

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO
PROVINCIA DI PARMA

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
DENOMINATO C5 n.2-3 in MONTICELLI TERME

ACCORDO OPERATIVO di VARIANTE N. 02 al P.I.I. dei PUA C5 n.2e3

N.T.A. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Ing. Alfredo Soncini

.....

• **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 nonché della SF come da progetto di PUA.
- Comparto C5-3 - cessione gratuita al Comune del 18% della Su nonché della SF come da progetto di PUA.

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

Comparto C5-2: Su in cessione	mq 686,70
Comparto C5-3: Su in cessione	mq 585,90
<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:

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

• **Modifiche intervenute dal 2004**

Con Delibera di G.C. n. 54 del 09/04/2004 e Successiva Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 27/09/2004 l'Amministrazione comunale, ha modificato l'assetto urbanistico complessivo dei PUA C5 dal n.1 al n.8, eliminando la formazione della strada di dorsale viabilistica prevista dal Progetto IRETI per incarico conferito dalla medesima Amministrazione Comunale.

In tal modo ha eliminato l'obbligo di formazione delle stesse viabilità a carico dell'amministrazione comunale con spesa pro quota a carico dei soggetti attuatori dei vari PUA C5.

Nel PUA C5 2e3 detta operazione ha implicato l'eliminazione del tratto di dorsale previsto a partire dall'incrocio con via Andrea Borri (tratto a Sud) fino al collegamento con il PUA C5 n.1.

In capo ai soggetti attuatori del PUA C5 2e3, è quindi rimasto in carico la formazione del tratto di viabilità a partire dalla via Ponticelle fino all'incrocio con la via Borri (tratto a Sud).

In tal modo l'Amministrazione Comunale ha lasciato in carico ai soggetti attuatori la spesa e l'onere per realizzare la strada veicolare di ingresso al PUA ed anche per la formazione della pista ciclopeditonale parallela alla veicolare.

Per uniformare e perequare i relativi costi con gli altri PUA C5, l'amministrazione comunale ha consentito ai soggetti attuatori del PUA C5 n.2e3 di non realizzare le opere di Urbanizzazione relative al tratto di strada di PUA ad est della viabilità di ingresso dalla via Ponticelle ricompresa tra i lotti 57 e 58. Occorre dire che in questa zona del Piano come in tutto il PUA C5 2e3, i sottoservizi e le reti sono stati già realizzati e collaudati in data 02/08/2017 – Prot. 8840.

Nel contempo i soggetti attuatori, realizzeranno la pista ciclopeditonale ad ovest del PUA che serve da collegamento al PUA dalla via Ponticelle ed inoltre, realizzeranno il Ponticello al di sopra del Rio Arianazzo, necessario al Collegamento con l'area ad Ovest del suddetto Rio, verso le contigue aree in gestione al Circolo Punto Blu.

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 dalle norme di PUG Vigente 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

PARAMETRI	P11 C5-2	P11 C5-3	VARIANTE N° 3 AL RUE	totali
SU MASSIMA AMMESSA (mq)	<u>2.725</u>	<u>2.325</u>	<u>+ 675</u>	
H MASSIMA (m)	<u>11,80</u>	<u>11,80</u>		
VL (m/m)	<u>0,50</u>	<u>0,50</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>3.815</u>	<u>3.255</u>	<u>675</u>	<u>7.745</u>
S2 = 1,5 mq/mq di SU	<u>5.722,50</u>	<u>4.882,50</u>	<u>1.012,50</u>	<u>11.617,50</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 nel fiume Enza e, ad est con aree agricole coltivate, ed a nord con l'area per attrezzature private denominata "Ex-Lago Azzurro" e a sud con una fascia di edifici residenziali e una zona dell'ex caseificio San Donnino, attestati sulla Via Ponticelle.

Le aree dei due piani sono individuate al Catasto Terreni di Montechiarugolo al foglio 7 e si riferiscono alle particelle individuate nella convenzione urbanistica (Atto Notaio Gardelli Rep. 71293 – del 09/10/2009) e come risulta dall'allegata TABELLA A di Zonizzazione della Variante n. 1 al PUA.

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 (NB: valore attinente alla superficie utile assegnata a ciascun lotto).

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 di intervento oppure, qualora risultino impossibili da realizzare, mediante la loro monetizzazione in conformità all'art. 59 del RUE.

A.O. di Variante n.2 al P.I.I. dei PUA C5 2e3

ART. 4) - ZONIZZAZIONE E DIMENSIONAMENTO

	P.II C5-2	P.II C5-3	Parziali	VALORI TOTALI DI PUA originario	VALORI TOTALI DI VARIANTE n. 1 AL PUA	VALORI TOTALI - A.O. di VARIANTE n. 2 al PUA
ST (mq)	34.078,00	58.567,00		92.645,00	92.645,00	92.645,00
SU TOT. C5/2-3 (mq)	3.815,00	3.255,00		7.070,00	7.070,00	7.070,00
SU privata (mq)	3.128,30	2.669,10		5.797,40	5.797,40	5.797,40
SU pubblica (mq) (cessione del 18%)	686,70	585,90	1.272,60			
SU da variante RUE N° 3 –pubblica		675,00	1.272,60	1.947,60	1.947,60	1.947,60
SU COMPLESSIVA				7.745,00	7.745,00	7.745,00
S2				12.724,00	12.053,00	11.790,00
PARCHEGGIO PUBBLICO				2.308,00	2.830,00	2.214,00
SF PRIVATA				47.181,00	46.314,00	46.314,00
SF PUBBLICA				5.050,00	5.070,00	5.070,00
AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (viabilità, marciapiedi, isole ecologiche, aree per servizi tecnologici, parcheggi, Verde di Rispetto Stradale di U1, ecc.) depurati dalla mancata realizzazione della Dorsale Viabilistica				22.313,00	23.305,00	13.180,00
VIABILITA' PRIVATA				1.160,00	1.165,00	1.165,00
VERDE PRIVATO				1.908,00	1.908,00	10.244,00

