

**PROGETTO DI INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO C6-2
A MONTICELLI TERME – LOCALITA’ DARDANELLI
VARIANTE 1**

07.12.2022

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – ELABORATI.....	2
Art. 2 – DATI DIMENSIONALI	2
Art. 3 – EDIFICAZIONE.....	4
Art. 4 - SALVAGUARDIA AMBIENTALE.....	4
Art. 5 – DATI TECNICI DI PROGETTO	5
Art. 6 – VARIANTI AL P.I.U.E.	5
Art. 7 –PARCHEGGI DI PERTINENZA.	6
Art. 8 – IMPIANTI A RETE.....	6
Art. 9 – CARATTERI EDILIZI – ARCHITETTONICI ELEMENTI GENERALI	6
Art. 10 – COPERTURE	7
Art.11 - ELEMENTI TECNICO-ARCHITETTONICI E MATERIALI ESTERNI	7
Art. 12 - SERIE CROMATICHE.....	8

Art. 1 – ELABORATI

1. documentazione catastale;
2. stralcio strumento urbanistico – rev01 – 04.11.2022;
3. relazione geologica e geotecnica;
4. relazione tecnica illustrativa dell'intervento - rev02 – 07.12.2022;
5. bozza di convenzione;
6. norme tecniche di attuazione - rev02 – 07.12.2022;
7. tavola 01 – Rilievo plani-altimetrico;
8. tavola 02 – Zonizzazione - rev02 – 07.12.2022;
9. tavola 03 – Planimetria generale di progetto - rev01 – 04.11.2022;
10. tavola 04 – Planimetria reti fognarie - rev01 – 04.11.2022;
11. tavola 05a – Planimetria reti acquedotto - rev01 – 04.11.2022;
12. tavola 05b – Planimetria reti gasdotto - rev01 – 04.11.2022;
13. tavola 06 – Planimetria reti energia elettrica - rev01 – 04.11.2022;
14. tavola 07 – Planimetria reti telefonica e fibre ottiche- rev01 – 04.11.2022;
15. tavola 08 – Planimetria reti illuminazione pubblica - rev01 – 04.11.2022;
16. tavola 09 – Schema tipologico bifamiliare;
17. tavola 10 – Schema tipologico monofamiliare;
18. tavola 11a – Planimetria aree di cessione - rev02 – 07.12.2022;
19. tavola 11b – Planimetria parametri superfici - rev02 – 07.12.2022;
20. tavola 12 – Sezioni stradali - rev01 – 04.11.2022;
21. tavola 13 – Documentazione fotografica;
22. tavola 14 – Inquadramento dell'intervento nel contesto
23. computo metrico estimativo opere di urbanizzazione - rev01 – 04.11.2022;
24. valutazione previsionale del clima acustico;
25. ricevuta pagamento diritti di segreteria per variante – 04.11.2022
26. elenco degli elaborati progettuali - rev01 – 04.11.2022
27. tavola 15 – Planimetria comparativa con P.I.U.E. 2021
28. tavola 16 - Schema tipologico case a schiera – rev02 – 07.12.2022

Art. 2 – DATI DIMENSIONALI

- | | |
|-------------------------|--------------------------|
| - Sup. intervento | 18.670,10 m ² |
| - Sup. catastale | 18.681,50 m ² |
| - Sup. territoriale | 18.670,10 m ² |
| - Sup. fondiaria totale | 13.917,94 m ² |

Così suddivisa:	lotto 1	1.419,38 m ²
	lotto 2	1.717,88 m ²
	lotto 3	1.694,98 m ²
	lotto 4	1.696,07 m ²
	lotto 5	1.887,71 m ²
	lotto 6	1.737,44 m ²
	lotto 7	1.658,10 m ²
	lotto 8	1.064,96 m ²
	lotto 9	1.041,42 m ²

Sup. Utile tipologia monofamiliare = 155,00 m² Sup. Utile totale = 155,00 x 2 = 310,00 m²

