COMUNE DI ROVIGO

PROVINCIA DI ROVIGO

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATA "*Le Acacie*" IN FRAZIONE DI GRANZETTE - VIA ADIGE -

PROGETTISTA

stefano ROSSI
ARCHITETTO

Via Don G.Minzoni,45
45100 Rovigo
telfax 0425/24825
rossiarch@libero.it

OGGETTO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

D

Tavola n.

COMMITTENTE:

Soc. GE.SI. S.a.s di Faggion Alida & Co.

Piazza Europa n. 2, Cadoneghe (Pd)

data 08/11/2022

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -Piano di Lottizzazione "Le Acacie- Via Adige, località Granzette (RO)

Tali zone sono destinate da NTA del Comune di Rovigo esclusivamente alla costruzione di abitazioni. Solo come integrazione alla residenza sono consentiti i negozi, gli uffici, i locali per lo spettacolo e di ritrovo, gli alberghi e i ristoranti, i servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle Zone F, i locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose, le attività artigianali di servizio, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro a parere ULSS.
Non sono consentite tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, depositi (anche a cielo aperto) di materiali infiammabili, nocivi e maleodoranti, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.
Sono inoltre escluse tutte quelle attività ricettive, artigianali, commerciali e di servizio che, a giudizio del Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio, (e su parere conforme della Commissione Edilizia) , risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona.
L'edificazione è subordinata all'approvazione, e alla relativa realizzazione, di un piano urbanistico attuativo che deve interessare l'interezza dell'ambito di intervento previsto nella zonizzazione.
In questa zona devono essere previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria in misura non inferiore a quanto previsto dagli Artt.22 e 25 della L.R. 27.06.1985, n.61, con le integrazioni di cui all'Art.2, secondo comma, della Legge 24.03.1989, n.122.
Si ritiene ammissibile, qualora la superficie dello stato di fatto riscontrasse incongruenze per difetto o per eccedenza con lo stato catastale, la regolarizzazione della difformità della superficie territoriale, della superficie fondiaria e/o di quella relativa alle opere da cedere al Comune, in fase finale, al seguito della verifica e convalida del collaudatore.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo casa singola isolata, casa abbinata, casa a schiera o in linea o a blocco ;
- Indice fondiario: 2.201 mc./mq.;
- Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a tre.
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 10.50 dal piano di campagna;
- Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 35% della superficie fondiaria ad eccezione delle case a schiera per le quali è ammesso il 40%;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml.5,00 ed è obbligatoria per le case singole, binate, a blocco, in linea e composte e per il confine non in aderenza delle case a schiera;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.5,00 e/o vada valutato in ottemperanza al DM 1444/1968 in funzione della larghezza stradale;
- Distacco tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml.10,00.

Si ritiene ammissibile l'aderenza con fabbricati di altre proprietà posti sul confine.

Nella progettazione unitaria è ammessa la formazione di rientranze tra i corpi di fabbrica dello stesso edificio, purchè il distacco tra le pareti fronteggianti ottenuto nella rientranza non superi 1/3 dell'altezza .
In ogni caso il distacco minimo tra i corpi di fabbrica nelle rientranze dovrà essere di mt. 3.00.
Inoltre il rapporto fra la profondità e la distanza delle pareti fronteggiatesi non dovrà superare il 50% con un minimo assoluto di distanza di mt. 3.00.
Si deve prevedere che interventi edilizi specifici da realizzarsi nei lotti dell'area in oggetto non ammettano piani interrati al di sotto del piano di campagna di ml. - 2,50 rilevato rispetto alla quota 0,00 di Via Adige. In ogni caso l'impermeabilizzazione dei fabbricati che verranno insediati andrà bilanciata con tiranti idrici ammessi nell'invaso e adeguate luci di scarico in modo da garantire la conservazione della portata massima defluente dall'area in trasformazione ai valori precedenti l'impermeabilizzazione.

Nelle nuove costruzioni lavanderie, autorimesse e tutti gli accessori simili devono essere previsti all'interno delle costruzioni stesse o devono comunque essere integrati con il fabbricato principale.
Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'Art.2, secondo comma, della Legge 24.03.1989, n.122.