ART. 5) LOTTI EDIFICABILI DI PROGETTO

Vedere allegata **TABELLA "A" di Zonizzazione** (per individuazione dei dati progettuali)

Vedere allegata **TABELLA "B" di ripartizione lotti per edifici bifamiliari** – agli atti con Prot. 12018 del 13/10/2017;

Tipologie realizzabili:

- Unifamiliare su un lotto (lotti da 1 a 56)
- Bifamiliare su un lotto (lotti da 1 a 56) per facoltà ammessa dalla Tabella B;
- Bifamiliare su due lotti qualora le due unifamiliari risultino accorpate sul confine tra i due lotti;
- Trifamiliare su due lotti (lotti da 1 a 56) per accorpamento di due lotti contigui;
- Quadrifamiliare su due lotti contigui (lotti da 1 a 56), per accorpamento di due edifici bifamiliari realizzabili ai sensi della Tabella B;
- Plurifamiliare (lotti 57 e 58) - con uno o più edifici aventi massimo 16 unità abitative per lotto.

Proprietà/Soggetti attuatori - come da TABELLA A;

Unità Abitative sui Lotti

- n.1 – in caso di formazione di una Unifamiliare su un Lotto;
- n.2 – in caso di formazione di una Bifamiliare su un Lotto limitatamente alle quantità previste dalla Tabella B;
- n.2 – in caso di formazione di una Bifamiliare con su due Lotti contigui, in caso di accorpamento delle due unità sulla linea di confine tra i lotti;
- n.3 – in caso di formazione di un fabbricato trifamiliare su due Lotti;
- n.4 – in caso di formazione di un fabbricato quadrifamiliare su due lotti inteso come accorpamento di due bifamiliari, limitatamente alla facoltà di cui alla Tabella B (due Lotti con due bifamiliari);
- n.16 - per i ciascuno dei Lotti 56 e 57 - mediante la formazione di Condomini e/o edifici plurifamiliari.

TABELLA A di ZONIZZAZIONE

INDIVIDUAZIONE TIPOLOGIE EDILIZIE - PROPRIETA' - DATI CATASTALI - SUPERFICI FONDARIE e SUPERFICI UTILI

LOTTO	TIPOLOGIA	N. UNITA'	N. PIANI	AVENTE TITOLO	PARTICELLE CATASTALI	SF Nuovi Lotti su base catastale VARIANTE n 2 al PUA MQ.	SU Nuovi Lotti VARIANTE n 2 al PUA MQ.	SUP FONDARIA di CONVENZIONE (sup. catastali) MQ.
1	UNIFAMILIARE (*)	1 (*)	1-2	CAVALCA PIERLUIGI	505	733,00	120,00	733,00
2	TRIFAMILIARE	3	1-2	CAVALCA PIERLUIGI	506+701	1549,00	200,00	773,00
3					575+519			776,00
4	UNIFAMILIARE	1	1-2	ARCADUE SRL	576	772,00	104,00	772,00
5	TRIFAMILIARE	3	1-2	ARCADUE SRL	577	1544,00	200,00	772,00
6					578			772,00
7	UNIFAMILIARE (*)	1 (*)	1-2	ARCADUE SRL	579+604	1474,00	112,00	1474,00
8	TRIFAMILIARE	3	1-2	CAVALCA PIERLUIGI	508+512	1594,00	200,00	830,00
9					513			764,00
10	UNIFAMILIARE	1	1-2	ARCADUE SRL	514+567	764,00	104,00	764,00
11	TRIFAMILIARE (*)	3 (*)	1-2	ARCADUE SRL	568	1528,00	200,00	764,00
12					569			764,00
13	UNIFAMILIARE (*)	1 (*)	1-2	ARCADUE SRL	570	740,00	108,00	740,00
14	UNIFAMILIARE (*)	1 (*)	1-2	ARCADUE SRL	581	1285,00	112,00	1285,00
15	UNIFAMILIARE (*)	1 (*)	1-2	EDILMONTANARI Srl SONCINI ALFREDO	511	748,00	130,00	748,00
16	UNIFAMILIARE (*)	1 (*)	1-2	EDILPOLARIS Srl	516	764,00	130,00	764,00
17	TRIFAMILIARE	3	1-2	ARCADUE SRL	515+574	1528,00	200,00	764,00
18					573			764,00
19	UNIFAMILIARE	1	1-2	FORNACIARI-DONNICI	572	764,00	104,00	764,00
20	UNIFAMILIARE (*)	1 (*)	1-2	ARCADUE SRL	571	740,00	108,00	740,00
21	UNIFAMILIARE	1	1-2	EDILPOLARIS Srl	582	1233,00	100,00	1233,00
22	UNIFAMILIARE	1	1-2	EDILPOLARIS Srl	530	821,00	100,00	821,00
23	BIFAMILIARE SU 2 LOTTI (23+24)	2	1-2	EDILPOLARIS Srl	531	1146,00	170,00	764,00
24					532			764,00
25	UNIFAMILIARE (*)	1 (*)	1-2	EDILPOLARIS Srl	533	1146,00	130,00	764,00
26	BIFAMILIARE SU 2 LOTTI	2	1-2	EDILPOLARIS Srl	534+565	764,00	100,00	764,00
27					566	740,00	100,00	740,00
28	UNIFAMILIARE	1	1-2	EDILPOLARIS Srl BETTATI HOUSE Srl	555+601+584	766,00	90,00	766,00
29	UNIFAMILIARE (*)	1 (*)	1-2	BETTATI HOUSE Srl	585+586	1426,00	105,00	1426,00
30	UNIFAMILIARE	1	1-2	EDILPOLARIS Srl	539	740,00	100,00	740,00
31	UNIFAMILIARE	1	1-2	EDILPOLARIS Srl	538	764,00	100,00	764,00
32	BIFAMILIARE SU 2 LOTTI	2	1-2	EDILPOLARIS Srl	537	764,00	100,00	764,00
33					536	764,00	100,00	764,00
34	UNIFAMILIARE	1	1-2	EDILPOLARIS Srl	535+564	764,00	90,00	764,00
35	UNIFAMILIARE	1	1-2	EDILPOLARIS Srl	563	740,00	100,00	740,00
36	UNIFAMILIARE (*)	1 (*)	1-2	BETTATI HOUSE Srl	556+600	786,00	100,00	786,00
37	UNIFAMILIARE (*)	1 (*)	1-2	BETTATI HOUSE Srl	599	793,00	100,00	793,00
38	UNIFAMILIARE	1	1-2	BETTATI HOUSE Srl	598	1180,00	110,00	1180,00
39	UNIFAMILIARE	1	1-2	EDILPOLARIS Srl	521+540	825,00	100,00	825,00
40	UNIFAMILIARE	1	1-2	EDILPOLARIS Srl	541	719,00	100,00	719,00
41	UNIFAMILIARE	1	1-2	EDILPOLARIS Srl	543	699,00	100,00	699,00
42	UNIFAMILIARE	1	1-2	EDILPOLARIS Srl	544	699,00	100,00	699,00
43	UNIFAMILIARE	1	1-2	BETTATI HOUSE Srl	546+561	710,00	100,00	710,00
44	UNIFAMILIARE (*)	1 (*)	1-2	BETTATI HOUSE Srl	559	754,00	90,00	754,00
45	UNIFAMILIARE (*)	1 (*)	1-2	CHINCA ANNALISA	558	754,00	100,00	754,00
46	UNIFAMILIARE (*)	1 (*)	1-2	CHINCA ANNALISA	597+557	754,00	125,00	754,00
47	UNIFAMILIARE (*)	1 (*)	1-2	CHINCA ANNALISA	596	749,00	80,00	749,00
48	UNIFAMILIARE	1	1-2	CHINCA ANNALISA	595	1211,00	100,00	1211,00
49	UNIFAMILIARE (*)	1 (*)	1-2	EDILPOLARIS Srl	526	798,00	110,00	798,00
50	UNIFAMILIARE (*)	1 (*)	1-2	EDILPOLARIS Srl	522+551	721,00	100,00	721,00
51	UNIFAMILIARE	1	1-2	EDILPOLARIS Srl	550+523	812,00	120,00	812,00
52	UNIFAMILIARE	1	1-2	EDILPOLARIS Srl	549	795,00	110,00	795,00
53	UNIFAMILIARE	1	1-2	GRAZZI-GALLIANI	548	798,00	110,00	798,00
54	UNIFAMILIARE	1	1-2	RIGHI DAVIDE	547+560	812,00	110,00	812,00
55	UNIFAMILIARE (*)	1 (*)	1-2	EDILPOLARIS Srl	525	995,00	107,00	995,00
56	UNIFAMILIARE (*)	1 (*)	1-2	EDILPOLARIS Srl	524	845,00	107,00	845,00
57	PLURIFAMILIARE	1-16	2	COMUNE	589	2515,00	973,50	2515,00
58	PLURIFAMILIARE	1-16	2	COMUNE	590	2555,00	973,50	2555,00
TOTALE						51.384,00	7.743,00	51.384,00
(*)	FACOLTA' di TRASFORMAZIONE in BIFAMILIARE a SECONDA della TABELLA di RIPARTIZIONE tra SOGGETTI ATTUATORI - Prot. 12018 del 13-10-2017 di Perinenza ai Rispettivi soggetti							
STRADELLI PRIVATI								
				Lotti 40-41-51-52	542	300,00		
				Lotti 42-43-53-54	545	300,00		
				Lotti 49-50-55-56	527	300,00		
				Lotti 21-28-29	583	265,00		
				TOTALE		1.165,00		
S. FONDARIA TOTALE CATASTALE e di VARIANTE n. 1 al PUA						52.549,00		
AREE DI CESSIONE di VARIANTE n. 2								
				VERDE S2		11.790,00		
				PARCHEGGI PUBBLICI		2.214,00		
				VERDE U1		2.668,00		
				VIABILITA' INTERNA PUA		11.180,00		
				VIABILITA' DI INGRESSO al P.I.I. C5 2e3		2.000,00		
				TOTALE		29.852,00		
				VERDE PRIVATO		10.244,00		
S. TERRITORIALE TOT. da CONVENZIONE Originaria e di VARIANTE n. 2 al PUA						92.645,00		

