

# **NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE**

Progetto di Inquadramento Urbanistico – Edilizio in variante al PP1 nel centro di Monticelli Terme

## **VARIANTE 1**

## SOMMARIO

<b>TITOLO 1. CONTENUTI GENERALI DEL PROGETTO di INQUADRAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO</b>	<b>3</b>
Articolo 1.1. Dati generali del Progetto di Inquadramento	3
Articolo 1.2. Dati quantitativi del Progetto	3
Articolo 1.3. Elaborati costitutivi del Progetto	4
Articolo 1.4. Sub ambiti edificabili	4
<b>TITOLO 2. AREE PUBBLICHE E PRIVATE</b>	<b>5</b>
Articolo 2.1. Aree pubbliche	5
Articolo 2.2. Modalità di intervento nelle aree private	5
Articolo 2.3. Convenzione Urbanistica, S1 (urbanizzazione primaria) e S2 (urbanizzazione secondaria)	5
<b>TITOLO 3. PARAMETRI EDILIZI</b>	<b>6</b>
Articolo 3.1. Parametri edilizi	6
Articolo 3.2. Accessibilità degli immobili e modalità di rispetto dei requisiti della legge 13/1989	8
<b>TITOLO 4. MODALITA' COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE</b>	<b>8</b>
Articolo 4.1. Elementi di rilevanza esterna prescrittivi	8
Articolo 4.2. Elementi progettuali con valore non prescrittivo	9
Articolo 4.3. Impianti Tecnologici	9

## **TITOLO 1. CONTENUTI GENERALI DEL PROGETTO di INQUADRAMENTO URBANISTICO- EDILIZIO**

### *Articolo 1.1. Dati generali del Progetto di Inquadramento*

1. Il presente Progetto di Inquadramento Urbanistico Edilizio è denominato “PP1 Monticelli Terme”;
2. Il presente Progetto di “Inquadramento urbanistico – edilizio (C.D.)” è definito all’art. 4 del R.U.E. vigente;
3. l’intervento è individuato nel PRG (previgente) e confermato nel vigente PSC quale Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica P.P.1;
4. il **P.P. 1** vigente è stato adottato con Del. C.C n° 72 del 31.7.1998 e approvato con Del. C.C n° 108 del 13.11.1998 quale VARIANTE del precedente P.P. adottato con Del. C.C n° 62 del 7.6.1989 e approvato con Del. C.C n° 145 del 23.11.1989;
5. il progetto non rappresenta uno strumento urbanistico preventivo, così come definito dalle vigenti norme regionali in materia, ma è lo strumento attuativo del RUE vigente, a norma dell’art.4, per i subambiti B3 D-E-F ;
6. per i subambiti B3 D-E-F rimangono validi i parametri già definiti nel P.I.U-E di cui sopra;
7. L’area di intervento risulta disciplinata all’art. **31bis- “zona urbanistica B 3”** del RUE;
8. le modalità attuative sono disciplinate dal presente Progetto di Inquadramento Urbanistico Edilizio CD ;
9. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione entrano in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione;
10. La validità delle presenti norme è estesa a tutto il tempo di valenza del P.I.U-E come disciplinato dalla convenzione urbanistica.

### *Articolo 1.2. Dati quantitativi del Progetto*

1. Gli indici e i parametri qui definiti si differenziano, a seconda delle modalità attuative previste per :
  - **B3D, B3E** assoggettati a “**ristrutturazione edilizia e/o demolizione e ricostruzione**” con previsione di “**nuova costruzione**”;
  - **B3F** assoggettati a “**ristrutturazione edilizia**” ;
2. Sono fissati i seguenti indici e parametri massimi, prescrittivi, validi per **il sub ambito B3D**:
  - **SU<sub>max</sub> = 1.800 mq;**
  - **Hmax = 11.80 m ;**
  - **Destinazione d’uso: residenza, terziario, ricreativo, ricettivo alberghiero;**
3. Sono fissati i seguenti indici e parametri massimi, prescrittivi, validi per **il sub ambito B3E** :
  - **SU<sub>max</sub> = 805 mq;**
  - **Hmax = 11.80 m ;**
  - **Destinazione d’uso: residenza, terziario, ricreativo, ricettivo alberghiero;**

