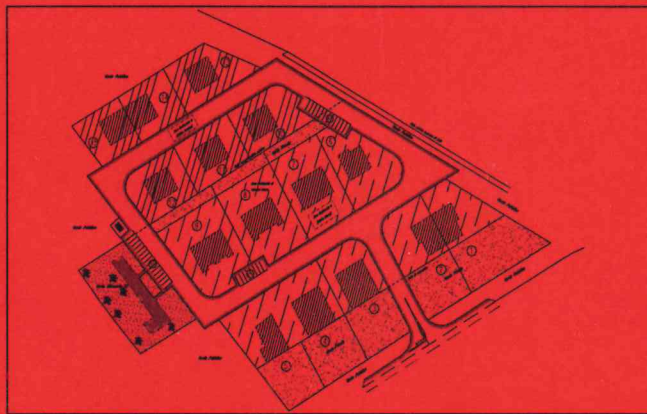
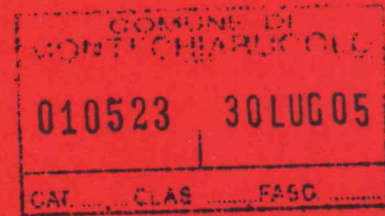
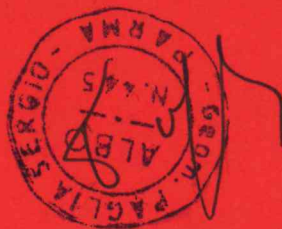


**Variante al Piano particolareggiato
"Le Castagne" in Basilicagoiano**



D) Norme Tecniche d'attuazione

Rev.2 del 25.07.2005



Norme tecniche di attuazione rev.02 del 25.07.2005

Art.1 Contenuto della Variante al piano particolareggiato di iniziativa privata.

Il piano particolareggiato, interessato dalla presente variante 02, è individuato nelle tavole del R.U.E. del Comune di Montechiarugolo con apposita perimetrazione come zona urbanistica C4 e denominato convenzionalmente "Le Castagne".

Si precisa che le norme che regolamentano il Piano Particolareggiato in vigore sono in parte riportate nella convenzione urbanistica, in parte nelle norme di Piano ed in parte nella Relazione Tecnico Illustrativa.

La presente variante recepisce integralmente quanto riportato negli elaborati di cui sopra e si limita a modificare le parti di seguito evidenziate.

(n.b. le parole barrate sono soppresse, mentre quelle in grassetto sono inserite ad integrazione ed a parziale modifica.)

Art. 2 Elaborati del piano.

La variante al piano si compone dei seguenti elaborati:

A) Relazione rev.02 del 25.07.2005;

D) Norme tecniche d'attuazione rev.02 del 25.07.2005;

Tav.7 Planivolumetrico

Art.3 Varianti rispetto alla convenzione ed alla relazione illustrativa

(convenzione urbanistica)

omissis...

*"le tipologie edilizie riportate nella ~~tavola 8~~ **tavola 7** del progetto planivolumetrico sono indicative. Resta ferma la possibilità di edificare, nel rispetto del regolamento edilizio vigente, fabbricati diversi per forma, distribuzione degli spazi interni e caratteristiche di finitura esterna.*

E' concesso l'accorpamento dei lotti e delle rispettive cubature, unificando insieme uno o più lotti ~~per ogni casa.~~

E' data inoltre facoltà di modificare la superficie dei singoli lotti.

(relazione tecnico illustrativa)

omissis ...

art.9 aree destinate alla edificazione per uso residenziale pubblico e privato.

f) sono ammessi variazioni dimensionali e spostamenti di cubatura e di S.U. tra i singoli edifici nella massima del 10% di quanto previsto nei dati di ~~progetto~~ **variante**.

All'interno del singolo lotto non dovranno essere rispettati obbligatoriamente i rapporti di superficie e di cubatura con l'area fondiaria;

g) Non sono ammesse sistemazioni di terreno che alterino il profilo originario se non giustificate da precise esigenze d'organizzazione dello spazio esterno all'edificio e comunque dell'altezza non superiore a ml.1,40 rispetto al marciapiede stradale corrispondente.

Gli edifici nei lotti 1 e 2 sono a tipologia ~~monofamiliare~~ **bifamiliare**; nei lotti 3-4-5-6 - 7-10-11-12-13-14-15 sono bifamiliari; nei lotti 8-9-7 **14-15** plurifamiliari.

E' comunque consentito in sede di ~~concessione edilizia~~ **Permesso di costruire** l'utilizzo da monofamiliare a bifamiliare e viceversa fermo restando la volumetria massima; in tal caso viene adeguato il tipo di accesso carrabile.

E' consentito l'unione di due lotti con la possibilità di edificare ~~un unico fabbricato sia a schiera che plurifamiliare~~ **uno o più fabbricati mono-bifamiliari oppure plurifamiliari**.

I materiali di facciata dei fabbricati saranno in mattoni faccia a vista e intonaco ~~o rosso bologna e/o giallo Parma~~ **tinteggiato**, con la possibilità di sfondati, lesene, etc. ~~in grigio~~ **opportunamente tinteggiati**.

Le recinzioni ammesse su percorsi e spazi pubblici sono in cemento armato faccia a vista per un'altezza massima di ml.1,50 per i condomini e muretta in cemento armato f.v. per un'altezza di cm.50 sormontata da cancellata in ferro di altezza massima di 1 ml per le case monofamiliari, bifamiliari ed a schiera.

I cancelli saranno in ferro a pannelli ciechi per i condomini ed a cancellata aperta per le case monofamiliari ed a schiera.

(si precisa che nella delibera di approvazione della variante 01 relativa alle recinzioni si ribadiva di mantenere come materiale delle murette il mattone f.v. e si suggeriva che le modifiche introdotte fossero opzionali e alternative tra di loro e non vincolanti.

Siccome nella realtà erano già state realizzate delle recinzioni con materiale e tipologie differenti, in questa sede si riassume e si ridefinisce l'argomento)

Le recinzioni su percorsi e spazi pubblici sono in muratura o cemento armato facciavista, per un'altezza massima di 1,50 ml.

Ing. Paolo Bonzanini borgo Garimberti 4 Parma
Geom. Sergio Paglia via Marconi 58 Monticelli Terme - Parma.

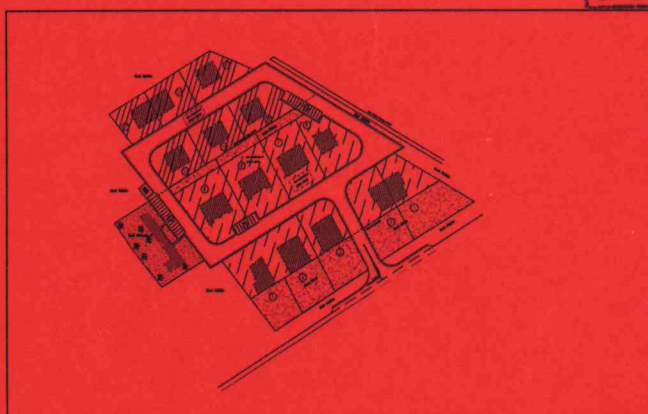
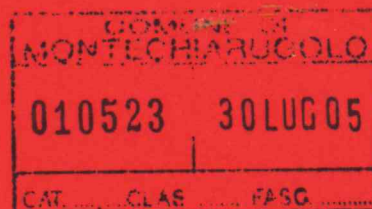
norme tecniche

Si possono realizzare tuttavia delle murette in mattoni o calcestruzzo f.v. aventi un'altezza di 50 cm. sormontate da cancellate in ferro.

I cancelli saranno in ferro a pannelli ciechi o a cancellata aperta.

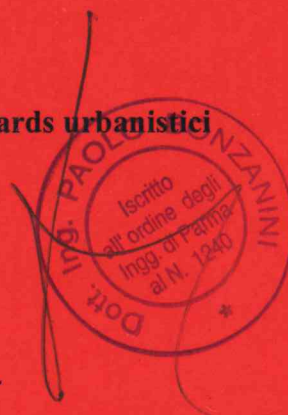
I tecnici

Variante al Piano particolareggiato
"Le Castagne" in Basilicogiano



A) Relazione e verifica standards urbanistici

Rev.2 del 25.07.2005



Relazione

Oggetto: *variante 02 al Piano Particolareggiato d'iniziativa privata in Basilicogiano denominato "Le Castagne".*

La presente relazione costituisce unitamente alle *norme tecniche d'attuazione rev.02* ed alla *tav.7 (planivolumetrico)* del 25.07.2005, la *variante 02* al Piano Particolareggiato d'iniziativa privata in Basilicogiano denominato "Le Castagne".

