

COMUNE di MONTECHIARUGOLO

SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

---

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**  
ai sensi della L. 17.2.92 n.179 e dell'art. 20 della L.R. 30.1.95 n.6  
e successive modificazioni e integrazioni

"C5/7 MONTICELLI TERME "
--------------------------

Variante n° 4 - 2015

**N.T.A.** -

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** -

## TITOLO I - Contenuto del Piano

### Art. 1 - Individuazione e consistenza dell'area

L'area soggetta al presente piano coincide con il territorio assoggettato dal P.R.G. di Montechiarugolo a zona residenziale di nuovo impianto C/5 n. 7 in Monticelli Terme, la cui superficie di intervento viene individuata nella planimetria del Piano Regolatore Generale vigente in scala 1:5000.

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

### Art. 2

Il piano si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnica e quadro economico generale
  - Schema di convenzione
  - Estratti Catastali e visure, stralcio PRG
  - Documentazione fotografica
  - **Norme di attuazione (variante)**
  - Relazione geologica
- |  |                    |
|--|--------------------|
| 1. Rilievo: individuaz. Comparto – catasto e ortofoto                  | rapp. 1:500        |
| 2. Rilievo: rilievo plano-altimetrico                                  | rapp. 1:500        |
| 3. Rilievo: sezioni e profili  | rapp. 1:500        |
| 4. Confronto Rilievo – PRG   | rapp. 1:1000       |
| 5. Progetto: planimetria generale                                      | rapp. 1:500        |
| <b>6.1 Progetto: zonizzazione con numerazione dei lotti (variante)</b> | <b>rapp. 1:500</b> |
| 7. Progetto: planimetria viabilità, parcheggi e aree a verde pubbl.    | rapp. 1:500        |
| 8. Progetto: abaco delle tipologie edilizie                            | rapp. 1:200        |
| 9. Progetto: sezioni trasversali e longitudinali                       | rapp. 1:500        |
| 10. Progetto: planimetria della rete – energia elettrica - telefonica  | rapp. 1:500        |
| 11. Progetto: planimetria della rete – pubblica illuminazione          | rapp. 1:500        |
| 12. Progetto: planimetria della rete- adduzione acqua - gas            | rapp. 1:500        |
| 13. Progetto: planimetria della rete - fognatura -                     | rapp. 1:500        |

## **TITOLO II - Suddivisione del territorio in zone**

### **Art. 3 - Zone**

Il piano prevede la suddivisione del territorio nelle seguenti zone:

- a) zone destinate alla edificazione;
- b) zone destinate a verde pubblico e privato;
- c) zone destinate a servizi pubblici.

### **Art. 4 - Zone destinate all'edificazione**

L'edificazione nelle zone residenziali è regolamentata dalle NTA del PRG e dal Regolamento Edilizio comunale vigenti.

La capacità insediativa complessiva di tali zone è stabilita dal PRG vigente in mq 5.695,00 di Superficie Utile ammessa.

L'edificazione in tali zone dovrà inoltre rispettare i parametri dimensionali riportati nelle tabelle dei dati di progetto riportati nella **Tav. n° 6.1**, oltre alle seguenti prescrizioni:

#### **a) elementi dimensionali**

I dati delle aree di intervento (vedi tabelle della Tav. 6.1, hanno lo scopo di individuare gli elementi dimensionali e di capacità edificatoria; mentre la superficie dei lotti potrà subire lievi aggiustamenti in base al frazionamento definitivo.

Il numero massimo delle unità abitative è fissato nelle tabelle riportate alla **Tav. 6.1** del PUA vigente.

Le destinazioni d'uso potranno subire variazioni rispetto al Piano vigente, a condizione che in sede di Permessi di Costruire vengano rispettati tutti gli standard previsti dalle Norme tecniche di attuazione – vedi art. 8 della Convenzione urbanistica.

L'altezza massima consentita per gli edifici residenziali è pari a m. 11,80.

