



Comune di Morciano di Romagna

BOZZA DELLO SCHEMA PER LA REDAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE PER P.U.A.
(Il presente schema costituisce traccia per la redazione delle Norme di Attuazione da allegare ai Progetti di PUA, attraverso la compilazione degli articoli sotto indicati)

ART.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente PUA (Piano Urbanistico Esecutivo/Progetto Unitario) ha per oggetto aree ubicate in _____ in prossimità di via _____ individuata al Catasto di Morciano di Romagna, Foglio _____, mappali _____.

Le aree interessate sono individuate nel PRG in zona _____ e regolate in particolare dall'allegato f2 delle Nta..

Il presente PUA opera in attuazione del PRG e nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia. Per quanto non riportato nelle presenti norme, sono applicate le norme di PRG, del Regolamento edilizio, del regolamento igienico sanitario.

ART. 2 – ELENCO ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUA

Il PUA si compone degli elaborati previsti dall'articolo 58 del vigente regolamento edilizio.

ART.3 – ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONI D'USO

Il PUA è costituito dalle aree individuate nella tavola – ZONIZZAZIONE con apposita legenda e distinta con retino e perimetro per le seguenti destinazioni:

1. Area destinata ad edificazione residenziale; superficie fondiaria distinta con retino _____
2. Area destinata ad edificazione (precisare il tipo di destinazione d'uso in base alle definizioni contenute nella NTA del PRG); superficie fondiaria distinta con retino _____
3. (precisare eventuali altri tipi di destinazione d'uso in base alle definizioni contenute nella NTA del PRG);
4. Area per standard di parcheggio pubblico; superficie distinta con retino _____
5. Area per standard di verde pubblico; superficie distinta con retino _____
6. Area per standard di _____ (eventuali altre aree destinate a standard diversi)
7. Area per la viabilità di progetto (sedi stradali e marciapiedi); superficie distinta con retino _____

Nella tabella che segue sono riportati i dati dimensionali relativi alla Superficie Territoriale, alla Superficie Fondiaria, alla Superfici Utili realizzabili suddivise per destinazione d'uso, alla Superficie per Verde Pubblico, alla Superficie per Parcheggi Pubblici, alla Superficie per la viabilità pubblica.

[Inserire tabella]

DESCRIZIONE	SUPERFICIE IN MQ.
S.T.	
S.F.	
S.U. RESIDENZIALE	

S.U. NON RESIDENZIALE	
VERDE PUBBLICO	
PARCHEGGI PUBBLICI	
VIABILITA'	

ART. 4 – DISCIPLINA PER LA EDIFICAZIONE DEI LOTTI

Le presenti norme integrano quelle contenute nelle Norme di Attuazione del PRG e nel Regolamento Edilizio Comunale.

L'individuazione dei lotti di intervento edilizio privato è riportata nella tavola – Progetto.

[L'articolo deve descrivere la disciplina da tenere nella edificazione dei singoli lotti, che se non è omogenea per tutti i lotti deve essere suddivisa in più sotto-articoli, e deve riguardare i seguenti elementi:

- *Sup. Utile realizzabile in ciascun lotto*
- *Sup. Coperta*
- *Distanza dai confini, tra edifici, dalla strada e V.L.*
- *Eventuali allineamenti obbligatori*
- *Altezza degli edifici*
- *Presenza di eventuali servitù*
- *Accessi ai lotti (numero e localizzazione)]*

ART. 5 – TIPOLOGIE E PROGETTAZIONE ESECUTIVA DEGLI EDIFICI

[Descrivere le diverse tipologie previste nei vari lotti o gruppi di lotti indicando i vincoli che ne derivano per la progettazione esecutiva degli edifici]

ART. 6 – VIABILITA', REINZIONI E ACCESSI CARRAI

[Descrizione delle caratteristiche dimensionali della viabilità e nel caso in cui il PUA preveda la realizzazione di parcheggi lungo le sedi viarie deve essere OBBLIGATORIAMENTE inserita una norma che VIETI la modifica, lo spostamento o l'aggiunta di accessi carrai ai lotti, oltre quelli già previsti nel PUA, sui lati delle strade con parcheggi. Comunque qualora fosse necessario una diversa localizzazione degli stessi, gli spazi pubblici dovranno essere reperiti in altra localizzazione; la norma dovrà precisare quando questo costituisce variante al PUA]

ART. 7 – VERDE PUBBLICO, VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

[L'articolo dovrà descrivere la sistemazione del verde pubblico, con particolare riferimento alle essenze e alle modalità di piantumazione nonché alle quantità, in relazione anche al vigente piano del verde comunale.

Qualora l'intervento complessivo preveda l'abbattimento di alberature, dovrà essere descritto lo stato delle stesse nonché la quantità, con riferimento ad un elaborato grafico "dendrologico" comparato che evidenzia gli abbattimenti e le nuove piantumazioni previste a compensazione degli abbattimenti].

L'individuazione del verde pubblico è riportato nella tavola "VERDE" realizzata sulla base del piano comunale del verde vigente.

ART. 8 – PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Si applicano le prescrizioni per la realizzazione dei nuovi impianti di pubblica illuminazione.

Dovrà essere presentata idonea tavola con la localizzazione degli impianti che riporti altresì il livello di illuminazione al suolo che dovrà essere conforme a quanto previsto dalle normative vigenti in merito alle diverse zonizzazioni e strade.

ART. 9 – CONFORMITA' A NORME SPECIALI

[Riportare le prescrizioni derivanti dai pareri espressi da ARPA, AUSL, CONSORZIO DI BONIFICA o contenute in norme di settore aventi incidenza sul PUA in oggetto come, ad esempio, Norme del piano di Bacino, Norme a tutela dell'ingressione marina, etc. Dovranno essere riportati i pareri espressi in sede di Conferenza dei Servizi con l'indicazione di quelle prescrizioni che per caratteristiche dovranno tenersi conto in fase di permesso di costruire e quindi non riportate negli elaborati di PUA].

ART. 10 – PARCHEGGI PRIVATI DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dalle Norme di Attuazione del PRG e/o del RE per ciascuna destinazione d'uso prevista all'interno delle costruzioni stesse.

[integrare il presente articolo con disposizioni integrative qualora il PUA presentasse particolarità di rilievo].

ART. 11 – TITOLI ABILITATIVI

[In questo articolo va indicato se gli interventi edilizi sono da attuarsi con permesso di costruire o con Denuncia di Inizio Attività (cosiddetta SUPERDIA). Nel caso di "Superdia" le presenti Norme vanno integrate con appositi articoli che devono indicare precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive alle quali devono attenersi i fabbricati da costruire.

Gli elaborati di PUA, ai fini della applicazione della SUPERDIA, di norma, sono riconducibili a quelli riportati nel RE per i pareri preventivi.

L'articolo dovrà precisare gli elementi vincolanti e gli elementi variabili in sede di presentazione della SUPERDIA, ovvero quando costituisce variante al PUA, e l'eventuale ulteriore visione del progetto da parte della C.Q..

L'articolo dovrà obbligatoriamente precisare che non sarà possibile presentare e/o inoltrare la pratica per l'applicazione della SUPERDIA, in carenza della avvenuta stipula della convenzione del PUA e in carenza della presentazione del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione].