

**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DI INIZIATIVA PRIVATA  
PER IL COMPARTO PRODUTTIVO D2/5 A  
BASILICAGOIANO**

**24.1 NORME D'ATTUAZIONE (COMPENDIO)**

**TABELLA DATI DI PROGETTO**

**TESTO INTEGRATO**

**ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE**

L'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata riguardante l'area artigianale di espansione "DE/5" di Basilicogoiano è regolata dalle Norme d'Attuazione del vigente PRG del Comune di Montechiarugolo, integrate e compendiate dalle presenti norme.

In particolare, oltre alle norme del Regolamento Edilizio vigente in quanto pertinenti, sono richiamati i contenuti delle NTd'A del PRG.

**ART. 2 - ELABORATI ALLEGATI AL PROGETTO DI P.P**

Il progetto del Piano Particolareggiato in oggetto è costituito dai seguenti atti ed elaborati:

- 01 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- 02 PLANIMETRIA IGM - CTR - PRG - CATASTALE
- 03 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 04 PLANIMETRIA STATO DI FATTO 1:1000
- 05 PLANIMETRIA CON CURVE DI LIVELLO (PIANO QUOTATO) 1:500
- 06 ZONIZZAZIONE STATO DI FATTO 1:500
- 06.1 ZONIZZAZIONE PROGETTO 1:500
- 06.2 ZONIZZAZIONE RAFFRONTO 1:500
- 07 PLANIMETRIA STRALCI FUNZIONALI D'INTERVENTO 1:500
- 08 PLANIMETRIA QUOTATA VIABILITA'-PARCHEGGI-LOTTI EDIFICABILI
- 09 PLANIMETRIA QUOTATA AREE A VERDE 1:500
- 10.1 PROFILI LONGITUDINALI STRADE 1:500/1:50
- 10.2 PROFILI LONGITUDINALI STRADE 1:500/1:50
- 11 PLANIMETRIA RETI FOGNARIE 1:500

12.1	PROFILI LONGITUDINALI FOGNATURE 1:500/1:50
12.2	PROFILI LONGITUDINALI FOGNATURE 1:500/1:50
13	PLANIMETRIA RETI ACQUA E GAS 1:500
14.1	PLANIMETRIA RETE ENEL 1:500
15	PLANIMETRIA RETE TELECOM 1:500
16	PLANIMETRIA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA 1:500
17	SEZIONI STRADALI TIPO 1:50
18	ESEMPLIFICAZIONI TIPOLOGICHE 1:500
20	RECINZIONI SU STRADE E SPAZI PUBBLICI STATO DI FATTO
20.1	RECINZIONI SU STRADE E SPAZI PUBBLICI PROGETTO
20.2	RECINZIONI SU STRADE E SPAZI PUBBLICI RAFRONTO
24	NORME D'ATTUAZIONE - TABELLA DATI DI PROGETTO
25	CONVENZIONE TIPO
26	REGOLAMENTO D'INSEDIAMENTO
27.1	RELAZIONE GEOLOGICA n°1
27.2	RELAZIONE GEOLOGICA n°2
28	TITOLI DI PROPRIETA'
31	RIDEFINIZIONE DELLA PERIMETRAZIONE URBANISTICA DEL COMPARTO

### ART. 3 – AREA DI INTERVENTO ED EDIFICABILITA'

E' fatto specifico riferimento alla Tabella dei dati di progetto del P.P. allegato al presente elaborato, che forma parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

In particolare la Superficie totale di Intervento (Si) ammonta a mq. 88.530, mentre la Superficie territoriale (St) ammonta a mq. 83.540 che il PRG destina a zona urbanistica "D2" Zona Artigianale di nuovo impianto/D2 -regolamentate con l'Area Normativa n°8 e con gli Usi ammessi P1-P2-P3-P4-P5-C1-C2-C4-C5-C3-59.

Il progetto di P.P. si prefigura come Variante al PRG in quanto prevede una modesta ridefinizione della perimetrazione del comparto di intervento. (vedasi Tav. di progetto n°31)

La nuova perimetrazione viene ridefinita per i seguenti motivi:

- 1) allineamento della perimetrazione esterna del nuovo comparto produttivo al limite catastale sud del comparto residenziale esistente "Le Castagne";
- 2) traslazione verso ovest della posizione della rotatoria sulla strada Provinciale Pilastrello-Montecchio (come approvato dall'Ufficio Tecnico della Provincia con Atto n° 42840 del 27.11.2001) necessaria per una funzionale articolazione del medesimo.

