

**COMUNE DI MONTECHIARUGOLO**  
**P.I.I. VAIRO IMMOBILIARE**

**Allegato n. 11**

**Norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del piano**

**A) Caratteri dimensionali delle opere di urbanizzazione**

La viabilità del comparto è così suddivisa:

**A.1) Viabilità e parcheggi pubblici**

La strada pubblica di lottizzazione è costituita dal prolungamento di via Corradini fino a raggiungere il limite sud del comparto. La sede stradale avrà una larghezza di m 7,00 con ai lati marciapiedi di m 1,50 e lungo il lato ovest, un parcheggio in linea di sosta autoveicoli largo m 2,00 e parallela aiuola di m 1,00. Nella prima parte della strada, verso il punto di contatto con la viabilità esistente sono previsti parcheggi per autoveicoli aventi una profondità di m 5,00.

**A.2) Materiali**

I percorsi carrabili verranno realizzati in manto d'asfalto. I percorsi pedonali e i posti auto saranno realizzati con autobloccanti. La tipologia dei materiali da utilizzare per la realizzazione delle opere pubbliche dovrà essere coordinata con l'Amministrazione Comunale per unificarli con le aree già esistenti.

**A.3) Viabilità privata**

Strada privata che congiunge la nuova strada di lottizzazione con i lotti posti lungo il lato ovest del comparto. La sezione del percorso è costituita da una carreggiata di m 6. Ogni lotto collegato a questa strada dovrà realizzare almeno un posto auto per U.I., lungo la strada privata, tramite l'arretramento della propria recinzione. Il percorso carrabile verrà realizzato in autobloccanti con cordolature in cemento.

**A.4) Verde pubblico**

L'area destinata a verde pubblico avente superficie complessiva di m<sup>2</sup> 5.294 è divisa in due parti opposte rispetto alla strada di lottizzazione. Entrambe hanno accesso dalla viabilità pubblica e si integrano tra di loro con l'area verde della lottizzazione limitrofa tramite il disegno dei percorsi delle piantumazioni, venendo a costituire un piccolo parco urbano. Pertanto sono da prevedere spazi trattati a prato per almeno il 70% dell'estensione, piantumazione di siepi di essenze autoctone per la definizione dei limiti del comparto oppure utili al disegno paesaggistico, di alberi a medio ed alto fusto di diverse essenze autoctone con i conseguenti criteri estetici e funzionali (ombreggiature, schermature), percorsi pedonali e ciclabili, aree attrezzate per la sosta e la socializzazione.

**A.5) Opere generali di urbanizzazione**

Sono previste all'interno del comparto tutte le reti di urbanizzazione quali:

- fognatura con condotti separati per acque bianche e nere, le fognature verranno unite prima del collegamento con il collettore comunale di acque miste;

- rete di illuminazione;
- rete di distribuzione energia elettrica;
- rete di distribuzione Telecom;
- rete di distribuzione acqua potabile;
- rete di distribuzione gas metano.

Tutte le reti verranno realizzate conformemente alle prescrizioni degli enti erogatori, a seguito di presentazione di progetto esecutivo per le opere di urbanizzazione.

## **B) Tipologie edilizie adottate e allineamenti**

### **B.1) Tipologie**

Non sono posti vincoli nelle scelte tipologiche, del linguaggio e dei materiali dominanti, salvo le precisazioni descritte oltre. E' tuttavia da porre particolare attenzione ai collegamenti lungo i confini del comparto costruito e, per ogni lotto, al raggiungimento di una unitarietà dell'intero progetto che lo caratterizzi in ogni parte ed aspetto. Così i corpi accessori **dovranno** essere in armonia con i rispettivi edifici principali sia in termini di linguaggio che nelle finiture utilizzate, non dovendo apparire come superfetazioni ma bensì parte integrante a completamento dell'intervento edilizio.

Sul lotto n. 1 è previsto un edificio pluripiano con la possibilità di realizzare un piano interrato o seminterrato destinato ad autorimesse e locali accessori.

Sul lotto n. 2 sono previsti due edifici a più piani anch'essi con la possibilità di realizzare un piano interrato o seminterrato con la stessa destinazione del lotto 1. Il lotto n. 2 può essere diviso in due lotti aventi le stesse estensioni sia di superficie fondiaria che di superficie utile realizzabile. Sui due precedenti lotti non sono ammessi corpi di fabbrica accessori staccati da quelli principali; sono consentiti solo porticati, pergolati o simili, non destinati al ricovero di veicoli o attrezzature per la manutenzione dell'area cortilizia. Nei lotti, dal n. 3 al n. 10, con esclusione del lotto 6, i percorsi carrabili dovranno essere a raso del piano di campagna, pertanto sono ammesse, nel livello interrato o seminterrato, all'interno della sagoma dell'edificio principale, esclusivamente cantine, depositi, lavanderie, centrali termiche o locali accessori similari che rispettino i regolamenti vigenti; le autorimesse saranno realizzate fuori terra secondo le indicazioni già espresse e nel rispetto degli allineamenti illustrati nel prossimo paragrafo. Tutta la superficie utile è stata considerata ad uso residenziale R1. Nei lotti 1 e 2 sono consentiti cambi di destinazione d'uso a C3 e D2, così come disciplinati dalle N.T.A. allegate al P.R.G. ma il reperimento degli standards di urbanizzazione saranno a carico del richiedente. Il lotto 11 deve essere utilizzato come area cortilizia privata.

### **B.2) Allineamenti**

Gli edifici principali dei lotti 7, 8, 9 e 10 dovranno rispettare l'allineamento di m 5,00 dal confine con il marciapiede per almeno il 50% della larghezza del fronte, mentre i relativi corpi accessori dovranno rispettare un limite di inedificabilità di m 5,00 dal confine del comparto e di m 3,00 dal confine con la strada privata.

