

PUA ANC8 – NORME DI ATTUAZIONE

In conformità con la scheda di POC e ad ulteriore chiarimento della stessa (che si allega a formare parte integrante e sostanziale delle presenti norme) i criteri di intervento saranno i seguenti:

1- LOTTI DI INTERVENTO

L'intervento complessivo si articola in 4 lotti, indicati nella tav.3 Contemporaneamente all'attuazione del 1° lotto dovranno essere eseguite tutte le opere di urbanizzazione previste in PUA a servizio anche degli altri lotti. Il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del piano, deve essere preventivo al rilascio o all'efficacia dei titoli abilitativi dei singoli fabbricati. L'ultimazione e/o il collaudo delle opere di urbanizzazione deve essere preventiva al rilascio della conformità edilizia, anche parziale, dei singoli edifici previsti. In particolare l'edificio 1, per il quale il PUA prevede apposita dettagliata tipologia, potrà essere costruito, (ai sensi dell'articolo 13 comma 2 della L.R. 15/2013), anche previa presentazione di SCIA secondo le specifiche di seguito descritte; l'edificio 4 (cabina Enel-locale tecnologico) previa presentazione di PDC assieme alle opere di urbanizzazione, gli edifici 2, 3, 5 e 6 previa presentazione di apposito PDC.

L'edificio 6 (distributore carburanti a basso costo, cosiddette "benzine bianche") dovrà essere realizzato e funzionante contestualmente all'apertura al pubblico della medio grande struttura di vendita alimentare.

2- TIPOLOGIE COSTRUTTIVE E PARAMETRI EDILIZI

2.1 Usi e parametri edilizi dei fabbricati

Nell' area è prevista la costruzione di 6 edifici, ciascuno con differente destinazione d'uso:

- L'edificio 1 è destinato a supermercato (uso C.2.2 secondo le specifiche di usi ammessi del POC) si articola su un solo piano fuori terra con una SU massima di mq. 3.195,20. Altezza massima m. 11, visuale libera 0,5 ml/ml, distanza minima dai confini di proprietà 5,00 m.
- L'edificio 2 è destinato ad attività terziarie/direzionali (Usi T e D) con una SU massima di 600 mq distribuibile su 3 piani più eventuale interrato. Altezza massima m. 9 + 20% (m.10,80 massimo), visuale libera 0,5 ml/ml, distanza minima dai confini di proprietà 5,00 m, salvo distanze di rispetto maggiori verso impianto di distribuzione.
- L'edificio 3 è destinato a residenza (Uso R1) , con una SU massima di 250 mq suddivisa in massimo 4 alloggi, articolati su 2 piani più piano terra a servizi. Altezza massima m.9, visuale libera 0,5 ml/ml, distanza minima dai confini di proprietà 5,00 m, salvo distanze di rispetto maggiori verso impianto di distribuzione.
- L'edificio 4, è destinato ad impianti tecnologici a servizio dei fabbricati/opere di urbanizzazione, si articola su un solo piano fuori terra. Altezza massima m. 4,00
- L'edificio 5 è destinato ad attività produttiva (Uso P1) con una SU massima pari a 700 mq. Altezza massima m. 11, visuale libera 0,5 ml/ml, distanza minima dai confini di proprietà 5,00 m, con possibilità di soppalchi interni. E' consentita la costruzione di alloggio di custodia al primo piano.
- L'edificio 6 è destinato a distributore carburanti (Uso C8). E' formato da sola pensilina di rifornimento e impianti tecnologici, senza creazione di SU, per una Superficie Coperta massima di mq. 200.

La Su totale indicata negli elaborati di progetto (tav. 03-04-05-06-07) di 4426,83 mq. rimane indicativa legata all'ipotesi progettuale di dettaglio dell'edificio 1. La SU massima di Piano rimane di mq. 4745,20 come ammesso dal POC.

2.2 Tipologia dei fabbricati

La tipologia del fabbricato commerciale (fabbricato 1 del 1° stralcio attuativo) è indicata nella tav.16/A e 16/B ed il progetto definitivo dovrà essere conforme a tali indicazioni. In caso di nuova costruzione del fabbricato attraverso presentazione di SCIA, le tavole 16/A e 16/B, sono prescrittive per quanto riguarda, sagoma, dimensioni massime, altezza massima, tipologia costruttiva, colori e materiali di finitura. Il progetto edilizio presentato mediante SCIA, potrà apportare modifiche ai prospetti, alla distribuzione interna e alle dotazioni tecnologico-impiantistiche.

L'edificio 2 (a destinazione direzionale D e/o terziaria T) potrà essere costituito da un massimo di 3 piani fuori terra più eventuale interrato e dovrà avere caratteristiche consone alle destinazioni previste ed al suo armonico inserimento nel contesto. L'altezza massima indicata nella tav. 15 è da ritenersi indicativa e, fermo restando il numero massimo di piani, potrà variare in aumento del 20% max in considerazione dell'uso da insediare.

L'edificio 3, ad uso residenziale R, potrà essere articolato su un massimo di 3 piani fuori terra, di cui 2 utili, la tipologia costruttiva potrà essere condominiale, a schiera o abbinata

L'edificio 4, ad uso servizi tecnici, potrà essere articolato su un solo piano, con altezza massima 4,00 ml.

L'edificio 5, ad uso produttivo P, potrà essere articolato su un unico piano con eventuale soppalco interno. E' consentita la costruzione di alloggio di custodia al primo piano.

L'altezza massima consentita è 11,00 ml e la tipologia consigliata è quella tipica delle costruzioni produttive con copertura nascosta.

L'edificio 6, ad uso distributore carburante C8, sarà costituito solo dagli impianti tecnologici e relativa pensilina di copertura, senza creazione di Su

3- CURA DEL VERDE

Trattandosi di aree in prossimità di strade di traffico e all'interno del centro abitato è prescritta particolare cura nella manutenzione delle aree verdi, sia pubbliche che private, eseguite mediante regolare potatura delle siepi e delle alberature, nonché periodici sfalci delle aree a prato.