

# COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

## VARIANTE AL PUA "D4-ITALCANTIERI" APPROVATO CON DELIBERA DEL C.C. n.53 DEL 27/09/2007 LOCALITA' MONTICELLI TERME

# Italcantieri srl

Amministratore: Sig. Maurizio Maresca

Viale Bovio n.237, 65124 Pescara  
tel. 085 3888100 fax 085 3888200  
Cod.Fisc. e P.IVA 00757370671

ITALCANTIERI srl  
Viale Bovio, 237 - 65124 Pescara  
cod. fisc. e p. iva 00757370671

COMMITTENTE:

### ARCHITETTURA STRUTTURE e INFRASTRUTTURE

Staff di progettazione della CANTIERI ITALIANI S.r.l.

V.le Bovio n.237, 65124 Pescara

tel. 085 3888100 fax 085 3888200

Arch. Vladimiro TATULLI



PROGETTISTA:

## PROGETTO DEFINITIVO

TAVOLA: <b>N</b>	- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE . . .
SCALA: ■	ELABORATO: <del>Adottato</del> con delibera <u>Consiliare</u> n. <u>47</u> del <u>18.09.09</u> <u>Approvato</u> <del>Giunta Comunale</del>
DATA: <b>MARZO 09</b>	AGGIORNAMENTO: <u>IL SINDACO</u> NOTE: <u>IL SEGRETARIO CAPO</u>

**PIANO PARTICOLAREGGIATO D'INIZIATIVA PRIVATA DEL RUE VIGENTE  
DENOMINATO "D4 - ITALCANTIERI"**

**INDICE**

**CAPO I - ELEMENTI GENERALI DEL PIANO**

- Art. 1 Oggetto delle norme di attuazione, ambito d'applicazione e norme generali
- Art. 2 Localizzazione e dimensione del piano particolareggiato
- Art. 3 Regime di vincolo dell'area di intervento
- Art. 4 Comparti unitari d'attuazione
- Art. 5 Dati quantitativi del piano particolareggiato
- Art. 6 Elementi costitutivi del piano particolareggiato.

**CAPO II - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- Art. 7 Opere di urbanizzazione
- Art. 8 Modalità progettuali ed esecutive delle opere di urbanizzazione primaria

**CAPO III - PARAMETRI EDILIZI**

- Art. 9 Vincoli, prescrizioni, indicazioni attuativi e limiti di trasformabilità

**CAPO IV - MODALITA' D'ATTUAZIONE E VARIANTI**

- Art. 10 Attuazione e Validità del Piano particolareggiato
- Art. 11 Varianti al Piano Particolareggiato
- Art. 12 Varianti sostanziali al piano particolareggiato

## CAPO I - ELEMENTI GENERALI DEL PIANO

### Art. 1

#### Oggetto delle norme di attuazione, ambito d'applicazione e norme generali

Le presenti norme disciplinano e definiscono l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata da realizzare in "zona D4" in località Monticelli Terme del Comune di Montechiarugolo (PR), denominato d'ora in poi piano urbanistico "D4 - ITALCANTIERI", e normato dagli artt. 93, 101 e seguenti delle Norme Tecniche del R.U.E. vigente.

Per quanto non espressamente contemplato nelle presenti NTA, l'attuazione del piano urbanistico "D4 - ITALCANTIERI" e l'edificazione nelle varie zone dello stesso è soggetta alla legislazione regionale e nazionale vigente in materia, alle prescrizioni contenute nel R.U.E. nel Regolamento Edilizio e negli altri Regolamenti Comunali e alla disciplina delle Norme Tecniche del RUE vigente del Comune di Montechiarugolo.

In caso di contrasto tra gli strumenti urbanistici generali e/o attuativi vigenti e le presenti norme, queste ultime prevalgono sulle prime.

I termini di vigenza delle presenti norme tecniche, come da schema di convenzione allegato, avranno una durata di 10 anni a partire dalla data della stipula della convenzione urbanistica.

### Art. 2

#### Localizzazione e dimensione del piano particolareggiato

Il piano urbanistico "D4 - ITALCANTIERI" è ubicato in località Monticelli Terme del Comune di Montechiarugolo (PR) su un'area localizzata a ridosso di Via delle Basse e via Marconi, ai margini tra il territorio urbanizzato e la campagna.