DELIBERA DI G.C. N. 112/2015 DEL 29/10/2015

INDIRIZZI PER LA VARIANTE N.1 AL PUA C5-2/3 DI INIZIATIVA PUBBLICA IN MONTICELLI TERME

CALCOLO DISPONIBILITA' DI LOTTI PER EDIFICI BIFAMILIARI ALL'INTERNO DEL PUA

Lotti dei privati oggetto di convenzione urbanistica sottoscritta in data 05/10/2009 = n. 56 Lotti

Lotti dei privati di cui è stato Rilasciato P.d.C. - e sono cominciato l'inizio Lavori - ed è avvenuta la Costruzione di edifici unifamiliari e Trifamiliari = n. 17 (individuazioni lotti costruiti = 4 - 5 - 6 - 10 - 17 - 18 - 28 - 32 - 33 - 34 - 40 - 41 - 42 - 43 - 51 - 52 - 54)

Calcolo Lotti per Bifamiliari da suddividere tra soggetti attuatori che ad oggi sono titolari della convenzione urbanistica

Lotti per Bifamiliari: $(56 - 17) = 39$ Lotti liberi x 30% = n. 11,7 - valore arrotondabile a n. 12 Lotti per Bifamiliari che saranno ripartiti come da delibera

RIPARTIZIONE LOTTI PER BIFAMILIARI TRA SOGGETTI ATTUATORI DEL C5 n. 2 e 3

N.	SOGGETTO ATTUATORE AL MOMENTO DELLA PRIMA DELLA CONVENZIONE	N. LOTTI	N.	SOGGETTO ATTUATORE AD OGGI	TOTALE LOTTI DI CUI GLI ATTUALI PROPRIETARI RISULTANO SOGGETTI ATTUATORI AD OGGI	PERCENTUALE PER LA RIPARTIZIONE DEI N. 12 LOTTI AMMESSI	N. LOTTI DA RIPARTIRE	N. LOTTI PER BIFAMILIARI A SEGUITO DI ABBONDERAMENTO	Lotti da individuare al momento della presentazione della pratica di Permesso di Costruire
1	BETTATI TIZIANA e ZANNI GRAZIELLA	12,0		EDIL POLARIS s.r.l.	12,0				
2	BETTATI ERMES e FIORANI	12,5		EDIL POLARIS s.r.l.	12,5				
3			3	EDIL POLARIS s.r.l.	24,5	0,438	5,260	5	
4	BETTATI GIANNI e CHINCA ANNALISA	10,5							
5			5	CHINCA ANNALISA	4,0	0,071	0,957	1	
6			6	BETTATI HOUSE s.r.l.	6,5	0,116	1,393	1	
7	ARCADUE s.r.l.	13,0	7	ARCADUE s.r.l.	13,0	0,232	2,788	3	
8	CAVALCA - EDILMONTANARI s.r.l.	5,5				1,7			
9			9	CAVALCA	5,0	0,089	1,071	1	
10			10	EDILMONTANARI s.r.l.	0,5	0,009	0,107	0,5	
11	SONCINI ALFREDO-RIGHI ANGELO-RIGHI DAVIDE	2,5							
12			12	SONCINI	2,5	0,045	0,538	0,5	
13	TOTALE LOTTI	55,0			56,0			12,00	

TABELLA B - ripartizione lotti per edifici bifamiliari

TITOLO II

ART. 6) - AREE DI INTERVENTO

1. Il numero dei lotti definito nella Tav. 4 è vincolante ed i dati di intervento sono contenuti nella tabella A di cui al precedente Articolo n.5 che fa propria la Proposta condivisa di cui alla Tabella B (Prot. 12018 del 13/10/2017) che individua la facoltà dei soggetti attuatori di realizzare edifici Bifamiliari su un proprio lotto.
2. L'accorpamento dei lotti è consentito nella misura massima di n° 2 (due) lotti contigui.
3. In caso di accorpamento di due lotti sarà possibile realizzare un massimo di n.3 (tre) unità abitative oppure n.4 (quattro) unità abitative queste ultime unicamente per interventi da realizzarsi in forza alla Proposta condivisa di cui alla Tabella "B" relativa alla facoltà di realizzazione di edifici Bifamiliari – Prot. 12018 del 13/10/2017.
4. In caso di accorpamento di due lotti il numero massimo consentito di accessi carrabili potrà essere in numero di tre. Unicamente in caso di accorpamento di due lotti, funzionale alla formazione di due+due unità abitative ai sensi della proposta condivisa di cui alla Tabella "B", gli accessi carrabili potranno variare da 1 a 4 come previsto nel relativo progetto di Permesso di Costruire, fermo restando comunque, quanto previsto al successivo art.11 e da quanto previsto delle Norme del Codice della Strada
5. Il numero delle unità abitative riportate in Tav.4 è vincolante, fermo restando quanto consentito dalla proposta condivisa di cui alla Tabella "B" – Prot. 12018 del 13/10/2017 - e quindi, come previsto al precedente punto 3 ed anche dall'art 5.
6. Sono consentiti spostamenti di S.U. nella quantità massima del 10% della SU consentita in ciascun lotto ed in modalità "una tantum" relativamente alle superfici indicate nella tabella A riportata anche in Tav.4. La modalità una tantum deve intendersi riferita allo spostamento di SU che potrà avvenire da uno o più lotti ad un lotto finale. Sulla SU di quest'ultimo si calcolerà la quantità massima percentuale di spostamento.
7. Le SU attribuite a ciascun lotto sono da intendersi quantità massime inderogabili, fermo restando quanto previsto al precedente punto 6.
8. Le **aree di standard per i parcheggi e il verde pubblico (S2)** sono definite e quantificate nella tabella della Tav. 6. In particolare gli Standard di parcheggio pubblico risultano già dimensionati in esubero anche per gli interventi previsti dalla Tabella "B" – Prot. 12018 del 13/10/2017. 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 IRETI s.p.a - 1° stralcio delle opere di urbanizzazione generale dei comparti C5; le medesime opere sono state collaudate e funzionanti.
Le opere di urbanizzazione relative alle reti del P.I.I. dei PUA C5 2e3 sono anch'esse state realizzate e collaudate con atto di Prot. 8840 del 02/08/2017 ed i relativi elaborati grafici di individuazione, sono stati allegati al medesimo collaudo (pertanto non saranno riposti).
10. La **dorsale viabilistica** ad est dei comparti, **non verrà più realizzata come è stato previsto dall'Amministrazione Comunale con propri atti di Delibera di Giunta Comunale n. 54 del 09/04/2024 e successivo Atto di Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 27/09/2024. Pertanto il tratto di Viabilità di Ingresso al PUA in precedenza di interesse complessivo a tutti i PUA C5, diventerà di interesse del solo comparto C5 2e3. Pertanto il medesimo rientrerà nelle Opere di Urbanizzazione del PUA e come tale, verrà realizzata dai soggetti attuatori a scomputo delle opere di urbanizzazione e di finitura previste a servizio dei Lotti 57 e 58 di proprietà dell'amministrazione comunale.**

ART. 7) - SUPERFICIE COPRIBILE DALL'EDIFICAZIONE

La proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili e superfici accessorie degli edifici residenziali ad esclusione di quanto previsto all'art.12 ultimo comma, dovrà essere compresa all'interno del perimetro che identifica la superficie copribile dalla edificazione di ciascun lotto e come risulta 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.

Saranno escluse dal rispetto di tale vincolo di giacitura, tutte le superfici accessorie relative alle piscine e dei manufatti per attrezzature da giardino e dei manufatti di servizio tecnico per le piscine. Inoltre previo accordo scritto tra vicini, potranno essere realizzati manufatti leggeri in legno o materiale similare, funzionali al ricovero auto allo scopo di reperimento delle dotazioni interne ai lotto.

In caso di accorpamento di due lotti, la superficie copribile potrà essere estesa anche alla zona in corrispondenza del confine tra i medesimi due lotti; il tutto fermo restando il mantenimento della distanza di ml. 5,00 dalle linee di confine ortogonali a quella 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 medesima strada privata ai fini edificatori.

Nei lotti confinanti con aree esterne al perimetro di P.I.I. aventi uso urbanistico residenziale di Zona B4 di RUE – Zona a verde Privato e di pertinenza dell'edificato urbano"- (o destinazioni equivalenti di PUG – Zona B1), e nel solo caso in cui l'intervento edificatorio ricada in terreni della medesima proprietà, la superficie copribile dall'edificazione potrà spingersi fino al limite della perimetrazione di P.I.I. salvo il rispetto delle distanze minime tra i confini di proprietà e quelle tra le pareti finestrate.

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 scale e le rampe di accesso alle autorimesse e/o alle cantine/locali ad uso accessorio, che il progetto edificatorio prevederà in zona seminterrata o interrate, cioè 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 e dei relativi fabbricati. Tali realizzazioni potranno concorrere al reperimento della superficie permeabile del lotto.

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, si dovranno osservare i seguenti requisiti:

- a) Gli edifici dovranno essere prevalentemente posizionati con asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 30°;
- b) Gli edifici dovranno essere tra loro ad una distanza tale da garantire "il diritto al sole" nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre);
- c) Gli edifici dovranno, eventualmente, schermarsi reciprocamente i fronti ovest al fine di limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva;

- d) Le aree di pertinenza progettate attraverso l'utilizzo del verde in modo da produrre effetti sul microclima delle stesse e si dovrà favorire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici;
- messa a dimora degli alberi 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 consentiti parziali modifiche alla giacitura e alla dimensione degli accessi carrabili previsti dalla tav. 5, con l'obbligo di reperire gli standard (parcheggio pubblico e di S2) nel caso di apertura di nuovi passi carrai rispetto a quelli indicati nella Tav.5, in applicazione a quanto previsto all'art.6, comma 4. Gli elaborati grafici depositati per il titolo edilizio dovranno prevedere, per ciascun lotto, accessi carrabili in numero non superiore alle unità immobiliari ammesse.

