

PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO
C5-10 C5-11 C5-12 BASILICANOVA
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

CONTRODEDOTTE E APPROVATE

TITOLO I CONTENUTI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

ARTICOLO 1.1

DATI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

L'area in oggetto, localizzata a est dell'abitato di Basilicanova e delimitata a sud da Via Garibaldi, è oggetto di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica.

Per questo intervento valgono le norme del RUE, le norme di POC e le prescrizioni particolari delle presenti norme urbanistiche ed edilizie del PUA.

Destinazione d'uso caratterizzante (non meno del 70% della SU complessiva):

- Residenziale **R1**

Altre funzioni ammesse (non più del 30% della SU complessiva):

- Vendita al dettaglio (uso **C1**)
- Esercizio pubblico (uso **C2**)
- Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita (uso **C3**)
- Attività professionali e imprenditoriali (uso **D2**)

L'area oggetto di intervento è individuata nei seguenti elaborati di P.R.G.:

RUE alle tavole 1.3 e 1.7.

POC alle tavole 1.3 e 1.7.

PSC alle tavole 1.3, 2.3, 3.3, 4.3, 5.3 e 6.3.

Le presenti norme (NTA) entrano in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione del PUA.

Dati catastali relativi al Comparto e definizione dei soggetti attuatori del PUA.

C5-11 SUB COMPARTO "A"				
N.C.T. FOGLIO E MAPPALI	PROPRIETA'	SUPERFICIE CATASTALE mq	ADESIONE	
			SI	NO
Fg. 34 Mapp. 63	AMBRA REAL ESTATE Srl	2.931	<input checked="" type="checkbox"/>	
Fg. 34 Mapp. 430, 59, 60, 193	COLLA	16.108	<input checked="" type="checkbox"/>	
Fg. 34 Mapp. 61, 62	GANDINI	15.268	<input checked="" type="checkbox"/>	
Fg. 34 Mapp. 57, 58	OMBELLINI	3.080	<input checked="" type="checkbox"/>	
	COMUNE DI MONTECHIARUGOLO	967	<input checked="" type="checkbox"/>	
TOTALE AREA SUB COMPARTO "A"		38.354		

C5-10 C5-12 SUB COMPARTO "B"				
N.C.T. FOGLIO E MAPPALI	PROPRIETA'	SUPERFICIE CATASTALE mq	ADESIONE	
			SI	NO
Fg. 34 Mapp. 63, 64, 68, 106	AMBRA REAL ESTATE Srl	32.725	<input checked="" type="checkbox"/>	
Fg. 34 Mapp. 430	COLLA	112	<input checked="" type="checkbox"/>	
Fg. 34 Mapp. 87	COSTA	5.784	<input checked="" type="checkbox"/>	
Fg. 34 Mapp. 66	CONFORTI	3.485	<input checked="" type="checkbox"/>	
Fg. 34 Mapp. 57	OMBELLINI	60	<input checked="" type="checkbox"/>	
	COMUNE DI MONTECHIARUGOLO	93	<input checked="" type="checkbox"/>	
TOTALE AREA SUB COMPARTO "B"		42.259		

TOTALE AREA SUB COMPARTO "A" E SUB COMPARTO "B"	80.613			
--	---------------	--	--	--

ARTICOLO 1.2**REGIME DI VINCOLO DELL'AREA DI INTERVENTO**

L'area oggetto del presente PUA è interessata dai seguenti elementi di vincolo:

- Fascia di rispetto stradale di 20,00 ml su Via Garibaldi, al margine sud del comparto di intervento;
- Fascia di rispetto di 10,00 ml del Canale Maggiore;

ARTICOLO 1.3**DATI QUANTITATIVI DEL PUA**

ELENCO RIASSUNTIVO DELLE SPECIFICHE DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE COMPRESSE NEL COMPARTO DI INTERVENTO Suddivise secondo i Sub Comparti A e B				
		Sub A C5-11	Sub B C5-10 C5-12	Totale
a	Superficie territoriale	38.354,00	42.259,00	80.613,00
b	Viabilità	4.018,43	4.245,30	8.263,73
c	S1 Accessi e distribuzione	666,78	421,29	1.088,07
d		6.978,58	6.193,18	13.171,76
e		1.043,95	1.159,30	2.203,25
f	S2 Verde pubblico attrezzato di standard	8.796,16	7.343,28	16.139,44
g	Superficie fondiaria	16.850,10	22.896,65	39.746,75

ELENCO RIASSUNTIVO DELLE DESTINAZIONI D'USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI PROGETTO (SU) Suddivise secondo i Sub Comparti A e B					
		Sub A C5-11	Sub B C5-10 C5-12	Totale	
h	Privata	Residenziale Libera	3.636,92	3.007,31	6.644,23
i		Residenziale Convenzionata	-	514,34	514,34
l	Pubblica	Residenziale	-	545,35	545,35
m		Funzioni ammesse	913,08	-	913,08
			4.550,00	4.067,00	8.617,00

STANDARDS RICHIESTI E STANDARDS DI PROGETTO Suddivisi secondo i Sub Comparti A e B		
	Sub A	Sub B
	C5-11	C5-10 C5-12

n		RICHIESTI	DI PROGETTO	RICHIESTI	DI PROGETTO
n	S1	Parcheggi pubblici	1.043,95	4.550,00 x 0,70 = 3.185,00 x 0,15 = 477,75 4.550,00 x 0,30 = 1.365,00 x 0,40 = 546,00	4.067,00 x 0,70 = 2.846,90 x 0,15 = 427,04 4.067,00 x 0,30 = 1.220,10 x 0,40 = 488,04
				1.023,75	915,08
o	S2	Verde pubblico attrezzato	8.796,16	4.550,00 x 1,50 = 6.825,00	4.067,00 x 1,50 = 6.100,50
				6.825,00	6.100,50

ARTICOLO 1.4

ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PUA

Elenco degli elaborati tecnici che fanno parte integrante del PUA

ELABORATO		SCALA	CONTRORODEDOTTO E APPROVATO
DOCUMENTI			
D 01	Schema di convenzione urbanistica		
D 02	Stralcio dello strumento urbanistico generale e delle norme vigenti		
D 03	Norme tecniche di attuazione del Piano		<input checked="" type="checkbox"/>
D 04	Relazione tecnica illustrativa		<input checked="" type="checkbox"/>
D 05	Quadro economico di massima dell'intervento		
D 06	Relazione geologica e analisi geotecnica dei terreni - relazione sismica		
D 07	Documento revisionale di impatto acustico		
D 08	Variante al POC		
RILIEVO TOPOGRAFICO			
R 01	Estratto catastale ed elenco delle proprietà		
R 02	Rilievo plano-altimetrico dell'area di intervento		
R 03	Documentazione fotografica dell'area di intervento		
ASSETTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO			
P 01	Inquadramento territoriale di contorno	1:5.000	<input checked="" type="checkbox"/>
P 02	Planimetria generale	1:1.000	<input checked="" type="checkbox"/>
P 03	Planimetria di progetto	1:1.000	<input checked="" type="checkbox"/>

P 04	Planimetria con individuazione delle aree di cessione	1:1.000	<input checked="" type="checkbox"/>
P 04.1 a	Dimensionamento aree di cessione : S1 – Viabilità, accessi e distribuzione	1:600	<input checked="" type="checkbox"/>
P 04.1 b	Dimensionamento aree di cessione : S1 – Viabilità, accessi e distribuzione	1:600	<input checked="" type="checkbox"/>
P 04.2 a	Dimensionamento aree di cessione : S1 – Verde di arredo alla viabilità	1:600	<input checked="" type="checkbox"/>
P 04.2 b	Dimensionamento aree di cessione : S1 – Verde di arredo alla viabilità	1:600	<input checked="" type="checkbox"/>
P 04.3	Dimensionamento aree di cessione : S1 – Parcheggi pubblici	1:500	<input checked="" type="checkbox"/>
P 04.4 a	Dimensionamento aree di cessione : S2 – Verde pubblico attrezzato	1:600	<input checked="" type="checkbox"/>
P 04.4 b	Dimensionamento aree di cessione : S2 – Verde pubblico attrezzato	1:600	<input checked="" type="checkbox"/>
P 05	Planimetria con individuazione delle aree di private	1:1.000	<input checked="" type="checkbox"/>
P 05.1 a	Dimensionamento aree private : Ambiti di edificazione	1:600	<input checked="" type="checkbox"/>
P 05.1 b	Dimensionamento aree private : Ambiti di edificazione	1:600	<input checked="" type="checkbox"/>
P 06a	Prescrizioni per l'edificazione	1:500	<input checked="" type="checkbox"/>
P 06b	Prescrizioni per l'edificazione	1:500	<input checked="" type="checkbox"/>
P 09.A1	Schemi tipologici – Ambito A1	1:500	<input checked="" type="checkbox"/>
P 09.A2	Schemi tipologici – Ambito A2	1:500	<input checked="" type="checkbox"/>
P 09.A3	Schemi tipologici – Ambito A3	1:500	<input checked="" type="checkbox"/>
P 09.A4	Schemi tipologici – Ambito A4	1:500	<input checked="" type="checkbox"/>
P 09.A5	Schemi tipologici – Ambito A5	1:500	<input checked="" type="checkbox"/>
P 09.A6/B2	Schemi tipologici – Ambiti A6 e B2	1:500	<input checked="" type="checkbox"/>
P 09.B1	Schemi tipologici – Ambito B1	1:500	<input checked="" type="checkbox"/>
P 09.B3	Schemi tipologici – Ambito B3	1:500	<input checked="" type="checkbox"/>
P 09.B4	Schemi tipologici – Ambito B4	1:500	<input checked="" type="checkbox"/>
P 09.B5	Schemi tipologici – Ambito B5	1:500	<input checked="" type="checkbox"/>
OPERE DI URBANIZZAZIONE			
U 01	Planimetria della rete stradale e dei parcheggi	1:500	<input checked="" type="checkbox"/>
U 02	Rete stradale e parcheggi : sezioni tipo	1:50	<input checked="" type="checkbox"/>
U 03	Schema degli impianti tecnici : illuminazione pubblica stradale	1:500	<input checked="" type="checkbox"/>
U 04	Schema degli impianti tecnici : fognatura bianca e fognatura nera	1:500	<input checked="" type="checkbox"/>
U 05-A	Schema degli impianti tecnici : rete acquedotto	1:500	<input checked="" type="checkbox"/>
U 05-B	Schema degli impianti tecnici : rete gasdotto	1:500	<input checked="" type="checkbox"/>
U 06-A	Schema degli impianti tecnici : reti energia elettrica	1:500	<input checked="" type="checkbox"/>
U 06-B	Schema degli impianti tecnici : rete telefonica	1:500	<input checked="" type="checkbox"/>

TITOLO II

OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE

ARTICOLO 2.1

OPERE DI URBANIZZAZIONE

La progettazione esecutiva delle opere in oggetto deve fare riferimento 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, marciapiedi e piste ciclo-pedonali 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.

ARTICOLO 2.2

SUB COMPARTI

Il PUA individua due Sub Comparti: Sub A e Sub B.

Il Sub A (C5-11) di superficie territoriale pari a mq 38.354,00,

Il Sub B (C5-10 e C5-12) di superficie territoriale pari a mq 42.259,00.

I due Comparti risultano “autonomi” dal punto di vista degli standard urbanistici: in virtù di questa condizione è possibile convenzionare separatamente i comparti.

ARTICOLO 2.3

MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE STRADE, PARCHEGGI, PERCORSI PUBBLICI

a) Strade, e marciapiedi/piste ciclopedonali soggetti a pubblico passaggio

Le opere relative alla 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 e alle disposizioni che l'ufficio tecnico comunale potrà evidenziare prima della predisposizione del progetto esecutivo delle opere oggetto di Permesso di Costruire. In ogni caso si dovrà prevedere l'uso di materiali bituminosi per le strade ed i percorsi carrai che avranno dimensioni come individuato dalle tavole di PUA, mentre i marciapiedi di ampiezza minima ml. 1,50, saranno pavimentati con masselli autobloccanti; le piste ciclo-pedonali di ampiezza minima ml. 2,50, dovranno avere una pavimentazione a norma, con colorazione diversa dagli altri percorsi.

b) Parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici dovranno essere pavimentati con masselli autobloccanti filtranti e/o materiali che lascino percolare nei terreni sottostanti le acque meteoriche.

c) Impianti a rete

Il Permesso Di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione generale dovrà contenere il parere positivo espresso dagli Enti gestori e competenti (Enia acqua/gas/fognature/illuminazione pubblica–Telecom-Enel: 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 fotovoltaici da progettare con modalità atte a garantire le successive operazioni di manutenzione e la sicurezza

dei sistemi che andranno in gestione all'Ente competente.

L'impianto fognario delle acque nere dovrà essere allacciato alla fognatura comunale e dovrà recapitare li reflui nelle rete di via Argini Nord.

L'impianto fognario delle acque bianche scaricherà nel canale a nord del PUA.

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.

ARTICOLO 2.4

MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE VERDE PUBBLICO

a) Verde pubblico attrezzato

Sono le aree in cessione al Comune e dedicate al verde pubblico attrezzato presenti ai margini delle viabilità ed in altri punti del PUA; queste devono essere progettate in fase esecutiva in modo tale da costituire:

1. soluzione ottimale ai fini della fruizione pubblica;
2. soluzione conforme alla ipotesi di utilizzo delle medesime per la laminazione delle acque meteoriche provenienti dal comparto; le stesse devono quindi essere progettate con opportune livellazione del terreno destinato a prato e formazione di manto erboso omogeneo.

TITOLO III

PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

ARTICOLO 3.1 **DEFINIZIONI**

Il presente PUA fa riferimento alle seguenti definizioni :

a) Ambito di edificazione

Per ambito di edificazione si intende l'area privata all'interno della quale sono individuati i lotti edificabili; la superficie dell'ambito di edificazione è costituita dalla somma delle superfici dei lotti e dell'eventuale distribuzione privata, ove prevista.

b) Lotto

Per lotto edificabile si intende l'area privata all'interno della quale è consentita l'edificazione.

c) Area massima di sedime dell'edificazione

Per area massima di sedime dell'edificazione si intende l'area in cui dovrà essere contenuta la sagoma planimetrica degli edifici. Nessun elemento architettonico, anche se aggettante, potrà superare tale sagoma fatti salvi eventuali elementi di ornato (lesene, cornicioni, ecc.).

d) Attestabilità prevalente dei fronti

Per attestabilità prevalente dei fronti si intende l'allineamento dei fronti del fabbricato sul cui piano verticale di facciata si attestino almeno il 65% delle superfici dei volumi pieni che compongono il fronte.

Per tale verifica, oltre alle superfici dei volumi pieni, si considerano anche le superfici relative alle logge.

e) Area di localizzazione dei locali seminterrati

Per area di localizzazione dei locali seminterrati si intende il massimo sedime dove possono essere previsti parcheggi privati e locali pertinenziali.

Tale area ha valore prescrittivo ed è indicata negli elaborati di progetto.

f) Parcheggi interrati

Per parcheggio interrato si intende un parcheggio risolto volumetricamente sotto il livello della quota di marciapiede stradale prospiciente l'accesso all'ambito di

edificazione.

g) Altezza massima dell'edificio (H max)

L'altezza massima dell'edificio è riferita alla quota di marciapiede stradale prospiciente l'accesso all'ambito di edificazione.

Non concorrono ai fini della verifica dell'altezza massima dell'edificio eventuali sbancamenti o riporti del terreno.

h) Numero di livelli

Per numero di livelli si intende il numero massimo di livelli edificati fuori terra.

ARTICOLO 3.2

PARAMETRI EDILIZI

Il calcolo della SU e dei parametri di Piano sarà effettuato secondo le modalità previste dal RUE vigente alla data di approvazione del presente PUA.

Il Piano prevede l'individuazione di ambiti di edificazione al cui interno sono previsti lotti edificabili per i quali valgono le seguenti norme :

a) Superfici di progetto

L'attuazione delle previsioni progettuali è disciplinata da quanto riportato nelle tavole **P-06a** e **P-06b**, relativamente alle superfici fondiariae (Sf) e alle superficie utili (SU) degli ambiti e dei lotti.

