

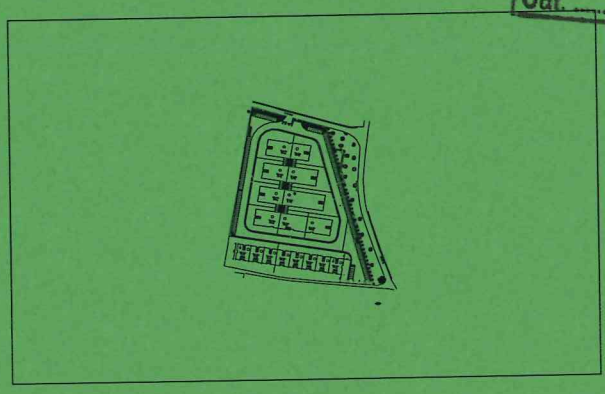
VARIANTE 1

Provincia di Parma

Comune di Montechiarugolo

Piano particolareggiato D2 comparto 12
"Casale" in Basilicanova

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO (PR)
Ufficio Protocollo
19124 30.11.02
Cat. Cl. Fasc.



D) Norme Tecniche d'attuazione rev.3 del 18.11.02

Ing. Paolo Bonzanini Borgo Garimberti 4 Parma tel.0521-287762
Geom. Stefano Colla Via Toscanini 10/A

Norme tecniche di attuazione

Art.1 Contenuto del piano particolareggiato di iniziativa privata.

La variante al piano soggetto alle presenti norme è individuato nelle tavole di P.R.G. del Comune di Montechiarugolo con apposita perimetrazione e denominato convenzionalmente "Casale" (comparto 12).

Art. 2 Elaborati del piano.

La variante al piano si compone dei seguenti elaborati:

- A) Relazione rev. del 18.11.2002;
- D) Norme tecniche d'attuazione rev.3 del 18.11.2002;

Art. 3 Suddivisione in lotti della superficie classificata, tipologia degli

Come riportato nella Tav. 6 (zonizzazione) la superficie effettiva classificata pari a 29.931mq, è stata suddivisa in 6 lotti ognuno dei quali permette la realizzazione di una ben definita superficie utile.

Gli interventi potranno quindi essere effettuati in modo indipendente nel rispetto delle potenzialità di ciascun lotto.

E' in ogni caso possibile un trasferimento tra i lotti di superficie utile nella misura massima del 10%, ferma restando la superficie utile massima insediabile.

La tav. n. 4 rev.1 (Planimetria e prospetti) definisce l'esatta dimensione dei lotti e della pianta massima degli edifici, nonché il posizionamento degli stessi nel lotto.

La tipologia individuata, uguale per tutti gli edifici, è improntata a gran semplicità compositiva: le piante sono di forma rettangolare, la copertura a due falde è nascosta da un frontalino presente su tutto il fabbricato.

I prospetti sulla strada di lottizzazione hanno aperture simmetriche e devono rispettare le linee guida individuate nella tavola di progetto ed in particolare le simmetrie e le alternanze delle pareti finestrate e piene. .

La tav. n. 5 rev.1 (planimetria, sezioni ed aree di standards) definisce le quote d'imposta del piano terra rispetto alla strada pubblica, nonché l'altezza massima dei fabbricati. Gli edifici produttivi hanno una zona antistante a due livelli mentre il resto del fabbricato è ad un solo livello;

L'edificio in parte a funzione commerciale ha due livelli su tutta la superficie al piano terra sono previsti usi commerciali mentre al primo piano usi di tipo produttivo.

Art. 4 Destinazione d'uso.

La destinazione d'uso degli edifici individuati nella zona d'espansione tipo D2 è quella produttiva ed artigianale commerciale.

~~Gli usi dei fabbricati sono riportati nella tav.5 rev.1;
sono possibili dei cambiamenti in merito purché il totale delle aree destinate ad uso C e quelle destinate ad uso P rimanga invariato.~~

Gli usi ammessi nel presente intervento sono quelli individuati nell' area normative 8 delle zone urbanistiche D2 del PRG.

E' possibile variare senza limitazioni la quantità di superficie a destinazione commerciale o produttiva riportata nelle tavole del Piano Particolareggiato purchè siano soddisfatti gli standards urbanistici.

Si precisa che qualora in seguito cambiasse l'interpretazione relativamente al calcolo degli standard, sarà possibile aumentare la quantità di superficie a destinazione commerciale e ridurre la superficie a destinazione produttiva rispetto a quanto previsto nella tavola 5 rev.1 purchè vengano rispettati gli standards.

Per le aree produttive ed artigianali commerciali dovranno essere valutate:

- la compatibilità tra gl'usi: l'insediamento delle attività produttive deve essere compatibile con l'esistente; non ci devono essere commistioni tra industrie alimentari ed industrie con emissioni in atmosfera che alterino le caratteristiche igienico sanitarie dei prodotti;
- la valutazione del livello di pressione; se esistono già aziende con emissioni in atmosfera l'inserimento di altre non deve comportare un carico ambientale globale tale da poter determinare inconvenienti igienico-sanitari.

Si precisa inoltre che dovranno per soddisfare le prescrizioni imposte dall'A.R.P.A. in merito all'inquinamento acustico si dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

- la prima fascia della zona produttiva D2, posta a Nord, dove è prevista la realizzazione di n.9 attività artigianali, dovrà essere vincolata al rispetto dei limiti previsti dalla classe IV – Aree ad intensa attività umana, ai sensi del D.P.C.M. del 14/11/97, con particolare riferimento ai valori limite di emissione e assoluti di immissione.
- la seconda fascia, posta a sud, destinata a n.8 edifici commerciali, dovrà essere vincolata al rispetto dei limiti previsti per la classe III – aree di tipo misto, ai sensi del precitato decreto.
- A nord (via case Nuove) ed a Est (strada Argini ed a Sud via Casale della zona di espansione, dovranno essere garantiti i valori limite assoluti di immissione previsti per la classe II (55 dB(A) diurni e 45 dB(A) notturni). A tale scopo si ritengono necessarie opere di mitigazione adeguatamente dimensionate, in funzione della natura e della tipologia delle sorgenti di rumore previste.

Qualora in seguito cambiasse l'interpretazione relativamente alle prescrizioni introdotte dall'A.R.P.A. in materia di acustica, le limitazioni sopra descritte verrebbero superate senza dover presentare un'eventuale variante al presente Piano Particolareggiato.

Art. 5 Aree pubbliche e private

La Tav. n. 5 rev.1 individua la suddivisione della superficie territoriale in

Sup classificata (fondiaria)	mq 17.539;
parcheggi pubblici	mq 3.596
Aree verdi	mq 3.967;
Strade e marciapiedi	mq 4.829;

Sia le aree a verde pubblico sia le aree dei parcheggi sia le strade ed in generale le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno attrezzate con le necessarie infrastrutture dal privato attuatore secondo le modalità indicate nelle tavole di progetto ed in seguito cedute all'Amministrazione secondo quanto previsto dalla normativa regionale L.R. 47/78 e s.m..

Art. 6 Modalità d'intervento nelle aree private

I progetti esecutivi dei fabbricati dovranno essere eseguiti in conformità a quanto indicato nelle tavole di progetto relativamente all'impianto planimetrico sui lotti, alle altezze dei fronti costruiti, ai distacchi tra le costruzioni, alle distanze dai confini.

Le murette a confine con le aree pubbliche ed interne a separazione tra i lotti e gli spazi condominiali (accessi pedonali) saranno intonacate e tinteggiate con colori tenui o in cemento armato a facciavista con sovrastante ringhiera in ferro improntata a grande semplicità.

L'altezza massima complessiva sarà di ml 2.00, di cui la parte in calcestruzzo o in muratura sarà alta 50 cm.

La separazione interna tra i lotti di proprietà sarà realizzata con rete metallica e siepi ove possibile; potranno essere realizzate anche a muro cieco.

La copertura dovrà essere compresa entro il perimetro del fabbricato e nascosta da un frontalino perimetrale.

Le parti trasparenti delle superfici perimetrali saranno realizzate con telai in alluminio o acciaio e saranno impiegati vetri o materiali translucidi che diano garanzie di durabilità nel tempo.

Sono ammessi interventi per stralci; il lotto minimo che può essere interessato dallo stralcio è quello che interessi una parte di fabbricato di almeno 320 mq. in pianta.

La disposizione interna ~~del piano terra~~ individuata nella tavola di progetto n.4 rev.1 è solamente indicativa.

La suddivisione dei fabbricati in unità come da progetto può essere cambiata.

Art. 7 Tettoie

Su tutti gli edifici visibili dalla via provinciale non sarà consentita la realizzazione di tettoie a sbalzo, fatta eccezione per quelle d'esclusiva protezione delle zone di carico e scarico, le quali potranno avere una profondità non maggiore di ml.2,5.

In ogni caso tali tettoie dovranno essere dotate di tamponamenti perimetrali su tre lati del tipo a veletta per impedire la vista delle falde.

Art.8 Caratteristiche costruttive.

I fabbricati, oltre che da fondazioni in c.a. sarà costituita da una struttura in acciaio o in calcestruzzo armato o in elementi in C.A.P. prefabbricati, tamponata con pannelli in calcestruzzo con finitura in granigliato di marmo oppure in favetto lavato.

Art.9 accessi carrabili.

Gli accessi carrabili saranno collocati lungo la strada di lottizzazione.

Potranno essere individuati anche lungo via Casale, ad uso esclusivo delle unità dei lotti 5 e 6.

Gli accessi carrabili potranno essere realizzati in deroga a quanto previsto nella Scheda Guida n.8 delle N.T.A. e nell'art.22 del Regolamento Edilizio del Comune di Montechiarugolo

I tecnici

 *Paolo Bonzanini*
Stefano Colla 