4. Sono fissati i seguenti indici e parametri massimi, prescrittivi, validi per **il subambito B3F**

LOTTE EX P.P.1	Vmax	Hmax	Destinazione d'uso
<b>A</b>	910 mc	Esistente	Residenza, terziario
<b>B</b>	2100 mc	esistente	Residenza, terziario
<b>C</b>	815 mc	esistente	Residenza, terziario
<b>D</b>	620 mc	7.00 m (*)	Residenza
<b>E</b>	290 mc	esistente	Residenza
<b>F</b>	645 mc	7.90 m (*)	Residenza
<b>L</b>	570 mc	7.90 m (*)	Residenza, terziario, ricettivo alberghiero
<b>M</b>	250 mc	esistente	Residenza, terziario
<b>N</b>	760 mc	esistente	Residenza, terziario, ricettivo alberghiero
<b>O</b>	870 mc	esistente	Residenza, terziario, ricettivo alberghiero

(\*) con possibilità di sovralzo e sottotetto abitabile

5. In riferimento alle destinazioni d'uso indicate per i singoli lotti, non esistono vincoli circa la distribuzione percentuale per le diverse destinazioni d'uso, con l'eccezione della Residenza che, dove prevista, deve essere realizzata per almeno  $\frac{1}{4}$  della superficie complessiva;
6. Sono fissate le seguenti dotazioni pertinenziali minime, prescrittive, per il P.I.U-E nel suo complesso:
- **P.I.U-E = 3/10 mq/mq di SU (Parcheggi privati di pertinenza);**

### Articolo 1.3. Elaborati costitutivi del Progetto

N° elaborato	DESCRIZIONE
<b>1.0</b>	RELAZIONE TECNICA
<b>2.0</b>	STATO DI FATTO: RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO
<b>3.0</b>	STATO DI FATTO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
<b>4.0</b>	INQUADRAMENTO TERRITORIALE
<b>5.0</b>	PLANIMETRIA DI PROGETTO CON SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI APERTI
<b>6.0</b>	PLANIMETRIA PRESCRIZIONI ALL'EDIFICAZIONE
<b>7.0</b>	PROGETTO: SCHEMI TIPOLOGICI
<b>8.0</b>	PROGETTO: VISTE ASSONOMETRICHE
<b>9.0</b>	NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE
<b>10.0</b>	RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' A V.A.S.

### Articolo 1.4. Sub ambiti edificabili

1. Il comparto è composto da tre sub ambiti privati evidenziato nell'elaborato "Planimetria Prescrizioni all'Edificazione".
2. I sub ambiti sono oggetto di intervento edilizio diretto;
3. Per i sub ambiti B3D e B3E l'unità minima d'intervento è costituita dal sub ambito stesso;
4. Per il sub ambito B3F non esiste un'unità minima d'intervento.

## **TITOLO 2. AREE PUBBLICHE E PRIVATE**

### **Articolo 2.1. Aree pubbliche**

1. E' facoltà dell'Amministrazione, al fine di soddisfare il bisogno di parcheggi, consentire, al di sotto del piano di calpestio delle aree pubbliche, la realizzazione da parte dei privati di posti auto e parcheggi interrati, fermo restando l'utilizzo pubblico e la destinazione dell'area esterna prevista dal P.P. In ogni caso la realizzazione di detti posti interrati dovrà essere regolata da apposita convenzione da stipulare prima del rilascio del titolo abilitativo delle opere stesse, inoltre l'accesso dovrà essere quello previsto nella tavola "Planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti".
2. All'interno dei lotti privati saranno individuate, in fase di rilascio del titolo edilizio, "aree private con servitù di pubblico passaggio"; con opere di realizzazione a carico dell'attuatore, fermo restando l'uso pubblico di queste aree, la presa in carico da parte dell'Amministrazione e gli oneri di manutenzione saranno regolati da convenzione o altro atto equivalente.

