

Adottato  
Approvato

con delibera

Consigliare  
Giunta Comunale

n. 72 del 7/4/2001

PROVINCIA DI PARMA  
COMUNE DI MONTECHIARUGOLO  
FRAZIONE DI MONTICELLI TERME

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO (PR)		
Ufficio Protocollo		
08379 07.06.01		
Cat. ....	Cl. ....	Fasc. ....

INSEDIAMENTO DIREZIONALE - RESIDENZIALE

# EDILMONTANARI

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

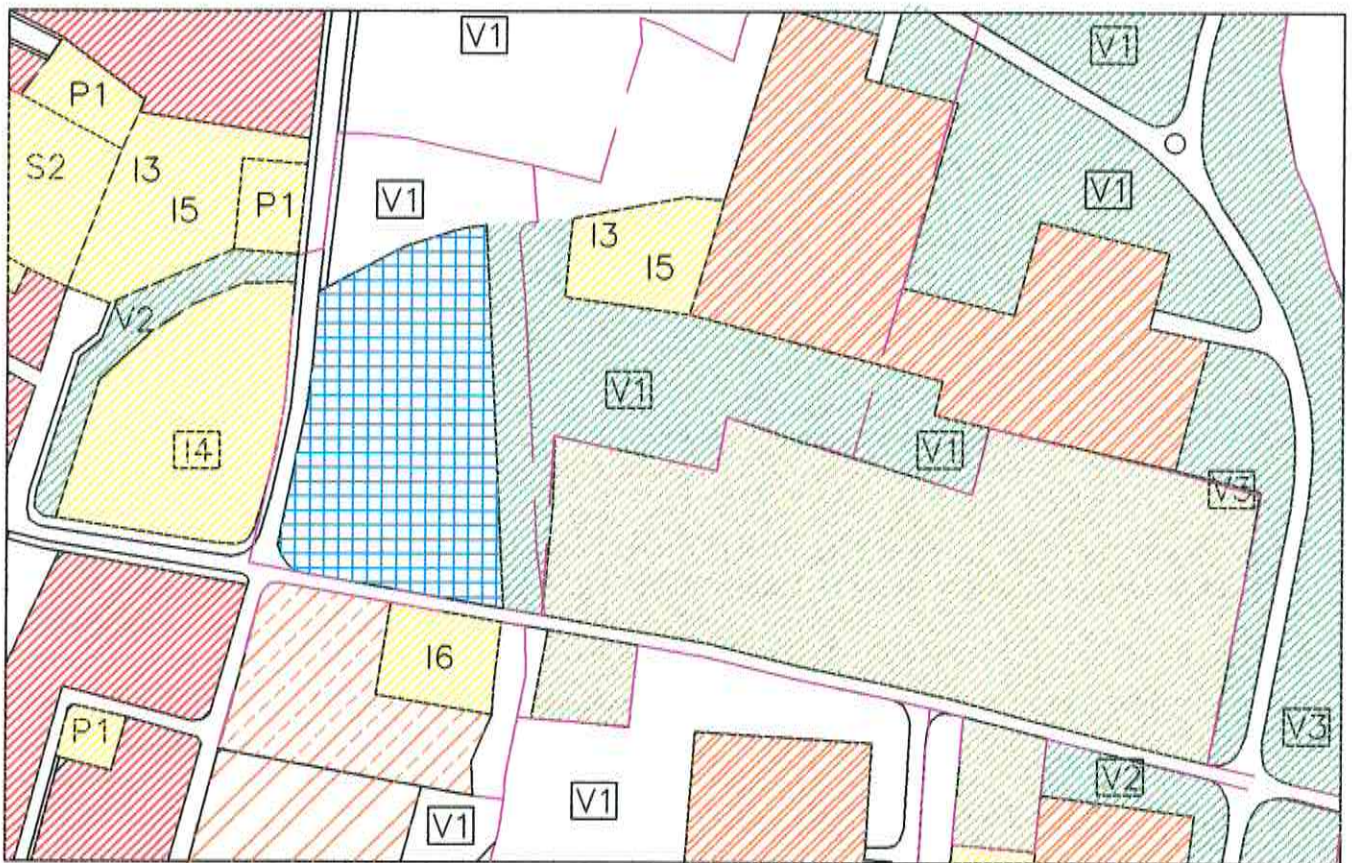


TAVOLA N. 13 b

NORME TECNICHE D' ATTUAZIONE



IL TECNICO

**PROVINCIA DI PARMA**

**COMUNE DI MONTECHIARUGOLO**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DIREZIONALE  
"EDILMONTANARI"  
in MONTICELLI TERME**

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DI VARIANTE**

**Art.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE**

L'attuazione del Piano Particolareggiato è regolamentata dalle N.T.A. del P.R.G. in vigore; esse si estendono all'intero P.P. in base all'immediata applicazione dell'art.14 della L.R. 47/1978 e successiva 23/1980.