ART. 12) - RECINZIONI

Le recinzioni dei lotti privati prospicienti le aree pubbliche, devono essere realizzati con manufatto in laterizio faccia-vista e/o intonacato.

In caso di marciapiede stradale con andamento altimetrico sostanzialmente orizzontale, tali muretti avranno altezza pari o inferiore a circa cm. 60 dalla quota del marciapiede esterno. Qualora il marciapiede stradale abbia andamento altimetrico inclinato per effetto della pendenza del tratto di strada antistante, tali muretti avranno altezza media pari o inferiore a circa cm. 60. In entrambi i casi la soprastante cancellata potrà avere altezza massima pari a cm 110.

Tra terreni/Lotti di diversa proprietà e nel caso di conformazioni altimetrica inclinata di alcune strade di PUA, viene ammessa la formazione di un salto di quota tra i terreni sistemati dei due lotti confinanti.

Allo stesso modo, tra i terreni sistemati interni ai lotti di PUA e le aree esterne confinanti col perimetro di PUA, viene ammessa la formazione di manufatti necessari alla formazione di un salto di quota. In questi due casi risultando necessaria la formazione di una muretta di sostegno e di contenimento del terreno, la medesima muretta potrà emergere dal terreno sistemato posto alla quota più alta e, comunque, ad altezza uguale alla quota di emergenza delle murette presenti in frontestrada.

Qualora nelle aree pertinenziali dei fabbricati privati fossero realizzati manufatti emergenti relativi alle superfici accessorie interrate o seminterrate ad una distanza inferiore ai ml.5,00 dal confine o in confine stesso con aree di proprietà pubblica, le recinzioni private dovranno essere realizzate con muratura piena per una altezza media pari a m. 1,50 (+ o - 30 cm) dalla quota del marciapiede o dalla quota dell'area pubblica esterna.

Analogamente, nello stesso caso, le recinzioni tra due o più proprietà private potranno essere realizzate in manufatto murario per un'altezza media di ml.1.50 (+ o - 30 cm) e/o con tipi diversi in grigliato metallico con siepe interna al lotto per un'altezza media di ml. 1,50 (+ o - 30 cm). In entrambi i casi il progetto di intervento sarà sottoposto al parere della C.Q.A.P. e nel primo caso anche al parere dell'Ufficio Comunale Demanio e Patrimonio.

Le recinzioni dei lotti privati che ricadono nella fascia di rispetto stradale della dorsale viabilistica, devono essere di norma realizzati con fittoni e rete metallica plastificata interposta a siepe di essenze autoctone; vengono consigliate le seguenti essenze: - Pyracantha coccinea - Cotoneaster in varietà - Ligustrum aureum - Carpinus betulus - Spiraea.

Non Sono comunque ammessi manufatti di cordolatura della suddetta recinzione, con sporgenza di circa cm. 20 dal terreno sistemato.

I confini tra lotti privati possono essere delimitati con semplice rete metallica e fittoni, per una altezza totale massima di m 1.60 - 1,80. 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 con finitura del manto in tegole di cemento o laterizio, tegole tipo canadese e/o in pannelli metallici in rame o similari preverniciati e/o in materiale lapideo, e/o a tetti verdi.

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 60% dell'intera superficie coperta.

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

Finitura esterna dei fabbricati: sono ammesse finiture esterne ad intonaco tinteggiato e/o rivestimento tipo geopietra e/o lastre in ceramica di grande formato e/o pannelli metallici preverniciati e/o mattone faccia vista, quest'ultimo limitatamente alle tonalità del giallo paglierino e del rosato. Altri materiali di finitura quali il calcestruzzo a vista e/o similari, i marmi, i legni e le pareti con verde vegetale possono essere utilizzati in modo non prevalente rispetto alla sagoma dell'edificio.

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 e/o in Pvc o altri materiali colorati.

Basculi/portoni per autorimesse: sono ammessi serramenti con finitura in legno o in lamiera preverniciata e/o in Pvc o altri materiali colorati.

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'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 o in vetro. E' escluso l'uso dei seguenti materiali: acciaio INOX a vista, legno e plastiche.

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 e/o in lamiera metallica preverniciata.

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 grigi di varia tonalità oltre alle tinte dei gialli, aranci, rossi, della serie 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.

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

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

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 sono previste nel Progetto IRETI e come tali risultano di loro competenza.

In ogni caso 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 IRETI 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; in alternativa è ammessa l'alimentazione con allaccio alla rete Enel, ma con la predisposizione dell'illuminazione a Led.

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.

<u>TITOLO V</u>

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., salvo quanto previsto all'Art. 30 della Legge 98/2013 (Proroga Automatica) **e dalle normative intervenute.**

ART. 23) - MODALITA' ATTUATIVE

Il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione potrà prevedere l'attuazione delle medesime per stralci funzionali distinti. In relazione a detta previsione attuativa, gli interventi edilizi privati potranno venire realizzati in relazione ad ogni singolo stralcio attuativo previsto. Resta inteso che il certificato di conformità edilizia di ciascun fabbricato sarà rilasciato previa verifica dell'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione afferenti lo stralcio funzionale approvato o reso efficace mediante atto interno da parte dell'ufficio comunale preposto.

