

REGIONE EMILIA-ROMAGNA
PROVINCIA DI PARMA
COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI INIZIATIVA PRIVATA**

**PER IL COMPARTO PRODUTTIVO D2/5 A
BASILICAGOIANO**

REGOLAMENTO DI INSEDIAMENTO

ART. 1

CONCESSIONI EDILIZIE

Le modalità della edificazione dei lotti del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per insediamenti produttivi "D2/5" di Basilicagoiano sono regolamentate - oltre che da quanto previsto dalle leggi in materia e dai regolamenti vigenti nel Comune di Montechiarugolo - anche da quanto previsto nel progetto del Piano Particolareggiato approvato e nel presente REGOLAMENTO D'INSEDIAMENTO.

ART. 2

CONVENZIONI COMUNE DI MONTECHIARUGOLO / SOGGETTI ATTUATORI

Considerato che l'attuazione del P.P. avverrà secondo n° 2 Stralci Funzionali di attuazione, come individuato nella Tav. n°7 del progetto generale, la parte acquirente il lotto dichiara di essere a conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione definitiva stipulata dai soggetti attuatori - dello Stralcio Funzionale di Attuazione entro cui è ricompreso il lotto oggetto della compravendita - col Comune di Montechiarugolo, e di accettarne i relativi effetti formali e sostanziali.

ART. 3

PARAMETRI URBANISTICI

La superficie fondiaria del Piano Particolareggiato viene suddivisa in n° 25 particelle.

L'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti indici di PRG:

- 1) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,65 mq/mq
- 2) Q = rapporto massimo di copertura (S_c/S_f) = 0,50 mq/mq
- 3) V_l = indice visuale libera (col minimo di 5 ml.) = 0,5
- 4) D_1 = distanza minima dalle strade verso cui prospettano gli accessi carrai dei lotti = 8,00 ml
- 5) D_2 = distanza min. da verde pubb. e parcheggi = 5,00 ml
- 6) D_3 = distacco minimo tra edifici = 10,00 ml
- 7) Edificazione in aderenza: per i lotti adiacenti è ammessa la costruzione in aderenza sul confine di proprietà previa approvazione di progetto unitario.
- 8) H = altezza massima degli edifici (fatte salve le attrezzature tecnologiche) = 11,00 ml
- 9) U = destinazione d'uso ammessa: tutte quelle previste all'Area Normativa n°8 delle NTd'A del vigente PRG.
- 10) S_m = superficie minima del lotto (singolo) = 1000,00 mq
 Nei casi in cui i singoli lotti del P.P. vengano edificati con la tipologia a schiera o comunque accorpata, è consentito il frazionamento del lotto originario in misura tale da destinare ad ogni singola unità produttiva una superficie fondiaria che potrà essere inferiore a 1000,00 mq. In tali casi la realizzazione della abitazione di servizio è regolamentata come specificato al successivo punto 11).
- 11) Abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti:
 - per ogni lotto edificatorio (o per ogni sub/lotto di area $> 0 = a$ 1000 mq. nel caso di frazionamento del lotto originario per edificazione a schiera) la realizzazione degli alloggi di servizio è consentita nella misura prevista dagli usi consentiti dalla Area Normativa n°8 delle NTd'A del vigente PRG;
 - nel caso in cui l'edificazione a schiera o abbinata preveda il frazionamento del lotto originario in sub/lotti di area inferiore a 1000 mq. la possibilità di edificazione dell'alloggio è consentita per uno solo di tali sub/lotti, ove ne esistano almeno due con S_f inferiore a 1000mq.
- 12) P_2 = parcheggi di edificio: = 30% di S_u
- 13) V_p = verde privato alberato di edificio: = 10% di S_f
 E' prescritta la messa a dimora di almeno n°2 piante di altezza non inferiore a ml.3,00 ogni 100 mq. (o frazione superiore) di superficie a verde per ogni lotto.
- 14) Allineamenti: E' obbligatorio il mantenimento degli allineamenti degli edifici previsti dalla tav. n°6 di progetto (Zonizzazione).