In particolare, oltre alle norme del Regolamento Edilizio, sono richiamati gli artt.25 delle norme di Attuazione del P.R.G. nonché gli artt.2-3-4-5-6 delle Disposizioni Generali dello stesso.

**Art.2 - CAPACITA' INSEDIATIVA**

La capacità insediativa è definita in complessivi mq 4600 così suddivisi ::

per Attività Commerciali ed uffici	max mq 450
per Residenza	max mq 4150

**Art.3 - ZONIZZAZIONE**

La zonizzazione delle aree interessate dal progetto e quella definita nella rispettiva tavola in scala 1:500 che prevede:

- le aree pubbliche destinate a strade con viali pedonali, parcheggi con relativi spazi di manovra ed a opere di urbanizzazione secondaria (verde pubblico attrezzato) come specificatamente riportato nella tavola dei dati di progetto.

Tali destinazioni non sono da ritenersi vincolanti per localizzazione e configurazione, mentre lo sono per la loro entità complessiva.

- le aree per l'edificazione privata suddivise in N. 7 lotti d'intervento aventi una superficie fondiaria complessiva di mq 8.158

**ART.4 - ELABORATI**

Gli elaborati costituenti il P.P. sono quelli indicati dall'art.49 L.R.47 del 1978, modificato dalla L.R.23/1980 e precisamente:

- 1) Schema di convenzione,
- 2) Tavole di inquadramento area intervento
- 3) Estratto catastale con indicazione limiti di proprietà
- 4) Stato di fatto altimetrico e planimetrico della zona allo stato attuale rimane salvo quello di cui al

progetto di P.P. approvato, non essendo previste modifiche rilevanti alla sistemazione finale del terreno, ma mantenute le previsioni originarie.

- 5) Documentazione fotografica con indicazione punti di vista
- 6) Planimetria di Progetto (scala 1:500) con dati tecnici di progetto
- 7) Esemplificazione plani-volumetrica in scala 1:500
- 7.1) Planimetria 1/500 con indicate le superfici di calcolo
- 7.2) Tabelle di confronto e verifica Standards di Piano Particolareggiato
- 8) Esemplificazione plani-volumetrica - profili indicativi
- 9) Schema degli impianti tecnici - rete idrica e distribuzione gas
- 10) Idem - rete elettrica e pubblica illuminazione
- 11) Idem - impianti di fognatura bianca e nera
- 12) Idem - rete telefonica
- 13) Norme Tecniche d'Attuazione
- 14) Relazione illustrativa dell'intervento di variante con indicazione delle motivazioni e nuove tipologie

#### Art.5 - ZONIZZAZIONE

Il piano prevede la suddivisione dell'area d'intervento, secondo le esplicite indicazioni della tavola di P.R.G. nelle seguenti zone:

- a) zona destinata alla viabilità e viali
- b) zone destinate a verde pubblico attrezzato
- c) zone per l'edificazione che dovrà comprendere:

destinazione residenziale, attività commerciali ed uffici, nelle rispettive proporzioni minime e massime fissate nelle N.T.A. "ZONA URBANISTICA D5" AREA NORMATIVA 48 adottato con deliberazione del C.C. N. 139 e 140 del 9-10 nov 1994 modificato con deliberazione di c.c. n. 116 del 26 ott 1996 e n. 43 del 08 magg 1997; approvato dalla GIUNTA PROVINCIALE con deliberazione n. 1033 del 4 nov 1998

5/a - le zone destinate alla viabilità comprendono:

le strade veicolari ed i relativi marciapiedi, oltre al viale previsto in P.R.G. parcheggi, come previsti nelle tavole del piano;

Le strade ed i parcheggi, a collaudo avvenuto con le relative opere di urbanizzazione primaria saranno trasferiti all'Amministrazione Comunale, divenendo di uso e proprietà del Demanio Comunale e pertanto inalienabili; sino a tale data la manutenzione ed il mantenimento saranno a carico della Ditta esecutrice il P.P.

5/b - le zone destinate a verde pubblico attrezzato, dovranno essere cedute senza corrispettivo alla Amministrazione, dovranno essere attrezzate secondo le indicazioni contenute nella Convenzione sottoscritta e costituente parte integrante del Progetto di P.P. approvato ed in essa potranno essere costruite solamente attrezzature per il gioco e lo svago, eventuali percorsi pedonali ciclabili;

5/c - le zone per l'edificazione sono divise in unità d'intervento contrassegnate dai numeri 1-2-3-4-5-6-7-8 rispettivamente con le seguenti destinazioni e consistenza.