L'area oggetto d'intervento si estende con forma irregolare ad ovest della strada comunale XXV Aprile e confina a Nord con la lottizzazione "Corte Rossa" a sud con ragioni Corradi, ad ovest con ragioni Borri ed ad est con la strada comunale via XXV Aprile.

Il comparto è individuato nelle tavole del R.U.E di Montechiarugolo come zona urbanistica C4.

Il Piano Particolareggiato presentato prevede un'area per edilizia residenziale privata ed un'area per edilizia residenziale pubblica;

la parte pubblica è stata ceduta dal soggetto attuatore all'Amministrazione Comunale, che a sua volta ha proceduto con un bando pubblico ad assegnare i lotti;

la parte privata è stata realizzata in parte e rimangono da edificare i lotti 3,4 e 6,7 .

La presente variante si è resa necessaria per ridistribuire la cubatura nell'ambito dei lotti di cui sopra e rettificare le norme che attualmente regolamentano il Piano.(vedi *tav.7* del 25.07.2005)

Per soddisfare le richieste di mercato infatti si presenta la necessità di realizzare un edificio condominiale nel lotto 7 in alternativa ad un edificio mono o bifamiliare come previsto nel Piano Particolareggiato.

Questa scelta è urbanisticamente corretta in quanto riprende la stessa tipologia impiegata nei lotti adiacenti 8 e 9.

Si precisa che le norme che regolamentano il Piano Particolareggiato in vigore sono in parte riportate nella *convenzione urbanistica*, in parte nelle *norme di Piano* ed in parte nella *Relazione Tecnico Illustrativa*.

La presente variante recepisce quanto riportato negli elaborati di cui sopra e si limita a modificare quanto segue:

(n.b. le parole barrate sono soppresse, mentre quelle in grassetto sono inserite ad integrazione ed a parziale modifica.)

(convenzione urbanistica)

omissis...

"le tipologie edilizie riportate nella ~~tavola 8~~ **tavola 7** del progetto planivolumetrico sono indicative. Resta ferma la possibilità di edificare, nel rispetto del regolamento edilizio vigente, fabbricati diversi per forma, distribuzione degli spazi interni e caratteristiche di finitura esterna.

E' concesso l'accorpamento dei lotti e delle rispettive cubature, unificando insieme uno o più lotti ~~per ogni casa~~.

E' data inoltre facoltà di modificare la superficie dei singoli lotti.

(relazione tecnico illustrativa)

omissis ...

art.9 aree destinate alla edificazione per uso residenziale pubblico e privato.

f) sono ammessi variazioni dimensionali e spostamenti di cubatura e di S.U. tra i singoli edifici nella massima del 10% di quanto previsto nei dati di ~~progetto~~ **variante**.

All'interno del singolo lotto non dovranno essere rispettati obbligatoriamente i rapporti di superficie e di cubatura con l'area fondiaria;

g) Non sono ammesse sistemazioni di terreno che alterino il profilo originario se non giustificate da precise esigenze d'organizzazione dello spazio esterno all'edificio e comunque dell'altezza non superiore a ml.1,40 rispetto al marciapiede stradale corrispondente.

Gli edifici nei lotti 1 e 2 sono a tipologia ~~monofamiliare~~ **bifamiliare**; nei lotti 3-4-5-6 - 7- 10-11-12-13-~~14-15~~ sono bifamiliari; nei lotti 8-9-7 **14-15** plurifamiliari.

E' comunque consentito in sede di ~~concessione edilizia~~ **Permesso di costruire** l'utilizzo da monofamiliare a bifamiliare e viceversa fermo restando la volumetria massima; in tal caso viene adeguato il tipo di accesso carrabile.

E' consentito l'unione di due lotti con la possibilità di edificare ~~un unico fabbricato sia a schiera che plurifamiliare~~ **uno o più fabbricati mono-bifamiliari oppure plurifamiliari**.

I materiali di facciata dei fabbricati saranno in mattoni faccia a vista e intonaco ~~con~~ **rosso bologna e/o giallo Parma tinteggiato**, con la possibilità di sfondati, lesene, etc. ~~in grigio~~ **opportunamente tinteggiati**.

