

titolo del progetto

– **P.P. COMPARTO RESIDENZIALE "An 1b Roncaglio" – CAVRIAGO**  
**PROGETTO DEFINITIVO**  
**VARIANTE**

committente

CHIERICI EMMA, via Don Pasquino Borghi, 6 – 42025 Cavriago (Reggio Emilia) – C.F. CHRMME 54P61 C405A  
E ALTRI

titolo della tavola

– **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

num. pratica	data emissione	redatto da	rapp. disegni	fase operativa	file
3013	SETTEMBRE 2008	ARCH. MENOZZI G.		DEFINITIVA	

rev. data	descrizione	redatto da
A APRILE 2009	REVISIONE IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI	MENOZZI
B GENNAIO 2011	VARIANTE RICHIESTA DALL'IMMOBILIARE MIRAMONTI CON LETTERA DEL 19/11/2010	CRISTINA
C --	--	--
D		
E		
F		

il responsabile della progettazione	il progettista delle strutture	direzione lavori	direzione lavori strutture	N°. tavola	orientamento
 Arch. Giorgio MENOZZI	 ..	 ..	 ..	 19 progressivo	
				 19	

collaboratori:

Ing. Davide BEDOGNI  
Ing. Simone CAITI  
Arch. Elena FIORDALIGI  
Arch. Benedetta GOVI  
Dis. Cristina MICAGNI  
Dis. Nadia ROMAGNANI

## SOMMARIO

<b>SOMMARIO</b> .....	<b>1</b>
<b>ART. 1 -CAMPO DI APPLICAZIONE</b> .....	<b>2</b>
<b>ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO</b> .....	<b>2</b>
<b>ART. 3 - ZONIZZAZIONE</b> .....	<b>4</b>
<b>ART. 4 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE</b> .....	<b>4</b>
4.1 - MODALITÀ D'INTERVENTO E STRALCI FUNZIONALI DI ATTUAZIONE .....	5
4.2 - ACCORPAMENTO E/O FRAZIONAMENTO DI LOTTI.....	5
4.3 -TRASFERIMENTO DI SUPERFICIE COMPLESSIVA DA LOTTO A LOTTO ALL'INTERNO DEL COMPARTO .....	6
4.4 - AUTORIMESSE INTERRATE.....	6
4.5 - RECINZIONE DEI LOTTI EDIFICABILI .....	6
4.6 - TOLLERANZE DIMENSIONALI E DISTANZE DAI CONFINI .....	7
4.8 – ALTEZZA DEI FABBRICATI .....	7
4.9 – DISTANZE E VISUALE LIBERA TRA GLI EDIFICI.....	7
4.10 – DISTANZE E VISUALE LIBERA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ .....	7
4.11 – TIPOLOGIE EDILIZIE E CARATTERI ARCHITETTONICI DEI FABBRICATI.....	8
<b>ART. 5 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b> .....	<b>8</b>
5.1 – CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	8
5.2 – MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....	8
5.3 – QUOTA PARTE DEGLI ONERI DI U2 E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE L.10/77 .....	9
5.4 – ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO EDILIZIO .....	9
5.5 – ESECUZIONE DEL P.P. E OTTENIMENTO DEL TITOLO ABILITATIVO .....	9
5.6 – CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ.....	9
5.7 – TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DELLE OPERE E DEGLI EDIFICI .....	10
<b>ART.6 - ZONIZZAZIONE</b> .....	<b>10</b>
<b>ART. 7 - ZONE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b> .....	<b>10</b>
7.1. - ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI (P1) DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....	11
7.2. - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ E PISTE CICLOPEDONALI.....	12
7.3. - ZONA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DELLA CABINA ELETTRICA.....	12
<b>ART. 8- ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA P2.....</b>	<b>12</b>
<b>ART. 9- ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO</b> .....	<b>12</b>
<b>ART. 10 - ZONE ESTERNE AL COMPARTO DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE</b> .....	<b>13</b>
<b>ART. 11 - ZONE EDIFICABILI</b> .....	<b>13</b>
11.1. -TIPOLOGIE EDILIZIE PICCOLO/MEDIO CONDOMINIO.....	15
11.2. -TIPOLOGIA EDILIZIA DI CASA SINGOLA, ABBINATA, MAISONETTE, CASE A SCHIERA .....	16
11.3. -TIPOLOGIA EDILIZIA LIBERA A DESTINAZIONE COMMERCIALE-DIREZIONALE .....	17
11.4 –ZONA EDIFICABILE RISERVATA ALLA COSTRUZIONE DELL'ATTREZZATURA COLLETTIVA.....	17
<b>TABELLE DATI DI PROGETTO</b> .....	<b>18</b>

