

COMUNE di MONTECHIARUGOLO

UFFICIO URBANISTICA

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
ai sensi della L. 17.2.92 n.179 e dell'art. 20 della L.R. 30.1.95 n.6
e successive modificazioni e integrazioni

"C5/7 MONTICELLI TERME "

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

VARIANTE N.1/2011

Adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.14 in data 30/03/2011
Approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.44 in data 28/09/2011

TITOLO I - Contenuto del Piano

Art. 1 - Individuazione consistenza dell'area

L'area soggetta al presente piano coincide con il territorio assoggettato dal P.R.G. di Montechiarugolo a zona residenziale di nuovo impianto C5 n. 7 in Monticelli Terme, la cui superficie di intervento viene individuata nella planimetria del Piano Regolatore Generale vigente in scala 1:5000.

L'attuazione del Piano Particolareggiato è soggetta alle Norme di Attuazione del P.R.G. e al Regolamento Edilizio Comunale vigenti.

Art. 2 – Elenco Elaborati

Il Piano Integrato si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnica e quadro economico generale
- Schema di convenzione
- Estratti Catastali, visure, e stralcio PRG
- Documentazione fotografica
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione geologica

Tav.1 Rilievo: individuazione comparto – catasto e ortofoto	rapp. 1:500
Tav.2 Rilievo: rilievo altoplanimetrico	rapp. 1:500
Tav.3 Rilievo: sezioni e profili	rapp. 1:500
Tav.4 Confronto rilievo – PRG	rapp.1:1000
Tav.5 Progetto: planimetria generale	rapp. 1:500
Tav.6 Progetto: Zonizzazione con numerazione dei lotti	rapp. 1:500
Tav.7 Progetto: planimetria viabilità, parcheggi e aree a verde pubblico	rapp. 1:500
Tav.8 Progetto: abaco delle tipologie edilizie	rapp. 1:200
Tav.9 Progetto: sezioni trasversali e longitudinali	rapp. 1:500
Tav.10 Progetto: planimetria della rete - energia elettrica - telefonica	rapp. 1:500
Tav.11 Progetto: planimetria della rete- pubblica illuminazione	rapp. 1:500
Tav.12 Progetto: planimetria della rete- adduzione acqua - gas	rapp. 1:500
Tav.13 Progetto: planimetria della rete - fognatura	rapp. 1:500

TITOLO II - Suddivisione del territorio in zone

Art. 3 - Zone

Il piano prevede la suddivisione del territorio nelle seguenti zone:

- a) zone destinate alla edificazione;
- b) zone destinate a verde pubblico e privato;
- c) zone destinate a servizi pubblici.

Art. 4 - Zone destinate alla edificazione

L'edificazione nelle zone residenziali è regolamentata dalle Norme di Attuazione del P.R.G. e dal Regolamento Edilizio Comunale vigenti.

La capacità insediativa complessiva di tali zone è stabilita dal P.R.G. vigente in mq 5695,00 di Superficie Utile ammessa.

L'edificazione in tali zone dovrà inoltre rispettare i parametri dimensionali riportati nelle tabelle dei dati di progetto riportati nella Tav. n. 6, oltre alle seguenti prescrizioni:

a) elementi dimensionali

i dati delle aree di intervento (vedi tabelle Allegate) hanno lo scopo di individuare gli elementi dimensionali e di capacità edificatoria; mentre la Superficie dei lotti potrà subire lievi aggiustamenti in base al frazionamento definitivo.

Il numero massimo delle unità abitative è fissato nelle tabelle allegate; le destinazioni d'uso potranno subire variazioni rispetto al Piano Adottato, a condizione che in sede di Permessi di Costruire vengano rispettati tutti gli standard previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione – vedi art.8 della Convenzione Urbanistica.

L'altezza massima consentita dai singoli edifici è pari a m. 11,80.

b) aree di intervento

La planimetria di progetto delimita le aree di intervento che coincidono con il lotto minimo di intervento edilizio; sono consentiti spostamenti di S.U. da un singolo lotto all'altro per una percentuale non superiore al 10%. Da applicare una tantum e nell'ambito del medesimo sub-comparto.

