

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO
PROVINCIA DI PARMA

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
DENOMINATO C5/2-3 IN MONTICELLI TERME

~~Atto~~ con delibera Consiliare 24 23-04-08
Approvato ~~Giunta Comunale~~ n. del

IL SINDACO

IL SEGRETARIO CAPO

**- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -
COMPARTO C5 / 2-3**

CONTRODEDOTTE

In ***corsivo neretto*** le integrazioni e/o le modificazioni
In *barrate* le esclusioni

Progettista e Coordinatore

Arch. Caterina Belletti



Progettisti

STUDIO ASSOCIATO BETTATI BERZIOLI CENCI

Arch. Gino Bettati

Ing. Alfredo Soncini

Geom. Sergio Paglia



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO
PROVINCIA DI PARMA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.I.I. C5-2 e P.I.I. C5-3

PREMESSE

• Individuazione dei comparti C5-2 e C5-3 e individuazione dei temi in Variante al POC

Le aree di espansione classificate in Zona Urbanistica "C5" sono attuate tramite Programmi Integrati di Intervento di iniziativa pubblica denominati C5-2 e C5-3: le aree sono programmate nel POC vigente e sono normate all'art. 59, Area Normativa 6 e Scheda Guida all'attuazione n° 2 del RUE vigente.

La superficie territoriale complessiva (sommatoria delle superfici territoriali dei due comparti C5-2 e C5-3) costituisce un unico comparto di attuazione per quanto riguarda la realizzazione e cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione che saranno realizzate in base al progetto esecutivo che i soggetti attuatori devono presentare a seguito della stipula della convenzione urbanistica.

• Capacità edificatoria in cessione all'Amministrazione Comunale

Il progetto unitario dei comparti C5/2 e C5/3 individua un solo e unico ambito edilizio nel quale è ubicata la capacità edificatoria complessiva del Comune: l'area suddetta è costituita da n° 2 lotti edificabili con accesso dalla dorsale viabilistica generale, in parte ubicati in fregio alla Via Ponticelle.

L'opzione prevista all'art. 59 del RUE ed esercitata all'unanimità dai soggetti attuatori, è la seguente:

- Comparto C5-2 - cessione gratuita al Comune del 18% della Su e della SF complessive di proprietà
- Comparto C5-3 - cessione gratuita al Comune del 18% della Su e SF complessive di proprietà

La capacità edificatoria di cessione dei privati e quella complessiva in proprietà al Comune sono le seguenti:

<i>Comparto C5-2: Su in cessione</i>	<i>mq 686,70</i>
<i>Comparto C5-3: Su in cessione</i>	<i>mq 585,90</i>
	<i>-----</i>
<i>totale in cessione</i>	<i>mq 1.272,60</i>

Inoltre l'Amministrazione comunale, attraverso una variante al RUE approvata all'inizio del 2007, ha trasferito nel comparto C5-3 una quota di capacità edificatoria già di proprietà pubblica e pari a 675,00 mq di Superficie Utile: si è stabilito che tale volumetria non è soggetta ad incremento percentuale così come invece è previsto nella norma di RUE per le volumetrie predefinite di ciascun comparto.

Il trasferimento di volumetria ha comportato, ai fini della perequazione delle spese di urbanizzazione tra i soggetti attuatori, l'adeguamento delle quote di spesa tra gli otto comparti C5 di Monticelli Terme e l'aggiornamento delle percentuali di spesa per le opere di urbanizzazione interne ai due comparti C5-2 e C5-3.

Complessivamente la capacità edificatoria del Comune è dunque pari a :

<i>Volumetria in cessione da parte dei privati</i>	<i>mq 1.272,60</i>
<i>Volumetria di proprietà comunale accorpata (Variante RUE 3)</i>	<i>mq 675,00</i>
	<i>-----</i>
<i>Totale complessivo</i>	<i>mq 1.947,60</i>

- Elaborati costituenti il Piano

Il piano si compone dei seguenti elaborati:

- Stralcio PSC-POC-RUE e relazione catastale
- Relazione tecnica – Computo metrico di massima – Abaco delle tipologie edilizie
- Norme Tecniche di Attuazione
- Schema di Convenzione
- Documentazione fotografica
- Relazione Geologico-Sismica
- Relazione Acustica