Sup. Utile tipologia bifamiliare = 310,00 m² Sup. Utile totale = 310,00 x 7 = 2.170,00 m²

Sup. Utile COMPLESSIVA = 2.480,00 m²

Sup. Utile massima realizzabile = 2.480,00 m²

Sup. viabilità = 3.680,33 m²

Sup. parcheggi pubblici = 379,12 m²

Sup. verde pubblico 264,38 m²

4.323,83 m² Sup. opere di urbanizzazione primaria

Indice di utilizzazione fondiaria totale $U_f = S_U / S_f = 2.480,00 / 13.917,94 = 0,178 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

Così ripartita:

lotto 1 = $310,00 / 1.419,38 = 0,218 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

lotto 2 = $310,00 / 1.717,88 = 0,180 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

lotto 3 = $310,00 / 1.694,98 = 0,183 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

lotto 4 = $310,00 / 1.696,07 = 0,183 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

lotto 5 = $310,00 / 1.887,71 = 0,164 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

lotto 6 = $310,00 / 1.737,44 = 0,178 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

lotto 7 = $310,00 / 1.658,10 = 0,187 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

lotto 8 = $155,00 / 1.064,96 = 0,146 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

lotto 9 = $155,00 / 1.041,42 = 0,149 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

L'intervento sarà realizzato in due fasi: la prima sarà la strada Nord-Sud ed il collegamento con Via Green e la seconda l'asta Est-Ovest; il rilascio delle abitabilità sarà subordinato alla realizzazione dell'asta stradale su cui l'edificio è appoggiato e delle opere di urbanizzazione a rete a servizio dell'edificio.

Art. 3 – EDIFICAZIONE

Le definizioni dei parametri urbanistici di cui alle presenti Norme Tecniche di Attuazione sono quelle riportate nell'allegato A alla D.A.L.279/2010e successive modifiche ed integrazioni fino alla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Si aggiungono le seguenti specificazioni:

- a) la distanza minima dai confini di proprietà è di 5,00 metri; non costituiscono distanza dai confini dei lotti gli aggetti e le sporgenze che non eccedono 1,50 metri.
- b) le S.U. sono indicate nella Tavola 11b per ogni singolo lotto; sono consentiti spostamenti di S.U. tra i lotti nella misura massima del 20 %; quantità superiori determinano variante al P.I.U.E.
- c) $H_{max} = 10,00 \text{ ml}$
 $VL = ml / ml \ 0,50$
 $Q = m^2 / m^2 \ 0,35$

Il rispetto del rapporto di copertura dovrà essere verificato in sede di rilascio del titolo abilitativo per ogni singolo lotto.

Le superfici accessorie di ogni singolo lotto non possono superare il 60 % della superficie utile ammessa.

- d) non sono ammesse sistemazioni di terreno che comportino profili con pendenza superiore al 5%; per rispettare il profilo prescritto è consentito un riporto di terra fino al bordo del muretto di recinzione, di altezza massima 50 cm;
- e) le recinzioni verso gli spazi pubblici dovranno avere omogeneità di materiali. La recinzione verso spazi pubblici dovrà essere composta da muretta a faccia-vista o intonacata e tinteggiata $H = 0,50 \text{ ml}$ con sovrastante cancellata in ferro di $H = 1,00/1,10 \text{ ml}$. La rete metallica è consentita per delimitare i confini di proprietà tra i lotti ma non verso spazi pubblici.

Art. 4 - SALVAGUARDIA AMBIENTALE

All'interno di ogni lotto d'intervento dovranno essere poste essenze arbustive e alberature nelle quantità orientative di n° 1 unità / 200 mq di superficie fondiaria.

Dovranno essere mantenute le essenze esistenti su Via Montepelato Nord (platani), integrandole laddove necessario con le medesime essenze ad eguale distanza, per conferire al fronte un carattere uniforme.