I progetti edilizi di ogni singolo lotto devono conformarsi a quanto previsto nelle presenti norme, oltre a quanto previsto dalla normativa edilizia ed 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 previste negli articoli precedenti;
2. Modifica delle tipologie edilizie non già previste negli articoli precedenti;
3. Modifica del numero e della posizione degli accessi carrabili ai lotti, fermo restando quanto previsto agli artt. 6, 11 e 16 comma 1, delle presenti norme.
4. Fusione/accorpamento di più di due lotti, salvo il caso dei lotti 49, 50, 55 e 56 con relativa area dello stradello privato di accesso;
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, fermo restando quanto previsto dai precedenti artt. 6, 11 e 16 comma 1.

ALLEGATO ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEFINIZIONE E APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI-RUE

Le NTA del PUA C5 2-3 potranno fare riferimento indifferentemente sia alle prescrizioni delle sottostanti indicazioni di parametri edilizi ed urbanistici (vigenti al momento dell'approvazione del PUA originario - 2008/2009), sia alle prescrizioni dei parametri edilizi ed urbanistici che sono state recepite in momenti successivi, sia dal RUE che da altri strumenti urbanistici generali.

- 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.

A.O. di Variante n.2 al P.I.I. dei PUA C5 2e3

- 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, purché non diversamente stabilito dalle specifiche Norme Tecniche del R.U.E., quando le aree di cessione non siano concretamente reperibili, né all'interno dell'area di intervento, né 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 dall'organismo comunale competente.

- 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, purché 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 standard;
 - 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.
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 m 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;

A.O. di Variante n.2 al P.I.I. dei PUA C5 2e3

- 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, magazzino 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.

TIPOLOGIE MONOFAMILIARI: LOTTI 1-56

PIANO INTERRATO

autorimessa e cantina



PIANO TERRA

unità 1



PIANO PRIMO

unità 1



PIANO SOTTOTETTO

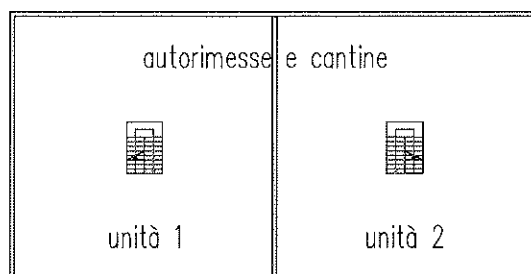
unità 1



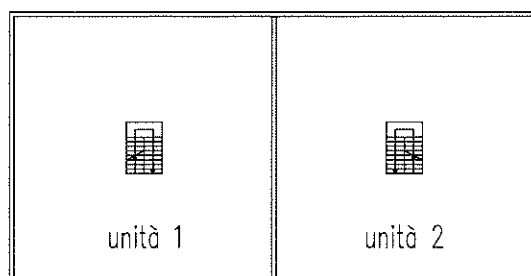
TIPOLOGIE UNIIFAMILIARI BINATE: LOTTI 1-56

per ACCOSTAMENTO EDIFICI UNIFAMILIARI
con MURO in COMUNIONE a CONFINE su DUE LOTTI

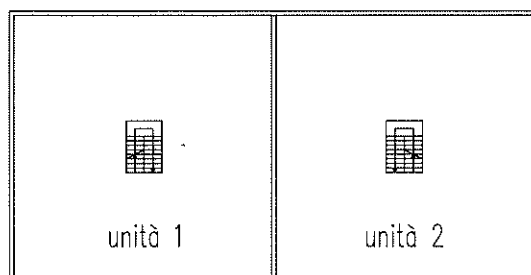
PIANO INTERRATO



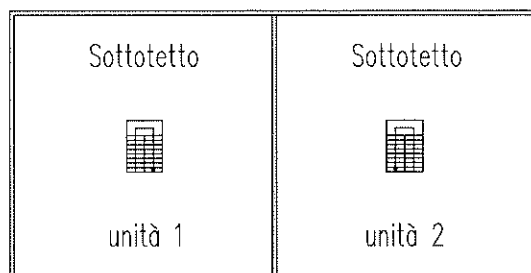
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