Mantenendo invariata la St del comparto produttivo, viene pertanto compresa nella nuova perimetrazione una porzione del Mapp.346 ed esclusa una parte del Mapp.41 (tutte di proprietà dei soggetti attuatori)

Il progetto destina mq. 14.779 alla viabilità (strade e marciapiedi interni, piste ciclabile, rotatoria sulla Provinciale), mq. 4.178 a parcheggio pubblico, e mq. 16.561 a Verde pubblico cosicché risultano ampiamente soddisfatti gli standards previsti dall'art.46 della Legge urbanistica regionale.

Considerata la St di mq. 83.540 e l'indice di Utilizzazione Territoriale  $Ut=4.500 \text{ mq./Ha}$  deriva una Su edificabile complessiva di mq. 37.593.

Ritenuta eccessiva la densità edilizia conseguente all'integrale recepimento della capacità edificatoria prevista dal PRG il progetto di PP prevede di limitare a  $0,65 \text{ mq/mq}$  il valore di  $U_f$ .

Tale edificabilità è distribuita uniformemente sulle aree fondiari previste che comportano  $S_f \text{ tot.} = 45.178 \text{ mq}$ .

#### ART. 4 - ZONIZZAZIONE E DATI QUANTITATIVI

Le aree interessate dall'intervento sono suddivise dal P.P. nel seguente modo:

Si	(superficie di intervento>	mq.	88.530
a)- Ss	(aree di UI per viabilità)	mq.	14.779
b)- Pi	zone destinate a parcheggi pubblici:	mq.	4.178
c)- S2	zone di interesse pubb.e collettivo (verde pubblico):	mq.	16.561
d)- S(Enel)	zona per serv.tecnologici (Cabine Enel)	mq.	245
e)- Svp	zona destinata a verde privato:	mq.	4.948
f)- Sf	zone destinate all'edificazione produttiva:	mq.	45.178
g)- S(dist)	zona destinata alla distribuzione carburante	mq.	2.641

La superficie destinata all'edificazione è indicativamente suddivisa in n° 26 lotti.

L'edificazione del P.P. potrà anche avvenire - sia tramite accorpamento di due o più lotti - sia mediante costruzione a schiera nell'ambito dello stesso lotto o di due o più lotti contigui. In tali casi è prescritta la preventiva approvazione di progetto edilizio unitario.

In ogni caso dovrà essere rispettato l'art. 7 del Regolamento d'Insediamento per quanto attiene la realizzazione degli accessi.

Le destinazioni di cui alle precedenti lettere a) b) c) sono riservate alle opere di urbanizzazione previste, le cui reti potranno interessare anche le aree di cui alle lettere e), f) qualora ciò risulti tecnicamente necessario.

In particolare - per quanto attiene la fognatura delle sole acque bianche che vengono sversate nel Rio della Villa - non viene prodotto atto di impegno unilaterale delle Ditte proprietarie dei terreni interessati, a concedere ai lottizzanti la servitù di fognatura per la posa della relativa condotta Ø 800 e Ø 500 sui Mappali 148-144-432-430-146-92-143-149-4 del Foglio n°13.

Le destinazioni di cui alle precedenti lettere a) b) c) d) e) f) g) sono da intendersi vincolanti in entità, configurazione e localizzazione. Sono tuttavia possibili modificazioni in sede di tracciato e nella fase esecutiva per rispondere alle effettive esigenze tecniche e tecnologiche.

Sulle aree private interessate al passaggio di condotte e tubazioni di uso pubblico - da posare a ridosso dei confini interlotto - dovrà essere prevista la servitù di servizio pubblico.

#### ART. 5 - AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO

Il progetto di P.p. prevede le seguenti aree (Pi) destinate a parcheggio pubblico (Rif. alla Tav. 6.1 di progetto)

parcheggio P1.1	1.822 mq
parcheggio P1.2	1.047 mq
parcheggio P1.3	933 mq
parcheggio P1.4	156 mq
parcheggio P1.5	<u>220 mq</u>
P1 TOTALE	4.178 mq

Detta superficie di 4.178 mq risulta sufficiente alla destinazione d'uso commerciale del lotto 27 ed artigianale dei restanti lotti.

## ART. 6 - AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI

Il progetto di elettrificazione del nuovo comparto produttivo - come concordato con l<sup>1</sup>Enel SpA - prevede la realizzazione di due sottostazioni di trasformazione. Le aree S(Enel) destinate alla costruzione delle cabine sono le seguenti (Rif. alla Tav. 6 di progetto>

S(Enel A)	(cabine Enel 1 <sup>0</sup> Stralcio Esecutivo) =	147	mq
S(Enel B)	(cabina Enel 2 <sup>0</sup> Stralcio Esecutivo) =	<u>98</u>	<u>mq</u>
S (Enel)	TOTALE	245	mq

## ART. 7 - AREE A VERDE PUBBLICO

Il progetto di P.P. prevede le seguenti (Rif. alla Tav. 6 di progetto) aree (52) destinate a verde pubblico

area a verde pubblico S2.1	2.126	mq
area a verde pubblico S2.2	1.596	mq
area a verde pubblico S2.3	1.108	mq
area a verde pubblico S2.4	830	mq
area a verde pubblico S2.5	78	mq
area a verde pubblico S2.6	16	mq
area a verde pubblico S2.7	90	mq
area a verde pubblico S2.8	soppressa	
area a verde pubblico S2.9	52	mq
area a verde pubblico S2.10	10	mq
area a verde pubblico S2.11	4	mq
area a verde pubblico S2.12	15	mq
area a verde pubblico S2.13	soppressa	
area a verde pubblico S2.14	15	mq
area a verde pubblico S2.15	5.939	mq
area a verde pubblico S2.16	4.096	mq
area a verde pubblico S2.17	soppressa	
area a verde pubblico S2.18	203	mq
area a verde pubblico S2.19	<u>393</u>	<u>mq</u>
S2 TOTALE	16.561	mq

## ART. 8 - AREE A VERDE PRIVATO

Lungo il lato est verso l'area scolastica, il progetto di P.P. prevede la formazione di una fascia a verde privato (Svp) di cuscinetto avente le seguenti estensioni (Rif. alla Tav. 6 di progetto)

area a verde privato Svp1	1.372	mq
area a verde privato Svp2	560	mq
area a verde privato Svp3	2.618	mq
area a verde privato Svp4	<u>398</u>	<u>mq</u>
Svp TOTALE	4948	mq

ART. 9 - TABELLA LOTTI (Uf = 0,65)

Sf = superficie fondiaria

Su = superficie utile max

Sc = superficie coperta max

		Sf (mq.)	Su (mq)	Sc (mq)
Lotto	1	3.366	2.188	1.683
Lotto	2	2.781	1.807	1.390
Lotto	3	1.447	941	723
Lotto	4	1.447	941	723
Lotto	5	1.447	941	723
Lotto	6	2.363	1.536	1.182
Lotto	7	soppresso		
Lotto	8	soppresso		
Lotto	9	1.595	1.035	798
Lotto	10	1.353	881	676
Lotto	11	1.892	1.229	946
Lotto	12	1.447	941	723
Lotto	13	1.447	941	723
Lotto	14	1.447	941	723
Lotto	15	3.088	2.007	1.544
Lotto	16	1.474	958	737
Lotto	17	1.474	958	737
Lotto	18	1.182	768	591
Lotto	19	1.227	797	613
Lotto	20	1.639	1.065	820
Lotto	21	1.969	1.280	984
Lotto	22	1.474	958	737
Lotto	23	2.211	1.437	1.105
Lotto	24	soppresso		
Lotto	25	2.211	1.437	1.106
Lotto	26	1.474	958	737
Lotto	27 parte	<u>3.723</u>	<u>2.420</u>	<u>1.861</u>
TOTALE		45.178	29.365	22.589

I valori della Su sono desunti in applicazione dell'indice Uf=0,65 risultante dal progetto di P.P.

In sede di predisposizione dei progetti edilizi è consentita una diversa definizione dei lotti senza che per ciò sia necessario procedere ad una Variante al P.P.

Tutti i lotti così ridefiniti dovranno però rispettare singolarmente gli indici di Uf=0,65 e di Q=0,5.

In ogni caso e sempre possibile la costruzione di edifici in aderenza anche per accorpamento di 2 o più lotti, previa approvazione di progetto unitario.

