Unione di Comuni della Romagna forlivese - Unione montana
Sub-ambito Acquacheta Romagna - Toscana
Comuni di Dovadola, Modigliana, Portico e San Benedetto, Rocca San Casciano, Tredozio

COMUNE DI ROCCA SAN CASCIANO

PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Legge 18 Aprile 1962 n. 167

PROGETTO DI VARIANTE AZZONAMENTO E TIPOLOGICA DEL COMPARTO P.E.E.P. DI VIA MATTEOTTI

Approvato con delibera consiliare n.106 del 07-11-92
Modifica approvata con delibera consiliare n. 56
del 10-09-93

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

11

TITOLO I - OGGETTO E CONTENUTO DEL PIANO

CAPITOLO 1- OGGETTO ED ELABORATI DEL PIANO

Articolo 1 - Oggetto del piano

1. Il Piano per l'Edilizia Economica Popolare disciplina la destinazione d'uso del comparto nel rispetto delle leggi nazionali, regionali e comunali vigenti e delle linee programmatiche comunali in rapporto alle esigenze della comunità locale, tendendo alla salvaguardia dei valori urbani collettivi, ambientali e naturali.

Articolo 2 - Elaborati di piano

1. Sono elementi costitutivi della variante di azzonamento e tipologica del comparto P.E.E.P. di via Giacomo Matteotti e via Lucio Battisti, gli elaborati qui indicati di seguito che entrano a fare parte integrante e sostanziale del piano:

1. STRALCIO STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI;
2. TAVOLA RILIEVO PLANOALTIMETRICO STATO ATTUALE E PROFILO STRADE ESISTENTI;
3. TAVOLA PLANIMETRIA URBANIZZAZIONE;
4. TAVOLA PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO;
5. TAVOLA PLANIMETRIA FOGNE MISTE;
6. TAVOLA PLANIMETRIA RETE ELETTRICA;
7. TAVOLA PLANIMETRIA RETE TELEFONICA;
8. TAVOLA PLANIMETRIA ILLUMINAZIONE PUBBLICA;
9. TAVOLA PLANIMETRIA RETE ACQUA E GAS;
10. TAVOLA PROFILI STRADALI E SEZIONI;
11. RELAZIONE TECNICA;
12. NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE;
13. RAPPORTO PRELIMINARE.

ALLEGATI

A. RELAZIONE GEOLOGICA.

Articolo 3 - Riferimenti legislativi

1. Per l'attuazione del piano delle zone da destinare alla costruzione di alloggi per l'edilizia economica popolare (P.E.E.P.) si fa riferimento alla legge 1150/1942 e successive modificazioni, alla legge 167/1962, alla legge 765/1967, alla legge 1187/1968, alla legge 865/1971, al D. Lgs. 380/2001, al D.Lgs. 42/2004, alla legge 122/1989, alla legge regionale 20/2000, alla legge regionale 31/2002 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Inoltre, si fa riferimento a quanto indicato negli elaborati grafici elencati all'Articolo 2 delle presenti N.T.A. e che costituiscono norma ad ogni altra legge e regolamento vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

CAPITOLO 2- DEFINIZIONE DEGLI ALLOGGI

Articolo 4 - Alloggi a carattere popolare

1. Sono considerati alloggi a carattere popolare quelli che presentano le caratteristiche e soddisfano alle condizioni previste dall'articolo 48 del T.U. sull'edilizia economica e popolare approvato con R.D.28 aprile 1938 n.1165 sostituito dall'Articolo 5 della Legge 02.07.1949 n. 408 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 5 - Alloggi a carattere economico

1. Sono considerati alloggi a carattere economico quelli che avendo le caratteristiche ed adempiendo alle condizioni di cui all'Articolo 49 del T.U. 28.4.1938 n.1165, non siano da classificare di lusso ai sensi del 2° comma dell'Articolo 13 della Legge 2/7/1949 n.408 e decreto Interministeriale 21.12.1961 e successive modifiche.

