

**Provincia di Parma**  
**Comune di Montechiarugolo**  
**Settore urbanistica e Edilizia Privata**  
**PII C5-9**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

VARIANTE 2/2010

## **TITOLO I**

### **ART. 1 Individuazione dell'area e consistenza del Comparto Urbanistico**

Area è classificata in Zona Urbanistica "C" di espansione con denominazione P.I.I. C5-9, ed è normata dall'art. 59 del RUE vigente i cui parametri e definizioni sono di seguito riportati.

H. max.= 11,50 m

VL = 0,50 m/m

Scheda Guida all'attuazione n° 2

Area normativa 6

### ***DEFINIZIONE E APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI***

#### **- ALTEZZA MEDIA**

1. Rapporto tra il volume effettivo e la superficie sottesa

#### **- DISTANZE**

1. Le distanze tra edifici e confini di zona o di proprietà, tra le varie parti prospicienti di uno stesso edificio (nel caso in cui su almeno una delle pareti si aprano finestre di vani di abitazione) e verso i cigli stradali, sono regolati dal criterio di visuale libera.
2. Qualunque sia l'altezza delle fronti, la distanza dai confini di proprietà non deve mai essere inferiore a ml 5,00 e la distanza tra pareti finestrate non deve essere mai inferiore a ml 10,00.
3. Nel caso di edifici preesistenti costruiti a muro cieco sul confine, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza.
4. Nel caso di due o più lotti contigui, la costruzione in aderenza è concessa a condizione che sia presentato dai proprietari un progetto unitario equivalente a vincolo reciproco di costruzione in aderenza.
5. Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche e private esistenti, per le quali non sono previste dal rispetto vanno comunque rispettati il D.L. 30/4/1992 n° 285 ed il D.L. 10/9/1993 n° 360.
6. Esclusivamente nel caso di intervento urbanistico preventivo, fermo restando il criterio di visuale libera tra edifici e tra edifici e confini di proprietà o perimetro unitario di intervento, sono ammesse tra i fabbricati e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'area di intervento e le zone B4 (Zone a verde privato) distanze inferiori a quelle di norma qualora ciò sia motivato dalla organizzazione funzionale degli spazi e degli edifici previsti nel progetto urbanistico.
7. Le distanze dell'edificazione dalle strade pubbliche sono normate nella scheda di guida all'attuazione relativa alle zone per la mobilità.

#### **- H = ALTEZZA DEL FABBRICATO**

1. E' la media delle altezze delle varie fronti (Hf).
2. Il R.U.E. stabilisce il valore massimo (Hmax) che può assumere questo parametro per le diverse zone urbanistiche o per singoli tipi di edifici.
3. Nei fabbricati, che abbiano altezza superiore a quella massima prescritta per la zona urbanistica in cui ricadono, può essere mantenuta l'altezza esistente, tranne che negli interventi di demolizione e ricostruzione.

#### **- HF = ALTEZZA DI CIASCUN FRONTE DEI FABBRICATI**

1. Differenza tra le quote medie del marciapiede stradale per la fronte verso strada e del piano del terreno sistemato per le altre fronti e la quota media della linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'estradosso del solaio di copertura, o se più alti, il bordo superiore della linea di gronda o la quota media dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o la sommità dei parapetti nel caso di coperture piane.

2. Il piano del terreno sistemato non potrà eccedere i ml 3 in sbancamento e i ml 1 in riporto rispetto al piano di campagna preesistente, semprechè tali sistemazioni siano necessarie e giustificate dalla configurazione originaria del terreno.
3. Nel caso di autorimesse interrate o semi interrate, il percorso di accesso in trincea non è considerato piano del terreno sistemato; in tal caso, per il calcolo della visuale libera e della altezza massima, si farà riferimento al terreno sistemato lungo il perimetro esterno a tale percorso carrai.
4. Per gli edifici a schiera o a corpi di varia altezza, le altezze dovranno essere calcolate per ogni singolo corpo. In ogni caso per gli edifici o corpi di edificio, costruiti a distanza non inferiore a ml 11 dalla strada, le altezze di tutte le facciate saranno misurate dal terreno sistemato.
5. Riporti eccedenti, comunque non superiori a ml 2, potranno essere ammessi solo per comprovate esigenze idrauliche od idrogeologiche.

#### **- MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI CESSIONE**

1. La monetizzazione delle aree di cessione è la facoltà dell'Amministrazione Comunale di autorizzare o richiedere che in sostituzione delle aree di urbanizzazione primaria e/o secondaria previste dalle Norme Tecniche del R.U.E., il soggetto attuatore corrisponda al Comune l'equivalente somma monetaria in rapporto alla estensione delle aree da cedere e ai valori monetari determinati dal Comune con delibera di Consiglio comunale, oltre al costo delle spese di urbanizzazione primaria non realizzate.
2. Tale facoltà è applicabile, purchè non diversamente stabilito dalle specifiche Norme Tecniche del R.U.E., quando le aree di cessione non siano concretamente reperibili, nè all'interno dell'area di intervento, nè all'esterno di essa, ovvero, pur risultando reperibili, non rappresentino entità significative ai fini della fruizione pubblica o richiedano interventi eccessivamente onerosi e sproporzionati per attrezzarle.
3. Le somme così introitate dal comune sono destinate alla acquisizione di aree per urbanizzazione primaria e secondaria e alla loro realizzazione o alla progettazione ed esecuzione di interventi pubblici da parte del comune sul territorio.
4. La monetizzazione delle aree di cessione rappresenta una procedura straordinaria, deve essere deliberata per ogni intervento dal Consiglio Comunale.

#### **- PARCHEGGI DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI**

1. Rappresentano gli appositi spazi per parcheggi da riservare nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 17/8/1942 n° 1150, modificato dall'art. 2 della legge 24/3/1989 n° 122, da prevedersi anche per gli interventi di ristrutturazione ai sensi degli artt. 36 e 37 della Legge Regionale 7/12/1978 n° 47.
2. Tali spazi dovranno essere ricavati all'interno delle costruzioni in misura non inferiore ad un posto macchina per alloggio, nel caso di costruzioni residenziali.
3. Gli spazi di parcheggio richiesti dalle Norme Tecniche del R.U.E., eccedenti la quota reperita all'interno delle costruzioni, ovvero la totalità degli spazi di parcheggio nel caso non siano previste superfici residenziali, saranno reperiti nell'area di pertinenza; qualora tali spazi non siano totalmente disponibili entro il lotto di pertinenza, potranno essere individuati anche all'esterno di esso, purchè ad una distanza massima di 150 ml dallo stesso, tali da risultare ad esso funzionali e comunque in zona urbanistica che ne ammetta la realizzazione: tali aree dovranno essere asservite all'edificio con vincolo di destinazione trascritto.
4. La dotazione minima richiesta per i diversi usi negli interventi di ristrutturazione edilizia è comprensiva degli spazi esistenti.
5. Nel caso di attuazione mediante strumento urbanistico preventivo gli spazi di parcheggio potranno essere realizzati su più piani.
6. Negli interventi conservativi di ristrutturazione edilizia e/o negli interventi trasformativi di cambiamento di destinazione d'uso che non determinano la formazione di un nuovo alloggio, ma interessano esclusivamente porzioni dell'unità edilizia oggetto dell'intervento, si dovrà reperire la quota di parcheggi di

pertinenza nella misura stabilita per gli usi specifici previsti in relazione alle superfici utili definite nell'intervento.

**- Q = RAPPORTO DI COPERTURA**

1. Rappresenta il rapporto massimo ammesso tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
2. Il rapporto di copertura deve essere osservato, secondo il valore stabilito per le diverse zone urbanistiche, negli interventi trasformativi.

**- S1 = SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Comprende le aree destinate a:
  - strade e percorsi pedonali, secondo progetto;
  - spazi di sosta e di parcheggio a diretto servizio dell'insediamento, definiti come "parcheggi pubblici" e quantificati dal R.U.E. in termini di standards;
  - spazi destinati ad impianti tecnologici al servizio dell'area secondo progetto;
  - spazi di verde elementare, sia pubblici sia privati sottoposti a servitù di uso pubblico qualora richiesti nelle singole zone del R.U.E.

**- S2 = SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Comprende le aree destinate a:
  - servizi prescolastici;
  - scuola dell'obbligo;
  - servizi di interesse comune;
  - verde pubblico;
  - aree di parcheggio eccedenti quelle a diretto servizio dell'insediamento.
2. Il R.U.E. stabilisce il valore minimo che assume questo parametro per le diverse zone urbanistiche o per singole aree normative.

**- SC = SUPERFICIE COPERTA**

1. Area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, comprese le logge, i porticati, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.
2. Il R.U.E. stabilisce il valore massimo che può assumere questo parametro per le diverse zone urbanistiche.

**- SF = SUPERFICIE FONDIARIA**

1. Identifica le aree destinate alla edificazione (lotti) comprese eventuali aree con destinazioni a zone a verde privato di pertinenza dell'edificato.
2. Nel caso di attuazione edilizia diretta corrisponde all'area di intervento.
3. La superficie fondiaria utilizzata per la realizzazione delle opere edilizie in applicazione degli indici di zona urbanistica, è asservita alle opere medesime e non può essere separata da queste.

**- SM = SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO**

1. Area minima richiesta per ogni modo di attuazione.
2. Nel caso di attuazione edilizia diretta non sono ammesse soluzioni di continuità dell'area di intervento
3. Il progetto di intervento deve essere esteso a tutti gli immobili compresi all'interno della superficie minima di intervento, in modo congruente con eventuali vincoli cartograficamente determinati dal R.U.E.
4. Il progetto deve definire i tempi di realizzazione di tutti gli interventi: nel caso siano previsti anche interventi di riordino edilizio e di risanamento delle aree libere, solo al compimento di questi stessi potrà essere rilasciato il certificato di agibilità o usabilità relativo agli altri immobili.

**- ST = SUPERFICIE TERRITORIALE**

1. Area soggetta a strumento urbanistico preventivo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

2. La St va misurata al lordo della viabilità di urbanizzazione primaria eventualmente esistente o prevista internamente all'area dallo strumento urbanistico preventivo e al netto della viabilità classificata nelle tavole del R.U.E.

#### **- SU = SUPERFICIE UTILE**

1. E' costituita dalla somma della superficie lorda di tutti i piani fuori ed entro terra, ad esclusione di:
  - 1) nel caso di superfici destinate a funzione abitativa, a funzione direzionale, finanziaria, assicurativa, a funzione di servizio, a funzione ricettiva, turistica, ludica, a vendita al dettaglio, a esercizio pubblico, ad artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita, ad abitazione agricola:
    - a) autorimesse, cantine, lavanderia, legnaia, deposito cicli, deposito di servizio alle attività (interrati, seminterrati ed al piano terra) e relativi collegamenti orizzontali e verticali; tutti tali locali dovranno avere altezza interna media netta non superiore a m 2,50. Tali rapporti e altezze massime possono essere derogate solo nel caso di interventi su edifici esistenti ove non ne sia possibile il rispetto, per esigenze costruttive, funzionali o per vincoli e disposizioni normative;
    - b) locali sottotetto con altezza interna media netta non superiore a ml 1,70;
    - c) servizi tecnici del fabbricato (locali macchine e vano per l'ascensore, centrale termica, di condizionamento) fino al limite complessivo di mq 20;
    - d) impianti e opere di urbanizzazione primaria;
    - e) porticati di uso pubblico o di uso condominiale (per edifici con tre o più alloggi);
    - f) porticati di uso privato, balconi;
    - g) logge coperte con profondità non superiore a m 2.
  - 2) nel caso di superfici destinate a funzione produttiva di tipo artigianale e industriale, a commercio all'ingrosso, a trasporti, magazzinaggio e comunicazioni, ad attrezzature tecniche e distributive, a funzione agricola ad eccezione delle abitazioni:
    - a) impianti e opere di urbanizzazione quali cabine elettriche di trasformazione, impianti di depurazione;
    - b) servizi tecnici del fabbricato (deposito cicli, locali macchine e vano ascensore, centrale termica, di condizionamento) nella misura non superiore al 5% della Su consentita;
    - c) pensiline a sbalzo nella misura non superiore al 15% della Su consentita.
2. Le superfici scoperte destinate alle attività sportive non contribuiscono alla determinazione della SU.
3. Lo spessore dei muri perimetrali, ai fini della determinazione della Superficie Utile, è fissato convenzionalmente, in ogni caso, in m.0,35.

#### **- V = VOLUME**

1. E' la somma dei prodotti delle superfici utili (Su) di ogni piano, per le relative altezze lorde, misurate cioè da pavimento a pavimento e da pavimento ad estradosso del solaio di copertura per i sottotetti con altezza media superiore a ml 1,70.
2. Ai fini del calcolo del volume lo spessore del solaio è fissato convenzionalmente, in ogni caso, in ml 0,30.

#### **- VL = VISUALE LIBERA**

1. Rappresenta il rapporto minimo che deve esistere tra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona e proprietà, dai cigli stradali, dal vertice di visuale libera di fronti prospicienti di altri edifici o dalle altre fronti dello stesso edificio (nel caso in cui su almeno una di queste si aprano finestre di vani di abitazione) e l'altezza (Hf) delle fronti medesime.
2. Per vertice di visuale libera deve intendersi il punto teorico individuato sul piano orizzontale dal distacco da osservarsi in applicazione della visuale libera dalla fronte del fabbricato.
3. La visuale libera di un fabbricato preesistente, se inferiore al valore prescritto è da intendersi prevalente rispetto a tale valore, tranne il caso di interventi di demolizione e ricostruzione.

4. La visuale libera, fatto salvo quanto stabilito all'art. 9 del D.M. 1444/68, non si applica tra gli edifici ed i confini di zona urbanistica nei casi di edifici ricadenti in zona omogenea B ovvero D e contigue zone omogenee E, come pure nei casi di edifici ricadenti in zona omogenea D e contigue zone urbanistiche B4 (zone a verde privato e di pertinenza dell'edificio), fatti salvi, in tutti i casi, l'applicazione ai confini di proprietà.
5. La visuale libera deve essere osservata, secondo il valore stabilito per le diverse zone urbanistiche, negli interventi trasformativi e nella sopraelevazione.
6. Negli strumenti urbanistici preventivi sono ammesse, tra i fabbricati e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'area di intervento, distanze inferiori a quelle di norma, qualora ciò sia motivato dalla organizzazione funzionale degli spazi e degli edifici previsti nel progetto urbanistico.
7. Inoltre va fatto salvo quanto definito dall'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444, che stabilisce tra l'altro che, qualora le distanze tra fabbricati risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente alla altezza stessa.

-----  
-

Il progetto urbanistico ha individuato due sub comparti (A e B) che definiscono le quote procapite di ciascun soggetto attuatore in funzione dell'opzione esercitata. Le opzioni previste dal RUE e le conseguenti quote convenzionate sono le seguenti:

1. (opzione 3) -cessione gratuita al Comune del 12% della Su e SF  
-convenzionamento del 18% della Su e SF relativa alla quota di proprietà

<u>ST</u>	19.852,00	mq
<u>SU da RUE</u>	2.530,00	mq
<u>SU di progetto</u>	3.542,00	mq
<u>S2-Verde pubblico</u> (min. 1,50 mq/mqSu)	.....	mq
<u>Parcheggi Pubblici</u> (min. 0,15 mq/mqSU)	.....	mq
<u>SF di progetto</u>	.....	mq
<u>Numero lotti edificabili</u>	31	-

Lotti di pertinenza:

n° lotti 6 dal n° 1 al n° 6

Lotti ceduti al Comune:

n° lotti ceduti 1 lotto n° 2

Lotti convenzionati con il Comune:

n° lotti convenzionati 1 lotto n° 1

**ART. 2 Elaborati costituenti il Piano**

Il piano si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnica e quadro economico generale
  - Schema di convenzione
  - Estratti Catastali e visure, stralcio PRG
  - Documentazione fotografica
  - Norme di attuazione
  - Relazione geologica
1. Rilievo: individuaz. Comparto – catasto e ortofoto rapp. 1:1000
  2. Rilievo: rilievo plano-altimetrico rapp. 1:500
  3. Rilievo: sezioni e profili - inquadramento territoriale rapp. 1:500
  4. Confronto Rilievo – PRG rapp. 1:1000
  5. Progetto: planimetria generale rapp. 1:500
  6. Progetto: zonizzazione con numerazione dei lotti rapp. 1:500
  7. Progetto: planimetria viabilità, parcheggi e aree a verde pubbl. rapp. 1:500

8. Progetto: abaco delle tipologie edilizie	rapp. 1:200
9. Progetto: sezioni e profili	rapp. 1:500
10. Progetto: planimetria rete energia elettrica - telefonica	rapp. 1:500
11. Progetto: planimetria rete pubblica illuminazione	rapp. 1:500
12. Progetto: planimetria rete adduzione acqua - gas	rapp. 1:500
13. Progetto: planimetria rete fognatura	rapp. 1:500

## **TITOLO II**

### **Art. 3**

#### **a) Elementi dimensionali**

Il numero delle unità abitative riportate in Tav 6 (min. e max.) è vincolante.

#### **b) Aree di intervento**

La planimetria di progetto indica il numero vincolante dei lotti; sono consentiti spostamenti di S.U. nella quantità massima del 10% e, in modalità una tantum, da un lotto ad un altro nel solo ambito di tipologie uguali e indicate nella tav. n. 8 . Le SU attribuite a ciascun lotto sono da intendersi quantità massime inderogabili.