Tav. 1	- Rilievo: piano quotato-individuazione sezioni-sezioni quotate	rapp. 1:1000
Tav. 2	- Planimetria di Variante al POC-	rapp. 1:1000
Tav. 3	- Planivolumetrico	rapp. 1:500
Tav. 4	- Zonizzazione: numerazione lotti-proprietà-superfici	rapp. 1:1000
Tav. 5	- Planimetria generale	rapp. 1:500
Tav. 6	- Aree di cessione - Particolari	rapp. 1:1000 e varie
Tav. 7	- Planimetria della rete energia elettrica e telefonica	rapp. 1:1000
Tav. 8	- Planimetria della rete di illuminazione pubblica	rapp. 1:1000
Tav. 9	- Planimetria della rete di adduzione acqua e gas	rapp. 1:1000
Tav. 10	- Planimetria della rete fognaria	rapp. 1:1000
Tav. A	- Esempi per la caratterizzazione architettonica ed estetica dei volumi edificabili e delle aree pubbliche del PUA Viste reali e viste dall'alto – Foto edifici di riferimento	
Tav. B	- Esempi per la caratterizzazione architettonica ed estetica dei volumi edificabili e delle aree pubbliche del PUA Viste a volo d'uccello	



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO
PROVINCIA DI PARMA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.I.I. C5-2 e P.I.I. C5-3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I

ART. 1) - RIFERIMENTI NORMATIVI

L'attuazione dei comparti C5-2 e C5-3 oggetto del presente piano urbanistico unitario avviene in conformità a quanto previsto all'art. 59 – area normativa 6 del RUE e alle “Definizioni e applicazioni dei parametri edilizi e urbanistici” vigenti al momento dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo e riportati in ALLEGATO 1 alle presenti norme.

ART. 2) - PARAMETRI URBANISTICI

<u>PARAMETRI</u>	<u>PII C5-2</u>	<u>PII C5-3</u>	<u>RUE N° 3</u>	<u>totali</u>
<u>SU MASSIMA AMMESSA (mq)</u>	<u>2.725</u>	<u>2.325</u>	<u>+ 675</u>	
<u>H MASSIMA (m)</u>	<u>11,80</u>	<u>11,80</u>		
<u>VL (m/m)</u>	<u>0,50</u>	<u>0,50</u>		
<u>SU MASSIMA AMMISSIBILE (mq) con opzioni ex art. 59 RUE, 3.Prescrizione e vincoli di zona, comma 10. e comma 10.1 = +40% con cessioni gratuite</u>	<u>3.815</u>	<u>3.255</u>	<u>675</u>	<u>7.745</u>
<u>S2 = 1,5 mq/mq di SU</u>	<u>5.722,50</u>	<u>3.487,50</u>	<u>1.012,50</u>	<u>10.222,50</u>

I comparti sono localizzati nella zona ad nord-est del centro della frazione di Monticelli Terme: le aree confinano ad ovest con il Rio Arianazzo che sfocia in Enza, ad est con aree agricole coltivate, a nord con l'area per attrezzature private denominata “Lago Azzurro” e a sud con una fascia di edifici residenziali e una zona dimessa ex caseificio attestati sulla Via Ponticelle.

Le aree dei due piani sono individuate al Catasto di Montechiarugolo al foglio 7 e ai seguenti mappali: 18 (parte), 180 (parte), 171, 20 (parte), 295, 19, 199 (parte), 22, 296, 45, 262 (parte).

La superficie territoriale complessiva è mq. 92.645,00 costituita da una ST del comparto C5-2 di mq. 34.078,00 e una ST del comparto C5-3 di mq. 58.567,00

La superficie utile complessiva realizzabile nei comparti è mq. 7.745,00

Art. 3) - DESTINAZIONI D'USO

Gli usi ammessi sono quelli consentiti all'art. 62 -Area normativa 6 - del R.U.E. ovvero:

- Residenza	R1
- Vendita al dettaglio	C1
- Esercizio pubblico	C2
- Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita	C3
- Attività professionali e imprenditoriali	D2

Gli usi attinenti alla funzione residenziale devono essere sempre garantiti nella misura minima del 70% della SU complessiva.

Le aree per gli standard definite nel presente progetto di piano sono quantificate in rapporto al solo uso residenziale R1 e per il 100% della capacità edificatoria insediata: ogni altro uso eventualmente insediabile comporterà un adeguamento delle quote di standard previste dalla normativa: le aree di standard da cedere all'Amministrazione per l'eventuale conguaglio saranno da reperire nell'ambito del relativo lotto (SF) oggetto dell'intervento.