All'interno degli ambiti di edificazione i lotti potranno essere aggregati e le tipologie modificate fermo restando le aree massime di sedime dell'edificazione, gli allineamenti previsti, il numero massimo di livelli di edificazione, le altezze massime.

Sono comunque vincolanti per ogni ambito di edificazione la superficie complessiva dell'ambito fatto salvo quanto previsto all'Art. 5.1 delle presenti norme.

b) Altezza massima (H max)

L'altezza massima consentita per ogni tipologia è indicata nelle tavole **P-06a** e **P-06b**. Tali altezze sono da considerarsi massime, pertanto sono consentite altezze inferiori.

Per tale verifica occorre fare riferimento alla quota di marciapiede stradale prospiciente l'accesso all'ambito di edificazione.

c) Recinzioni

Recinzioni prospicienti gli spazi pubblici e la distribuzione privata interna agli ambiti

Le sole recinzioni ammesse siano prospicienti spazi pubblici che prospicienti la distribuzione privata interna agli ambiti dovranno essere eseguite in rete metallica plasticata romboidale di colore verde con fittoni metallici di altezza massima 160 cm; non sono ammessi cordoli e murature eccedenti i 12 cm dal piano di campagna.

Dove siano previsti locali seminterrati, semprechè all'interno dell'area massima di localizzazione riportata nelle tavole **P-06a** e **P-06b**, è ammessa la realizzazione di muratura intonacata o muratura a faccia a vista di altezza sino a 200 cm.

In entrambi i casi le recinzioni dovranno essere poste in linea arretrata di 60 cm rispetto al confine del lotto per consentire la posa di una siepe arborea esterna alla recinzione stessa così come riportato nelle tavole **P-06a** e **P-06b**. L'arretramento della siepe garantisce nel progetto la necessaria omogeneità del fronte privato quando lo stesso si attesta sullo spazio pubblico. Affinché il margine sia solido ed omogeneo sono state individuate le specie da piantumare nelle siepi miste di confine dell'intero comparto utilizzando esclusivamente *Carpinus betulus*, *Ostrya carpinifolia* e *Acer campestre*.

L'ambito A1, a prevalente destinazione commerciale, non potrà essere delimitato da alcuna recinzione.

Recinzioni interne agli ambiti di edificazione a separazione dei lotti

All'interno degli ambiti di edificazione le divisioni tra i lotti potranno essere realizzate in muratura intonacata o in muratura a faccia a vista o in rete metallica con siepi arboree, in modo omogeneo per l'intero ambito, fermo restando l'altezza massima di 160 cm.

d) Distribuzione e parcheggi privati all'interno degli ambiti di edificazione

La distribuzione viaria e i parcheggi interni agli ambiti di edificazione ma esterni ai lotti, ove previsti, concorrono al disegno complessivo del Piano e pertanto sono da ritenersi vincolanti nella loro geometria di progetto (tavole **P-05.1a** e **P-05.1.b**).

I suddetti parcheggi privati individuati esternamente ai lotti non concorrono al soddisfacimento dello standard che dovrà essere reperito all'interno del singolo lotto.

La dotazione di parcheggi pertinenziali da reperire per le diverse funzioni insediabili verrà definita in sede di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività e verificata ai sensi della vigente normativa in materia.

I parcheggi pertinenziali relativi al fabbricato con destinazione commerciale dovranno soddisfare la dotazione minima dettata dalla delibera regionale in materia di commercio (1253/1999), dotazione che si considera prevalente rispetto alle disposizioni di RUE, e realizzati in interrato.

e) Parcheggi privati seminterrati e interrati e locali pertinenziali

E' ammesso all'interno del sedime del fabbricato un piano seminterrato destinato ad ospitare autorimesse e locali accessori fermo restando che la quota di estradosso del solaio di copertura dello stesso non ecceda i 50 cm rispetto alla quota di marciapiede stradale di accesso all'ambito.

Per gli ambiti di edificazione dove è espressamente prevista l'area di massima localizzazione dei locali seminterrati, tale quota è fissata nel limite massimo di 100 cm compreso lo strato di terreno vegetale di almeno 40 cm sopra l'estradosso del solaio di copertura.

I parcheggi interrati, comunque ammessi, se al di fuori del sedime del fabbricato dovranno assicurare oltre l'estradosso del solaio di copertura uno strato di terreno vegetale di almeno 40 cm; in tal caso detta superficie è da considerarsi a tutti gli effetti permeabile.

Non sono ammessi corselli scoperti di accessibilità ai garages o alle autorimesse.

Le rampe carrabili di accesso alle autorimesse dovranno avere una pendenza non superiore al 20%.

f) Parcheggi privati fuori terra

Nelle tavole **P-06a** e **P-06b** sono indicate le sole tipologie che prevedono parcheggi fuori terra con accesso diretto dalle aree di distribuzione privata interna agli ambiti.

g) Destinazioni d'uso

Il PUA è stato dimensionato per quanto concerne le aree di cessione per gli usi che producono il maggior carico di standard urbanistico (70% della SU ad uso Residenziale – 30% della SU ad uso funzioni ammesse).

Nell'ambito del presente progetto la destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale (uso R1), comprensiva dei locali accessori ad essa connessi, secondo quanto previsto dal RUE in vigore al momento dell'approvazione del PUA.

Per quanto riguarda il sub comparto "A" nell'Ambito A1 è inoltre prevista una SU pari a mq 913,08 con destinazione d'uso per funzioni ammesse dal RUE, uso D2 ed in particolare alcuni sub-usi C. In riferimento alle Norme di Programmazione per le Attività Commerciali del Comune di Montechiarugolo è possibile prevedere in tale ambito l'insediamento di una piccola/medio struttura per la vendita di tipo alimentare.

h) Tipologia delle costruzioni

Sono ammesse costruzioni residenziali unifamiliari, bifamigliari e plurifamigliari e costruzioni commerciali in corpi di fabbrica isolati e/o accorpati, secondo il numero massimo di piani fuori terra e le altezze massime definite nelle tavole **P-06a** e **P-06b**.

i) Sottotetti

Sono ammessi locali sottotetto a copertura inclinata; la falda dovrà avere una pendenza tra il 25/35%.

Nelle sole tipologie dove è espressamente prevista l'area di massima localizzazione dei locali seminterrati i volumi dei sottotetti dovranno essere arretrati di almeno 2,00 ml dal piano di facciata; tali volumi non determinano maggior altezza del fabbricato e pertanto non concorrono alla verifica dell'altezza massima degli edifici.

j) Altezze interne dei locali

Le altezze interne dei vani devono essere conformi a quanto previsto dal RUE in vigore al momento dell' approvazione del PUA.

k) Accessi carrabili agli ambiti di edificazione

Gli accessi carrabili ai vari ambiti di edificazione risultano elemento vincolante fatto salvo che potranno subire modeste modifiche planimetriche di posizionamento in sede di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione purché non vengano modificate le quantità di aree di cessione per standard di verde attrezzato o di parcheggio pubblico.

l) Quote altimetriche di progetto

Fermo restando le altezze massime dei fabbricati le quote stradali potranno subire variazioni a seguito di modifiche rese eventualmente necessarie in fase di progettazione esecutiva.

ARTICOLO 3.3

ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI E MODALITA' DI RISPETTO DEI REQUISITI DELLA LEGGE 13/1989

Tutti i percorsi pedonali esterni dovranno avere pendenza minore dell'8%, in modo da essere agibili da persone portatrici di handicap; tutti i marciapiedi, i pedonali e le piste ciclabili in prossimità degli attraversamenti stradali dovranno essere dotati di rampe di accesso di adeguata pendenza.

Tutte le opere previste dovranno rispettare le norme previste dalla Legge 13/1989 per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

ARTICOLO 3.4

RICONOSCIMENTO DELLE CARATTERISTICHE DEL PUA

Gli schemi tipologici riportati nel presente Piano hanno valore indicativo e pertanto non costituiscono base per la verifica di conformità dei parametri edilizi, igienico sanitari e della disciplina sulle distanze che verranno invece asseverati in sede di presentazione dei relativi titoli abilitativi.