TITOLO II — NORME DI ESECUZIONE

CAPITOLO 1 - DESTINAZIONI

Articolo 6 - Destinazioni delle superfici

1. La destinazione delle aree comprese nel piano sono le seguenti :
   a) aree per le strade, marciapiedi e parcheggi
   b) aree a verde pubblico attrezzato e verde di quartiere (orti)
   c) aree per le residenze

Articolo 7 - Destinazioni d'uso

1. Gli edifici che verranno costruiti nell'ambito del territorio interessato dal comprensorio saranno destinati esclusivamente ad abitazione, con le sole eccezioni specificatamente previste dagli elaborati grafici di progetto o nelle presenti norme.
2. Negli edifici potrà essere consentita, oltre alle abitazioni, la costruzione di cantine, magazzini ed autorimesse private limitatamente ai piani interrati od al piano terreno del fabbricato.
3. Restano vietati depositi all'aperto e la costruzione di capanni, capannoni, tettoie sia chiuse che aperte ed in genere ogni fabbricato secondario od accessorio. Sono ammessi, altresì, uffici, piccoli negozi ed attività artigianali di servizio, limitatamente ai locali situati al piano terra e primo e rispondenti, senza alcuna alterazione del progetto planivolumetrico, alle norme igienico sanitarie e di sicurezza vigenti alla data della richiesta, sempreché questo risulti necessario alla popolazione residente in loco e nelle adiacenze. Le attività artigianali non devono recare molestia, essere antigieniche o nocive.
4. Nelle zone destinate a verde pubblico é vietata qualsiasi costruzione ad eccezione solo delle zone di sosta e di gioco dei più piccoli. Non sono ammesse nemmeno costruzioni temporanee anche smontabili.
5. Nelle fasce di rispetto stradale é vietata ogni costruzione e l'apposizione di cartelli pubblicitari di qualsiasi dimensione e per esse é fatto obbligo agli assegnatari di mantenerle in buono stato di piantumazione e pulizia.
6. Sulla strada provinciale 23 delle Cento Forche é fatto divieto di apertura di passi carrabili e pedonali tranne che per quelli previsti dal piano di azzonamento. Lungo i marciapiedi stradali esterni ed interni é fatto assoluto divieto di apposizione di bacheche, cartelli pubblicitari di qualsiasi tipo, fatte salve le indicazioni delle attività artigianali di servizio e di uffici, che dovranno essere poste in fregio stradale ed in una unica tabella.
7. Nelle zone di verde privato é vietata qualsiasi costruzione e la zona dovrà essere mantenuta a verde.

CAPITOLO 2 - NORME GENERALI DI EDIFICAZIONE

Articolo 8 - Piano esecutivo

1. Il piano é suddiviso in comparti ed isolati contenenti i dati planivolumetrici degli edifici singoli da erigere sui lotti indicati (indice di fabbricabilità fondiaria, volume massimo edificabile ed altezza massima consentita).
2. Le indicazioni corrispondono al massimo ingombro planimetrico dei corpi di fabbrica.
3. Il piano comprende inoltre:
   a) strade di lottizzazione, strade pedonali, parcheggi pubblici e parcheggi privati;
   b) sistemazione di massima delle aree, piantumazioni;
   c) aree di rispetto, distacchi, arretramenti, allineamenti, attrezzature per l'illuminazione e la distribuzione dei servizi generali di urbanizzazione primaria.

Articolo 9 - Cubature edificabili

1. Il computo delle cubature edificabili viene operato sia sui singoli lotti (vedi art. 17), sia con l'indice territoriale complessivo di 0,7 mc/mq che viene vincolato dal planivolumetrico e dai tipi edilizi alle varie aree con la precisazione del divieto di compensazione di volumi fabbricativi fra i vari edifici con, inoltre, il divieto di modifica dei volumi di massimo ingombro e di posizionamento altimetrico e di copertura.

Articolo 10 – Parametri urbanistico edilizi

1. Per quanto attiene le definizioni di volume, altezza, superfici, ed altri parametri urbanistico edilizi, si rimanda a quanto previsto dall'allegato Definizioni del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.):

Articolo 11 - Distanze, distacchi

1. La distanza fra gli edifici dai confini interni o dalle strade saranno quelli risultanti dalla planimetria allegata al Piano.
2. Nel caso che fra due edifici non esista o non sia prevista la distanza minima di ml.10, sulle pareti fronteggianti, non sono ammesse aperture di veduta per ambienti abitabili, ma solo per ambienti di servizio (bagni, dispensa).

