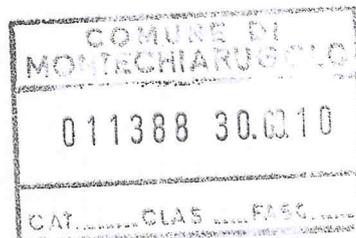


Progetto di VARIANTE
Piano Urbanistico Attuativo
al P.P. di iniziativa privata Ex U.T.I.A.
a Monticelli Terme



Documenti

- * A RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- * **B NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**
- C SCHEMA DI CONVENZIONE
- D COMPUTO METRICO DI MASSIMA OPERA DI URBANIZZ.
- E RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA
- F COMPUTO METRICO ESTIMATIVO EDIFICIO E3

Redatto: Aprile 2006

Aggiornato: 2 Luglio 2007

Approvato:

Delibera Consiglio Comunale n° 39 del 10/07/2007

Variante settembre 2010

* Documenti variati

Progettisti:
Borrini Ingg. Associati
B.go Tommasini, 20 Parma



**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI P P D'INIZIATIVA PRIVATA EX UTIA
A MONTICELLI TERME**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

Capo I° - ELEMENTI GENERALI DEL PIANO.....	2
Art.1 Oggetto delle norme di attuazione e ambito d'applicazione.....	2
Art.2 Localizzazione e Dimensionamento	2
Art.3 Parametri urbanistici ed edilizi e zonizzazione.....	2
Capo II° - MODALITA' D'ATTUAZIONE	4
Art.4 Attuazione unitaria.....	4
Art.5 Validità del Piano particolareggiato	4
Art.6 Modalità attuative degli interventi.....	4
Capo III° - PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE	5
Art.8 Prescrizioni generali.....	5
Art.9 Superfici fondiarie edificabili	6
Art.10 Parcheggi di pertinenza.....	6
Art.11 Recinzioni e chiusure degli spazi privati	7
Art.12 Aree di pertinenza degli edifici.....	7
Capo IV° - OPERE DI URBANIZZAZIONE e AREE PUBBLICHE DI CESSIONE	7
Art.13 Opere di urbanizzazione	7
Art.14 Modalità progettuali delle opere di urbanizzazione.....	8
Art.15 Superfici di cessione	8
Art.16 Verde Pubblico attrezzato, Elementi di arredo urbano, Recinzioni e chiusure	8
Art.17 Percorsi pedonali, Strade e Parcheggi Pubblici Materiali da impiegarsi.....	9
Art.18 Impianti a rete.....	9
Capo V° - ELABORATI DI PIANO	10
Art.19 Elaborati costitutivi del piano particolareggiato	10

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI PP D'INIZIATIVA PRIVATA EX UTIA A MONTICELLI TERME

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Capo I° - ELEMENTI GENERALI DEL PIANO

Art.1

Oggetto delle norme di attuazione e ambito d'applicazione

Le presenti norme disciplinano e definiscono l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata da realizzare in fregio alla via Basse a Monticelli Terme, di seguito denominato PP ex Utia e già disciplinato dagli artt. 44 (zona urbanistica B7), 50 (area normativa 41), 190 (uso D2), 207 (uso R1) e 208 (uso R2) delle N.T.A. del R.U.E. vigente. Le presenti norme costituiscono parte integrale del Piano Urbanistico Attuativo, esse sono cogenti per la realizzazione degli interventi urbanistici, edilizi, per le sistemazioni dei suoli e delle aree comunque comprese all'interno del perimetro del comparto, di cui alla Tav. P.O.C. 1.4, e interne al limite di perimetro, così come modificato nella Tav. 1.0. Per quanto non espressamente contemplato nel presente testo valgono le prescrizioni particolari contenute nel Regolamento Urbanistico Edilizio vigente nel Comune di Montechiarugolo.

Art.2

Localizzazione e Dimensionamento

Il comparto PP ex Utia è localizzato sull'area dell'ex stabilimento alimentare UTIA. Esso è catastalmente identificato al N.C.T. al Foglio 6 mappali 88, 89, 97, 437, 439, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 451, 454, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 474, 475, 476, 477, mentre i fabbricati esistenti su di esse sono identificati al N.C.E.U. al Foglio 6, mappali 90, 106, 107, 473 107, 108.

La superficie catastale complessiva risulta essere di 28.233,36, m².

La superficie di intervento reale, come da rilievo celerimetrico, coincide con la superficie catastale ricompresa nel perimetro del piano particolareggiato e rappresenta la superficie territoriale (St) del comparto PP ex Utia per complessivi 28.233,36 m².