Per ogni lotto individuato nelle tavole **P-06a** e **P-06b** il titolo abilitativo a edificare dovrà essere redatto e rilasciato per l'intero lotto.

L'edificazione potrà avvenire per stralci funzionali.

ARTICOLO 3.5

AREE PER GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

E' consentita l'installazione, a norma di Legge, di corpi per il condizionamento e per il riscaldamento in esterno solo se occultati e non visibili da spazi esterni sia pubblici che privati.

ARTICOLO 3.6

ELABORATO DI RIFERIMENTO

Relativamente ai dati di Piano quali superficie complessiva, superficie fondiaria, superficie utile, altezza massima degli edifici, numero massimo di livelli, area massima di sedime dell'edificazione, area di localizzazione dei locali seminterrati, attestabilità prevalente dei fronti, si fa riferimento a quanto riportato nelle tavole **P-06a** e **P-06b**.

TITOLO IV

MODALITA' COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE

ARTICOLO 4.1 **MODALITA' COSTRUTTIVE**

Gli interventi dovranno avere carattere di unitarietà progettuale per ogni lotto di edificazione sia per quanto concerne gli stilemi caratterizzanti che i materiali di finitura dei prospetti.

ARTICOLO 4.2 **ELEMENTI TECNOLOGICI**

Le cabine elettriche previste nel progetto esecutivo convenuto con l'Enel, saranno interrato o realizzate in opera con materiali tradizionali, fatto salvi i dettami normativi dell'ente gestore.

Le piazzole per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata saranno definite con Enia e con l'Amministrazione comunale.

L'impianto di illuminazione pubblica di PUA sarà alimentato mediante l'impiego di un impianto a pannelli fotovoltaici; i pannelli di detto impianto, per scelte progettuali, saranno installati in copertura dell'edificio da costruirsi sul lotto A1. Nello stesso edificio adibito in parte a spazi di uso pubblico potranno trovare collocazione i vani tecnici dello stesso impianto di produzione di energia alternativa. Il progetto dovrà comunque essere concertato con l'ente gestore.

ARTICOLO 4.3 **ELEMENTI ARCHEOLOGICI**

Durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli eventuali elementi archeologici.

TITOLO V

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUA

ARTICOLO 5.1

CRITERI DI TRASFERIMENTO E ACCORPAMENTO DELLA SU TRA LOTTI E TRA AMBITI DI EDIFICAZIONE

Le SU previste per ogni singolo lotto possono variare fino al limite massimo del 15%, anche tra ambiti di edificazione diversi, senza che ciò determini variante al PUA.

Tale possibilità è concessa previa cessione della SU mediante asseveramento della proprietà nel caso sia la stessa per entrambi i lotti interessati, ovvero mediante presentazione di dichiarazione notarile (atto registrato e trascritto) se i proprietari sono diversi.

ARTICOLO 5.2

CRITERI DI EDIFICAZIONE IN ADERENZA AL CONFINE DEL LOTTO

E' consentita la costruzione di autorimesse private interraste sul confine del nel rispetto di quanto stabilito al precedente Art. 3.2 lettere a) e d).

ARTICOLO 5.3

VARIANTI AL PUA

Non costituiscono variante al PUA le modifiche che investono i seguenti elementi:

- sistemazione delle aree verdi e delle sezioni stradali, delle piste ciclabili o pedonali;
- modifiche di tracciato e tipologia delle reti tecnologiche concordate con gli enti e gli uffici comunali preposti;
- modifiche che investano l'assetto tipologico e distributivo degli edifici e che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti del presente planivolumetrico, purché da esse non derivi modifica ai vincoli specificati agli articoli precedenti;
- ulteriori nuovi accessi carrai ai lotti interni purché rimanga invariata la geometria distributiva interna agli Ambiti;
- trasferimenti di SU nei limiti stabiliti al precedente Art. 5.1;
- accorpamento dei lotti individuati nelle tavole **P-06a** e **P-06b**.