CAPITOLO 3 - VIABILITÀ

Articolo 12 - Strade

1. La strada principale di collegamento con il centro storico é la provinciale 23 delle Cento Forche. Su di essa non é previsto nessun collegamento viabile che non sia quello di via Matteotti.
2. Le strade interne sono destinate alla distribuzione del traffico all'interno dell'area del piano. Esse avranno una carreggiata di ml. 8,00 e due marciapiedi laterali di ml. 1,25 cadauno per un complessivo di ml. 10,50.
3. Le strade di transito pedonale sono quelle distribuite nel verde per abbreviare i percorsi pedonali e quindi sono vietate completamente ai veicoli. La loro larghezza non dovrà essere inferiore a ml. 1,50 e saranno costruite con materiale antisdrucciolo.
4. I parcheggi pubblici, comprensivi di marciapiedi di sicurezza avranno dimensioni e forma rilevabili dal piano. I parcheggi privati costruiti entro i lotti (garage e posti macchina) devono essere sufficienti a soddisfare la normativa di legge.

CAPITOLO 4 - AREE PER IL VERDE

Articolo 13 - Verde pubblico

1. Si tratta di aree destinate all'uso pubblico e attrezzate per la sosta o per il gioco.
2. Su queste aree é vietata qualsiasi edificazione compresi chioschi ed altre costruzioni anche a carattere provvisorio.

Articolo 14 - Verde di quartiere

1. Si tratta di aree destinate all'uso di quartiere ed alla eventuale destinazione ad orti da concedere solo ai residenti con contratto di comodato.
2. In queste aree é vietata qualsiasi edificazione come detto all'Articolo 13).

Articolo 15 - Verde privato

1. Per quanto attiene alla sistemazione delle aree a verde privato si rimanda a quanto previsto dalle vigenti norme del Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.).

CAPITOLO 5 - AREE PER L'EDILIZIA

Articolo 16 - Parametri e indici edilizi

1. In caso di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento e ricostruzione, i parametri e gli indici edilizi sono i seguenti:
    - It.= 0,7 mc/mq
    - UF = 0,65 mq/mq
    - H max: 9 m o = preesistente se superiore
    - Distanza minima dai confini di proprietà: come indicato in cartografia di progetto
    - Distanza minima tra gli edifici: come indicato in cartografia di progetto
    - Distanza minima dalle strade: come indicato in cartografia di progetto
    - Superficie Permeabile: ≥ 40%
    - Visuale Libera (rispetto ai confini): non inferiore a 0,5
2. Ai fini edificatori, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
    - adottate di fondazioni profonde (pali), attestate nel substrato roccioso inalterato;
    - in fase di calcolo progettuale dovranno saranno tenuti in debito conto i parametri emersi con l'analisi sismica di III livello.

CAPITOLO 6 - 0PERE DI URBANIZZAZIONE E PARTICOLARI COSTRUTTIVI

Articolo 17 - Opere di urbanizzazione primaria

1. Le opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze, parcheggi pubblici, marciapiedi stradali e del verde, rete fognaria, elettrica, d'illuminazione pubblica, telefono, acqua e gas, verde pubblico e di quartiere) saranno completate e realizzate dal Comune secondo un successivo progetto esecutivo.

Articolo 18 - Opere di urbanizzazione secondaria

1. Il Comune provvede per tutte le opere di urbanizzazione secondaria non comprese nel piano P.E.E.P., ma contenute nelle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Articolo 19 - Particolari costruttivi

1. Si rimanda la dettagliata esecuzione dei particolari costruttivi ai progetti esecutivi sia delle opere d'urbanizzazione che dei fabbricati.

Articolo 20 - Progetti esecutivi

1. Il Comune, dopo l'approvazione del PIANO P.E.E.P. - VARIANTE DI AZZONAMENTO E TIPOLOGICA, provvederà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione.
2. Per i progetti edilizi dovrà essere vincolante al progetto esecutivo il progetto planivolumetrico allegato al presente Piano; nella loro redazione, inoltre, dovranno essere osservate le indicazioni per la mitigazione degli impatti previste nel Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. allegato al presente Piano.

Rocca S. Casciano lì, 31/12/2013

I TECNICI PROGETTISTI

(Arch. Francesco Zucchini)

_____

(Ing. Marco Folli)

_____