LOTTO	Superficie Fondiaria Mq	Destinazione d'Uso	Cubatura	N. Alloggi Negozi	Superficie Utile	TOTALI
2	1.490	Negozi Uffici	1.350,00		450,00	
1	1.108	Residenza	2.585,52	9	861,84	
3	1.194	Residenza	1.637,55	6	545,85	
4	1.247	Residenza	2.217,24	8	739,08	
5	812	Residenza	882,78	2	294,26	
6	1.145	Residenza	2.565,00	9	855,00	
7	1.162	Residenza	2.562,00	9	854,00	

#### DATI TECNICI DI PROGETTO

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ. 18.831

INDICI	NORMA	PROGETTO
SUPERFICE TERRITORIALE	18.745 MQ	18.846 MQ
SUPERFICE UTILE COMPLESSIVA	4.600 MQ	4.600 MQ
SUPERFICE PER OPERE DI URBA- NIZZAZIONE SECONDARIA	4.765 MQ	4.768 MQ
PARCHEGGI MINIMI AMMESSI	1.535 MQ	1.566 MQ
USI AMMESSI	R,C1,C2,C3,D.T1	R,C1,C2,C3,D

#### Art.6 - EDIFICAZIONE

L'edificazione in tali zone dovrà rispettare i parametri riportati nelle tavole di progetto e nei prospetti di esemplificazioni planivolumetrica, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- la superficie utile edificabile complessiva indicata nelle N.T.A., costituisce un massimo inderogabile. Altre eccezioni, se richieste, dovranno essere preventivamente autorizzate, attraverso la presentazione di apposita variante plani-volumetrica, al Consiglio Comunale;
- gli edifici nei comparti 1-3-4-5-6-7-8 sono destinati esclusivamente alla residenza nelle qualità indicate nelle tavole e tabelle di esemplificazione; nel comparto 2 sono destinati esclusivamente a negozi ed uffici.;
- le tipologie edilizie, previste nella tavola di esemplificazione di progetto non sono strettamente vincolanti; dovrà essere però rispettata l'impostazione già tenuta nella realizzazione degli edifici insistenti sui lotti 1.3.4.5;

- d) la proiezione sul piano orizzontale della superficie degli edifici utili dovrà essere compresa all'interno dell'area coperta come indicato nella tavola di esemplificazione planivolumetrica, il parziale sconfinamento potrà essere ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini e dai fabbricati.  
Le destinazioni d'uso ammesse con l'edificazione sono quelle fissate nell'allegata Tavola;
- e) la delimitazione dei confini dei singoli comparti per le unità di intervento non dovranno obbligatoriamente rispettare il rapporto di superficie fondiaria con la superficie utile e la volumetria dell'edificio; tali rapporti vengono rispettati nel complesso dell'intervento, come fissato dalle Norme.  
Dovranno essere comunque rispettate le distanze minime dai confini e dai fabbricati (mt.5,00 dai confini pubblici o privati - mt.10 fra i fabbricati aventi pareti finestrate);
- f) sono ammessi piccoli spostamenti di cubatura e superficie utile tra i singoli edifici, nella misura massima del 10% di quella prevista;
- g) all'interno di ogni singola unità d'intervento dovranno essere previsti i parcheggi privati di cui all'art.18 della L.765/1967 nonché 1mq/10Mc. previsti dalla Legge Tognoli (122 del 1989/5/3);
- h) i lati dei lotti verso aree pubbliche dovranno essere recintati, con muretto di base in c.l.s. di almeno cm. 40 di altezza, misurato dal marciapiede, sopra il muretto dovrà essere realizzata apposita cancellata per una altezza di massimo mt. 1.00/1.20.  
Lo schema tipo della cancellata verrà definito ed indicato dall'Amministrazione d'intesa con il Tecnico Progettista affinché tutti i fronti su spazi pubblici siano in perfetta uniformità.  
I lati dei lotti interni potranno essere recintati con muretto in cls. di almeno 50 cm. di altezza, dal terreno sistemato o quota marciapiede; sopra il muretto potrà essere sistemata solamente una rete metallica plastificata per un'altezza non superiore a mt. 1,20 max.  
Sono ammesse recinzioni dei lati interni siepi vive purchè in conformità alle altezze stabilite.

#### Art.7 - SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Nell'area a verde pubblico a Est sul confine con il Rio Arianazzo, la dotazione di zona alberata dovrà assicurare la copertura dell'intera area posta tra quella d'intervento ed il confine, attraverso una cortina alberata d'alto fusto.

Per quanto attiene la sistemazione delle aree a verde sarà cura del concessionario presentare progetto esecutivo separato da proporre all'Amministrazione Comunale in corso d'opera e comunque prima della presentazione dell'Ultimo fabbricato in progetto.

Parma li

IL TECNICO