Il piano urbanistico "D4 - ITALCANTIERI" si colloca su un'area destinata a zona per attività terziarie e per servizi territoriali, individuata nella TAV. RUE 1.1 del R.U.E. e normata dagli articoli artt. 93, 101 e seguenti delle Norme Tecniche del R.U.E. vigente.

L'area risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Montechiarugolo al foglio 6, mappali 159, 273, 369 (parte), 29 (parte), 230, 232, 274 (parte), 305 e 231 (TAV A1).

La superficie territoriale complessiva del piano urbanistico "D4 - ITALCANTIERI" è di mq 52.525,00 (TAV A2) del PUA approvato con Delibera del C.C. n.53 del .27/09/2007.

### Art. 3

#### Regime di vincolo dell'area di intervento

L'area in oggetto non presenta condizioni particolari di vincolo se non quanto previsto dalle N.T. del RUE come "PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA"

### Art. 4

#### Comparti unitari d'attuazione

Al fine di garantire la reale attuazione del piano urbanistico "D4 - ITALCANTIERI", il rispetto delle esigenze unitarie della realizzazione degli interventi, una razionale divisione temporale degli interventi, una equa ripartizione degli oneri e dei benefici e una relativa ripartizione degli oneri finanziari necessari sulla base delle destinazioni urbanistiche e tra i proprietari attuatori, il piano urbanistico "D4 - ITALCANTIERI" nelle sue tavole individua Comparti Unitari

d'Attuazione da realizzare per ambiti che comprendono più lotti edificabili, spazi funzionali e d'urbanizzazioni in una organizzazione spaziale complessa.

L'Amministrazione Comunale condiziona il rilascio del Permesso di Costruire relativo ai singoli lotti edificabili, alla stipula di Convenzione secondo lo schema allegato allo stesso piano, che comprenderà le aree edificabili, le aree da cedere, le sistemazioni del terreno, le aree e le opere per le urbanizzazioni così come previste dal piano urbanistico "D4 - ITALCANTIERI" e al rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

L'attuazione del singolo comparto avverrà tramite una nota del soggetto attuatore, corredata da una planimetria e/o planivolumetrico contenente la proposta urbanistico/attuativa unitaria del Comparto. Acquisito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio sulla predetta proposta, sarà possibile presentare i Permessi a Costruire per i fabbricati inclusi nel Comparto.

Nelle TAVV B1 e B2 del piano urbanistico in variante "D4 - ITALCANTIERI" sono individuati i Comparti Unitari d'Attuazione con la specifica ripartizione delle quantità di SU realizzabile per destinazione d'uso, con l'individuazione ed il dimensionamento delle aree pubbliche di cessione e delle opere di urbanizzazione.

Per i singoli Comparti d'Attuazione il progetto di Comparto potrà proporre una localizzazione delle destinazioni d'uso differente da quella indicata nelle tavole del piano urbanistico "D4 - ITALCANTIERI" senza che ciò costituisca variante al piano particolareggiato.

Prima del rilascio dei Permessi di Costruire verrà presentato ed approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del singolo Comparto e verranno concordati i tempi di realizzazione.

Le aree necessarie per le urbanizzazioni del singolo Comparto saranno individuate, frazionate e cedute alla Pubblica Amministrazione nei modi e nei termini stabiliti in Convenzione.

#### **Art. 5** **Dati quantitativi del piano particolareggiato**

Fermo restando la SU massima ammissibile del Piano Particolareggiato e le percentuali minime e massime per ogni destinazione d'uso stabilite dal RUE, in fase di attuazione dei Singoli Comparti, è possibile variare i rapporti dimensionali tra le destinazioni d'uso senza che ciò comporti variante al piano particolareggiato.