## ART. 10 - STRALCI FUNZIONALI D'ATTUAZIONE PRIVATA

L'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata D2/5 avverrà ad opera dei soggetti privati interessati secondo le modalità previste dall'art. 25 della L.R. n° 47/78 modificata.

A tal fine il progetto di P.P. alla tavola di disegno n° 06.1 prevede l'individuazione di n°2 Stralci Funzionali di Attuazione così identificati:

### 1° STRALCIO FUNZIONALE

Si1	= Superficie di intervento 1°Str.	mq.	52.605
a)	- SS =Superficie Strade e marciap.	mq.	10.239
b)	- Pi =Parcheggi Pubblici	mq.	2.356
c)	- S2 = Verde Pubblico	mq.	6.049
	S2+P1 =	mq.	9.120
d)	- S(Enel A) = area cabina Enel A	mq.	147
e)	- Svp= Superficie a verde privato	mq.	2.330
f)	- Sfl= Superficie fondiaria 1°Str	mq.	28.843
g)	- S(dist) = area distribut. carburante	mq.	2.641

### SUPERFICIE FONDIARIA

Sf = superficie fondiaria  
Su = superficie utile max  
Sc = superficie coperta max

		Sf (mq.)	Su (mq)	Sc (mq)
Lotto	1	3.366	2.188	1.683
Lotto	2	2.781	1.807	1.390
Lotto	3	1.447	941	723
Lotto	4	1.447	941	723
Lotto	5	1.447	941	723
Lotto	6	2.363	1.536	1.182
Lotto	7	soppresso		
Lotto	8	soppresso		
Lotto	9	1.595	1.035	798
Lotto	10	1.353	881	676
Lotto	11	1.892	1.229	946
Lotto	12	1.447	941	723
Lotto	13	1.447	941	723
Lotto	14	1.447	941	723
Lotto	15	3.088	2.007	1.544
Lotto	27 parte	<u>3.723</u>	<u>2.420</u>	<u>1.862</u>
TOTALE:		28.843	18.749	14.419

## 2° STRALCIO FUNZIONALE

	Si2= Superficie di intervento 2 <sup>o</sup> Str.	mq. 35.925
a)	- Ss = Superficie Strade e marciap.	mq. 4.540
b)	- Pi = Parcheggi Pubblici	mq. 1.822
c)	- S2 = Verde Pubblico	mq. 10.512
d)	- S(Enel B) = area cabina Enel B	mq. 98
e)	- Svp= Superficie a verde privato	mq. 2.618
f)	- Sf1 Superficie fondiaria 2 <sup>o</sup> Str.	mq. 16.335

### **SUPERFICIE FONDIARIA**

Sf = superficie fondiaria  
Su = superficie utile max  
Sc = superficie coperta max

		Sf (mq.)	Su (mq)	Sc (mq)
Lotto	16	1.474	958	737
Lotto	17	1.474	958	737
Lotto	18	1.182	768	591
Lotto	19	1.227	797	613
Lotto	20	1.639	1.065	820
Lotto	21	1.969	1.280	984
Lotto	22	1.474	958	737
Lotto	23	2.211	1.437	1.106
Lotto	24	soppresso		
Lotto	25	2.211	1.437	1.106
Lotto	26	<u>1.474</u>	<u>958</u>	<u>737</u>
TOTALE:		16.335	10.616	8.168

Il 2° Stralcio funzionale potrà avere attuazione solo successivamente al primo.

L'attuazione per Stralci Funzionali avverrà previa sottoscrizione della specifica Convenzione definitiva avente i contenuti della allegata Convenzione tipo (Allegato n<sup>o</sup>25), sottoscritta da tutti i soggetti attuatori relativi allo Stralcio.

