

UNAGRO S.R.L.
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
OPERE DI URBANIZZAZIONE
EX PEMPA
MASSA LOMBARDA (RA)
PUA OU ALL 13

SCALA: 1: EM.: 20201228 AGG.: 20221003 NOMEFILE: 2220 20220805 PUA OU ALL 13 NTA.pdf

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RANRAN SRL
ARCHITETTURA E INGEGNERIA

via Ponte Marino 27 IT 48121 Ravenna tel.: +39 0544269100 e-mail: info@ranran.it

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E OPERE DI URBANIZZAZIONE VIALE DELLA REPUBBLICA A MASSA LOMBARDA RA - AREA EX PEMPA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art . 1 Norme di carattere generale

Per quanto non descritto nelle presenti norme, si fa riferimento alle regole tecniche e alla normativa vigente a livello locale e sovraordinato. In particolare si rimanda al RUE vigente dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e al POC Massa Lombarda e al Regolamento di Igiene del Comune di Massa Lombarda.

Art. 2 Funzioni insediabili nel comparto e relativi standard

Nell'unico comparto racchiuso all'interno del perimetro del Piano Urbanistico Attuativo ex PEMPA, sono ammesse le "Funzioni private di servizio e commerciali complementari alla residenza" ed alle "Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico".

Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione ammessa ma diversa da quella originariamente prevista, in sede di rilascio del relativo permesso di costruire, se necessario, dovranno essere reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici.

Qualora in seguito alla diversa destinazione, risultino invece aree a standard in eccedenza, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione.

Art. 3 Ambito di intervento obiettivi e indici

L'ambito di Intervento, gli obiettivi e gli indici sono quelli indicati dalla scheda d'ambito 7ML del POC dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna - Massa Lombarda.

E' ammesso il frazionamento dell'ambito in sub comparti anche da attuarsi anche in tempi diversi.

Art. 4 Interventi Edilizi

Gli interventi edilizi sono ad intervento diretto in base alle seguenti categorie:

D = Demolizione

NC = Nuova costruzione

AM = Ampliamento

CD = Cambio di destinazione d'uso

RI = Risanamento e ristrutturazione edilizia

MA = Manutenzione Ordinaria e Straordinaria

Art. 5 Altezze

L'altezza massima di un edificio (H) consentita è pari a 12,00 m, misurata secondo le indicazioni del RUE. Dalla misura dell'altezza sono esclusi i volumi tecnici.

Art. 6 Distanze Minime

Le distanze minime da tenere dai confini del comparto o da porzioni dello stesso eventualmente derivanti da successivi piani di utilizzo sono indicati nelle tavole di progetto.

Art . 7 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate dalla scheda d'ambito 7ML del POC dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna - Massa Lombarda.

Art . 8 Parcheggi privati

In sede di realizzazione degli interventi edilizi diretti, nell'area di pertinenza e/o all'interno del fabbricato e/o in copertura, dovranno essere individuati gli spazi per parcheggi privati di autoveicoli secondo quanto prescritto dal RUE per le specifiche destinazioni d'uso.

In particolare i parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o di una galleria commerciale di vicinato dovranno essere di uso comune, dovranno essere accessibili liberamente e gratuitamente

a tutti gli utenti. I parcheggi pertinenziali potranno essere all'interno di recinzioni ma in tal caso le chiusure degli accessi dovranno essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni di chiusura dell'attività insediata.

Art. 9 Indirizzi, direttive e prescrizioni per il verde e la desigillazione del suolo

In sede di realizzazione degli interventi edilizi, si dovrà garantire, all'interno del lotto una superficie verde permeabile nella misura e con le caratteristiche prescritte dal RUE con riferimento alle specifiche destinazioni d'uso. Tale superficie impermeabili potrà essere integrata o implementata con l'uso di pavimentazioni drenanti. Le alberature di nuovo impianto dovranno essere scelte e piantumate in accordo con quanto specificatamente prescritto nel Regolamento del Verde allegato al RUE.

Art. 10 Indirizzi, direttive e prescrizioni per linee e impianti elettrici

Al fine di un corretto inserimento urbanistico ambientale delle infrastrutture per il trasporto e la trasformazione dell'energia elettrica, in conformità con le norme tecniche e i regolamenti vigenti, è prescritto quanto segue:

- la realizzazione di nuove linee B.T.(categoria I) andrà effettuata in cavo interrato;
- la realizzazione di nuove linee M.T. (categoria II) e A.T. fino a 150 kv (categoria Iii) andrà effettuata esclusivamente in cavo interrato ;
- le linee aeree M.T. e A.T. (fino a 150 kv) esistenti, qualora necessitino di interventi di manutenzione non puntuali e di trasformazioni o variazioni della potenza trasportata, andranno sostituite con linee in cavo interrato.
- le linee aeree B.T., M.T. esistenti nelle aree di nuova urbanizzazione previste dal Piano, dovranno essere interrate, in accordo con l'ente gestore, entro il termine previsto per il completamento della totalità delle opere di urbanizzazione;

Le cabine di trasformazione secondarie , che siano o meno prefabbricate, dovranno essere tinteggiate con colori da scegliere nell'ambito di quelli suggeriti dal RUE.

Art. 11 Indirizzi, direttive e prescrizioni per la riduzione dell'Inquinamento Luminoso

Dovrà essere prestata particolare attenzione alla alterazione dei naturali livelli di luce notturna dovuta alla luce artificiale per non generare un inquinamento luminoso. La luce artificiale dovrà essere sottoposta a limitazione in base alle normative vigenti, nel caso in cui si disperda fuori delle aree a cui è funzionalmente dedicata o nel caso in cui sia diretta verso l'alto (Volta Celeste). L'illuminazione artificiale dovrà essere usata in modo adeguato alle reali necessità, per non indurre effetti negativi per l'uomo o l'ambiente.

Art. 12 Indirizzi, direttive e prescrizioni sulla qualità dell'aria

Al fine di perseguire gli obiettivi previsti dalle norme tecniche e dai regolamenti al fine del miglioramento delle qualità dell'aria, è prescritto quanto segue:

- negli impianti centralizzati degli edifici da realizzare dovranno essere installati i contatori al fine di rilevare i consumi effettivi e la contabilizzazione del fabbisogno energetico per riscaldamento, raffrescamento e acqua calda sanitaria in recepimento direttive vigenti;
- è vietato installare ed utilizzare impianti per la climatizzazione invernale e/o estiva negli spazi di pertinenza dell'organismo edilizio (quali ad esempio cantine, vani scala, box, garage e depositi), negli spazi di circolazione e collegamento comuni a più unità immobiliari (quali ad esempio androni, scale e rampe) e nei vani e nei locali tecnici.

È fatto obbligo di chiusura delle porte di accesso al pubblico da parte degli esercizi commerciali e degli altri edifici con accesso al pubblico per evitare dispersioni termiche sia nel periodo invernale che in quello estivo

Gli impianti termici civili dovranno rispettare le norme tecniche e i regolamenti relativi alle caratteristiche tecniche e valori limite di emissione e prevedere l'installazione di caldaie a bassa emissione di NOx ed alto rendimento energetico.

Art. 13 Indirizzi, direttive e prescrizioni sul Rischio Sismico

Per ogni edificio da realizzarsi dovrà essere redatta apposita relazione geologica e geotecnica (comprensiva delle problematiche sismiche) in sede di progettazione esecutiva. In tale relazione

dovrà essere recepito quanto prescritto nella normativa tecnica e nei regolamenti vigenti oltre che nelle indicazioni dei servizi competenti.

Art. 14 Indirizzi, direttive e prescrizioni sul Clima Acustico

Nell'area oggetto del presente piano non è ammessa la collocazioni di attività, funzioni e impianti non compatibili con l'area di insediamento. In sede di richiesta di permesso di costruire dovrà essere recepito quanto prescritto nella normativa tecnica e nei regolamenti vigenti oltre che nelle indicazioni dei servizi competenti.