- 15) Arretramento: il limiti dell'edificabilità sono individuati nella tav. n°6 (Zonizzazione).
- 16) Accessi carrai: Gli accessi carrai devono essere arretrati di ml. 3,50 rispetto al filo delle murette di recinzione prospettanti sulla viabilità. La realizzazione degli accessi carrai e pedonali ai lotti è regolamentata dall'art.7 del Regolamento d'Insediamento.
- 17) Aree impermeabilizzate: il loro limite massimo, al lordo della superficie coperta, non deve superare l'83% della superficie fondiaria. La parte rimanente, esclusa quella che deve essere obbligatoriamente sistemata a verde, dovrà essere dotata di pavimentazione permeabile o semipermeabile

ART. 4

TABELLA LOTTI

	Sf (mq.)	Su (mq)	Sc (mq)
Lotto 1	3.366	2.188	1.683
Lotto 2	2.781	1.807	1.390
Lotto 3	1.447	941	723
Lotto 4	1.447	941	723
Lotto 5	1.447	941	723
Lotto 6	2.363	1.536	1.182
Lotto 7	2.249	1.462	1.125
Lotto 8	1.474	958	737
Lotto 9	1.474	958	737
Lotto 10	1.474	958	737
Lotto 11	1.892	1.229	946
Lotto 12	1.447	941	723
Lotto 13	1.447	941	723
Lotto 14	1.447	941	723
Lotto 15	3.088	2.007	1.544
Lotto 16	1.474	958	737
Lotto 17	1.474	958	737
Lotto 18	1.182	768	591
Lotto 19	1.500	975	750
Lotto 20	1.530	994	765
Lotto 21	1.805	1.173	902
Lotto 22	1.474	958	737
Lotto 23	1.474	958	737
Lotto 24	1.474	958	737
Lotto 25	1.474	958	737
Lotto 26	1.474	958	737
TOTALE:	45.178	29.365	22.589

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

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

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

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

ART. 5

ALLINEAMENTI

Per gli edifici da costruirsi sui singoli lotti è obbligatorio il mantenimento degli allineamenti previsti nella Tavola 6 del progetto di Piano Particolareggiato approvato.

Permane inoltre l'obbligo di costruire entro i limiti di distanza dalle strade su cui si aprono gli accessi carrai dei lotti (ml.8,00), potendo diminuire a 5 ml. la distanza dalle altre strade, parcheggi pubblici e dai confini di proprietà.

In caso di edificazione dei lotti per stralci è fatto obbligo costruire per prima la porzione prospettante verso la zona di accesso ai lotti in conformità con gli allineamenti di Piano Particolareggiato, di modo che i successivi ampliamenti avvengano sempre nella zona interna.

ART. 6

PALAZZINE DI ABITAZIONE E/O UFFICI

Il fronte verso strada di tali edifici (per una larghezza pari ad almeno la metà della loro larghezza totale) deve essere obbligatoriamente posizionato in coincidenza con le linee degli allineamenti di cui al precedente art. 5.

Qualora l'intervento edilizio sul singolo lotto non preveda la costruzione di tali edifici, sarà direttamente l'edificio a destinazione produttiva a dover essere disposto lungo la linea degli allineamenti per almeno la metà della propria larghezza.

ART. 7

ACCESSI CARRAI E PEDONALI

Per ogni lotto è consentita la realizzazione di accessi da strada con larghezza massima di ml. 7,50 comprensiva dell'eventuale accesso pedonale complanare.

La posizione degli accessi carrai è individuata in via di massima nella Tav.n° 8 del progetto di P.P. Tale previsione potrà essere modificata in relazione alle esigenze funzionali di ogni attività produttiva e al variare della pezzatura dei lotti ai sensi dell'art. 3 della Conv. Tipo.

Nel caso di edificazione a schiera nell'ambito dello stesso lotto è consentita la realizzazione di un accesso per ogni unità produttiva anche se riguardante un sub/lotto di superficie inferiore a 1000 mq.

Gli accessi carrai devono essere arretrati di ml. 3,50 rispetto al filo delle murette di recinzione prospettanti direttamente sulla viabilità principale. La realizzazione degli accessi carrai e pedonali ai lotti è regolamentata dall'art.7 del presente Regolamento d'Insediamento.

ART. 8

TETTOIE

Lungo il lato est degli edifici produttivi che potranno essere costruiti sui lotti n°7-8-9-10-16-17-22-23-24-25-26 prospettanti verso l'area scolastica, e lungo i lati nord degli edifici che potranno essere costruiti sui lotti n° 7 e 1 (ivi compreso il lato ovest di quest'ultimo) visibili dalla strada Provinciale non è consentita la realizzazione di tettoie a sbalzo fatta eccezione per quelle di esclusiva protezione di eventuali zone di carico e scarico, le quali potranno essere realizzate per una larghezza non eccedente ml.2,00 rispetto a quella dei portoni, e per uno sporto massimo di ml. 2,50.