La scelta operata sulle percentuali di destinazione d'uso complessive di piano particolareggiato e la ripartizione delle rispettive SU all'interno dei Comparti, serve al dimensionamento complessivo delle superfici di cessione. L'eventuale maggiore superficie di cessione derivante dal cambio d'uso sarà monetizzata ove possibile o reperita riducendo la Sf del Comparto.

a) Superficie territoriale, St = mq 52.525,00 (aree classificate con specifica grafia: aree verdi, aree a parcheggio, aree destinate alla viabilità ed aree edificabili), essa viene suddivisa in Comparti d'Attuazione, ovvero:

Comparto A, di superficie territoriale,	St = mq 25.598,00;
Comparto B, di superficie territoriale,	St = mq 3.012,00;
Comparto C, di superficie territoriale,	St = mq 12.282,00;
Comparto D, di superficie territoriale,	St = mq 11.633,00;

In conformità alle norme di RUE il progetto di variante del piano urbanistico "D4 - ITALCANTIERI" prevede un dimensionamento complessivo che rispetta i parametri e gli usi previsti dal RUE per la Zona D4 (area normativa 44), e ripartisce i carichi urbanistici, i parametri e gli usi previsti in maniera funzionale, e non proporzionale, tra i Comparti d'Attuazione.

- b) Superficie fondiaria complessiva Sf = mq 32.828,00 (con destinazione Direzionale, Residenziale, Commerciale, di Servizio e Turistica).  
Sono ammesse le destinazioni previste, in condizioni e quantità, dall'area normativa 44 delle vigenti N.T. del R.U.E.

Nello specifico:

Comparto A

Lotto 1	Sf = mq	1.465,00
Lotto 2	Sf = mq	2.415,00
Lotto 3	Sf = mq	2.060,00
Lotto 4	Sf = mq	1.565,00
Lotto 5	Sf = mq	1.460,00
Lotto 6	Sf = mq	2.230,00
Lotto 7	Sf = mq	1.600,00

Comparto B

Lotto 8	Sf = mq	1.102,00
Lotto 9	Sf = mq	1.328,00

Comparto C

Lotto 10	Sf = mq	5.970,00
----------	---------	----------

Comparto C

Lotto 11	Sf = mq	11.633,00
----------	---------	-----------

- c) Superficie utile massima realizzabile SU max = mq 22.000,00 (definita dal PRG approvato con delibera GP n.1033 in data 04 Nov 1998), così ripartita tra le destinazioni:
- |                             |             |                           |
|-----------------------------|-------------|---------------------------|
| destinazione Direzionale =  | mq 5.500,00 | paria al 25% della SU max |
| destinazione Residenziale = | mq 9.240,00 | paria al 42% della SU max |
| destinazione Commerciale =  | mq 3.960,00 | paria al 18% della SU max |
| destinazione di Servizio =  | mq 00,00    | paria al 0% della SU max  |
| destinazione Turistica =    | mq 3.300,00 | paria al 15% della SU max |

La Superficie Utile per ogni destinazione d'uso è così ripartita tra i Comparti d'Attuazione:

Comparto A

destinazione Direzionale =	mq	50,00
destinazione Residenziale =	mq	9.046,00
destinazione Commerciale =	mq	0,00
destinazione di Servizio =	mq	0,00
destinazione Turistica =	mq	0,00

Comparto B

destinazione Direzionale =	mq	0,00
destinazione Residenziale =	mq	194,00
destinazione Commerciale =	mq	380,00
destinazione di Servizio =	mq	0,00
destinazione Turistica =	mq	688,00

Comparto C

destinazione Direzionale =	mq	5.450
destinazione Residenziale =	mq	0,00
destinazione Commerciale =	mq	80,00
destinazione di Servizio =	mq	0,00
destinazione Turistica =	mq	2.612,00

Comparto D

destinazione Direzionale =	mq	0,00
----------------------------	----	------

destinazione Residenziale =	mq	0,00
destinazione Commerciale =	mq	3.500,00
destinazione di Servizio =	mq	0,00
destinazione Turistica =	mq	0,00

d) Superficie utile realizzabile per ciascun Lotto distinta per ciascuna destinazione, così ripartita:

