

CAPITOLO 1 – Contenuto del piano

ART. 1 – Individuazione e consistenza dell'area

L'area interessata dal presente piano particolareggiato comprende il territorio che ricade nella "zona di espansione C2" e parte del territorio contiguo, area quest'ultima che costituirà verde privato di pertinenza delle abitazioni e in parte verde pubblico.

Il perimetro di intervento di zona C2 individuato dal PRG ha un'estensione reale di 10076 mq, mentre la superficie di intervento proposta col presente piano particolareggiato, e comprensiva dell'area verde di pertinenza sopra specificata ha estensione di 11576 mq.

L'attuazione del piano particolareggiato è soggetta alle Norme di Attuazione del P.R.G. e al Regolamento Edilizio vigenti.

ART. 2 – Elaborati costituenti il piano

Relazioni:

R01_VAR01 – Relazione illustrativa e previsione di spesa

R02 – Documentazione fotografica

R03 – Visure e estratti catastali con indicazione limiti di proprietà, copia dei libretti di campagna, elenchi catastali, estratto di mappa, estratto C.T.R.

R04 – Stralcio di PRG e NTA

R05_VAR01 – Norme di attuazione, tabelle dei dati di progetto

R06 – Bozza di convenzione

R07 – Perizia geologico-tecnica

Elaborati grafici

U00 - Inquadramento generale – stralcio di P.R.G.

U01 - Rilievo: sovrapposizione confini catastali e recinzioni esistenti

U02 - Progetto: perimetro di P.R.G. e perimetro di Progetto

U03 - Rilievo: profili longitudinali e sezione trasversale

U04 - Rilievo: planimetria con curve di livello, piano quotato, verde esistente

U05_VAR01 - Progetto: planimetria quotata di progetto con indicazione allineamenti fissi

U06_VAR01 - Progetto: destinazioni d'uso - planivolumetrico

U07_VAR01 - Progetto: Planimetria aree a verde

U08_VAR01 - Progetto: profili longitudinali e sezioni trasversali

U09_VAR01 - Planimetria delle reti fognarie (oltre ad allegato in scala 1:2000)

U10_VAR01 - Planimetria delle reti acqua e gas

U11_VAR01 - Planimetria della rete telefonica

U12_VAR01 - Planimetria della rete dell'energia elettrica

U13_VAR01 - Planimetria della rete di pubblica illuminazione

U14 - Sezione stradale tipica

CAPITOLO 2 – Suddivisione del territorio in zone

ART. 3 – Zone

Il piano prevede la suddivisione del territorio nelle seguenti zone:

- a) zone destinate alla viabilità;
- b) zone di edificazione residenziale;
- c) zone di verde privato
- d) zone a verde pubblico.

ART. 4 – Zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- a) strade veicolari e pedonali;
- b) parcheggi.

Strade e parcheggi sono di proprietà pubblica e comunque inalienabili

ART. 5 – Zone di edificazione residenziale

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

La capacità insediativa complessiva in tali zone è stabilita dal P.R.G. vigente in **mq 3325** di superficie utile.

Gli usi ammessi comprenderanno, oltre all'uso residenziale R1, anche gli usi C1, C2, C3 e D2 nella percentuale massima del 25% della Su complessiva (pari a 831mq).

L'edificazione in tali zone dovrà rispettare i parametri dimensionali riportati nella tabella dei dati di progetto, e le seguenti prescrizioni:

a) elementi dimensionali

i dati delle aree di intervento indicati nella tabella "dati di progetto" sono finalizzati ad individuarne gli elementi dimensionali e di capacità insediativa; mentre la Sf potrà subire lievi aggiustamenti in base al frazionamento definitivo, la superficie utile consentita costituisce un massimo inderogabile.

Allo stesso modo, il numero delle unità abitative e i tipi edilizi individuati nella Tavola delle destinazioni d'uso "U06" hanno lo scopo di confermare la fattibilità del piano e sono pertanto esemplificativi, ferma restando per contro, ogni altra prescrizione fissata dalle presenti norme e dalle planimetrie di progetto.

b) aree di intervento

la planimetria di progetto delimita le aree d'intervento per lotti minimi di intervento edilizio.

c) Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse in generale nelle aree di intervento sono quelle consentite nelle zone residenziali dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

d) Accessi ai lotti

Gli accessi ai lotti sono consentiti ove indicato nella planimetria di progetto. L'apertura di accessi pedonali è consentita su tutti i lati prospicienti spazi pubblici.

e) Superficie copribile dagli edifici e superficie utile

La proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili degli edifici dovrà essere compresa all'interno della superficie copribile dall'edificazione definita nella tavola di progetto U05. Il perimetro di tale superficie corrisponde alla distanza minima dai confini verso spazi pubblici e privati, fermo restando il rispetto dell'indice di visuale libera.

Le zone delimitate con tratteggio, possono essere utilizzate per la costruzione di locali accessori al piano terra o seminterrato e per la costruzione di porticati, pergolati o locali abitativi al piano soprastante (non sono ammesse più di due elevazioni in tali aree).

E' inoltre ammessa la costruzione di pergolati e porticati all'esterno dell'area copribile sopra descritta, come meglio specificato all'art. 6 delle presenti norme.

Ai fini del calcolo della superficie utile si specifica che i vani scala di collegamento ai piani a destinazione accessoria (quali seminterrati con altezza 2.50 o sottotetti non abitabili con altezza media minore di 1,7 metri) non saranno conteggiati nel calcolo della superficie utile.

f) Allineamenti fissi

Sulla planimetria di progetto U05_VAR sono indicati con apposita simbologia, gli allineamenti fissi, che impongono il posizionamento sulla linea di allineamento stabilita di almeno due terzi del piano verticale del prospetto. Per le case mono e bifamiliari, la superficie di facciata compresa all'interno delle aree delimitate da tratteggio non sarà computata per il calcolo della superficie di allineamento fisso. In ogni caso non sono ammessi più di due allineamenti sul prospetto prospiciente la strada.

g) Recinzioni

Le recinzioni dei lati dei lotti prospicienti zone pubbliche saranno realizzate con muretto e cancellata. Il muretto di base sarà realizzato in muratura intonacata per un'altezza di 60 cm. La parte superiore della recinzione, di altezza 1,1 metri, sarà completata con cancellata composta di profili a prevalente sviluppo verticale con rapporto vuoto/pieno non inferiore a 0,8 (al massimo si potranno coprire 0,2 mq per ogni mq di proiezione orizzontale di cancellata).

I lati confinanti con aree private potranno essere recintati con la tipologia di recinzione sopra descritta, oppure con rete metallica plastificata e fittoni di acciaio su muretto di c.a. o su plinti con possibilità di piantumare siepi in adiacenza alla recinzione.

I lati confinanti con l'area classificata "verde agricolo" saranno recintati con rete metallica plastificata e fittoni di acciaio infissi nel terreno.

E' consentito, in deroga a quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale, realizzare cancelli per accessi carrai, allineati con la recinzione, senza quindi la necessità di arretrare rispetto a tale allineamento.

h) Siepi e alberature

La sistemazione a verde delle aree di pertinenza degli edifici dovrà essere parte integrante della richiesta di concessione edilizia; le essenze saranno scelte tra tipologie autoctone.

Nei casi in cui il progetto prevede alberature all'interno delle aree di pertinenza degli edifici, queste saranno tassativamente inserite nell'elaborato verde di concessione edilizia.

i) Coperture

Il sistema di copertura degli edifici sarà a falde inclinate con manto di laterizio in coppi e pendenza massima del 35%.

l) Materiali di facciata

I prospetti degli edifici, per le parti murarie, saranno realizzati con intonaco esterno o mattone a vista. E' consentito l'utilizzo di elementi in c.a. a vista, materiali lapidei, acciaio e rame, per la finitura di modanature, cornicioni, gronde e opere di modesta entità, purchè giustificate e ben inserite nel contesto architettonico.

Non è ammesso l'utilizzo di tapparelle. Il sistema di oscuramento sarà realizzato con persiane o scuri.

m) Colori di facciata

I colori dei prospetti degli edifici, fatta eccezione per i materiali a vista di cui alla precedente lettera l), saranno scelti tra i rossi, bruni, grigi e gialli.

ART. 6 – Zone a verde privato

Rientrano in tali zone le aree evidenziate nella tavola “Planimetria aree a verde - U07_VAR”, di pertinenza di ciascun lotto. Tali zone potranno essere interessate esclusivamente da interventi di sistemazione cortilizia, arredi esterni quali pergolati e verde privato.

E' ammessa inoltre la costruzione di porticati nella zona a verde privato in contiguità agli edifici di progetto a condizione che tali manufatti si integrino in modo omogeneo con il complesso edilizio e che siano rispettate le distanze dai confini di proprietà.

Non è ammesso alcun tipo di costruzioni nello spazio tra gli allineamenti fissi di progetto su fronte strada e la strada stessa.

ART. 7 – Zone a verde pubblico attrezzato

Tali zone sono destinate alla realizzazione di prato polifita, di sistemazioni arboree, di opere di arredo urbano come da progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale.