ART. 4) - ZONIZZAZIONE E DIMENSIONAMENTO

	<u>PII C5-2</u>	<u>PII C5-3</u>	<u>parziali</u>	<u>TOTALE COMPLESSIVO</u>
<u>ST (mq)</u>	34.078,00	58.567,00		92.645,00
<u>SU TOT. C5/2-3 (mq)</u>	3.815,00	3.255,00		7.070,00
<u>SU privata (mq)</u>	3.128,30	2.669,10		5.797,40
<u>SU pubblica (mq) (cessione del 18%)</u>	686,70	585,90	1.272,60	
<u>SU da variante RUE N° 3 –pubblica (mq)</u>		675,00	1.272,60	1.947,60
<u>SU COMPLESSIVA</u>				7.745,00
<u>S2</u>				12.724,00
<u>PARCHEGGIO PUBBLICO</u>				2.309,00
<u>SF PRIVATA</u>				47.181,00
<u>SF PUBBLICA</u>				5.050,00
<u>AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (viabilità, marciapiedi, isole ecologiche, aree per servizi tecnologici, parcheggi, ecc.)</u>				22.313,00
<u>VIABILITA' PRIVATA</u>				1.160,00
<u>VERDE PRIVATO</u>				1.908,00

ART. 5) LOTTI EDIFICABILI DI PROGETTO

<u>LOTTI</u>	<u>TIPOLOGIA</u>	<u>N° PIANI UTILI ABITABILI</u>	<u>PROPRIETA'</u>	<u>SUP. FONDIARIA</u>	<u>SUP. UTILE</u>	<u>UNITA'</u>
1	monofamigliare	1-2	CAVALCA	726	114	unità
2	monofamigliare	1-2	CAVALCA	772	114	unità
3	monofamigliare	1-2	CAVALCA	772	114	unità
4	monofamigliare	1-2	ARCADUE srl	772	104	unità
5	monofamigliare	1-2	ARCADUE srl	772	104	unità
6	monofamigliare	1-2	ARCADUE srl	772	104	unità
7	monofamigliare	1-2	ARCADUE srl	1.628	104	unità
8	monofamigliare	1-2	CAVALCA	822	114	unità
9	monofamigliare	1-2	CAVALCA	765	114	unità
10	monofamigliare	1-2	ARCADUE srl	765	104	unità
11	monofamigliare	1-2	ARCADUE srl	765	104	unità
12	monofamigliare	1-2	ARCADUE srl	765	104	unità
13	monofamigliare	1-2	ARCADUE srl	741	104	unità
14	monofamigliare	1-2	ARCADUE srl	1.286	104	unità
15	monofamigliare	1-2	EDILMONTANARI Srl/MONTEVERDI	741	105	unità
16	monofamigliare	1-2	BATTATI TIZIANA	765	107	unità
17	monofamigliare	1-2	ARCADUE srl	765	104	unità
18	monofamigliare	1-2	ARCADUE srl	765	104	unità
19	monofamigliare	1-2	ARCADUE srl	765	104	unità
20	monofamigliare	1-2	ARCADUE srl	741	104	unità
21	monofamigliare	1-2	BETTATI ERMES	1.232	100	unità
22	monofamigliare	1-2	BETTATI ERMES	822	100	unità



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO
PROVINCIA DI PARMA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.I.I. C5-2 e P.I.I. C5-3