### **Articolo 2.2. Modalità di intervento nelle aree private**

1. I progetti dovranno essere eseguiti in conformità ai parametri edilizi riportati nelle presenti norme e per quanto non specificato, derivanti dal P.P.1 approvato.
2. Per la realizzazione delle autorimesse interrate che necessitano di una rampa in comune, la richiesta del primo titolo abilitativo dovrà essere corredata dalla redazione di un progetto preliminare, limitato alle parti in comune ai due, a firma di tutti i proprietari; tale elaborato dovrà essere allegato e conforme anche nella richiesta del successivo titolo abilitativo afferente l'altra proprietà.
3. I tipi d'intervento previsti sono così definiti:
  - "Ristrutturazione edilizia": secondo quanto definito dall'art. 2.1.4 del R.U.E. vigente;
  - "Demolizione e ricostruzione": secondo quanto definito dall'art. 2.1.11 del R.U.E. vigente;
  - "Nuova Costruzione": secondo quanto definito dall'art. 2.1.13 del R.U.E. vigente. L'intervento è realizzato sulla base degli allineamenti e delle indicazioni fornite nella tavola "Planimetria Prescrizioni all'Edificazione".

### **Articolo 2.3. Convenzione Urbanistica, S1 (urbanizzazione primaria) e S2 (urbanizzazione secondaria)**

1. Le dotazioni di parcheggio riferibili alle aree di S1 dovranno essere monetizzate al comune con le modalità previste in convenzione/accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 qualora non realizzate a cura e spesa del soggetto attuatore.
2. Le dotazioni riferibili alle aree di S2, dovranno essere monetizzate al comune con le modalità previste in convenzione/accordo ex art. 18 L.R. 20/2000.
3. La convenzione urbanistica/accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 dovrà altresì definire le modalità di gestione e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree pubbliche.

### **TITOLO 3. PARAMETRI EDILIZI**

#### *Articolo 3.1. Parametri edilizi*

##### *Articolo 3.1.1. Definizioni*

Si fa riferimento alla normativa sovraordinata alla data di approvazione del P.I.U-E, per le parti di competenza non in contrasto con le presenti norme.

##### *Articolo 3.1.2. Area massima di sedime dell'edificazione*

Per area massima di sedime dell'edificazione si intende l'area in cui dovrà essere contenuta la sagoma planimetrica degli edifici. Nessun elemento architettonico, anche se aggettante, potrà superare tale sagoma fatti salvi eventuali elementi di ornato (lesene, cornicioni, ecc.) che non possano costituire distanza dai confini.

##### *Articolo 3.1.3. Superficie Utile*

La **Superficie Utile** realizzabile per i sub ambiti B3D e B3E è quella definita all'art.1.2 delle presenti norme.

La Superficie Utile è costituita dalla somma della superficie lorda di tutti i piani fuori ed entro terra, ad esclusione di, 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:

- 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 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 sia possibile il rispetto, per esigenze costruttive, funzionali o per vincoli e disposizioni normative;
- locali sottotetto con altezza media netta non superiore a m 1.70;
- servizi tecnici del fabbricato (locali macchine e vano per l'ascensore, centrale termica, di condizionamento) fino al limite complessivo di mq 20;
- impianti ed opere di urbanizzazione primaria;
- porticati ad uso pubblico o di uso condominiale (per edifici con tre o più alloggi);
- porticati di uso privato, balconi;
- logge coperte con profondità non superiore a m 2;

Lo spessore dei muri perimetrali, ai fini della determinazione della Superficie Utile, è fissato convenzionalmente, in ogni caso, in m 0.35.

Per quanto riguarda il sub ambito B3F si fa riferimento alla definizione di Superficie Utile del R.U.E. vigente al momento della presentazione della richiesta del titolo abilitativo.

#### Articolo 3.1.4. Numero dei livelli

1. Per numero di livelli si intende il numero massimo di livelli fuori terra con superficie agibile o abitabile.
2. Per i sub ambiti B3E e B3D è consentito un ulteriore livello oltre il terzo ~~costituito in modo prevalente da superfici accessorie rispetto alle superfici utili, realizzato esclusivamente con le modalità di cui al successivo articolo.~~
3. Per la nuova edificazione, il numero massimo dei livelli, costituenti Su, realizzabili è quello risultante all'elaborato di riferimento "Planimetria Prescrizioni all'Edificazione".

#### ~~Articolo 3.1.5. Arretramento dei fronti~~

- ~~1. Il quarto livello, dove consentito, deve essere realizzato esclusivamente tramite arretramento dei fronti.~~
- ~~2. Per arretramento dei fronti si intende l'arretramento dei fronti dell'edificio rispetto al piano verticale di facciata.~~
- ~~3. Per tale verifica i fronti dell'edificio, limitatamente al quarto livello, devono essere contenuti entro un piano inclinato di 60° rispetto all'ortogonale al piano verticale di facciata; detto piano inclinato ha origine all'intersezione tra il piano verticale di facciata e il piano orizzontale alla quota del pavimento finito del solaio del penultimo livello.~~

#### Articolo 3.1.6. Altezze degli edifici

- a) H= Altezza massima degli edifici ; è la media delle altezze delle varie fronti (Hf).
- b) Hf = Altezza dei fronti dell'edificio; l'altezza è data, per ogni fronte, dalla differenza fra la quota media dei marciapiedi stradali 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. Il piano del terreno sistemato non potrà eccedere i m 3 in sbancamento e i m 1 in riporto rispetto al piano campagna preesistente, sempreché tali sistemazioni siano necessarie e giustificate dalla configurazione originaria del terreno.
- c) Per quanto riguarda i sub ambiti B3D e B3E, l'altezza massima realizzabile è indicata nell'elaborato "Planimetria Prescrizioni all'Edificazione".

#### Articolo 3.1.7. Allineamento dei fronti

- a) Gli attestamenti prevalenti dei fronti dovranno essere conformi all'indicazione contenuta nell'elaborato di riferimento "Planimetria Prescrizioni all'Edificazione".
- b) Costituisce allineamento il posizionamento della parte preponderante del fronte del fabbricato.
- c) La condizione precedente si intende verificata se l'allineamento del fronte del fabbricato è quello sul cui piano verticale di facciata si attestano almeno il 50% delle superfici dei volumi che compongono il fronte stesso, limitatamente ai primi due livelli; per tale verifica, oltre alle superfici dei volumi pieni, si considerano anche le superfici relative a porticati, logge coperte, lesene nei muri fino a terra, stilate di pilastri a costituire l'allineamento visivo prevaletto e distanza dai confini;

- d) Qualora la linea di “attestabilità prevalente dei fronti” definisca anche un intervallo di variabilità, costituisce attestamento preferenziale la posizione determinata dal titolo abilitativo del primo edificio realizzato.

*Articolo 3.1.8. Schemi Tipologici*

1. Gli schemi tipologici individuati nel presente Progetto di inquadramento hanno valore indicativo e pertanto non costituiscono base per la verifica di conformità dei parametri edilizi ed igienico sanitari che verranno invece asseverati in sede di richiesta di Permesso di Costruire.

*Articolo 3.2. Accessibilità degli immobili e modalità di rispetto dei requisiti della legge 13/1989*

- a) Nei vari percorsi è stata posta la massima attenzione a quanto previsto dalla legge 13/89, prevedendo che tutti gli accessi siano comodamente raggiungibili da chiunque in quanto in corrispondenza degli stessi e dei parcheggi riservati ai disabili è stato previsto il ribassamento dei marciapiedi pedonali al livello stradale, raccordato con i marciapiedi stessi con brevi rampe di pendenza < 15%.
- b) L'accesso pedonale agli edifici è previsto pressoché a livello della pavimentazione esterna, ed il dislivello è superato tramite brevi rampe di pendenza < 8%.
- c) Sono comunque consentiti piccoli dislivelli di massimo 2,5 cm.
- d) Gli edifici dovranno rispettare i disposti della legge 13/89 in relazione alle destinazioni d'uso previste.