Montechiarugolo, giugno 2003

Il progettista

ing. Enrico Torlaschi

A - TABELLE DATI DI PROGETTO

OPZIONE 1 (PROGETTO APPROVATO)

lotto n°	Superficie fondiaria[mq]	Tipologia	Superficie utile [mq]	Uso
1	633	mono/bifamiliare	222	residenziale
2	666	condominio 4 u.i.	350	residenziale
3	801	condominio 6 u.i.	518	residenziale
4	925	condominio 6 u.i.	518	residenziale
5	638	mono/bifamiliare	222	residenziale
6	747	mono/bifamiliare	222	residenziale
7	595	Mono/bifamiliare	222	residenziale
8	595	Mono/bifamiliare	222	residenziale
9	595	Mono/bifamiliare	222	residenziale
10	626	Mono/bifamiliare	222	residenziale
11	539	Monofamiliare	193	residenziale
12	496	Monofamiliare	192	residenziale
TOTALI	7856		3.325	

OPZIONE 2 (PROGETTO DI VARIANTE)

lotto n°	Superficie fondiaria[mq]	Tipologia	Superficie utile [mq]	Uso
1	633	mono/bifamiliare	222	residenziale
2a	350	mono/bifamiliare	175	residenziale
2b	316	mono/bifamiliare	175	residenziale
3a	395	mono/bifamiliare	259	residenziale
3b	406	mono/bifamiliare	259	residenziale
4a	406	mono/bifamiliare	259	residenziale
4b	519	mono/bifamiliare	259	residenziale
5	638	mono/bifamiliare	222	residenziale
6a	392	monofamiliare	111	residenziale
6b	355	monofamiliare	111	residenziale
7	595	mono/bifamiliare	222	residenziale
8	595	mono/bifamiliare	222	residenziale
9	595	mono/bifamiliare	222	residenziale
10	626	mono/bifamiliare	222	residenziale
11	539	monofamiliare	193	residenziale
12	496	monofamiliare	192	residenziale
TOTALI	7856		3.325	

B - Definizione delle proprietà catastali

Superficie ricompresa nel perimetro di PRG

	mappale	superficie
		[mq]
Avanzini	68	4290
Avanzini	73	3040
Avanzini	189	1238
Coop l'Amicizia	191	1163
St =		9731 Mq

Superficie reale rilevata St = **10076** Mq

Incremento percentuale di superficie rilevata/catastale 3,55% (rientra nelle tolleranze stabilite dal C.C. per le misure catastali reali e quelle di mappa)

Ampliamento perimetro di PRG da classificare verde privato e parte verde pubblico (approvato con variante al PRG n°7)

	mappale	Superficie
		[mq]
Avanzini	parte del 192	1243
Coop l'amicizia	parte del 182	257
		1500

C - VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI

1 - Le norme di attuazione del PRG prevedono per le "zone residenziali di nuovo impianto C2":

Hmax = 11,8 m

VI = 0,5 m/m

S2= 0,7 mq/mq (superficie per opere di urbanizzazione secondaria)

U.T. = 0,33 mq/mq

2 - Indici del piano particolareggiato in progetto

Superficie territoriale di PRG su cui calcolare la Superficie utile = 10076 mq

Superficie territoriale di Piano particolareggiato (compreso aree da destinarsi a verde privato e verde pubblico) = 11576 mq

Incremento di St rispetto a previsione di PRG (aree da destinarsi a verde privato e verde pubblico) = 1500 mq

Superficie utile residenziale
10076mq x 0,33 mq/mq = 3325 mq

3 - Calcolo dello standard parcheggi pubblici

3.1 - Parcheggi dovuti come opere di urbanizzazione primaria (15% Su)

3325 x 0,15 = 499 mq

3.2 - Parcheggi dovuti come opere di urbanizzazione secondaria (4 mq/ab. Teorico)

La legge regionale 47/78 e s.m. impongono per i parcheggi uno standard di 4 mq/abitante

Gli abitanti teorici si calcolano assegnando a ciascuno 30 mq di superficie utile come prescritto dalle NTA di PRG per zona urbanistica C2

N° abitanti teorici: 3325 mq Su / 30 (mq/ab. Teor) = 111 ab.

Standard parcheggi di U2:

111 x 4 = 444 mq

3.3 – Parcheggi realizzati

Lo standard minimo da rispettare è pari a = 499 mq

Quota parcheggi realizzati = 809 mq

L'eccedenza totale di parcheggi è pari a = 310 mq.

D – RIEPILOGO DEGLI INDICI DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

superficie territoriale di PRG	10076 mq
superficie territoriale di Piano particolareggiato	11576 mq
Incremento di St rispetto a previsione PRG	1500 mq
- di cui verde privato	1314 mq
Superficie utile residenziale $S_u = S_t \times 0,33$	3325 mq
Parcheggi realizzati	809 mq
Area destinata alla viabilità	1533 mq
Marciaiedi+R.S.U.	750 mq
Aiuole	296 mq
Verde pubblico	332 mq
Superficie fondiaria (compreso verde privato)	7856 mq