In ogni caso le tettoie che potranno essere costruite in tutti gli altri casi dovranno essere dotate - sui rispettivi tre lati - di tamponamento perimetrale del tipo a veletta in modo da impedire la vista della falda.

ART. 9

LOCALI INTERRATI

Di norma non sono consentiti locali a livello inferiore rispetto alla quota di centro strada misurata sulla mezzeria del tronco stradale prospiciente il lotto.

E' fatta eccezione per locali destinati ad usi particolari, per i quali è però prescritto l'installazione di impianti autonomi di sollevamento delle acque di scarico.

In ogni caso - prima dell'inizio dei lavori - è prescritta la verifica di compatibilità (delle quote del progetto edilizio) con la quota degli allacci fognari predisposti all'interno dei lotti.

ART. 10

SISTEMAZIONE A VERDE DELLA SUPERFICIE SCOPERTA DEL LOTTO

Nel rispetto di quanto prescritto nelle NTA del PRG è prescritta la sistemazione a verde del 10% della Sf di ogni lotto. In particolare è richiesta la messa a dimora di alberature di alto fusto in ragione di almeno 2 piante ogni 100 mq. (o frazione superiore) di superficie a verde. Le piante dovranno avere altezza minima - all'atto della messa a dimora - non inferiore a ml. 3,00.

ART. 11

QUOTA DEI MARCIAPIEDI

La quota dei marciapiedi dei nuovi edifici non potrà superare di 40 cm la quota del centro strada di lottizzazione misurata in corrispondenza della mezzeria del lotto.

ART. 12

RECINZIONI VERSO STRADE E PARCHEGGI PUBBLICI

Il posizionamento delle recinzioni su strada e parcheggi pubblici (comprese le cancellate) è fissato sul confine dei lotti in corrispondenza del muretto di contenimento della massicciata stradale. Dette murette di recinzione risultano pertanto interamente su proprietà privata.

Il tipo e le caratteristiche costruttive della recinzione dovranno essere uguali per tutto l'insediamento.

Le recinzioni saranno costituite da un muretto in cls. con superficie a faccia a vista di altezza circa cm 50 rispetto al marciapiede, sostenente una cancellata metallica costituita da pannelli in grigliato elettroforgiato zincato dell'altezza di circa cm 120.

Gli elementi costitutivi delle recinzioni verso strada - come maglia (piatti e tondini), piantane, dimensioni delle specchiature, ecc. - sono quelli di cui alla Tavola di disegno n° 20 allegata al progetto di P.P.

In conseguenza della pendenza degli assi stradali sia il muretto di recinzione che la sovrastante cancellata presenterà dei "salti" opportunamente dislocati (distanze uguali per tratti contigui non interrotti da cancelli) in modo che la cancellata - sempre montata in orizzontale per ogni tratto - sia costituita da pannelli di uguale specchiatura.

I cancelli sia carrabili che pedonali dovranno essere costruiti in grigliato delle stesse caratteristiche, sostenuto da idonea struttura e privi di zoccolature. I cancelli carrabili dovranno essere arretrati di ml. 3,50 mentre quelli pedonali (non complanari) saranno realizzati in linea con la recinzione e saranno apribili a bandiera verso l'interno.

Le recinzioni verso le aree a verde pubblico saranno costituite da muretti in getto di cls. a faccia a vista di spessore cm. 20-25 e altezza costante compresa tra 25 e 50 cm. sormontati da rete metallica di altezza minima cm 120.

Le recinzioni di cui al precedente capoverso sono a totale carico dei privati anche per quanto attiene il muretto di fondazione.

I soggetti attuatori delle opere di urbanizzazione potranno eseguire direttamente le murette di recinzione contestualmente all'esecuzione dei lavori di urbanizzazione, previo accordo con tutti gli acquirenti i lotti.

ART. 13

RECINZIONI INTERNE

Le recinzioni delimitanti lotti contigui saranno costituite da muretti in cls. di spessore cm. 20 - 25 o in blocchi cassero a faccia a vista riempiti di cls. e di altezza costante compresa tra 25 e 50 cm. misurata dalla quote del lotto sopraelevato.

Esse dovranno essere poste a cavaliere del confine e dovranno costituire muro di sostegno per il terrapieno di monte conseguente alla eventuale diversa quota di livellamento dei lotti.

Le spese di costruzione dovranno essere ripartite al 50% tra i proprietari confinanti, con diritto di farsi rimborsare la metà della spesa sostenuta dal primo per le recinzioni già costruite.

I muretti dovranno almeno essere sormontati da rete metallica di altezza minima cm 120.

ART. 14**RACCOLTA DELLE ACQUE PIOVANE**

E fatto espresso obbligo di raccolta e canalizzazione di tutte le acque meteoriche interne ai lotti.

In particolare - entro 60 giorni dall'inizio dei lavori dei singoli interventi edilizi - dovrà essere posta in opera una canaletta di idonee dimensioni con griglia di raccolta adeguata a sopportare i carichi stradali, avente lunghezza pari a tutta la larghezza dell'accesso verso strada.

ART. 15**PRESCRIZIONI**

Le prescrizioni di cui ai precedenti articoli nn. 10 - 12 - 13 - 14 - 15 dovranno essere realizzate a cura degli acquirenti entro la data di agibilità del fabbricato (o dell'eventuale primo stralcio dei lavori, quando a ciò si riferisca la Concessione edilizia iniziale).

Prima dei collegamenti con gli allacci di fognatura bianca e nera è prescritta la posa in opera dei sifoni tipo Firenze.

E' tassativamente vietato occupare le aree di marciapiede e parcheggio pubblico con materiali di costruzione e macchinari di cantiere senza la prescritta autorizzazione comunale sull'occupazione di suolo pubblico. I trasgressori sono soggetti alle ammende di legge e all'integrale riparazione dei danni arrecati alle pavimentazioni.

ART. 16**SERVITU'**

I lotti potranno essere marginalmente interessati dal passaggio di condotte e tubazioni di uso pubblico e da reti tecnologiche.
Per tali linee - che saranno posate a ridosso dei confini - dovrà essere prevista la servitù di servizio pubblico.

ART. 17**INDENNIZZO DEI DANNI ARRECATI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione primaria del PP. Produttivo "D2/5" di Basilicogiano verranno realizzate secondo due Stralci Funzionali individuati nella Tav. n° 7 di progetto.

Le opere previste in ognuno dei due Stralci succitati saranno a loro volta eseguite dai soggetti attuatori in due Tempi successivi: il Primo comprende tutte le opere di progetto ad eccezione dei tappeti bituminosi di usura; il Secondo esclusivamente questi ultimi.

La durata dei lavori di Primo Tempo è stabilita dal Capitolato Speciale, a decorrere dal Verbale di consegna.

L'ultimazione dei lavori verrà sancita con apposito Certificato redatto dal direttore dei lavori.

I lavori del Secondo Tempo - che saranno consegnati non prima di 12 (dodici) mesi dalla data di ultimazione dei lavori del Primo - saranno realizzati in circa 15 giorni a decorrere dal relativo Secondo Verbale di Consegna.

Lo Stato Finale dei lavori di 1° Tempo verrà compilato entro 6 (sei) mesi dalla relativa data di ultimazione.

Per i lavori del Secondo Tempo si procederà con le stesse modalità entro tre mesi dalla data della relativa ultimazione.

In ogni caso l'ultimazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere conforme a quanto prescritto dalla convenzione regolante i rapporti tra soggetto e Amministrazione comunale di Montechiarugolo.

Il Collaudo Generale delle opere - da effettuarsi a cura di un ingegnere di nomina dell'Amministrazione Comunale di Montechiarugolo - verrà effettuato entro 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione dei lavori di 2° Tempo. Ad esso farà seguito il trasferimento delle aree pubbliche al demanio comunale, con assunzione in carico degli oneri di manutenzione delle opere stesse.

L'Impresa appaltatrice è responsabile della conservazione e manutenzione dei lavori eseguiti così come previsto all'art. 10 del Capitolato Speciale, fino alla data del richiamato Collaudo Generale delle opere, ad eccezione del periodo intercorrente tra la data del 1° Certificato di Regolare Esecuzione e la data del Verbale di Consegna dei lavori di 2° Tempo.

In contraddittorio con la DL - all'atto del Verbale di Consegna di 2° Tempo - verrà redatto lo stato di consistenza degli eventuali danni sopravvenuti in tale periodo, la cui riparazione verrà posta a carico degli acquirenti dei lotti.

Il relativo riparto delle spese verrà effettuato su base millesimale in relazione alle superfici dei lotti del comparto oggetto dell'intervento di urbanizzazione.