Art. 5 – DATI TECNICI DI PROGETTO

LOTTO	PROPRIETA'	Sup. Fondiaria m ²	S.U. m ²	N° max. alloggi
1	Terme di Monticelli S.p.A.	1.419,38	310,00	2
2	Terme di Monticelli S.p.A.	1.717,88	310,00	2
3	Terme di Monticelli S.p.A.	1.694,98	310,00	2
4	Terme di Monticelli S.p.A.	1.696,07	310,00	2
5	Terme di Monticelli S.p.A.	1.887,71	310,00	2
6	Terme di Monticelli S.p.A.	1.737,44	310,00	2
7	Terme di Monticelli S.p.A.	1.658,10	310,00	2
8	Terme di Monticelli S.p.A.	1.064,96	155,00	1
9	Terme di Monticelli S.p.A.	1.041,42	155,00	1
	Totale sup. e alloggi	13.917,94	2.480,00	16

Nelle planimetrie di progetto è indicata la tipologia edilizia; nell'art.6, Varianti al PIUE, sono riassunti i gradi di libertà compositiva.

I singoli interventi, nel rispetto delle idee architettoniche dei singoli progettisti, dovranno inquadrarsi in un disegno urbanistico unitario.

La tipologia di base potrà essere variata ed articolata, per dare una risposta aderente alle esigenze dei vari committenti, nel rispetto di una coerenza complessiva del comparto.

Art. 6 – VARIANTI AL P.I.U.E.

Non sono considerate varianti al Progetto di Inquadramento Urbanistico Edilizio le seguenti modifiche:

- la sostituzione di una tipologia con un'altra (monofamiliare, bifamiliare o a schiera), con la limitazione, per l'introduzione della tipologia a schiera, che questo sia condizionato all'unione di almeno 2 lotti e siano realizzate non più di 4 unità abitative e che resti invariato il numero complessivo delle unità abitative previste (n.16);
- varianti dimensionali dei lotti;
- modifiche planimetriche delle sagome edificabili;
- modifiche delle distribuzioni interne dei singoli corpi di fabbrica;
- modifiche delle sistemazioni a verde delle aree private;

- altre modifiche non sostanziali che non incidono sull'inquadramento complessivo dell'intervento e sulle caratteristiche architettoniche generali rappresentate negli schemi tipologici.

Sono considerate varianti al P.I.U.E. i trasferimenti di SU tra i lotti superiori al 20 %, da intendersi sia in senso incrementale che decrementale.

Art. 7 – PARCHEGGI DI PERTINENZA.

I parcheggi di pertinenza possono essere realizzati ai piani interrati, seminterrati, terra o essere collocati nelle aree esterne di pertinenza annesse direttamente ai lotti edificabili nel rispetto del Regolamento Edilizio.

Gli accessi ai passi carrai per i singoli lotti sono indicativi, essi potranno subire gli adeguamenti necessari per garantire la migliore accessibilità ai lotti in sede di Permesso di Costruire, [sempre nel rispetto delle dotazioni di standard.](#)

Art. 8 – IMPIANTI A RETE

Le apposite tavole di progetto individuano la disposizione planimetrica delle opere necessarie per il completamento e l'integrazione delle reti tecnologiche a supporto dell'insediamento.

E' prevista, tra l'altro, la predisposizione al cablaggio completo delle aree e degli edifici, prevedendo un cavidotto adiacente alla linea telefonica di progetto.

Il progetto esecutivo degli impianti, in fase di esecuzione dei lavori, potrà essere modificato previa autorizzazione degli organi competenti in materia per esigenze tecniche e per evidenti esigenze di inquadramento urbanistico, ferme restando tutte le altre prescrizioni contenute nelle presenti norme in ordine alla coerenza morfologica della disposizione, caratterizzazione degli elementi funzionali, degli elementi di arredo e senza che ciò comporti ulteriori oneri finanziari a carico della società proprietaria e proponente il comparto.