#### **c) Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse in generale nelle aree di intervento sono quelle consentite nelle "zone residenziali" dalle Norme di Attuazione del R.U.E. Gli standard di piano sono quantificati sul solo uso residenziale R1, ogni altro uso eventualmente da insediare che comportasse un aumento degli standard richiede un conguaglio degli stessi da reperire nell'ambito della Superficie Fondiaria oggetto dell'intervento.

#### **d) Superficie copribile dalla edificazione**

La proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili degli edifici potrà essere compresa all'interno della superficie copribile dalla edificazione definita nella Tav. 7 (limite posizionamento edifici a 5 m dal confine del lotto). La delimitazione di tale superficie non è vincolante e non costituisce altresì definizione della distanza minima dai confini verso spazi pubblici e privati rimanendo invece fermo in ogni caso il rispetto dell'indice di visuale libera e delle distanze minime dettate dalle norme di attuazione del R.U.E.

#### **e) Controllo dell'apporto energetico da soleggiamento**

Al fine di garantire esposizione ottimale alla radiazione solare, a meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica o funzionale, da valutare in sede di rilascio di PDC e/o DIA, si dovranno osservare i seguenti requisiti:

- a) Gli edifici dovranno essere posizionati con asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 30°;
- b) Gli edifici dovranno essere tra loro ad una distanza tale da garantire "il diritto al sole" nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre);
- c) Gli edifici dovranno, eventualmente, schermarsi reciprocamente i fronti ovest al fine di limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva;
- d) Le aree di pertinenza dovranno essere progettate attraverso l'utilizzo del verde in modo da produrre effetti sul microclima delle stesse e si dovrà favorire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici;
  - attraverso la messa a dimora degli alberi ad una distanza non superiore a 1,5 m. dalla facciata da ombreggiare;
  - l'uso di essenze con buon adattamento all'ambiente urbano e abbiano folta chioma;
  - attraverso una opportuna progettazione del verde si devono ottimizzare l'ombreggiamento estivo e la ventilazione delle superfici verticali e orizzontali;
    - a. Superfici vetrate e/o trasparenti esposte a sud e sud-ovest;

- b. I tetti e le coperture;
- c. Le pareti esterne poste a sud, est ed ovest;
- d. Le superfici capaci di assorbire radiazione solare entro sei metri dall'edificio;

#### f) accessi ai lotti

Gli accessi veicolari consentiti sono quelli indicati nella Tavola 6 degli elaborati approvati. La posizione e il numero dei suddetti accessi è vincolante, ferma restando la possibilità di parziali e non sostanziali adeguamenti della giacitura degli stessi rispetto alle aree pubbliche di standard limitrofe (parcheggi e aree di S2).

#### g) recinzioni

la recinzione dei lati dei lotti prospicienti le aree pubbliche saranno realizzate con muretta in laterizio e/o calcestruzzo pari a cm 70, sormontata da cancellata avente altezza pari a cm 110.

I confini tra proprietà private potranno anche essere delimitati per mezzo di rete metallica per una altezza totale di m 1.60.

Nell'ambito della realizzazione delle recinzioni è vietato l'uso dei seguenti materiali: acciaio a vista, legno e plastiche.

#### h) coperture

Il sistema di copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate o curve con manto in laterizio e/o metallico verniciato. E' vietata la tipologia di copertura a terrazza o piana.

#### i) materiali esterni

I prospetti degli edifici, per le parti murarie, saranno realizzati con intonaco, tinteggio e mattone a vista.

Logge e balconi avranno i parapetti intonacati colorati o in mattone a vista.

Elementi in c.a. a vista sono utilizzabili per modanature, pilastri e cornicioni e per opere, comunque, di modesta entità.

Elementi in ferro e rame potranno essere impiegati nella realizzazione di pensiline di ingresso ai lotti ed ai singoli fabbricati.

#### m) serie cromatiche

I colori dei prospetti degli edifici, fatta eccezione per i materiali a vista di cui alla precedente lettera l), saranno scelti nelle serie unificate RAL dei gialli, aranci, rossi, grigi e bruni.

### **ART. 4 Varianti essenziali**

Elementi che costituiscono variante al piano, oltre a quelli già definiti dalla normativa generale

1. modifica del numero delle unità abitative previste dalla tabella;
2. asservimento urbanistico di SU da altri P.I.I.;
3. asservimento urbanistico di SU tra lotti in misura superiore al 10%;
4. modifica delle tipologie edilizie previste;
5. fusione/accorpamento di uno o più lotti;