La S.U. complessiva realizzabile nel comparto, come da disposti dell'art.44 del R.U.E. (S.U. esistente alla data di adozione del P.R.G. previgente, incrementata del 30%), è 12.908,68 m². L'indice di fabbricabilità territoriale (Ut) del comparto è quindi 0,457 m²/m².

Art.3

Parametri urbanistici ed edilizi e zonizzazione

I parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal presente Piano Particolareggiato rispettano i valori del dimensionamento complessivo previsti dagli elaborati grafici del comparto PP ex Utia (Tav. P.O.C. e R.U.E. 1.4) su via delle Basse (zona edificata di ristrutturazione urbanistica (B7)).

I parametri sono così definiti:

Parametri urbanistici generali:

- Superficie territoriale (St) = m² 28.233,36
- Superficie utile massima totale di progetto = 12.908,68 m²
- Altezza massima edifici (misurata a partire dalla quota 0,00 indicata nelle sezioni stradali): 11,80 m

Zonizzazione del comparto

In base alla zonizzazione di progetto, sono individuate le seguenti zone omogenee:

Zone destinate alla viabilità:

Zone destinate a parcheggi pubblici

Zone destinate a verde pubblico

Superfici fondiarie (Zone a concentrazione volumetrica ZCV)

Le superfici fondiarie sono a loro volta suddivise nelle seguenti zone differenziate in base alla loro collocazione, estensione e capacità edificatoria:

Zone di Concentrazione Volumetrica (ZCV):

- ◆ **ZCV SUD**
 - Sup. fondiaria = 4.677,88 m²;
 - Superficie totale edificabile = 3.845,28 m²;
- ◆ **ZCV OVEST**
 - Sup. fondiaria = 3.072,78 m²;
 - Superficie totale edificabile = 2.535,67 m²;
- ◆ **ZCV NORD**
 - Sup. fondiaria = 5.437,61 m²;
 - Superficie totale edificabile = 5.289,54 m²;
- ◆ **ZCV EST**
 - Sup. fondiaria = 1.292,23 m²;
 - Superficie totale edificabile = 1.237,25 m²;

E' consentito il trasferimento di SU tra le tre zone a concentrazione volumetrica, nei limiti di seguito indicati.

Le SU totali indicate nei precedenti punti per ognuna delle ZCV non potranno variare di +10%. Non c'è un limite per la diminuzione di S.U. Si possono variare i confini dei lotti all'interno della ZCV senza che questo costituisca variante al Piano Urbanistico Attuativo.

Destinazioni d'uso ammesse:

I limiti delle destinazioni d'uso ammesse sono quelli definiti all'art.50 delle N.T.A. del R.U.E. vigente.

Sono quindi ammessi i seguenti usi:

- tutti gli usi attinenti alla funzione abitativa R
- vendita al dettaglio Ci
- esercizio pubblico C2
- artigianato di servizio e di promozione diretta alla vendita C3

- commercio all'ingrosso C4
- attività professionali e imprenditoriali D2
- tutti gli usi attinenti la funzione di servizio S

Gli usi attinenti alla funzione abitativa dovranno essere comunque previsti per almeno il 70% della S.U. complessiva.

La zonizzazione di progetto considera per la determinazione degli standard di parcheggio pubblico una suddivisione degli usi come di seguito specificata:

- usi R per 12.108,88 mq di S.U.
- usi D2 per 800,00 mq di S.U.

L'inserimento di altre destinazioni d'uso tra quelle consentite o una variazione dei rapporti tra le destinazioni come sopra esposte in sede di rilascio dei Permessi di Costruire o dell'inoltro di D.I.A. non richiederà una procedura di variante al P.U.A. qualora tale modifica delle destinazioni non comporti aumento delle superfici di standard di parcheggio pubblico.

Capo II° - MODALITA' D'ATTUAZIONE

Art.4

Attuazione unitaria

L'intera superficie territoriale ricompresa all'interno del PP costituisce un unico comparto d'attuazione per quanto riguarda la realizzazione e cessione delle opere d'urbanizzazione, che saranno realizzate in base al progetto esecutivo e relativa convenzione attuativa.

A richiesta degli aventi titoli, i competenti Uffici Comunali, nei tempi stabiliti dalle norme vigenti in materia di edilizia (D.P.R. 380/01 e LR 31/02), provvederanno al rilascio dei permessi di costruire, anche per singolo edificio previsto all'interno del presente Piano Particolareggiato.