Comparto A		
SU Lotto 1	SU <sub>R</sub> = mq	1.296,00
SU Lotto 2	SU <sub>R</sub> = mq	1.296,00
SU Lotto 3	SU <sub>R</sub> = mq	1.296,00
SU Lotto 4	SU <sub>R</sub> = mq	1.320,00
SU Lotto 5	SU <sub>R</sub> = mq	1.296,00
SU Lotto 6	SU <sub>R</sub> = mq 1.246,00 SU <sub>D</sub> = mq	50,00
SU Lotto 7	SU <sub>R</sub> = mq	1.296,00
Comparto B		
SU Lotto 8	SU = mq	0,00
SU Lotto 9	SU <sub>R</sub> = mq 194,00 SU <sub>C</sub> = mq 380,00 SU <sub>T</sub> = mq	688,00
Comparto C		
SU Lotto 10	SU <sub>D</sub> = mq 5.450,00 SU <sub>C</sub> = mq 80,00 SU <sub>T</sub> = mq	2.612,00
Comparto D		
SU Lotto 11	SU <sub>C</sub> = mq	3.500,00

e) La superficie per le urbanizzazioni (S<sub>urb</sub>) stabilita, in condizioni e quantità dall'area normativa 44 delle vigenti N.T. del R.U.E. per la zona D4, non essendo totalmente e materialmente reperibile all'interno dell'area piano particolareggiato, sarà monetizzata con le modalità previste all'art. 4 delle N.T. del RUE per una superficie paria a S<sub>urb monet</sub> = mq 25.040,00 come riportato nella TAB B2 della Variante al PUA "D4 - ITALCANTIERI", facendo salvo il mantenimento dello standard minimo di mq/mq 0,65 della SU realizzabile ovvero:  
 Surb(minima) = mq/mq 0,65 x mq 22.000,00 = mq 14.300,00

La "Surb monet" (verde pubblico) è così ripartita tra i Comparti d'Attuazione:

Comparto A,	Surb monet = mq	8.251,00
Comparto B,	Surb monet = mq	1.825,00
Comparto C,	Surb monet = mq	8.314,00
Comparto D,	Surb monet = mq	6.650,00

La superficie di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde pubblico ed eventuali impianti) dell'intero piano urbanistico "D4 - ITALCANTIERI" ammonta a 20.515,00 mq (TAV.B1), così ripartita tra i Comparti d'Attuazione:

Comparto A		
Viabilità Pubblica	= mq	5.997,00
Aree per Cabine Omologate Enel	= mq	36,00
Parcheggio Pubblico	= mq	3.108,00
Parcheggio Pubblico Fuori Perimetro	= mq	0,00
Verde Pubblico	= mq	3.662,00
Comparto B		
Viabilità Pubblica	= mq	58,00
Aree per Cabine Omologate Enel	= mq	0,00
Parcheggio Pubblico	= mq	524,00
Verde Pubblico	= mq	0,00
Comparto C		
Viabilità Pubblica	= mq	0,00
Aree per Cabine Omologate Enel	= mq	48,00
Parcheggio Pubblico	= mq	2.002,00
Verde Pubblico	= mq	4.262,00
Comparto D		
Viabilità Pubblica	= mq	0,00
Aree per Cabine Omologate Enel	= mq	0,00
Parcheggio Pubblico	= mq	0,00
Verde Pubblico	= mq	0,00

f) Rapporto di copertura complessivo del piano particolareggiato,  $Q \geq \text{mq/mq } 0,40$

g) Altezza massima,  $H \text{ max} = \text{ml } 14,00$

#### Art. 6

#### Elementi costitutivi della Variante al PUA D4-ITALCANTIERI.

Sono elementi costitutivi del Piano Particolareggiato i seguenti elaborati:

TAV R	Relazione Tecnica Illustrativa e Previsione di Spesa;
TAV N	Norme Tecniche d'Attuazione
TAV B1	Delimitazioni dei Comparti e Zonizzazione del PUA approvato e di variante
TAV B2	Individuazione e dimensionamento delle aree di cessione del PUA approvato e di variante
TAV B3	Lottizzazione di variante al PUA e Allineamenti e distanze
TAV B4	Planivolumetrico
TAV B5	Schema delle Opere di Urbanizzazione
Allegato 01	Schema di Convenzione

Restano invariate le tavv. A1, A2, A3 del Piano approvato con Delibera del C.C. n. 53 del 27/09/2007.