## **TITOLO 4. MODALITA' COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE**

*Articolo 4.1. Elementi di rilevanza esterna prescrittivi*

- a) I materiali di finitura esterna degli edifici realizzati nel P.I.U-E dovranno avere caratteristiche di durabilità nel tempo;
- b) per quanto riguarda gli edifici compresi nel sub ambito B3F si dispone che vengano utilizzati materiali simili agli esistenti e comunque di tipo tradizionale.
- c) Per gli edifici compresi nei sub ambiti B3D e B3E risulta prescrittiva la finitura a bugnatura orizzontale estesa a tutto l'elemento di attacco a terra dell'edificio stesso, a comprendere almeno tutto il primo livello fuori terra, realizzato con intonaco o rivestimento in pietra con bisellature a formare la rigatura orizzontale.
- d) Il prospetto lungo la via Marconi degli edifici di nuova costruzione deve essere tale da ricostituire la cortina muraria tipica del centro abitato, sulla base di quanto indicato nella tavola “Planimetria Prescrizioni all'Edificazione”;
- e) I prospetti verso Piazza Fornia degli edifici di nuova costruzione devono rispettare l'allineamento indicato nella tavola “Planimetria Prescrizioni all'Edificazione”;
- f) I prospetti degli edifici dovranno mantenere caratteristiche di coerenza compositiva reciproca negli elementi costitutivi fondamentali (andamento delle linee di gronda e visibilità, o meno, delle



falde, materiali predominanti di finitura esterna che dovranno essere omogenei con risultanze cromatiche assimilabili per l'intero comparto, il disegno e il materiale dei serramenti e dei rivestimenti delle facciate principali esterne dovranno avere carattere di coerenza);

- g) In caso di realizzazione in tempi diversi dei sub ambiti di nuova costruzione, la norma di cui al punto precedente si considera ottemperata adeguando gli interventi successivi a quanto già realizzato in conformità con le indicazioni di P.I.U-E.
- h) Sono, in ogni caso, vincolanti gli attestamenti, le aree massime di sedime, il numero massimo di livelli di edificazione e le altezze massime (con gli eventuali arretramenti dell'ultimo livello) previste dal presente progetto.
- i) E' inoltre vincolante l'andamento delle coperture: nel sub ambito B3F come da esistente, nei sub ambiti B3E e B3D come da progetto.
- j) Non sono ammesse chiusure, con infissi anche a libro, delle logge presenti nei progetti originari e, pertanto, costituenti elemento caratterizzante l'articolazione dei vuoti e pieni dei prospetti.
- k) Non sono ammesse le finestre con avvolgibili di qualsiasi tipo.

#### Articolo 4.2. Elementi progettuali con valore non prescrittivo

- a) Le indicazioni tipologiche ed architettoniche contenute nel progetto del P.I.U-E sono puramente indicative e potranno subire, in sede di rilascio dei permessi di costruire, le modificazioni necessarie in funzione delle attività da insediare e delle esigenze di mercato;
- b) Sagome, articolazioni volumetriche, partiture, dimensioni e posizionamento delle aperture dei fronti interni, quote di imposta del piano terreno, sono da considerarsi elementi formali ma non dimensionali.
- c) Elementi strutturali, tipologie costruttive, orditure delle strutture.
- d) Orditura e tipologia del manto di copertura.
- e) Gli schemi di distribuzione interna delle varie unità.

#### Articolo 4.3. Impianti Tecnologici

1. Le **emergenze tecnologiche** (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo camini, torrette, motocondensanti e macchine tecnologiche in genere), devono essere opportunamente localizzate e integrate nel disegno complessivo del fabbricato risultandone elemento costitutivo dal punto di vista compositivo.
2. I componenti tecnologici collocati in copertura dovranno trovare alloggiamento in "tasche" appositamente predisposte in falda, per i tetti inclinati e prevedere apposite mascherature in doghe (metalliche, in cotto, gelosie, ecc) per i tetti piani o le terrazze; in questo caso devono comunque essere arretrate rispetto al filo esterno del fabbricato secondo il criterio di arretramento delle fronti.
3. E' consentita l'installazione, a norma di Legge, di corpi per il condizionamento e per il riscaldamento, che dovranno essere opportunamente occultati e non visibili sulle facciate, sia esterne sia interne.
4. Non sono consentiti impianti di condizionamento che utilizzino l'acqua potabile, a perdere, per lo scambio termico.
5. La collocazione, successiva, di elementi tecnologici non previsti originariamente e perciò non inseriti organicamente nel progetto dell'edificio, è consentita solo in posizioni non visibili dall'esterno.