Il Certificato di conformità edilizia ed agibilità dei singoli edifici potrà essere rilasciato e/o assentito anche prima del completamento delle opere di urbanizzazione, a condizione che risultino completate almeno tutte le reti a servizio dell'edificio, le viabilità carrabili con la sola esclusione del manto di usura ed una quota di parcheggi pubblici rapportata alla S.U. realizzata.

Art.5

Validità del Piano particolareggiato

Il Piano Urbanistico Attuativo avrà durata pari a 10 anni, a decorrere dalla data di pubblicazione nel bollettino ufficiale della regione dell'avviso dell'approvazione ai sensi dell'art. 35 comma 4bis della LR 20/00.

Art.6

Modalità attuative degli interventi

Lo schema organizzativo definito dalle planimetrie di progetto costituisce il riferimento per l'attuazione degli interventi, mentre le presenti Norme stabiliscono i criteri e le prescrizioni architettoniche che dovranno guidare le fasi progettuali esecutive.

I progetti edilizi dovranno in ogni caso uniformarsi alle prescrizioni contenute nelle presenti norme, oltre che al rispetto delle leggi vigenti (con particolare riguardo a quelle inerenti le opere edilizie, la sicurezza dei fabbricati, il contenimento dei consumi energetici, l'abbattimento delle barriere architettoniche, ecc.), delle Norme Tecniche di Attuazione del

P.R.G., del Regolamento Edilizio Comunale, del Regolamento di Igiene e di ogni altro regolamento vigente nel Comune.

In considerazione che il presente P.U.A. non si limita ad individuare l'assetto urbanistico dell'intervento, ma configura già quello architettonico, come è evidente dagli elaborati da 9.0 a 9.4, ove sono rappresentate le tipologie previste, per l'attuazione di interventi edilizi conformi alle tipologie descritte negli elaborati di P.U.A. sarà possibile, ma facoltativo, procedere con Denuncia di Inizio Attività, in conformità ai disposti di cui all'art.22 del D.P.R. 6.06.2001 n°380 (Testo unico edilizia), come modificati dal D.Leg.vo 301/2002.

Per interventi modificativi delle tipologie di P.U.A. e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà invece necessario procedere con Permesso di Costruire.

Art.7

Varianti al Piano Particolareggiato

Non sono considerate Varianti al Piano Particolareggiato le seguenti modifiche:

- modifiche alla dimensione dei lotti, fermo restando l'estensione delle ZCV;
- accorpamento di due lotti edificabili;
- modifiche planimetriche non sostanziali delle sagome edificabili;
- modifiche alla distribuzione interna ai singoli corpi di fabbrica;
- modifiche delle sistemazioni a verde delle aree private e della localizzazione delle piantumazioni sul verde pubblico di cessione;
- modifiche funzionali, non sostanziali, alla sistemazione plano-altimetrica delle aree private e pubbliche;
- altre modifiche non sostanziali che non incidano sull'impianto urbanistico dell'intervento, sulla estensione e collocazione delle aree pubbliche e sulle caratteristiche architettoniche generali rappresentate negli schemi tipologici.

Capo III° - PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art.8

Prescrizioni generali

*no
vedi dopo*

La superficie fondiaria complessiva è di 13.926,48 m² circa, suddivisa in quattro ZCV e 10 lotti.

L'altezza massima consentita è di 11,80 m, con la definizione dello zero di riferimento specificata nelle varie ZCV (quota 0,00 indicato nelle sezioni stradali).

Non sono da considerare, nel calcolo dell'altezza massima degli edifici, i volumi tecnici contenuti entro i limiti strettamente necessari all'uso dell'edificio.

Le distanze minime dei fabbricati dal perimetro del PP deve rispettare i parametri di visuale libera pari a VL = 0,5, così come definita dalle N.d.A. del P.R.G..

Il parametro della visuale libera non è applicabile tra i fabbricati da edificare internamente al perimetro del PP.

La distanza minima tra le pareti finestrate dei fabbricati interni al perimetro del PP è di 10,00 m.

La costruzione dei piani interrati è consentita sul confine del lotto, anche in aderenza, sia per quanto riguarda i limiti dei lotti, sia per il perimetro del comparto, sia per i marciapiedi delle sedi viarie.

Non costituiscono distanza dai limiti dei lotti edificabili gli aggetti e le sporgenze che non eccedono 1,50 m.

Art.11 **Recinzioni e chiusure degli spazi privati**

Sono recintabili esclusivamente i lotti edificabili.

Le recinzioni poste a delimitazione dei giardini privati verso aree pubbliche dovranno avere altezza costante sul filo alto della recinzione stessa di cm. 180 e dovranno essere realizzate con un muretto di altezza costante con soprastante cancellata in ferro, di disegno lineare o a maglia costante, verniciata.

Il muretto sarà formato da un basamento di c.a. in continuità con la fondazione e potrà sporgere dal terreno, in aggiunta alla sovrastante muratura, per circa cm. 50, utili a recuperare le eventuali pendenze delle aree adiacenti e sarà omogenea al paramento degli edifici.

A completamento del muretto verrà posata una copertina in pietra.

All'ingresso dei cancelli pedonali potranno essere realizzate delle "pensiline" rette da elementi murari o metallici di altezza massima pari a 2.60 ml.

Per le parti di recinzione non prospicienti le aree pubbliche sono ammesse anche recinzioni in rete plastificata con siepi sempreverdi a schermo.

E' ammessa l'installazione di barre di chiusura o cancelli automatizzati sugli accessi carrabili ai lotti privati. Nel caso dei cancelli, qualora fossero in continuità con le recinzioni, essi avranno le stesse caratteristiche di queste ultime.

Art.12 **Aree di pertinenza degli edifici**

Sulle aree di pertinenza degli edifici è vietata l'installazione di costruzioni precarie, a meno degli elementi di arredo (schermature artificiali di verde, ecc.).

Le aree di pertinenza dovranno caratterizzarsi prevalentemente come aree lastricate e/o a verde, nel qual caso, dovranno essere particolarmente curate le piantumazioni e il manto verde superficiale e rispettate le norme comunali vigenti relative alla permeabilità dei suoli.

Capo IV° - OPERE DI URBANIZZAZIONE e AREE PUBBLICHE DI CESSIONE

Art.13 **Opere di urbanizzazione**

In relazione alla necessità di rendere omogenee le caratteristiche morfologico-distributive, nonché la configurazione formale degli elementi funzionali e di arredo del comparto PP ex Utia oggetto del presente P.U.A., nella realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno adottate tecniche, materiali ed elementi tipologici di carattere unitario.

Gli elaborati grafici degli schemi delle opere e delle reti di urbanizzazione, allegati al presente P.U.A., definiscono i criteri generali, da osservarsi nella predisposizione del progetto esecutivo e nella realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione, soprattutto per quanto attiene la disposizione delle aree di parcheggio, i percorsi pedonali, le zone di verde attrezzato, la disposizione delle alberature, l'illuminazione pubblica e gli impianti a rete.

Le opere d'urbanizzazione saranno realizzate a cura e spese della ditta attuatrice e le aree di sedime, così come individuate nel P.U.A., saranno cedute gratuitamente al Comune di Montechiarugolo da parte del soggetto attuatore del comparto.

Costituiscono opere di urbanizzazione,

- strade e marciapiedi soggetti a pubblico transito;

- parcheggi pubblici;
- verde pubblico attrezzato;
- reti di acquedotto e gasdotto ;
- reti di fognatura;
- rete elettrica , telefonica e di pubblica illuminazione ;
- altre attrezzature tecnologiche o di servizio.

Costituisce altresì opera d'urbanizzazione la demolizione di tutti i fabbricati esistenti all'interno dell'area d'intervento, necessaria a rendere le aree libere e disponibili.

Le opere di cui sopra, descritte negli elaborati grafici di progetto (Tav.le 10.1-10.2-10.3-10.4-11), costituiscono infrastruttura primaria (U1) e secondaria (U2- verde pubblico) e le modalità di realizzazione saranno definite nell'apposita Convenzione da stipularsi prima dell'attuazione del comparto.

Art.14

Modalità progettuali delle opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è soggetta al rilascio di Permesso di Costruire, previa stipula della Convenzione col Comune di Montechiarugolo.

Il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione sarà rilasciato dai competenti Uffici Comunali dopo l'approvazione definitiva del presente Piano Particolareggiato.

Le caratteristiche dei progetti e la realizzazione delle opere dovranno rispettare i requisiti minimi di cui ai successivi punti e comunque le indicazioni e le prescrizioni rilasciate dai servizi tecnici del Comune di Montechiarugolo e dalle società di gestione delle reti che saranno eventualmente avanzate in sede d'analisi preventiva del progetto esecutivo allegato al Piano Particolareggiato.