## CAPO II - OPERE DI URBANIZZAZIONE

### Art. 7 Opere di urbanizzazione

Il piano prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione, ripartite tra i Comparti d'Attuazione così come descritto al precedente articolo:

- a) strade e parcheggi pubblici,
- b) aree a verde pubblico,
- c) impianti a rete: acquedotto e gasdotto,
- d) impianti a rete di elettricità, linee telefoniche,
- e) impianto di fognatura,
- f) impianto di illuminazione pubblica,
- g) area ecologica per la raccolta dei Rifiuti (Rsu) e Raccolta Differenziata;

### Art. 8 Modalità progettuali ed esecutive delle opere di urbanizzazione

Le modalità di redazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, dovranno rispettare i requisiti minimi specificati nella TAV B5 e quanto altro specificato nella Convenzione di Attuazione; inoltre tutte le opere previste dovranno rispettare le norme previste dalla Legge 13/89 e s.m.i. per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Le opere di progetto dovranno essere conformi ai progetti esecutivi predisposti da tecnici incaricati dalla società proponente il piano particolareggiato, sotto il controllo e le disposizioni tecnico-esecutive degli uffici preposti (ENEL - TELECOM - ENIA - U.T. Comunale, ecc.)

I progetti esecutivi saranno oggetto di richiesta di specifico Permesso di Costruire, che sarà rilasciato dai competenti uffici Comunali nei tempi e con le modalità di legge, dopo la stipula della Convenzione d'Attuazione piano urbanistico "D4 - ITALCANTIERI".

L'esecuzione di tali opere avverrà sotto il controllo e la sorveglianza in corso d'opera dei tecnici degli enti preposti e dell'ufficio tecnico comunale.

Le opere dovranno essere conformi ai progetti esecutivi approvati dal Comune di Montechiarugolo unitamente ai capitolati descrittivi ed ai disciplinari tecnici per le modalità esecutive.

Negli elaborati esecutivi saranno specificati dettagliatamente i materiali da adottare.

In particolare per le opere di urbanizzazione a verde pubblico dovranno essere previste, oltre alle essenze arboree e i manti erbosi da impiantare, i materiali e le opere di arredo urbano.



### CAPO III - PARAMETRI EDILIZI

#### Art. 9

#### Vincoli, prescrizioni, indicazioni attuative e limiti di trasformabilità

L'attuazione delle prescrizioni progettuali per i lotti edificabili è disciplinata dalle seguenti prescrizioni:

##### a) Autorimesse

Il piano consente la realizzazione di autorimesse (box auto):

- esterne ai fabbricati, con copertura piana, accorpate ed integrate funzionalmente al fabbricato principale;
- interrate, anche fuori la sagoma del fabbricato ed ad una distanza minima dal confine di proprietà di ml 1,50;
- seminterrate, anche fuori la sagoma del fabbricato ed ad una distanza minima dal confine di proprietà di ml 5,00;

Il piano di calpestio della soletta di copertura delle autorimesse è quindi consentito ad un'altezza massima di ml 1,20 dalla quota della sistemazione esterna del fabbricato. Le autorimesse dovranno essere armonicamente integrate al fabbricato principale.

##### b) Allineamenti

Il piano prevede il mantenimento dei fili teorici di allineamento che riguardano esclusivamente il fronte dei fabbricati su strada.

Sono consentite in sede di richiesta di permesso di costruire distanze di allineamento differenti da quelle individuate nella TAV B3 della Variante al PUA D4-ITALCANTIERI, con distanza dal ciglio stradale comunque non inferiore ai ml 5,00.

Costituisce oggetto dell'allineamento il corpo di fabbrica più sporgente dell'edificio. Sporti, cornicioni, balconi e porticati non costituiscono oggetto di allineamento; tuttavia i pilastri di logge e portici devono rispettare come da R.E., la distanza minima dei confini di ml 5,00 salvo le deroghe appresso riportate.

Nel piano urbanistico "D4 - ITALCANTIERI", fermo restando il criterio della visuale libera verso le aree esterne al piano:

-- i distacchi minimi dai limiti dei lotti edificabili, sono riportate nella Tav B3, del presente piano urbanistico "D4 - ITALCANTIERI", e specificatamente:

- la distanza minima dalle pareti finestrate dei fabbricati esterni al perimetro del piano urbanistico "D4 - ITALCANTIERI" deve rispettare i parametri di visuale libera così come definita dal Regolamento Edilizio e dalle N.T. del RUE e comunque non può essere mai inferiore a 10,00 ml;
- la distanza minima tra le pareti finestrate, dei fabbricati interni al perimetro del piano urbanistico "D4 - ITALCANTIERI", è di 10,00 ml;
- la distanza minima dei locali interrati dai limiti dei lotti edificabili è di 1,50 ml, eccezion fatta per i fabbricati in aderenza ai marciapiedi delle sedi viarie, ove anche la costruzione dei piani interrati è consentita in aderenza;
- la distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà è di 5,00 ml.

-- non costituiscono distanza dai limiti dei lotti edificabili, gli aggetti e le sporgenze dei fabbricati che non eccedano 1,50 ml.

##### c) Recinzioni

La recinzione dei lotti edificabili è sempre consentita.

Le recinzioni dovranno mantenere un carattere di congruenza ed omogeneità coi fabbricati e soprattutto restituire unitarietà sul fronte stradale dell'insediamento.

Le recinzioni potranno essere:

- in muratura intonacata e tinteggiata munite di copertine;
- in metallo verniciato, a disegno semplice ed andamento lineare;
- miste in muratura e metallo, con barriere metalliche semplici in metallo verniciato;
- in C.A. a faccia vista anche tinteggiato.

Qualunque tipo di recinzione dovrà essere munita di fondazione in c.a. adeguatamente dimensionata.

L'altezza massima della recinzione, misurata dal piano di sistemazione interna al lotto edificabile, è di ml 1,50; tale altezza potrà essere modificata in diminuzione nella prima richiesta di concessione edilizia ed, in tal caso, la nuova altezza risulterà vincolante per tutte le altre recinzioni.

Le recinzioni tra i lotti potranno essere realizzate con rete metallica o con muretto e sovrastante rete metallica; per l'altezza massima vige quanto stabilito per le recinzioni su strada.

Tutti gli ingressi pedonali potranno essere dotati di cancello metallico di chiusura e di una pensilina d'ingresso retta da elementi murari o metallici di altezza pari a 2.40 ml

E' ammessa l'installazione di barre di chiusura o cancelli sugli accessi pedonali e carrabili ai lotti privati, anche se si porgono sulle aree a verde pubblico attrezzato di quartiere.

Tutte le opere metalliche e murarie occorrenti alla definizione dei cancelli carrabili, pedonali e delle "pensiline d'ingresso" dovranno avere le stesse caratteristiche tecnico-formali della recinzione del lotto edificabile.

#### d) Carattere delle costruzioni

I requisiti architettonici e formali previsti per le costruzioni interne al piano urbanistico "D4 - ITALCANTIERI", si diversificano per le differenti destinazioni d'uso, privilegiando per l'uso residenziale, le coperture a falde inclinate integrabili con porzioni piane a terrazzo. Tale indicazione è espressiva del carattere complessivo dell'intervento, che si propone in continuità con le caratteristiche di identità locale.

I requisiti architettonici e formali da rispettare nella progettazione degli immobili interni al piano urbanistico "D4 - ITALCANTIERI", si riferiscono principalmente alla necessità di uniformare le soluzioni costruttive da adottare in sede di richiesta del permesso di costruire:

- l'uniformità cromatica e l'unitarietà dei materiali utilizzabili per i paramenti murari dei fronti edificati, sia intonacati che non;
- l'uniformità nel trattamento delle coperture a falde inclinate per le quali si prevede manto di copertura di colore uniforme.

E' ammessa la costruzione di coperture a terrazzo, a falde rette o curve, con i relativi sottotetti non abitabili di pertinenza, e non, ai sottostanti alloggi, nonché soluzioni miste a terrazzo e a falde.