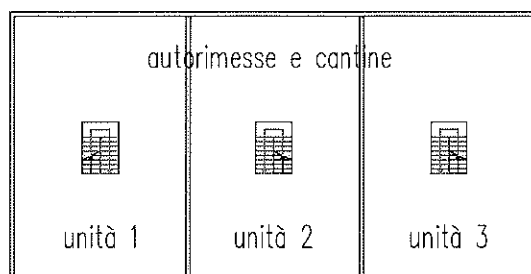
PIANO SOTTOTETTO



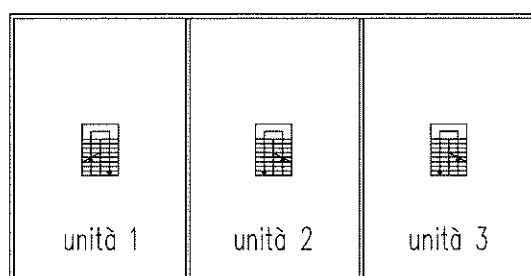
TIPOLOGIE TRIFAMILIARI: LOTTI 1-56

per ACCORPAMENTO di DUE LOTTI

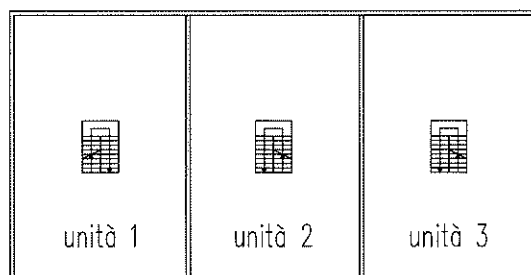
PIANO INTERRATO



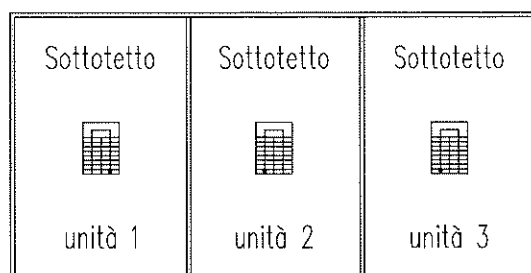
PIANO TERRA



PIANO PRIMO

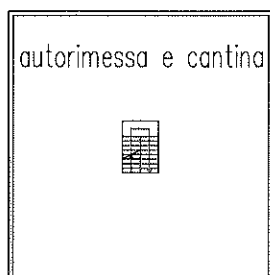


PIANO SOTTOTETTO

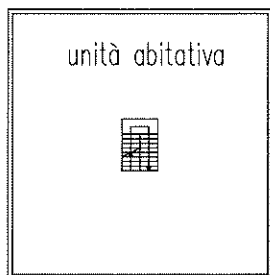
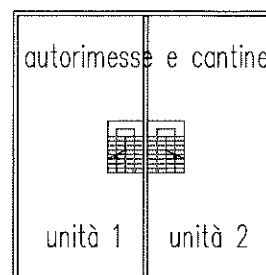


TIPOLOGIE UNI-BIFAMILIARI: LOTTI 1-56 SU UNICO LOTTO

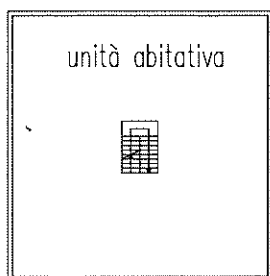
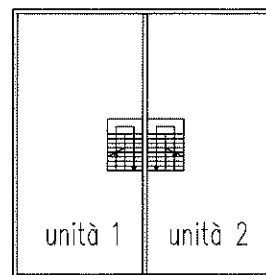
Facoltà di TRASFORMAZIONE in BIFAMILIARE a seconda della
TABELLA di RIPARTIZIONE tra SOGGETTI ATTUATORI approvata
con Prot. 12018 del 13/10/2017



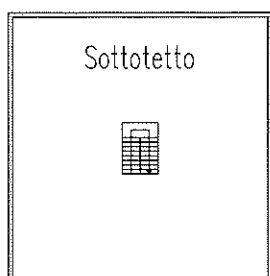
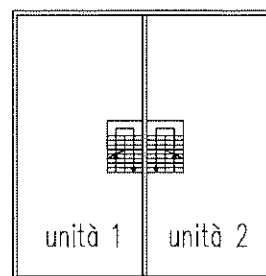
PIANO INTERRATO



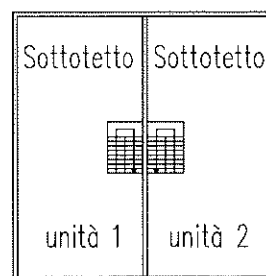
PIANO TERRA



PIANO PRIMO







PIANO SOTTOTETTO







TIPOLOGIE QUADRIFAMILIARI: LOTTI 1-56 per ACCORPAMENTO di DUE LOTTI

Facoltà di TRASFORMAZIONE di DUE BIFAMILIARI a seconda della
TABELLA di RIPARTIZIONE tra SOGGETTI ATTUATORI approvata
con Prot. 12018 del 13/10/2017





PIANO INTERRATO

autorimesse e cantine			
			
unità 1	unità 2	unità 3	unità 4





PIANO TERRA

			
unità 1	unità 2	unità 3	unità 4

PIANO PRIMO

			
unità 1	unità 2	unità 3	unità 4

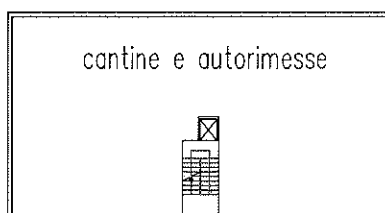
PIANO SOTTOTETTO

Sottotetto	Sottotetto	Sottotetto	Sottotetto
			
unità 1	unità 2	unità 3	unità 4

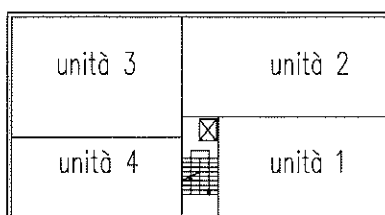
TIPOLOGIE PLURIFAMILIARI: LOTTI 57-58

Tipologia per Uno o più edifici per Lotto con un massimo di 16 unità abitative

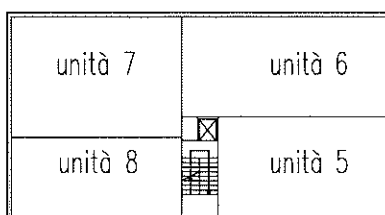
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO

