIGLIA - Via Gnocchi Viani n°16 - Ostiglia (MN)
Cod.Fisc. 00 199 290 206

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA:

Dr. Luca CHERUBINI
ARCHITETTO

Via de' Barberi n°108 - Fabbr. 2 Scala B - GROSSETO
Tel. e Fax. 0564/411554 ; e-mail: lucacheru@pec.it

Cod.Fisc. CHR LCU 63H29 E202Y



COLLABORATORE:

Geom. Paolo SESTINI

Via Circonvallazione Sud n°31 - MANCIANO (GR)
Tel. 335/5887992 - Fax. 0564/606430; e-mail: paolo.sestini@coimarsrl.it

Cod.Fisc. SST PLA 64C27 E202Q

Grosseto, GIUGNO 2016

Agg.

Agg.

Documento di proprietà del progettista che tutelerà i propri diritti in sede civile e penale a termine di legge.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 – DESCRIZIONE

Zona inserita nel centro abitato ed in parte esterna al centro edificato, ai margini del tessuto urbano esistente, compresa fra Via Giacomo Puccini, Via Antonio Vivaldi e Via Gaetano Donizetti.

Si prevede un intervento in un'area ricompresa fra zone già edificate ed urbanizzate che completi sia l'edificazione dell'agglomerato urbano esistente, sia la viabilità pubblica realizzando la prosecuzione di Via A. Vivaldi ed i parcheggi pubblici posti in adiacenza e nella parte finale della stessa. Gli standard pubblici previsti dal P.A. in oggetto dovranno essere prevalentemente ubicati in prossimità dell'impianto sportivo esistente e della viabilità pubblica di nuova realizzazione, dalla quale dovrà dipartire il percorso attrezzato-pista ciclabile quale proseguimento di quello esistente. Gli spazi residui dovranno essere sistemati a verde pubblico, mentre i percorsi pedonali e carrabili a servizio della nuova edificazione insisteranno nella superficie fondiaria di pertinenza costituente i lotti edificatori.

ART. 2 – DESTINAZIONI D'USO e GRUPPI FUNZIONALI

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati sono ammesse le seguenti destinazioni principali d'uso (fra parentesi il riferimento di cui all'art. 6 del Piano delle Regole):

- residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1);
- artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e moleste di qualsiasi natura e compatibili,
- attività commerciali (3a.A.1 - 3a.A.2.1 - 3c),
- uffici, studi professionali e di rappresentanza (6),
- alberghi, pensioni, locande (7)
- attività private di servizio sociale, ecc. (8),
- attività culturali e di spettacolo (9),
- attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10).

Gli **Standard Urbanistici** previsti dal presente Piano Attuativo, sono determinati e previsti in funzione della destinazione d'uso “residenza (1)” od ad essa assimilabile.

Qualora in fase attuativa, si dovesse realizzare altra destinazione d'uso consentita, ma soggetta ad una dotazione maggiore di standard urbanistici, tale maggiorazione dovrà essere reperita nell'ambito del lotto edificatorio dove tale destinazione insiste; sarà possibile, se l'Amministrazione Comunale lo riterrà opportuno (da valutare singolarmente per ogni situazione), la monetizzazione di tale maggiorazione di Standard Urbanistici o di parte di questa.

ART. 3 – PARAMETRI EDILIZI**It** = Indice territorialeIt max \Rightarrow 1,00 mc/mq**Rc** = Rapporto di coperturaRc max \Rightarrow 1/3**H** = Altezza delle costruzioni

H max = n°3 piani fuori terra

Slp = Superficie lorda di pavimento

Superficie lorda di pavimento (Slp) max. edificabile = mq 2.812 (Vedi Tav. 4)