23	monofamigliare	1-2	BETTATI ERMES	765	100	unità
24	monofamigliare	1-2	BETTATI ERMES	765	100	unità
25	monofamigliare	1-2	BETTATI TIZIANA	765	100	unità
26	monofamigliare	1-2	BETTATI TIZIANA	765	100	unità
27	monofamigliare	1-2	BETTATI TIZIANA	741	100	unità
28	monofamigliare	1-2	BETTATI ERMES E GIANNI	767	100	unità
29	monofamigliare	1-2	BETTATI GIANNI	1.426	105	unità
30	monofamigliare	1-2	BETTATI ERMES	741	100	unità
31	monofamigliare	1-2	BETTATI ERMES	765	100	unità
32	monofamigliare	1-2	BETTATI ERMES	765	100	unità
33	monofamigliare	1-2	BETTATI TIZIANA	765	100	unità
34	monofamigliare	1-2	BETTATI TIZIANA	765	100	unità
35	monofamigliare	1-2	BETTATI TIZIANA	741	100	unità
36	monofamigliare	1-2	BETTATI GIANNI	788	100	unità
37	monofamigliare	1-2	BETTATI GIANNI	793	100	unità
38	monofamigliare	1-2	BETTATI GIANNI	1.180	100	unità
39	monofamigliare	1-2	BETTATI ERMES	826	100	unità
40	monofamigliare	1-2	BETTATI TIZIANA	720	100	unità
41	monofamigliare	1-2	BETTATI TIZIANA	699	100	unità
42	monofamigliare	1-2	BETTATI TIZIANA	699	100	unità
43	monofamigliare	1-2	BETTATI GIANNI	718	100	unità
44	monofamigliare	1-2	BETTATI GIANNI	757	100	unità
45	monofamigliare	1-2	BETTATI GIANNI	754	100	unità
46	monofamigliare	1-2	BETTATI GIANNI	752	100	unità
47	monofamigliare	1-2	BETTATI GIANNI	749	100	unità
48	monofamigliare	1-2	BETTATI GIANNI	1.210	105	unità
49	monofamigliare	1-2	BETTATI ERMES	798	100	unità
50	monofamigliare	1-2	BETTATI ERMES	720	100	unità
51	monofamigliare	1-2	BETTATI TIZIANA	812	110	unità
52	monofamigliare	1-2	BETTATI TIZIANA	797	110	unità
53	monofamigliare	1-2	MONTEVERDI	798	110	unità
54	monofamigliare	1-2	MONTEVERDI	811	110	unità
55	monofamigliare	1-2	BETTATI ERMES	994	107	unità
56	monofamigliare	1-2	BETTATI ERMES	843	107	unità
57	monofamigliare	2	COMUNE DI MONTECHIARUGOLO	2.518	973.80	-
58	monofamigliare	2	COMUNE DI MONTECHIARUGOLO	2.532	973.80	-
TOT.				52.231	7.745	

TITOLO II

ART. 6) - AREE DI INTERVENTO

1. Il numero dei lotti definito nella Tav. 4 è vincolante.
2. L'accorpamento dei lotti è consentito nella misura massima di n° 2 (due) lotti contigui.
3. In caso di accorpamento di due lotti è possibile realizzare un massimo di 3 (tre) unità abitative.
4. In caso di accorpamento di due lotti il numero massimo consentito di accessi carrabili è n° 2 accessi.
5. Il numero delle unità abitative riportate in Tav 4 è vincolante, fermo restando quanto consentito al punto 3..
6. Sono consentiti spostamenti di S.U. nella quantità massima del 10% della Su consentita in ciascun lotto e in modalità "una tantum" tra lotti con la stessa tipologia edilizia come indicato nella tabella alla Tav. 4
7. Le SU attribuite a ciascun lotto sono da intendersi quantità massime inderogabili, fermo restando quanto previsto al punto 6..
8. Le aree di standard per i parcheggi e il verde pubblico (S2) sono definite e quantificate nella tabella della Tav. 6; le norme generali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne sono indicate ai successivi articoli del TITOLO IV delle presenti norme. Le suddette opere saranno più opportunamente definite nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da redigersi nella forma di Permesso a Costruire. Nello stesso progetto saranno definite nel dettaglio anche le zone di viabilità pubblica, marciapiedi e aree di verde di arredo per la viabilità.
9. La dorsale delle reti dei sottoservizi (rete di distribuzione acqua, gas, energia elettrica, fibre ottiche e reti di smaltimento delle acque bianche e nere) è opera in concessione all'azienda ENIA s.p.a - 1° stralcio delle opere di urbanizzazione generale dei comparti C5-.
10. La dorsale viabilistica ad est dei comparti, in fregio al perimetro del comparto C5-3 costituisce il 2° stralcio delle opere di urbanizzazione generale dei comparti C5.

ART. 7) - SUPERFICIE COPRIBILE DALL'EDIFICAZIONE

La proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili degli edifici residenziali dovrà essere compresa all'interno del perimetro che identifica la superficie copribile dalla edificazione di ciascun lotto e definita nella Tav. 5, fermo restando, in ogni caso, il rispetto dell'indice di visuale libera e le distanze minime dettate dalle norme di attuazione del R.U.E.