La modalità di trasferimento “una tantum” è da intendersi riferita a lotti che non sono mai stati oggetto di trasferimento di superficie utile (non deve mai averne ceduta, ne ricevuta). Qualora si rendesse necessario il trasferimento di superficie utile tra due o più lotti, tra i quali risultasse almeno un lotto già interessato da un trasferimento di superficie utile e ferma restando la quota massima complessiva di trasferimento di superficie utile pari al 10%, è necessario richiedere una variante specifica al PUA.

Per i lotti del sub-comparto B dovrà essere previsto un progetto architettonico-edilizio unitario.

- c) destinazioni d'uso
le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, all'art.61.
- d) Superficie copribile dalla edificazione
La proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili degli edifici, potrà essere compresa all'interno della superficie copribile dalla edificazione, il limite del posizionamento degli edifici a 5 metri dal confine.
La delimitazione di tale superficie non costituisce altresì definizione della distanza minima dai confini verso spazi pubblici e privati rimanendo invece fermo in ogni caso il rispetto dell'indice di visuale libera e delle distanze minime dettate dalle norme di attuazione del P.R.G.
I manufatti destinati a superfici accessorie interrati o seminterrati potranno essere realizzati ad una distanza inferiore a 5 m. dal confine o in confine stesso con aree di proprietà pubblica con obbligo di realizzare le recinzioni private con le modalità di cui al comma 2 del punto g) del presente articolo. I solai a copertura dei manufatti seminterrati dovranno avere la copertura a tetto verde.
- e) accessi ai lotti
gli accessi carrabili ai lotti saranno previsti nella misura massima di uno per lotto per quanto riguarda le monofamigliari ed i condomini, e di due per i lotti in cui insistono bifamigliari.
- f) siepi e alberature
la sistemazione a verde delle aree di pertinenza degli edifici dovrà essere parte integrante della richiesta di permesso di costruire.
- g) recinzioni
Le recinzioni prospicienti qualsivoglia proprietà potranno essere in mattone a vista per un'altezza **media** di ml. 1,50 **(+ o - 30 cm)** e/o con tipi diversi di grigliato metallico con siepe interna al lotto per un'altezza **media** di ml. 1,50 **(+ o - 30 cm)**".
Qualora nelle aree pertinenziali dei fabbricati privati fossero realizzati manufatti emergenti relativi alle superfici accessorie interrati o seminterrati ad una distanza inferiore a 5 m. dal confine o in confine stesso con aree di proprietà pubblica, le recinzioni private dovranno essere realizzare con muratura piena per una altezza media pari a 1,50 m. (+ o - 30 cm) dalla quota del marciapiede o dalla quota dell'area pubblica esterna.
- h) coperture
Il sistema di copertura dovrà essere realizzato a falde inclinate con manto in laterizio, ad esclusione del sub-comparto B per il quale si rimanda al sopra richiamato Progetto Unitario. Le coperture piane sono ammesse parzialmente ove svolgano funzione di terrazzi praticabili e sopra le rimesse auto.

i) materiali esterni

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

Elementi in c.a. a vista, materiali lapidei, ferro e rame, sono utilizzabili per opere proporzionalmente non predominanti.

l) serie cromatiche

I colori dei prospetti degli edifici, per le parti tinteggiate, saranno scelti nelle serie unificate RAL dei gialli, aranci, rossi, verdi, grigi e bruni.

m) allineamento fisso

Ove indicato nella Tav. 6 con apposita simbologia, è obbligatorio il rispetto dell'allineamento fisso che consiste nel posizionamento sulla linea di allineamento stabilita, per almeno due terzi, del piano verticale del prospetto. Si ricorda a tal fine, che il posizionamento, negli elaborati di progetto, degli edifici o di loro parti, privi dell'indicazione dell'allineamento fisso, è puramente indicativo e potrà quindi subire spostamenti fino al raggiungimento delle distanze minime consentite come richiamate nel punto d). Per il sub-comparto B gli allineamenti saranno definiti dal progetto architettonico – edilizio unitario.

n) laminazione acque bianche

In fase di richiesta dei permessi di costruire per l'attuazione delle previsioni edificatorie di tutti i lotti inclusi nel presente PUA C5-7 dovranno essere verificate le prescrizioni inserite nel progetto di laminazione delle acque bianche dei comparti C5 in Monticelli Terme approvato con delibera di Giunta Comunale n° 133 del 28/11/2006.