### ART. 11 - DISCIPLINA EDILIZIA SPECIFICA

A recepimento delle N.T.d'A. del vigente PRG, l'edificazione sulle aree fondiaria della lettera f) del precedente articolo 4, è soggetta ai seguenti indici:

- 1) uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,65 mq/mq
- 2) Q = rapporto massimo di copertura (Sc/Sf) = 0.50 mq/mq
- 3) Vi = indice visuale libera (col minimo di 5 ml.) = 0,5
- 4) Di = distanza minima dalle strade verso cui prospettano gli accessi carrai dei lotti = 8,00 ml
- 5) D2 = distanza min.da verde pubb. e parcheggi = 5,00 ml

- 6) D3 = distacco minimo tra edifici = 10,00 ml
- 7) Edificazione in aderenza: per i lotti adiacenti è ammessa la costruzione in aderenza sul confine di proprietà previa approvazione di progetto unitario.
- 8) H = altezza massima degli edifici (fatte salve le attrezzature tecnologiche) = 11.00 ml
- 9) U= destinazione d'uso ammessa: tutte quelle previste all'Area Normativa n°8 delle NTd'A del vigente PRG.
- 10) Sm = superficie minima del lotto (singolo) = 1.000.00 mq  
 Nei casi in cui i singoli lotti del P.p. vengano edificati con la tipologia a schiera o comunque accorpata, è consentito il frazionamento del lotto originario in misura tale da destinare ad ogni singola unità produttiva una superficie fondiaria che potrà essere inferiore a 1000,00 mq. In tali casi la realizzazione della abitazione di servizio è regolamentata come specificato al successivo punto 11).
- 11) Abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti:  
 - per ogni lotto edificatorio (o per ogni sub/lotto di area > 0 = a 1000 mq. nel caso di frazionamento del lotto originario per edificazione a schiera) la realizzazione degli alloggi di servizio è consentita nella misura prevista dagli usi consentiti dalla Area Normativa n°8 delle NTd'A del vigente PRG;  
 - nel caso in cui l'edificazione a schiera o abbinata preveda il frazionamento del lotto originario in sub/lotti di area inferiore a 1000 mq. la possibilità di edificazione dell'alloggio è consentita per uno solo di tali sub/lotti, ove ne esistano almeno due con Sf inferiore a 1.000 mq.
- 12) P2 = parcheggi di edificio: = 30 % di Su
- 13) Vp = verde privato alberato di edificio: = 10% di Sf  
 E' prescritta la messa a dimora di almeno n°2 piante di altezza non inferiore a ml.3,00 ogni 100 mq. (o frazione superiore) di superficie a verde per ogni lotto.
- 14) Allineamenti: E' obbligatorio il mantenimento degli allineamenti degli edifici previsti dalla tav. n°6 di progetto (Zonizzazione)
- 15) Arretramento: il limiti dell'edificabilità sono individuati nella tav. n°6 (Zonizzazione)

- 16) **Accessi carrai:** (recepimento dell'art. 164 delle Norme di Attuazione – Testo integrato – del P.R.G. di Montechiarugolo).  
Il percorso di accesso veicolare ai lotti dovrà essere realizzato in modo che il tratto di immissione alla viabilità pubblica o di uso pubblico, per almeno m 4.50 risulti perfettamente pianeggiante. Parimenti la posizione del cancello di chiusura verso la viabilità pubblica dovrà essere arretrata dal confine verso detta viabilità di almeno m 3.50, fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada che prevede la possibilità di installare cancelli motorizzati in luogo dell'arretramento.  
La realizzazione degli accessi carrai e pedonali ai lotti è regolamentata dall'art.7 del Regolamento d' Inseadimento.
- 17) Aree impermeabilizzate: il loro limite massimo, al lordo della superficie coperta, non deve superare l'83 % della superficie fondiaria. La parte rimanente, esclusa quella che deve essere obbligatoriamente sistemata a verde, dovrà essere dotata di pavimentazione permeabile o semipermeabile
- 18) Regolamento di insediamento: l'elaborato n° 26 allegato al progetto di P.P. detta ulteriori prescrizioni riguardanti gli insediamenti edilizi.
- 19) **Usi per la vendita al dettaglio ed esercizio pubblico.**  
In recepimento dell'art. 63 delle N.T.A. (testo integrato) del P.R.G. – Area Normativa 8 (Zone Urbanistiche D2; D3) si specifica che solo nel lotto 27 (come individuato della Tavole di Zonizzazione) sono consentiti anche gli usi C1 e C2 per i quali dovranno essere reperiti i parcheggi di pertinenza delle costruzioni all'interno di detto lotto. Detti parcheggi potranno anche essere ricavati al piano interrato. La quota di parcheggi pubblici relativa ai suddetti usi C1 e C2 per la S.U. ammessa nel lotto 27 è compresa nei parcheggi pubblici del comparto.