- La Superficie lorda di pavimento (Slp) max. realizzabile per ogni singolo lotto edificatorio, è indicata nella Tav. 4.
- E' consentito il trasferimento della Superficie lorda di pavimento (Slp) edificabile tra lotti, purché non sia superata la Slp complessiva max. edificabile prevista dal Piano Attuativo. In caso di trasferimento di Superficie lorda di pavimento (Slp), dovrà essere costituito atto di asservimento tra i lotti interessati.
- Al verificarsi all'interno del Piano Attuativo di trasferimento di Superficie lorda di pavimento (Slp), con conseguente asservimento per i singoli lotti edificatori di Slp max. diverse da quelle indicate negli elaborati di piano (Tav. 4), al momento della presentazione delle singole istanze per il rilascio dei permessi di costruire o altro atto abilitante, oltre alla documentazione prevista dal R.E.C., dovrà essere prodotto elaborato grafico riepilogativo inerente alla situazione attuale e aggiornata delle Slp asservite e/o edificate in ogni singolo lotto del piano attuativo con la relativa verifica che dimostri il rispetto della Superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva max. edificabile nel comparto edificatorio.

In conformità a quanto disposto dall'art. 11 delle Norme del *Documento di Piano*, la suddetta Superficie lorda di pavimento (Slp) potrà essere incrementata subordinatamente alla previsione e realizzazione di interventi che innalzino i contenuti dell'edificazione, utilizzando alcuni dei parametri previsti nella tabella che segue fino alla concorrenza massima del 40% di aumento dell'Indice territoriale (**It**).

Descrizione intervento	Percentuale di aumento It
Previsione di impianti per la produzione di energia con pannelli fotovoltaici (almeno sul 25% della superficie di copertura)	25%
Previsione di spazi gioco per bambini liberamente accessibili, al servizio di almeno due edifici fisicamente distinti	10%
Aumento della quota di illuminazione naturale diurna di almeno 10% oltre i minimi regolamentari	10%
Organizzazione degli edifici con allineamento rispetto all'asse elio termico	10%
Aumento dell'isolamento termico dell'edificio oltre a quanto previsto dalle leggi di riferimento almeno del 10%	15%

Dc = Distanza minima dei fabbricati dal confine

Dc min ⇒ ml 5,00

Df = Distanza minima fra i fabbricati

Df = H

Rispetto agli edifici esterni alla perimetrazione del P.A. → mai inferiore a ml 10,00

All'interno della perimetrazione del P.A. → possono essere costruiti edifici o parti di edifici con distanza fra loro minore di ml 10,00 con un minimo di ml 6,00 solo nel caso in cui entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate.

Il rispetto dei “*Limiti area edificabile*” riportati per ogni singolo lotto edificatorio nella Tav. 4, nonché l'ottemperanza a quanto sopra prescritto in riferimento alla distanza fra i fabbricati, consentirà di andare in deroga alla distanza minima prevista per i confini., in riferimento ai soli confini interni fra i vari lotti edificatori e non in merito alla perimetrazione esterna del Piano Attuativo.

ART. 4 – INTERVENTI AMMESSI**- nuova costruzione**

Gli interventi edificatori realizzati e previsti dal presente Piano Attuativo, fino alla successiva Variante al Piano delle Regole, saranno soggetti alla normativa ed alle disposizioni dettate dall'art. 22 – Zona “B” - delle Norme del *Piano delle Regole*. Per gli interventi non attuati, rimarrà operante la categoria di intervento citata in precedenza.

ART. 5 – MODALITÀ DI INTERVENTO**- Permesso di Costruire.****- Denuncia d'Inizio Attività per:**

- interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune;
- realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;

qualora gli interventi siano rispondenti a quanto disciplinato dal Piano Attuativo in oggetto, in merito alle disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, e qualora tale sussistenza sia stata esplicitamente attestata dal Comune in sede di approvazione.

ART. 6 – TIPOLOGIE COSTRUTTIVE – QUALITÀ FORMALE – MATERIALI - TECNOLOGIE

Al fine di evitare alterazioni morfologiche e strutturali del paesaggio, nella redazione, sia nel caso di progetto planivolumetrico d'insieme che dei progetti unitari, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni e vincoli a tutela dello stato dei luoghi.

I progetti dovranno prevedere l'impiego di materiali tradizionali di pregio al fine di realizzare degli organismi edilizi le cui caratteristiche volumetriche, morfologiche e formali siano tali da evitare alterazioni del paesaggio. In particolare dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni generali e norme di attuazione:

- La ubicazione dei fabbricati dovrà tenere conto, nei limiti del possibile, della vegetazione di alto fusto esistente onde evitarne l'abbattimento;
- le murature costituenti i prospetti esterni dovranno essere realizzate in struttura tradizionale con l'utilizzo di materiali quali pietra, mattoni o simili, possibilmente a facciavista lavorata secondo i sistemi tradizionali o rivestiti con intonaco tinteggiato;
- le coperture dovranno essere inclinate, ad una o più falde, il manto di copertura sarà realizzato in tegole di cotto. Eventuali terrazze o solarium previste al piano di copertura, dovranno essere ricavate all'interno delle falde della copertura, ad esclusione di elementi costruttivi (es. parapetti) sporgenti da esse aventi altezza non superiore a cm 30;
- la scelta delle tinteggiature delle pareti esterne sarà contenuta nelle tonalità pastello o terrose;
- i serramenti e gli infissi esterni dovranno essere preferibilmente con il sistema di oscuramento a persiana. Non saranno comunque consentiti infissi e serramenti metallici se non opportunamente verniciati;
- le pavimentazioni esterne, ad esclusione delle rampe di accesso alle autorimesse, non dovranno essere realizzate con materiale bituminoso tradizionale (asfalto);
- i collegamenti elettrici e telefonici interni ai singoli lotti dovranno essere alloggiati in appositi cunicoli sotterranei;
- i muri di recinzione dei lotti, quando non costituiscono sostegno dei rilevati in posto, non potranno essere più alti di ml 1,80 rispetto alla quota del piano di campagna a sistemazione avvenuta. Tali muri di recinzione, nel rispetto dell'altezza sopra indicata, potranno essere sormontati da recinzione opportunamente schermata sullo sfondo da siepe di essenze locali. I materiali costituenti le recinzioni dovranno essere scelti nel rispetto delle tradizioni locali e con particolare riferimento ai materiali indicati per le murature costituenti i prospetti esterni;
- nei giardini privati dovranno essere installati serbatoi interrati per l'accumulo delle acque meteoriche, collegate alla rete fognaria bianca su cui sono convogliati i pluviali delle coperture, le quali dovranno successivamente essere riutilizzate nei giardini e/o per alimentare le cassette di scarico dei WC.

Per la *Viabilità* ed i *Marciapiedi* dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni generali e norme di attuazione:

- la *pavimentazione stradale* dovrà essere realizzata con materiale bituminoso e composta da strato di sottofondo di spessore adeguato alle caratteristiche del sottofondo, eventualmente integrato con strato di geotessile, binder di spessore almeno pari a cm 10 cm dopo rullatura e tappeto di usura di spessore almeno pari a cm 4 cm dopo rullatura.
- La ubicazione dei fabbricati dovrà tenere conto, nei limiti del possibile, della vegetazione di alto fusto esistente onde evitarne l'abbattimento;
- I *marciapiedi* e la *pista ciclabile* dovranno essere pavimentati in masselli autobloccanti di spessore non inferiore a cm 6, posati su sottofondo in battuto di cemento di spessore non inferiore a cm 10 con rete elettrosaldata \varnothing 8 e maglia cm 20x20, con interposto strato di pietrischetto di spessore cm 5.

- I *cordonati* in calcestruzzo di adeguate dimensioni, dovranno essere posati su un letto di calcestruzzo di spessore minimo cm 10÷15, opportunamente rinfiancati in modo continuo su ambo i lati e giunti sigillati con malta fine di cemento.
- Le piantumazioni in prossimità della viabilità dovranno essere costituite da essenze dotate di radici non superficiali.

Nelle aree *Parcheggi pubblici*–“**P**” dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni generali e norme di attuazione:

- Le dimensioni degli stalli dovranno rispettare le dimensioni e caratteristiche dettate dal Codice della Strada.
- Le aree a parcheggio andranno pavimentate in asfalto o con masselli di cemento autobloccanti carrabili di colore grigio chiaro di spessore non inferiore a cm 8, finitura superficiale al quarzo, posati su sottofondo in battuto di cemento di spessore non inferiore a cm 10 con rete elettrosaldata \varnothing 8 e maglia cm 20x20. In quest’ultima ipotesi, i vari stalli di sosta andranno evidenziati utilizzando dei masselli di cemento autobloccanti di colore grigio scuro.
- Nei casi in cui è necessario garantire la permeabilità della pavimentazione si devono utilizzare particolari masselli di cemento autobloccanti che garantiscono un sufficiente drenaggio delle acque meteoriche. Non sono ammesse pavimentazioni realizzate con grigliati erbosi di qualsiasi materiale.
- Si dovrà prevedere idonea rete di fognatura bianca collegata ad impianto di trattamento “*acque di prima pioggia*” per l’eventuale intercettazione di idrocarburi o oli sverzati accidentalmente dai veicoli.
- Le piantumazioni dovranno essere costituite da essenze dotate di radici non superficiali.

Nelle aree a *Verde pubblico alberato*–“**Vp**” dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni generali e norme di attuazione:

- Le piantumazioni, preferibilmente con essenze autoctone, dovranno essere costituite da zone di essenze a foglia caduca e zone di essenze sempreverdi in grado di attrezzare aree ombreggiate durante la stagione estiva e aree soleggiate durante la stagione invernale.
- L’*inerbimento* dovrà essere realizzato con miscela di semi a rapido attecchimento e con scarso bisogno di innaffiamento.
- Le eventuali zone in pendenza debbono essere attrezzate con geostuoia.
- I giochi per bambini eventualmente installati, preferibilmente in legno o materiali riciclati, dovranno essere dotati di certificazione ed installati conformemente alle disposizioni di legge con relativa certificazione.

ART. 7 – RISPETTO DELLE INDAGINI GEOLOGICO TECNICHE

Ai fini dell’applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle indagini geologico-tecniche di supporto.

I contenuti delle suddette indagini saranno esaminati e rispettati nella progettazione per ogni tipo di intervento (dal progetto delle opere di urbanizzazione agli interventi edilizi diretti) dandone espressa menzione.

Inoltre ogni progetto edilizio dovrà contenere specifiche indagini geotecniche.

Dovranno in particolare essere specificate:

- le modalità di approvvigionamento idrico, anche reperendo i quantitativi necessari in area esterna;
- il corretto dimensionamento delle opere fognarie anche in relazione a dettagli di studio riferiti alle pendenze della superficie scolante;
- le modalità di riduzione dei prelievi idrici e la razionalizzazione del loro uso;
- le rilevazioni e le loro risultanze circa i caratteri del suolo al fine di una corretta scelta delle fondazioni e del loro dimensionamento.

ART.8

E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al Piano Attuativo, modificazioni planivolumetriche al piano stesso, nei seguenti casi:

- gli edifici e/o corpi di fabbrica insistono comunque all'interno delle rispettive aree di intervento individuate dal Piano Attuativo;
- gli edifici e/o corpi di fabbrica saranno attuati con tipologie diverse da quelle meramente indicative rappresentate negli elaborati del Piano Attuativo, ma conformi a quanto indicato nelle presenti N.T.A.;
- gli edifici e/o corpi di fabbrica avranno una distribuzione planimetrica, altimetrica e/o di sagoma diversa da quanto rappresentato negli elaborati del Piano Attuativo, ma saranno conformi ai dati dimensionali dettati dalle presenti N.T.A..

Le modificazioni non rientranti tra le ipotesi di cui al comma precedente devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, tenendo conto di quanto eventualmente sia già stato realizzato.

ART.9

Per quanto non espressamente indicato ed in merito alle definizioni dei suddetti parametri, si rimanda a quanto dettato dal R.E.C. e dalle N.T.A. del *PIANO DELLE REGOLE* vigente al momento della presentazione delle singole istanze per il rilascio dei Permessi di Costruire, dove queste siano meno restrittive di quelle sopra indicate.

Grosseto,

Geom. Paolo SESTINI

Arch. Luca CHERUBINI

.....

.....