In caso di accorpamento di due lotti, la delimitazione di tale superficie non è vincolante sul lato che trova soluzione di continuità tra i due lotti.

In caso di accorpamento di due o più lotti che prospettano sulle viabilità private, sarà possibile l'inglobamento della superficie fondiaria della strada privata stessa.

ART. 8) - AREE ESTERNE CORTILIZIE

Le aree cortilizie pavimentate scoperte non dovranno avere una quota di calpestio inferiore alla quota stradale esterna di riferimento: in deroga a tale prescrizione saranno computate solamente le rampe di accesso alle autorimesse seminterrate o interrate in posizione ipogea rispetto alla quota del piano stradale esterno.

ART. 9) - RACCOLTA E SMALTIMENTO O RECUPERO AD USO NON POTABILE DELLE ACQUE METEORICHE

I soggetti attuatori in conformità alle norme edilizie e igienico/sanitarie di riferimento sono invitati a prevedere sistemi di raccolta e/o riutilizzo delle acque meteoriche provenienti dalle superfici scoperte del lotto di proprietà.

ART. 10) - CONTROLLO DELL'APPORTO ENERGETICO DA SOLEGGIAMENTO

Al fine di garantire una 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, i progettisti sono invitati in merito al livello di soddisfacimento del progetto edilizio, a tener conto dei seguenti principi:



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO
PROVINCIA DI PARMA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.I.I. C5-2 e P.I.I. C5-3

- a) Edifici prevalentemente posizionati con asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest (tolleranza di 30°);
- b) Edifici che tra loro non si precludano "il diritto al sole" nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre);
- c) Edifici che possono, eventualmente, schermarsi reciprocamente i fronti ovest al fine di limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva;
- d) Aree di pertinenza progettate attraverso l'utilizzo del verde in modo da produrre effetti sul microclima delle stesse per favorire l'ombreggiamento e il controllo dell'irraggiamento solare diretto sugli edifici;
 - messa a dimora degli alberi con chioma ad una distanza non superiore a 1,5 m. dalla facciata da ombreggiare;
 - uso di essenze con buon adattamento all'ambiente urbano e con folta chioma;
 - progettazione del verde ai fini dell'ombreggiamento estivo e a favore di una ventilazione delle superfici verticali e orizzontali;

ART. 11) - ACCESSI AI LOTTI

In sede di richiesta di Permesso di Costruire per l'attuazione dei lotti sono consentite parziali modifiche alla giacitura e alla dimensione degli accessi carrabili, nel rispetto delle dimensioni e dell'ubicazione delle aree pubbliche di standard limitrofe (parcheggi pubblici e aree di S2) .

ART. 12) - RECINZIONI

Le recinzioni dei lotti privati prospicienti le aree pubbliche devono essere realizzati con manufatto in laterizio faccia-vista e/o intonacato di altezza pari a cm 50 dalla quota del marciapiede esterno, con cancellata soprastante di altezza massima pari a cm 110.

Le recinzioni dei lotti privati che ricadono nella fascia di rispetto stradale della dorsale viabilistica generale **e le recinzioni dei lotti n° 1-49-55 che prospettano verso l'area a verde pubblico** devono essere realizzati con fittoni e rete metallica plastificata interposta a siepe di essenze autoctone. **Le essenze ammesse sono le seguenti:- Pyracanta coccinea – Cotoneaster in varietà – Ligustrum aureum – Carpinus betulus – Spiraea - .**

Non sono ammessi manufatti a cordolatura della suddetta recinzione.

I confini tra lotti privati possono essere delimitati con semplice rete metallica e fittoni, per una altezza totale massima di m 1.60.

Sono vietati materiali quali l'acciaio a vista, il legno e le plastiche.

ART. 13) - COPERTURE

La tipologia di copertura degli edifici inclusi nel piano dovrà essere a falde inclinate ~~e curve~~ con finitura del manto in laterizio ~~e/o in pannello metallico preverniciato~~.

E' vietata la tipologia di copertura a terrazzo o piana, fatte salve 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 30% dell'intera superficie coperta.