~~Le recinzioni ammesse su percorsi e spazi pubblici sono in cemento armato faccia a vista per un'altezza massima di ml. 1,50 per i condomini e muretta in cemento armato f.v. per un'altezza di cm. 50 sormontata da cancellata in ferro di altezza massima di 1 ml per le case monofamiliari, bifamiliari ed a schiera.~~

~~I cancelli saranno in ferro a pannelli ciechi per i condomini ed a cancellata aperta per le case monofamiliari ed a schiera.~~

(si precisa che nella delibera di approvazione della variante 01 relativa alle recinzioni si ribadiva di mantenere come materiale delle murette il mattone f.v. e si suggeriva che le modifiche introdotte fossero opzionali e alternative tra di loro e non vincolanti.

Siccome nella realtà erano già state realizzate delle recinzioni con materiale e tipologie differenti, in questa sede si riassume e si ridefinisce l'argomento)

Le recinzioni su percorsi e spazi pubblici sono in muratura o cemento armato facciavista, per un'altezza massima di 1,50 ml.

Si possono realizzare tuttavia delle murette in mattoni o calcestruzzo f.v. aventi un'altezza di 50 cm. sormontate da cancellate in ferro.

I cancelli saranno in ferro a pannelli ciechi o a cancellata aperta.

Per maggior chiarezza si riporta di seguito in tabella A la situazione aggiornata e comparata delle cubature e delle tipologie nei singoli lotti a seguito della presente variante 02.

Tab.A

PARAMETRI DI PROGETTO E DI VARIANTE

Area A (edilizia privata)

LOTTO N.	V		Hmax.		Spazio edile		Spazio edile	
	Per Pcdareggiato	Totale	Per Pcdareggiato	Totale	Per Pcdareggiato	Totale	Per Pcdareggiato	Totale
1	429mc.	858 mc.	9,50 m.	9,50 m.	M/B	B		
2	429 mc.		9,50 m.	9,50 m.	M/B			
3	720 mc.	510 mc.	9,50 m.	9,50 m.	M/B	M/B		
4	720 mc.	800 mc.	9,50 m.	9,50 m.	M/B	M/B		
5	720 mc.	669 mc.	9,50 m.	9,50 m.	M/B	M/B		
6	720 mc.	364 mc.	9,50 m.	9,50 m.	M/B	M/B		
7	720 mc.	1.171 mc.	9,50 m.	9,50 m.	M/B	C		
8	1.746 mc.	1.789 mc.	11,80 m.	11,80 m.	C	C		
9	1.746 mc.	1.789 mc.	11,80 m.	11,80 m.	C	C		
	7.950 mc.	7.950mc.		Totale			A= edilizia residenziale B= edilizia abitativa C= edilizia commerciale	

Area B (edilizia pubblica)

LOTTO N.	V		Hmax.		Spazio edile		Spazio edile	
	Per Pcdareggiato	Totale	Per Pcdareggiato	Totale	Per Pcdareggiato	Totale	Per Pcdareggiato	Totale
10	687 mc.	687 mc.	9,50 m.	9,50 m.	M/B	M/B		
11	687 mc.	687 mc.	9,50 m.	9,50 m.	M/B	M/B		
12	687 mc.	687 mc.	9,50 m.	9,50 m.	M/B	M/B		
13	688 mc.	688 mc.	9,50 m.	9,50 m.	M/B	M/B		
14	688 mc.	1.376 mc.	9,50 m.	9,50 m.	M/B	C		
15	688 mc.		9,50 m.	9,50 m.	M/B			
	4.125 mc.	4.125 mc.		Totale			A= edilizia residenziale B= edilizia abitativa C= edilizia commerciale	

Per quanto riguarda la definizione dei parametri urbanistici e la verifica degli standards, rimane inalterato quanto definito nella relazione allegata al Piano attualmente vigente a cui si rimanda per la consultazione.

Siccome in data 01.06.2005 scadeva il termine dei dieci anni per completare le opere di urbanizzazione primaria , in questa sede si chiede una proroga di 24 mesi, per poter realizzare nel contempo le opere di sbancamento e le strutture dei fabbricati che mancano senza rovinare i tappeti ed i cordoli delle strade.
A garanzia di tale opere rimane la fideiussione già presentata .

Monticelli Terme li 25.07.2005

I tecnici