ART. 18

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

L'intervento edificatorio riguardante 2 lotti contigui per aggregazione dei fabbricati destinati a una o più aziende - presentandosi come unico complesso edilizio - dovrà essere interessato da un unico progetto edilizio in modo da garantire caratteristiche di unitarietà e di omogeneità sia sotto il profilo formale sia dei materiali usati.

La struttura dei fabbricati, oltre che da fondazioni in c.a. continue o a plinti, sarà costituita da una struttura in elevazione che potrà essere sia in c.a., sia metallica, sia da muratura portante tradizionale.

Nel caso di struttura portante in c.a. gli elementi di chiusura perimetrale saranno costituiti da pareti di tamponamento che potranno essere sia in laterizio intonacato, sia in pannelli prefabbricati in cemento montati sia in orizzontale che in verticale.

I pannelli, lisci o nervati, potranno avere una superficie esterna conclusa con un idoneo strato di finitura (graniglia, intonaci plastici, con preferenza per il ghiaietto lavato) oppure una superficie esterna derivante dalla cassetatura metallica del getto.

In tale ultimo caso sarà obbligatoria la tinteggiatura della superficie con idonee pitture per esterni atte a resistere agli agenti atmosferici e a garantire un aspetto uniforme e invariato nel tempo.

Sono sconsigliati - in quanto non sufficientemente omogenei con gli elementi perimetrali di cui sopra - murature o pannelli costituiti da mattoni a vista e/o rivestimenti in mattoncini di klinker o similari.

La copertura potrà essere realizzata in modo da essere compresa entro il filo del fabbricato. La pannellatura di tamponamento perimetrale dovrà essere

spinta ad altezza tale da garantire la raccolta delle acque dal lato interno e da schermare opportunamente le falde del tetto.

Nel caso in cui l'elemento di copertura venga invece realizzato in sporgenza dai fili della muratura perimetrale, va evitato che la parte sporgente si presenti semplicemente con travi a sbalzo sostenenti le lastre di copertura e le canale di gronda. In tal caso è opportuno conferire a tale elemento sporgente un aspetto di compiutezza tramite idonei elementi schermanti e/o di rivestimento delle parti strutturali.

E' inoltre prescritto che i materiali di dette schermature siano omogenei con le altre superfici esterne del fabbricato, escludendo quindi abbinamenti tra pannellature superiori metalliche con pareti perimetrali a pannelli in cemento o in muratura intonacata.

Il criterio dell'omogeneità tra elementi di chiusura esterna vale sia per le diverse componenti di una determinata parte del fabbricato, sia per le diverse parti funzionali di cui si compone l'intero complesso (per es. zona residenza, uffici, zona produttiva, eventuali corpi accessori, ecc.).

Nel caso di struttura portante metallica i tamponamenti perimetrali opachi saranno costituiti da pannelli con superficie esterna opportunamente verniciata e in grado di garantire durata e inalterabilità nel tempo.

Le parti trasparenti delle superfici perimetrali - sia per la zona residenza/uffici che per quella produttiva - potranno essere costituite sia da serramenti con strutture di sostegno in legno che in metallo (ferro verniciato o alluminio, e potranno essere impiegati vetri delle diverse qualità ed anche materiali traslucidi aventi caratteristiche di durata e inalterabilità nel tempo (u-glass e simili).

Per i materiali costituenti il manto di copertura dei tetti si consente, l'impiego di materiali differenziati per le zone destinate a residenza/uffici rispetto a quelli produttivi.

Per le prime si prescrive l'impiego di tegole in cemento di colore grigio scuro; per le seconde, oltre ai materiali di uso comune (lastre in fibrocemento ecologico) si consentono anche materiali più pregiati dal punto di vista della resistenza agli agenti atmosferici e dell'impermeabilità (lamiera grecate coibentate multistrato). Vale comunque il criterio della congruenza tra i diversi elementi della composizione edilizia e tra di essi e le linee architettoniche e formali della proposta progettuale.

Circa la gamma delle tonalità cromatiche - fatte salve le disposizioni impartite dall'UTC al rilascio delle singole Concessioni Edilizie - sono consentiti i colori tenui che si richiamano alla gamma delle tonalità prevalenti nell'ambiente circostante.

Pilastro, 05.07.2001

Il Tecnico
(ing. Luca Mari)

Il Tecnico
(geom. Giorgio Baldi)