#### **b) aree di intervento**

La planimetria di progetto delimita le aree di intervento che coincidono con il lotto minimo di intervento edilizio; sono consentiti spostamenti di S.U. da un singolo lotto all'altro per una percentuale non superiore al 10%, da applicare "una tantum" e nell'ambito del medesimo sub-comparto. La modalità di trasferimento "una tantum" è da intendersi riferita a lotti che non sono mai stati oggetto di trasferimento di superficie utile (non deve mai averne ceduta, né ricevuta). Qualora si rendesse necessario il trasferimento di

superficie utile tra due o più lotti, tra i quali risultasse almeno un lotto già interessato da superficie utile pari al 10%, è necessario richiedere una variante specifica al PUA.

Per i lotti del sub comparto B si rimanda al **Progetto Unitario** approvato.

### **c) destinazioni d'uso**

le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., all'art. 61.

### **d) superficie copribile dalla edificazione**

La proiezione sul piano orizzontale di tutte le Superfici utili degli edifici, potrà essere compresa all'interno della Superficie Copribile della edificazione, il limite del posizionamento degli edifici a 5 metri dal confine.

La delimitazione di tale superficie non costituisce altresì definizione della distanza minima dai confini verso spazi pubblici e privati rimanendo invece fermo in ogni caso il rispetto dell'indice di visuale libera e delle distanze minime dettate dalle norme di attuazione del PRG.

I manufatti destinati a superfici accessorie interrati o seminterrati potranno essere realizzati ad una distanza inferiore a 5 m. dal confine o in confine stesso con aree di proprietà pubblica con obbligo di realizzare le recinzioni private con le modalità di cui al comma 2 del punto h) del presente articolo. I solai di copertura dei manufatti seminterrati dovranno avere la copertura a tetto verde.

### **e) accessi ai lotti**

gli accessi carrabili ai lotti sono previsti nella misura massima di **un accesso** carrabile per lotto per gli edifici monofamiliari e per i condomini e di **due accessi** carrabili per i lotti con edifici bifamiliari.

Per il sub comparto B si rimanda al **Progetto Unitario** approvato.

### **f) allineamento fisso**

ove indicato nella **Tav. 6.1** con apposita simbologia, è obbligatorio il rispetto dell'allineamento fisso che consiste nel posizionamento sulla linea di allineamento stabilita, per almeno due terzi del piano verticale del prospetto. Si ricorda a tal fine, che il posizionamento, negli elaborati di progetto, degli edifici o di loro parti, privi dell'indicazione dell'allineamento fisso è puramente indicativo e potrà quindi subire

spostamenti fino al raggiungimento delle distanze minime consentite come richiamate nel punto d).

#### **g) siepi ed alberature**

la sistemazione a verde delle aree di pertinenza degli edifici dovrà essere parte integrante della richiesta di permesso di costruire.

#### **h) recinzioni**

Le recinzioni prospicienti qualsivoglia proprietà 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). Qualora nelle aree pertinenziali dei fabbricati privati fossero realizzati manufatti emergenti relativi alle superfici accessorie interrato o seminterrato ad una distanza inferiore ai 5 m. 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.

#### **i) coperture**

Il sistema di copertura dovrà essere realizzato a falde inclinate con manto in laterizio.

Le coperture piane sono ammesse parzialmente ove svolgano funzione di terrazzi praticabili, e sopra le autorimesse.

Per il sub comparto B si rimanda al Progetto Unitario approvato.

#### **i) materiali esterni**

I prospetti degli edifici, per le parti murarie, saranno realizzati con intonaco e tinteggio o mattone a vista.

Elementi in c.a. a vista, materiali lapidei, ferro e rame, sono utilizzabili per opere proporzionalmente non predominanti.

#### **l) serie cromatiche**

I colori dei prospetti degli edifici, per le parti tinteggiate, saranno scelti nelle serie unificate RAL dei gialli, aranci, rossi, grigi e bruni.

#### **m) laminazione acque bianche**

In fase di richiesta dei Permessi di costruire per l'attuazione delle previsioni edificatorie di tutti i lotti inclusi nel presente PUA C5/7 dovranno essere verificate le prescrizioni inserite nel Progetto di laminazione delle acque bianche dei comparti C5 di Monticelli Terme, approvato con Delibera di Giunta Comunale n° 133 del 28/11/2006.

Per il sub comparto B si rimanda al Progetto Unitario approvato.