I cornicioni dei fabbricati possono essere realizzati nel modo seguente:

- ad andamento orizzontale con sporgenza in continuità con la falda e gronda esterna,
- con soluzioni miste, con muretti di contenimento a filo del paramento sottostante e sporgenza in continuità con la falda e gronda esterna.
- i pluviali esterni e i canali di gronda, in rame;
- gli infissi a vetro, per i quali è ammesso l'impiego di:
  - legno con trattamento impregnante colorata;
  - alluminio colorato;
  - profilati di acciaio verniciato a fuoco o alluminio anodizzato verniciato, in colore da concordare, per le parti comuni e le attrezzature di servizio.
- elementi di sicurezza alle finestre e alle porte finestre possono essere realizzati con cancelli metallici verniciati nel colore da concordare, ribaltabili anche a pacchetto, o fisse in luce del vano finestra;
- i serramenti esterni delle finestre possono essere realizzati con avvolgibili in PVC e/o persiane in legno o alluminio, colore da concordare;

e) Accessi ai lotti edificabili

Tutti gli accessi carrai dovranno prevedere un arretramento, pressoché in piano di ml 3,50 dalla carreggiata stradale e/o dal marciapiede se esistente.

È consentita l'apertura di accessi pedonali dai lotti verso gli spazi pubblici su tutti i lati prospicienti verso questi ultimi; l'esatta collocazione ed il dimensionamento degli accessi saranno definiti in sede di richiesta del Permesso di Costruire e/o DIA, se saranno garantiti in sede di realizzazione del verde pubblico camminamenti pedonali idonei.

f) Prescrizioni dimensionali

L'altezza massima dei fabbricati è di ml 14,00 come già previsto nella norma di RUE e, secondo quanto indicato nelle tavole del piano urbanistico "D4 - ITALCANTIERI".

g) Aree di pertinenza degli edifici

Sulle aree a verde privato degli immobili, interne ai lotti, è ammessa l'installazione di costruzioni precarie (pergolati, chioschi, ecc...) ivi compresi gli elementi d'arredo mobili (schermature artificiali di verde, ecc...).

L'installazione di dette costruzioni è condizionata al carattere precario delle stesse che dovranno essere realizzate con struttura leggera e removibile.

Le aree di pertinenza dovranno caratterizzarsi prevalentemente come aree lastricate e/o a verde, nel qual caso, dovranno essere particolarmente curate le piantumazioni, e il manto verde superficiale e rispettate le norme comunali vigenti relative alla permeabilità dei suoli.

h) Tipologie edilizie

Le tipologie individuate nelle tabelle allegate alle tavole di progetto sono da intendersi quali esempi di possibilità attuative e di fattibilità dell'intervento.

Le tipologie proposte si presentano, quindi, come la dimostrazione della possibilità di realizzare unità immobiliari razionali e normativamente idonee comunque all'interno delle sagome d'ingombro previste dal piano particolareggiato,

Si ritiene perciò, anche in ragione del carattere estetico del piano, che le tipologie residenziali possano includere l'aumento o la diminuzione delle unità immobiliari nella ragione massima del 30% di quelle indicate nelle tavole di piano per il singolo edificio, considerando quindi la somma delle unità immobiliari indicate nelle tavole di piano nel caso di accorpamento di due o più lotti edificabili, nel rispetto complessivo di tutti i parametri e vincoli previsti.

h) Destinazioni d'uso

Il piano consente tutte le destinazioni compatibili e previste in qualità e misura dall'area normativa 44 delle N.T. del RUE.

i) Limiti di trasformabilità

Il PUA D4-ITALCANTIERI consente:

1. la modifica dimensionale e di contorno dei corpi di fabbrica;
2. la possibilità di trasferimento di SU, nella misura del 30%, tra lotti dello stesso Comparto d'Attuazione e tra comparti, ad esclusione del Comparto D;
3. la possibilità di accorpare uno o più lotti edificabili;
4. la possibilità di variazione del numero di piani agibili nel rispetto dell'altezza massima prevista per il PUA D4-ITALCANTIERI, ossia 14,00 ml;
5. la possibilità di spostamento o ridimensionamento degli accessi pedonali e carrai privati, in sede richiesta dei singoli permessi di costruire, nel rispetto della viabilità e della conformazione delle aree pubbliche;

#### **Capo IV° - MODALITA' D'ATTUAZIONE E VARIANTI**

##### **Art. 10**

##### **Attuazione e Validità del Piano particolareggiato**

L'attuazione del piano urbanistico "D4 - ITALCANTIERI" avverrà per Comparti d'Attuazione, oltre che per l'edificazione dei lotti anche per quanto concerne la realizzazione delle opere, la cessione delle aree per le urbanizzazioni e la monetizzazione delle aree non cedute, previa stipula di Convenzione e rilascio da parte della Pubblica Amministrazione del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione.