ART. 14) - ELEMENTI TECNICO-ARCHITETTONICI E MATERIALI ESTERNI

Finitura esterna dei fabbricati: sono ammesse finiture esterne a intonaco tintecciato 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, le pietre, i marmi, i legni e i metalli possono essere utilizzati solo in minima parte e per opere di modesta entità ad esempio per i dettagli architettonico-estetici (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.

Bascule per autorimesse: sono ammessi serramenti con finitura in legno o in lamiera preverniciata.

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. E' escluso l'uso dei seguenti materiali: acciaio, legno e plastiche.

~~**Pensiline per gli accessi pedonali**: sono ammesse pensiline di protezione a disegno semplice, con elementi portanti in ferro e/o in mattoni faccia-vista e copertura in materiali quali il rame, il laterizio e il vetro (lastre di vetro stratificato di sicurezza). E' vietato l'uso di qualunque materiale plastico e del calcestruzzo a vista.~~

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.

ART. 15) - SERIE CROMATICHE

I colori ammessi per la finitura esterna dei fabbricati, fatta eccezione per i materiali a vista di cui al precedente ART. 14) - ELEMENTI TECNICO-ARCHITETTONICI E MATERIALI ESTERNI, sono le serie dei gialli, aranci, rossi, grigi, ~~bruni e bianchi~~ delle serie unificate RAL **delle terre**.

TITOLO III

ART. 16) - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEI LOTTI EDIFICABILI IN CESSIONE AL COMUNE DI MONTECHIARUGOLO N° 57 E 58.

Norme Tecniche di Attuazione: le norme indicate ai precedenti articoli ad esclusione dell'art. 9, si intendono richiamate integralmente come norme di riferimento per la progettazione esecutiva degli edifici previsti nei lotti in cessione al Comune. I commi seguenti costituiscono integrazione agli articoli: ART. 9.

COMMA 2 (rif. Art. 9) – RACCOLTA E RECUPERO AD USO NON POTABILE DELLE ACQUE METEORICHE

E' fatto obbligo agli attuatori dei lotti in cessione al Comune, in conformità alle norme edilizie e igienico/sanitarie di riferimento, di prevedere sistemi di raccolta e riutilizzo ad uso non potabile delle acque meteoriche provenienti dalle superfici scoperte del lotto di proprietà.

ART. 17) - SISTEMI IMPIANTISTICI E TECNOLOGICI

Gli edifici dei lotti in cessione al Comune in fase progettuale esecutiva devono prevedere l'installazione di sistemi impiantistici e di tecnologie per il risparmio energetico, la predisposizione degli impianti ai fini dell'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, la previsione di reti duali di approvvigionamento dell'acqua e la progettazione delle predisposizioni necessarie alla eventuale realizzazione di sistemi di gestione delle reti private desumibili dai principi della Domotica.

Deve essere prevista la realizzazione di una sola centrale termica comune per il riscaldamento/raffrescamento dei fabbricati plurifamiliari eventualmente previsti all'interno di ciascuno dei due lotti (n° 57 e 58).

TITOLO IV

ART. 18) - OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO
PROVINCIA DI PARMA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.I.I. C5-2 e P.I.I. C5-3

La progettazione esecutiva delle opere in oggetto deve fare riferimento alle norme definite nel Sistema di Coordinamento dei Comparti C5, alla normativa specifica prevista nel RUE vigente e a quanto previsto dalla L.13/89 e s.m. e i. relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Gli elaborati grafici allegati al presente PUA relativi agli schemi di massima delle opere e delle reti di urbanizzazione definiscono i criteri generali da osservarsi nella predisposizione del progetto esecutivo.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è in capo a tutti i soggetti attuatori proprietari ed è soggetta al rilascio del Permesso di Costruire, conseguente alla stipula della convenzione urbanistica con il Comune di Montechiarugolo.

Il suddetto Permesso di Costruire è rilasciato dai competenti uffici comunali dopo l'approvazione definitiva del presente PUA.

Le opere di urbanizzazione previste sono le seguenti:

- strade, e marciapiedi/piste ciclabili soggetti a pubblico passaggio;
- parcheggi pubblici;
- verde pubblico attrezzato;
- reti di acquedotto e gasdotto;
- reti di smaltimento reflui;
- reti elettrica, telefonica e di illuminazione pubblica;
- attrezzature tecnologiche di alimentazione delle reti suddette e di servizio.

ART. 19) - OPERE DI VIABILITA', PERCORSI CICLO-PEDONALI E PARCHEGGI PUBBLICI.

La posizione e lo sviluppo dei percorsi viabilistici, pedonali e ciclo-pedonali sono definiti nelle tavole di PUA. I materiali per le presenti opere dovranno conformarsi a quanto previsto nella normativa vigente di cui all'articolo precedente e alle disposizioni che l'ufficio tecnico comunale potrà evidenziare prima della predisposizione del progetto esecutivo delle opere oggetto di Permesso di Costruire.

ART. 20) – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Le aree in cessione al Comune e dedicate al verde pubblico attrezzato in fregio al Rio Arianazzo, devono essere progettate in fase esecutiva in modo tale da costituire:

1. soluzione ottimale ai fini della fruizione pubblica;
2. soluzione conforme alle prescrizioni contenute nel Progetto per la laminazione delle acque meteoriche provenienti dal comparto, ad oggi vigente. Le stesse devono quindi essere progettate con opportune livellazioni del terreno destinato a prato e formazione di manto erboso omogeneo.

Gli elementi di arredo e piantumazione delle essenze arboree previste in tali aree sono individuate nel 1° stralcio delle opere di urbanizzazione generale già in concessione ad ENIA s.p.a. e in corso di realizzazione.

ART. 21) – IMPIANTI A RETE

Il Permesso Di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione generale dovrà contenere il parere positivo espresso dagli Enti gestori e competenti: i pareri allegati al progetto di PUA sono espressi in forma di parere di massima per lo sviluppo delle reti tecnologiche.

Prima del collaudo e della cessione delle opere di urbanizzazione afferenti le reti tecnologiche i soggetti attuatori si assumono l'onere e i costi relativi agli allacci delle utenze alle reti esistenti.

E' richiesta la realizzazione di sistemi di alimentazione dell'impianto e della rete di illuminazione pubblica tramite la predisposizione di pannelli solari da prevedere con modalità atte a garantire le successive operazioni di manutenzione e la sicurezza dei sistemi che andranno in gestione all'Ente competente.

E' fatto divieto di predisporre sistemi di pompaggio dei reflui nelle aree e nelle opere afferenti la rete pubblica, ai fini dello smaltimento delle acque bianche e/o nere.

TITOLO V

ART. 22) - VALIDITA' DEL PUA

Il Piano Urbanistico Attuativo C5 2-3 avrà durata pari a 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'avviso di avvenuta approvazione ai sensi dell'art. 35, comma 4 bis, della L.R. 20/2000 e s. m. e i.

ART. 23) - MODALITA' ATTUATIVE

Il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione potrà prevedere l'attuazione delle stesse per stralci funzionali distinti: in esecuzione della suddetta eventuale previsione, l'attuazione degli interventi edilizi privati potrà avvenire funzionalmente allo stralcio attuativo delle opere di riferimento. Resta inteso che il certificato di conformità edilizia di ciascun fabbricato sarà rilasciato previa verifica dell'avvenuto collaudo e relativa approvazione da parte dell'ufficio comunale delle opere di urbanizzazione afferenti lo stralcio funzionale in oggetto.

I progetti edilizi di ogni singolo lotto devono conformarsi a quanto previsto nelle presenti norme, oltre a quanto previsto dalla normativa edilizia e igienico-sanitaria generale.

ART. 24) - VARIANTI ESSENZIALI

Gli elementi che costituiscono variante al piano, oltre a quelli già definiti dalla normativa generale, sono i seguenti:

1. Modifica del numero delle unità abitative non già previsto dalla tabella;
2. Modifica delle tipologie edilizie non già previste dalla tabella;
3. Modifica del numero e della posizione degli accessi carrabili ai lotti, fermo restando quanto previsto agli artt. 6 e 16. comma 1 delle presenti norme.
4. Fusione/accorpamento di più di due lotti;
5. Asservimento urbanistico di SU da altri P.I.I.;
6. Asservimento urbanistico di SU tra lotti in misura superiore al 10%;
7. Modifica dell'estensione e della ubicazione delle aree di standard in cessione al Comune.



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO
PROVINCIA DI PARMA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.I.I. C5-2 e P.I.I. C5-3

ALLEGATO ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DEFINIZIONE E APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI-RUE

- 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 di 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, sempre che 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 carraio.
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.



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO
PROVINCIA DI PARMA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.I.I. C5-2 e P.I.I. C5-3

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.