Art. 9 – CARATTERI EDILIZI – ARCHITETTONICI ELEMENTI GENERALI

La rappresentazione riportata negli elaborati relativa all'area di sedime degli edifici, nonché al loro posizionamento nei lotti è indicativa, utile per la verifica delle possibilità insediative delle SU assegnate.

E' invece vincolante, oltre al rispetto delle distanze dai confini del comparto e dei lotti, fatti salvi accordi tra le proprietà confinanti, il rispetto dell'allineamento dei fabbricati su Via Montepelato [Nord.](#)

La composizione architettonica dovrà rendere fruibile al massimo gli spazi a giardino esterni; gli spazi per la movimentazione carrabile dovranno essere pavimentati con caratteristiche di

permeabilità per almeno il 50% delle superfici pavimentate ed organizzati evitando compromissione delle aree a giardino.

Gli edifici dovranno essere certificabili in classe energetica A1 secondo il DGR n. 1275 del 07/09/2015 ed NZEB (Nearly Zero Energy Building) secondo il DGR 967/2015 e s.m.i.

Art. 10 – COPERTURE

La tipologia di copertura degli edifici inclusi nel piano dovrà essere a falde inclinate con finitura del manto in tegole di cemento o laterizio, tegole tipo canadese e/o in pannelli metallici in rame o similari preverniciati e/o in materiale lapideo, e/o a tetti verdi.

E' ammessa la tipologia di copertura a terrazzo o piana, con soluzioni tipologiche miste (falde inclinate/terrazzamenti) che propongono, attraverso la ricerca di soluzioni architettoniche equilibrate, l'inserimento in copertura di terrazzi praticabili che devono avere comunque estensione massima non superiore al 60% dell'intera superficie coperta.

Art.11 - ELEMENTI TECNICO-ARCHITETTONICI E MATERIALI ESTERNI

Finitura esterna dei fabbricati: sono ammesse finiture esterne a ad intonaco tinteggiato e/o rivestimenti tipo geo-pietra e/o lastre in ceramica grande formato e/o pannelli metallici preverniciati, e/o mattone faccia a vista, quest'ultimo limitatamente alle tonalità del giallo paglierino e del rosato. Altri materiali di finitura quali il calcestruzzo a vista e/o similari, i marmi, i legni e le pareti con verde vegetale possono essere utilizzati in modo non prevalente rispetto alla sagoma dell'edificio. e per opere di modesta entità (ad esempio modanature, pilastri, cornicioni ecc.).

Serramenti esterni: sono ammessi serramenti in legno smaltato o con finitura naturale; in alternativa è possibile l'utilizzo di serramenti in metallo solo se smaltati, e/o in Pvc o altri materiali colorati.

Portoni per autorimesse: sono ammessi serramenti con finitura in legno o in lamiera preverniciata. e/o in Pvc o altri materiali colorati.

Vani tecnici esterni: al fine di uniformare alle caratteristiche estetico-architettoniche dell'intero fabbricato i volumi dei vani tecnici per gli alloggiamenti dei dispositivi di raffrescamento/riscaldamento delle abitazioni, è fatto obbligo prevederne l'eventuale ubicazione già in fase di progetto edilizio del fabbricato.

Parapetti: i parapetti delle logge e dei balconi devono essere realizzati con manufatti in muratura a faccia-vista o intonacata e tinteggiata oppure in metallo smaltato a disegno semplice o in vetro.

E' escluso l'uso di acciaio Inox a vista, legno e plastiche.

Lattoneria: le scossaline a protezione delle recinzioni, i pluviali e le gronde per la raccolta delle acque meteoriche dovranno essere realizzati in rame naturale e/o trattato e/o in lamiera metallica preverniciata.

Art. 12 - SERIE CROMATICHE

I colori ammessi per la finitura esterna dei fabbricati, fatta eccezione per i materiali a vista di cui al precedente sono le serie dei gialli, aranci, rossi delle serie delle terre, secondo la gamma di colori di seguito riportata