Per quanto riguarda i lotti edificabili interni ai singoli Comparti d'attuazione, il piano urbanistico "D4 - ITALCANTIERI", si attua tramite richiesta del Permesso di Costruire e/o DIA da presentare per il singolo lotto o congiuntamente per più lotti edificabili.

A richiesta degli aventi titoli, i competenti Uffici Comunali provvederanno al rilascio dei permessi di costruire nei tempi stabiliti dalle norme vigenti in materia di edilizia (D.P.R. 380/01, LR 31/02 e s.m.i.).

Il piano urbanistico "D4 - ITALCANTIERI" avrà durata pari a 10 anni a decorrere dalla sottoscrizione della Convenzione.

I progetti edilizi dovranno in ogni caso uniformarsi alle prescrizioni contenute nelle presenti norme oltre che al rispetto delle leggi vigenti (con particolare riguardo a quelle inerenti le opere edilizie, la sicurezza dei fabbricati, il contenimento dei consumi energetici, l'abbattimento delle barriere architettoniche, ecc.), delle Norme Tecniche del RUE, del Regolamento Edilizio Comunale, del Regolamento di Igiene e di ogni altro regolamento vigente nel Comune.

##### **Art. 11**

##### **Varianti al Piano Particolareggiato**

Non sono considerate Varianti al PUA D4-ITALCANTIERI le seguenti modifiche:

- rilocalizzazione delle diverse destinazioni d'uso ed il trasferimento del 30% di SU tra lotti dello stesso Comparto di Attuazione;
- variazioni dei rapporti dimensionali tra le destinazioni d'uso, fermo restando la SU massima ammissibile del Piano Particolareggiato e le percentuali minime e massime per ogni destinazione d'uso stabilite dal RUE;
- modifiche alla dimensione dei lotti edificabili dovuti agli aggiustamenti necessari in sede di frazionamento;
- modifiche alla dimensione dei lotti edificabili dovuti alla necessità di reperire l'eventuale maggiore superficie di cessione derivante dal cambio di destinazione d'uso;
- accorpamento ed il frazionamento di due o più lotti edificabili fermo restando il limite perimetrale complessivo corrispondente alle dimensioni fondiarie definite nelle tavole del piano urbanistico di variante "D4 - ITALCANTIERI";
- modifiche tipologiche dei fabbricati;
- accorpamento dei fabbricati nelle zone di concentrazione volumetrica con l'obbligo del mantenimento dell'allineamento e delle caratteristiche tipologiche sul confine;
- modifiche planimetriche delle sagome degli edifici, mantenendo inalterate le distanze minime dai limiti del lotto;
- modifiche alla distribuzione interna, del numero degli alloggi e del numero dei piani dei singoli corpi di fabbrica;
- modifiche di contorno e di consistenza delle sistemazioni del verde privato pertinenziali degli immobili, e della localizzazione delle piantumazioni del verde pubblico di cessione;
- modifiche non sostanziali, sia in sede di progettazione esecutiva che in sede di realizzazione, delle opere relative alle infrastrutture di rete, dovute ad esigenze tecniche e funzionali;

- modifiche non sostanziali delle opere d'arredo urbano nelle aree private e pubbliche, dovute ad esigenze tecniche e funzionali, che non modifichino le caratteristiche intrinseche del progetto d'arredo urbano.
- modifiche, non sostanziali, alla sistemazione plano-altrimetrica delle aree private e pubbliche interne al piano urbanistico "D4 - ITALCANTIERI" dovute ad esigenze funzionali;

**Art. 12**  
**Varianti sostanziali al piano particolareggiato**

Qualsiasi previsione di variante che modifichi l'impianto urbanistico, le zonizzazioni e le prescrizioni obbligatorie, dovrà essere autorizzata dal Comune di Montechiarugolo nei modi e nelle forme di legge, ad eccezione di quanto indicato nelle presenti norme.

Il Tecnico  
*Vladimiro Tatulli*  
Arch. TATULLI Vladimiro