E' inteso che tutte le opere viarie, di sistemazione esterna, ecc. per quanto inerenti dovranno essere conformi alle prescrizioni previste dalla legge n. 13/89 e s. m. i., relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Gli oneri finanziari derivanti dalla realizzazione, per l'estensione e la consistenza indicata negli elaborati progettuali delle opere d'urbanizzazione, sono a carico della società proprietaria e proponente il comparto, a scomputo degli oneri d'urbanizzazione.

Art.15

Superfici di cessione

Sono superfici di cessione, come indicato negli elaborati grafici allegati, nelle quantità specificate all'art.3 delle presenti norme, le seguenti aree:

- verde pubblico attrezzato;
- viabilità;
- parcheggi pubblici;
- tutte le altre aree di cessione, qualora previste.

Art.16

Verde Pubblico attrezzato, Elementi di arredo urbano, Recinzioni e chiusure

Gli spazi a verde pubblico attrezzato devono consentire il percolamento in falda delle acque meteoriche.

La realizzazione del verde pubblico consisterà nella livellazione del terreno vegetale esistente o riportato, nella formazione di un manto erboso omogeneo, nonché nella messa a dimora di arbusti e alberi. L'impianto delle alberature dovrà essere realizzato secondo quanto previsto negli elaborati grafici allegati.

Sarà previsto un impianto d'irrigazione per l'erogazione dell'acqua, dimensionato in modo da garantire la quantità minima sufficiente alla manutenzione del verde pubblico descritto nelle tavole di PP.

Il progetto esecutivo prevede illuminazioni ed elementi di arredo.

Gli elementi d'arredo urbano sono costituiti da panchine, cestini porta-rifiuti, lampioni, scelti in accordo con gli uffici tecnici comunali.

Le aree a verde pubblico non potranno essere recintate.

E' ammessa l'installazione di barre di chiusura o cancelli sugli accessi pedonali ai lotti privati che si affacciano sulle aree a verde pubblico attrezzato.

Art.17

Percorsi pedonali, Strade e Parcheggi Pubblici Materiali da impiegarsi

La posizione e lo sviluppo dei percorsi pedonali, nonché le caratteristiche tecniche sono definite dalle tavole di progetto esecutivo allegate al P.U.A..

Gli eventuali passaggi di quota tra diversi livelli dei percorsi continui sono realizzati nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della legislazione vigente.

I materiali da impiegarsi per le opere di urbanizzazione saranno i seguenti:

- Percorsi pedonali principali: in autobloccanti del tipo "Betonella";
- Parcheggi: posti auto in autobloccanti del tipo "Pratoverde" e spazi di manovra in asfalto;
- Strade: in asfalto.

Tutti i cordoli di contenimento e di chiusura delle aree costituite da autobloccanti, saranno in cls vibrocompresso.

Tali materiali sono prescrittivi per il livello qualitativo delle aree di cessione.

Le tavole costituenti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione definiranno con precisione i materiali, i colori e le modalità di posa.

Art.18

Impianti a rete

Le apposite tavole di progetto individuano la disposizione planimetrica delle opere necessarie per il completamento e l'integrazione delle reti tecnologiche a supporto dell'insediamento.

È prevista, tra l'altro, la predisposizione al cablaggio completo delle aree e degli edifici, prevedendo un cavidotto adiacente alla linea telefonica di progetto.

Il progetto esecutivo degli impianti, in fase d'esecuzione dei lavori, può essere modificato, previa autorizzazione degli organi competenti in materia, per esigenze tecniche e per evidenti esigenze di inquadramento urbanistico, ferme restando tutte le altre prescrizioni contenute nelle presenti norme in ordine alla coerenza morfologica della disposizione, caratterizzazione degli elementi funzionali degli elementi di arredo e senza che ciò comporti ulteriori oneri finanziari a carico della società proprietaria e proponente il comparto.

Capo V° - ELABORATI DI PIANO

Art.19

Elaborati costitutivi VARIANTE al piano particolareggiato

Elaborati di stato di fatto

Tav. 0.0 Planimetria delle demolizioni

Elaborati di progetto

Tav. 5.0 Planimetria di Zonizzazione

Tav. 6.0 Planimetria generale

Tav. 8.0 Planimetria visuale libera

Tav. 9.0 Tipologia edilizia A,E,F,G: pianta piano interrato

Tav. 9.5 Tipologia edilizia H: piante, prospetti e sezioni

Tav. 10.2 Planimetria schemi reti elettrica e illuminazione pubblica

Tav. 12 Planimetria arredo verde pubblico

Tav. 13 Planimetria rilievo demolizione (modifiche rispetto al PUA adottato)

A – Relazione tecnico illustrativa

B – Norme tecniche di attuazione