Si rimanda alla tavola n. 4 per l'indicazione dei limiti di edificabilità dei vari lotti. La possibilità dell'edificazione in confine è subordinata alla presentazione, contestualmente alla richiesta di C.E., di un atto registrato e trascritto regolante i rapporti tra i confinanti interessati dall'intervento.

I porticati dovranno rispettare le stesse indicazioni degli allineamenti sia degli edifici principali che di quelli accessori, secondo il lotto nel quale verranno ubicati, mentre i cornicioni e ogni altro elemento aggettante a sbalzo dovranno rispettare quanto previsto dalle norme di P.R.G.

### **B.3) Prescrizioni per i passi carrai e i tipi di recinzioni**

I cancelli per i passi carrai dovranno essere realizzati allineandoli alla recinzione arretrata del posto auto esterno con larghezza minima di 2,00 m. Le recinzioni verso spazi pubblici e confini interni dovranno essere realizzate con cancellata metallica complessiva di  $h = 1,50$  m ivi compreso sottostante muretto di 50 cm di altezza. E' consentita la realizzazione di vani per contatori per gli allacci delle utenze pubbliche, aventi un'altezza massima di 1,50 m.

La strada privata dovrà essere provvista, all'innesto con la viabilità pubblica, di un sistema di chiusura (cancello, sbarra, etc.).

#### **Nota generale**

Per tutto quanto non specificatamente espresso nelle presenti norme si fa riferimento alle N.T.A. al momento della stipula della convenzione, anche se nel periodo di validità del P.I.I. avvengano delle varianti al P.R.G. vigente. Nel caso sia necessario effettuare varianti al P.I.I. esse saranno redatte attraverso l'adeguamento delle tavole alle modifiche apportate e l'elaborazione del testo coordinato delle N.T.A. La mancata presentazione di detti elaborati costituirà condizione impeditiva dell'attuazione delle previsioni della variante.

Le presenti norme stabiliscono che la definizione degli indici e rapporti edilizi, definiti in funzione del P.R.G. vigente al momento della stipula della convenzione, rimangono in vigore per tutta la durata del periodo di validità del P.I.I. e pertanto indipendentemente da eventuali varianti al P.R.G.

### **C) Descrizione e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria – S1**

#### **Lavori di rete stradale, marciapiedi e parcheggi**

##### **C.1) Parcheggio**

I parcheggi avranno le dimensioni indicate sulla tavola n. 5 di progetto e saranno realizzate attraverso le seguenti fasi:

- scavo di sbancamento per la formazione del cassonetto stradale con asportazione del terreno vegetale della profondità di 40 cm;
- formazione di fondazione stradale in misto di fiume con spessore minimo di 40 cm a compressione avvenuta;
- strato di tout-venant stabilizzato di frantoio spessore 5 cm;
- formazione di pavimentazione stradale negli spazi di manovra in misto bituminoso (binder completo di strato di base, spessore finito 8 cm e di tappeto di usura spessore 3 cm. Le opere dovranno garantire il transito dei sovraccarichi di legge senza che si manifestino deformazioni permanenti; verranno realizzate pendenze trasversali comprese tra 1% e 2% al fine di garantire il rapido smaltimento delle acque piovane);
- formazione di pavimentazione dei posti auto in masselli autobloccanti; compatti dello spessore di 8 cm, posati su strato di ghiaietto fine;
- segnaletica stradale completa come da prescrizioni del Codice Stradale.

##### **C.2) Marciapiedi**

I marciapiedi saranno dimensionati come da tavola n. 5 di progetto e saranno formati da una fondazione in misto fiume come per le strade e i parcheggi, da uno strato di stabilizzato di frantoio dello spessore di 10 cm, rullato, con sovrastante pavimentazione in masselli di autobloccanti dello

spessore di 6 cm. I marciapiedi saranno rialzati 10 cm dalla sede stradale e saranno delimitati da cordolatura in blocchi di cemento di 12x25x100 cm posati su adeguata fondazione in cls.

### **C.3) Fognature**

Le fognature per acque bianche e nere distinte in condotti separati saranno realizzate come da tavola n. 8 di progetto e saranno costituite da tubi in PVC: serie UNI 303/1. Oltre alle prescrizioni della vigente normativa in materia, si danno le seguenti modalità di esecuzione:

- lo scavo avrà sezioni di 70 cm per tubi fino al diametro di 30 cm, con 90 per tubi del diametro di 50 cm e 100 cm per tubi diametro 65;
- le condutture saranno posate su letto di sabbia spessore 5 cm e opportunamente rinfiancate con bauletto di cemento dosato a 2,50 q.li R 325 per uno spessore di 10 cm al fine di supportare i carichi in transito;
- le acque meteoriche sulla sede stradale verranno raccolte in pozzetti sifonati con caditoia in ghisa delle dimensioni di 50x50 cm posati in asse alla carreggiata stradale ogni 25 m;
- lungo la fognatura principale saranno messi in opera pozzetti di ispezione di 100x100 con coperchio in ghisa, ogni 40 m circa. Le condotte di allacciamento dei singoli lotti verranno realizzati a cura e spese del lottizzante prima dell'asfaltatura della sede stradale.

### **C.4) Impianti**

Gli impianti per la distribuzione di acqua, luce, gas e telefoni verranno eseguiti come da specifiche fornite dagli enti gestori.

### **Nota generale**

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione potrà apportare modifiche alle impostazioni progettuali del P.I.I. senza che questo necessiti di una variante al P.I.I., fermo restando quanto previsto dalla convenzione.

Il tecnico