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.P. D'INIZIATIVA PRIVATA "COMPARTO RESIDENZIALE An 1b RONCAGLIO" CAVRIAGO

## ART. 1 -CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme tecniche di attuazione regolamentano gli interventi di urbanizzazione e l'attività edificatoria nell'ambito del **Comparto residenziale "An 1b Roncaglio"** di iniziativa privata in Comune di Cavriago (Reggio Emilia), che è individuata nel vigente P.S.C. come "**ambiti per i nuovi insediamenti A.12**" regolamentata dal R.U.E. e inserita in variante nel P.O.C.

Il presente progetto di Piano Particolareggiato definisce:

- Le aree da destinare alla viabilità veicolare, pedonale ciclo/pedonale e ai parcheggi pubblici;
- Le aree da destinare a Zona per verde pubblico di U1 e U2 con relative opere di arredo urbano e di impianto verde da precisare in sede di progettazione esecutiva;
- Le aree destinate alla costruzione di edifici ad uso prevalentemente residenziale e quelle invece destinate alla realizzazione di edifici a prevalente destinazione commerciale - direzionale;
- Le aree riservate alla realizzazione di una scuola dell'infanzia;
- Le tipologie edilizie realizzabili e la loro collocazione;
- La superficie complessiva (Sc) edificabile per ogni lotto;
- Le altezze massime degli edifici;
- Le distanze degli edifici dalle strade pubbliche e dai confini di proprietà e di zona;
- I materiali e le tecniche costruttive dei fabbricati;
- I materiali, le altezze e le forme delle recinzioni che si affacciano sulla viabilità pubblica;
- I modi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle reti dei pubblici servizi:  
Rete gas e acqua  
Rete ENEL  
Rete TELECOM  
Rete fognaria acque bianche e nere  
Rete di pubblica illuminazione.
- I limiti e le condizioni ambientali previste per l'insediamento.

## ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

**ELABORATI DI RILIEVO:**

<b>N. TAV.</b>	<b>TITOLO DELL' ELABORATO</b>	<b>SCALA</b>
<b>Tav. 1</b>	ESTRATTO DI PLANIMETRIA CATASTALE ED ELENCO DELLE PROPRIETÀ COMPRESSE NEL PIANO, ESTRATTO DI P.S.C. e DEL R.U.E. VIGENTI	1:2000
<b>Tav. 2</b>	RILIEVO DELLO STATO DI FATTO CON CURVE DI LIVELLO	1:500
<b>Tav. 3</b>	RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO	

**ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO:**

<b>N. TAV.</b>	<b>TITOLO DELL' ELABORATO</b>	<b>SCALA</b>
<b>Tav. 4</b>	ZONIZZAZIONE AL PIANO DI CAMPAGNA E TABELLE DATI TECNICI	1:500
<b>Tav. 5</b>	REGIME DI PROPRIETÀ DELLE AREE, PLANIMETRIA QUOTATA	1:500
<b>Tav. 6</b>	PROFILI SIGNIFICATIVI	1:500
<b>Tav. 7</b>	RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE	1:500
<b>Tav. 8</b>	RETE ENERGIA ELETTRICA	1:500
<b>Tav. 9</b>	RETE TELEFONICA	1:500
<b>Tav. 10</b>	RETI GAS-ACQUA	1:500
<b>Tav. 11</b>	RETI DI FOGNATURA ACQUE BIANCHE E NERE	1:500
<b>Tav. 12</b>	PROFILI FOGNATURA ACQUE BIANCHE	1:500
<b>Tav. 13</b>	PROFILI FOGNATURA ACQUE NERE	1:500
<b>Tav. 14</b>	PARTICOLARI COSTRUTTIVI E SEZIONI STRADALI TIPO	1:10

**ELABORATI DESCRITTIVI:**

<b>N. TAV.</b>	<b>TITOLO DELL' ELABORATO</b>
<b>Tav. 15</b>	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
<b>Tav. 16</b>	RELAZIONE GEOLOGICA – GEOTECNICA
<b>Tav. 17</b>	RELAZIONE AMBIENTALE (clima acustico, bacino embrifero, analisi fonti alternative)
<b>Tav. 18</b>	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
<b>Tav. 19</b>	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
<b>Tav. 20</b>	SCHEMA DI CONVENZIONE

### **ART. 3 - ZONIZZAZIONE**

L'area d'intervento, oggetto della previsione planivolumetrica, è articolata nelle seguenti zone:

- Zone destinate alle opere di urbanizzazione primaria (Art. 7);
- Zone destinate alla realizzazione dei parcheggi pubblici P1 di urbanizzazione primaria (Art. 7.1);
- Zone destinate alla viabilità e ciclopedonali (Art. 7.2);
- Zona destinata alla realizzazione della cabina elettrica (Art. 7.3);
- Zone destinate alla realizzazione dei parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria P2 (Art. 8);
- Zone destinate alla realizzazione del verde pubblico (Art. 9 );
- Zona esterna al comparto destinata a opere di urbanizzazione (Art. 10 );
- Zone edificabili (Art. 11);
- Tipologie edilizie piccolo/medio condominio (Art.11.1);
- Tipologie edilizie di casa singola-abbinata, maisonettes, case a schiera (Art. 11.2);
- Tipologia edilizia a destinazione commerciale - direzionale (Art. 11.3);
- Zone edificabili riservate alla costruzione delle attrezzature collettive (Art. 11.4);

### **ART. 4 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

L'area d'intervento assoggettata al Piano Particolareggiato di iniziativa privata "RONCAGLIO" è riservata alla costruzione di nuovi fabbricati residenziali, commerciali-direzionali e per attrezzature collettive in conformità alle destinazioni d'uso previste dal vigente P.S.C., secondo le previsioni grafiche e normative del presente planivolumetrico.

Conformemente a quanto previsto dalla Legge urbanistica vigente, ed in particolare dagli artt. 22 e 25 della Legge Reg. 47 del 7/12/78 modificata ed integrata e dall'art. 41 della Lg.Rg. 20/2000 per l'attuazione del presente Piano Particolareggiato, il Comune di Cavriago, dopo il suo deposito e la sua approvazione, stipulerà una convenzione attuativa, sulla scorta dello schema riportato nell'elaborato descrittivo n. 20 del presente Piano, che dovrà prevedere tra l'altro:

- la realizzazione, a cura e spese del concessionario, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del P.P. nonché le opere di allacciamento ai pubblici servizi e alla viabilità esistente, le loro caratteristiche progettuali e le modalità di controllo per la loro corretta esecuzione;
- la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, quando la stessa ne farà richiesta, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione e per la realizzazione del lotto edificabile per la scuola materna;
- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici da

realizzare;

- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione e per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano Particolareggiato o nel progetto d'intervento.

Nella realizzazione degli edifici del Piano Particolareggiato, avendo presente che per tutta la validità dello stesso, sono ammessi soltanto interventi conformi alle presenti norme.

In caso di contrasto tra le presenti Norme tecniche di attuazione e lo Schema di convenzione, vale lo Schema di convenzione.

#### **4.1 - MODALITÀ D'INTERVENTO E STRALCI FUNZIONALI DI ATTUAZIONE**

Il progetto planivolumetrico suddivide l'area del Piano Particolareggiato in n° 45 lotti d'intervento edificatorio, definendo, per ciascuno dei lotti edificabili, la numerazione d'ordine, la superficie fondiaria, la destinazione d'uso prevalente, la posizione dei fabbricati e le loro caratteristiche planivolumetriche di massima attraverso l'indicazione nella Tabella allegata alla Tav. 4, della tipologia edilizia, della superficie complessiva edificabile, del numero indicativo degli alloggi, del numero dei piani previsti e dell'altezza massima ammessa.

Gli interventi urbanizzativi dovranno essere realizzati in conformità allo schema allegato al Piano Particolareggiato e nel rispetto delle previsioni grafiche e normative del planivolumetrico.

Per gli edifici del P.P. a tipologia edilizia libera è richiesto il rispetto delle previsioni grafiche e normative del presente P.P., ferma restando la facoltà dei soggetti attuatori di apportare, in sede di richiesta di Permesso di Costruire, modifiche planivolumetriche purché contenute entro i limiti di massimo ingombro definiti dal parallelepipedo che ha come base la massima superficie coperta dei fabbricati al piano terra e la massima altezza consentita per ogni singolo fabbricato dalle tabelle degli indici urbanistici riportate nella tavola di zonizzazione del medesimo P.P. (Tav. 4 in scala 1:500).

Per quanto attiene i piani interrati e/o seminterrati di tutti i fabbricati i progetti edilizi definiranno lo schema organizzativo e le aree di massimo ingombro in relazione alle specifiche esigenze di intervento, fermo restando l'obbligo di rispettare le distanze minime dai confini di proprietà e di zona desumibili dagli elaborati grafici del planivolumetrico, il criterio della visuale libera, ed il Codice Civile.

#### **4.2-ACCORPAMENTO E/O FRAZIONAMENTO DI LOTTI**

Le destinazioni d'uso previste nei lotti del P.P. sono quelle riportate nella tabella allegata alla Tav. 4 con i mix funzionali ammessi dalle Norme del vigente P.S.C. e con le precisazioni più oltre dettate per il lotto 45 riservato alla realizzazione della scuola materna i cui usi potranno essere meglio precisati in sede di stipula della convenzione attuativa.

La posizione delle linee di suddivisione in lotti riportata nella tavola di progetto (TAV 4), è indicativa ed è possibile suddividere le aree private od accorparle, purché i lotti interessati non siano maggiori di due, fermo restando l'impianto urbanistico, l'assetto viabilistico, le dotazioni di parcheggi pubblici e in generale le aree previste in cessione. Il dato di superficie fondiaria complessivo del P.P. non potrà inoltre essere modificato anche se i

lotti, specialmente in sede di vendita, potranno assumere dimensioni maggiori o inferiori a quelle riportate in tabella, ferma restando la superficie minima di 600,00 mq. di Sf per lotto edificabile.

La posizione ed il numero dei passi carrabili e pedonali rappresentati nella tavola 4 sono indicativi, è possibile aggiungere, eliminare o spostare i passi carrabili e pedonali in funzione dei frazionamenti e/o accorpamenti dei lotti e/o delle esigenze delle tipologie edificatorie previste in sede di richiesta di Permesso di Costruire, fatto salvo l'obbligo di non modificare il numero e la posizione delle alberature stradali, dei pali di illuminazione pubblica e il rispetto dello standard minimo dei parcheggi pubblici previsti nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvato. Il diverso posizionamento dei passi carrai sarà da concordare preventivamente con il Responsabile del Servizio Patrimonio.

#### **4.3-TRASFERIMENTO DI SUPERFICIE COMPLESSIVA DA LOTTO A LOTTO ALL'INTERNO DEL COMPARTO**

Il trasferimento della superficie complessiva (SC) eventualmente non utilizzata su un determinato lotto ad altro lotto del P.P., è consentito solo se la richiesta ad edificare una maggiore quantità di SC in un determinato lotto è accompagnata da rogito di acquisto che attesti la cessione tra i proprietari dei lotti che rinunciano ad una pari quantità di potenzialità edificatoria, dalla dimostrazione, costituita da apposita tabella predisposta dall'Ufficio Tecnico comunale che farà parte della documentazione prevista per la richiesta del Permesso di Costruire, che non viene superata la quantità massima di superficie complessiva prevista dal P.P. La SC massima realizzabile nel lotto non potrà comunque superare la potenzialità massima di 0,8 mq di SC su mq di Sf.

#### **4.4- AUTORIMESSE INTERRATE**

È possibile, in sede di presentazione dei progetti edilizi, proporre la costruzione di autorimesse interrato e/o seminterrate fermo restando l'obbligo di assicurare le quantità minime di parcheggi P3 richieste dagli standard di R.U.E. per le diverse destinazioni d'uso previste nei progetti.

Fermo restando il rispetto delle disposizioni del Nuovo Codice della strada e suo Regolamento di attuazione e le disposizioni contenute nel RUE vigente, è ammessa la modifica delle posizioni degli accessi carrabili visualizzati nelle cartografie di P.P. a condizione che non venga diminuito il numero dei parcheggi pubblici e vengano risistemati, a cura e spese dei soggetti richiedenti il titolo abilitativo, la stessa quantità di parcheggi pubblici ed i marciapiedi stradali e le altre opere di urbanizzazione eventualmente danneggiate.

È sempre possibile realizzare autorimesse interrato e seminterrate negli edifici a destinazione commerciale-direzionale previsti sui lotti n° 37, 38 e nell'edificio da destinare ad attrezzature collettive previsto sul lotto n° 45.

#### **4.5- RECINZIONE DEI LOTTI EDIFICABILI**

Le recinzioni dei lotti edificabili che prospettano su spazi pubblici, dovranno essere uniformate e dovranno essere costituite di norma da muretti di c.a. a vista non più alti, mediamente, di 60 cm. dal piano di progetto limitrofo esterno, con retrostante siepe

sempreverde e sovrastanti cancellate in ferro a semplice disegno con altezza complessiva non superiore, mediamente, a ml. 1,50, è facoltà dei soggetti attuatori degli interventi edificatori di proporre soluzioni diverse preventivamente concordate con i competenti uffici comunali.

#### **4.6- TOLLERANZE DIMENSIONALI E DISTANZE DAI CONFINI**

In sede di progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione è ammessa una tolleranza del 10% in più o in meno, rispetto alle dimensioni perimetrali e alle superfici dei lotti, alle quote planimetriche ed altimetriche ed alle linee di massimo ingombro, ecc., fatto salvo il rispetto del criterio della Visuale Libera e di una distanza minima di 5 metri dai confini di proprietà ad eccezione dei casi in cui si intenda costruire in aderenza nel rispetto del Codice Civile e/o a distanze inferiori a 5 metri da confini con spazi privati, previo assenso delle ragioni confinanti.

In particolare, per le autorimesse a servizio dei lotti, è possibile costruirle ad un piano anche fuori terra a condizione che esse siano organicamente progettate nel rispetto delle distanze dai confini pubblici (strade e aree verdi) di almeno 5 mt e da quelli privati previsti dalla normativa del RUE vigente e da quanto previsto in particolare dalle presenti norme nella generalità degli edifici.

Per le sole tipologie edilizie di casa a schiera, singola, abbinata e maisonette, purché realizzate in lotti diversi da quelli ricompresi nel sub ambito con accesso da Via Dante (lotti n. 18, 40 e 42), è possibile costruire a distanza inferiore a 5 metri dai confini con spazi privati, previo assenso scritto e registrato delle ragioni confinanti purché la distanza minima non sia inferiore a tre metri, gli edifici che si fronteggiano siano privi di qualsiasi tipo di apertura e che la distanza minima dal confine di proprietà non sia inferiore a 1,5 metri.

#### **4.8 – ALTEZZA DEI FABBRICATI**

L'altezza dei fabbricati è regolamentata nella tabella di progetto della tav. 4 per numero di piani fuori terra e in metri lineari. Il numero dei piani fuori terra (seminterrato compreso) sarà calcolato rispetto alla quota stradale di progetto di accesso al lotto.

#### **4.9 – DISTANZE E VISUALE LIBERA TRA GLI EDIFICI**

Per quanto riguarda le distanze tra gli edifici e la Visuale Libera tra di essi si fa riferimento alla previsione di P.P. e a quanto prescritto dal R.U.E. nel testo vigente alla data di approvazione del medesimo P.P. e alle prescrizioni del D. M. 1444/68

#### **4.10 – DISTANZE E VISUALE LIBERA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ**

Ai fini del rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dell'applicazione della Visuale Libera tra i fabbricati ed i confini, si precisa che per "confini di proprietà e zona" si intendono esclusivamente quelli coincidenti con i perimetri esterni del comparto, quelli tra le aree pubbliche e private, quelli tra i diversi lotti, tra i lotti e le strade private o pubbliche di accesso e tra i lotti e le aree private condominiali.

Nei confronti delle nuove linee dividenti previste dal P.P. all'interno del Comparto, che costituiranno i futuri confini di proprietà tra aree pubbliche e private, tra i diversi lotti, tra i lotti e le strade private o pubbliche di accesso e tra i lotti e le aree private condominiali, valgono esclusivamente le distanze previste nel progetto di P.P. con le relative tolleranze



e le precisazioni contenute nelle presenti norme.

#### **4.11 – TIPOLOGIE EDILIZIE E CARATTERI ARCHITETTONICI DEI FABBRICATI**

Le tipologie edilizie edificabili nei Lotti del P.P. si riferiscono esclusivamente alle caratteristiche funzionali e alle modalità costruttive dell'alloggio, comunque esse sono indicative.

Le loro caratteristiche saranno meglio definite, con le opportune precisazioni e le eventuali modifiche, in sede di presentazione delle istanze per i permessi di costruire.

Per i lotti con tipologia edilizia condominiale, eventualmente unificati e accorpati, le autorizzazioni edilizie potranno essere richieste anche disgiuntamente per singolo lotto, fermo restando l'obbligo dei soggetti attuatori di predisporre un pre-progetto unitario per gli edifici di complesso, con piante, prospetti e sezioni in scala 1:200 e uniformando i rimanenti edifici al primo autorizzato e/o realizzato per gli aspetti stilistico – architettonici e per materiali da costruzione.

#### **ART. 5 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La Ditta lottizzante si obbliga a realizzare a propria cura e proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposite autorizzazioni edilizie, le seguenti opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto, indicate dall'art. 31 della Legge Regionale del 7 dicembre 1978 n. 47, e sue successive modificazioni e integrazioni, secondo quanto precisato nella convenzione attuativa:

1. parcheggi, strade / marciapiedi, piste ciclopedonali;
2. gasdotto e acquedotto;
3. cabina e linee elettriche, linee telefoniche;
4. fognature acque bianche e nere;
5. illuminazione pubblica;
6. attrezzatura del verde;
7. spazi per la raccolta dei rifiuti.

#### **5.1 – CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi a quanto indicato dalle tavole di piano particolareggiato nonché dal computo metrico estimativo.

In particolare le strade ed i parcheggi dovranno essere corredati dalla relativa segnaletica verticale ed orizzontale, da concordare con gli uffici tecnici comunali competenti.

#### **5.2 – MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate, con caratteristiche di

funzionalità, anche contestualmente alla costruzione dei fabbricati in progetto.

All'Amministrazione Comunale è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le opere di urbanizzazione primaria precedentemente citate per esigenze tecniche più generali, quale la necessità di esercizio dei servizi a rete, ecc...

### **5.3 – QUOTA PARTE DEGLI ONERI DI U2 E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE L.10/77**

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, nonché il contributo sul costo di costruzione, verranno corrisposti in conformità ai parametri vigenti al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, nella quota gravante le ditte concessionarie, in relazione ai progetti esecutivi ed alla convenzione attuativa.

### **5.4 – ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO EDILIZIO**

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alle prescrizioni grafiche e normative del Piano Particolareggiato e alle disposizioni edilizie ed igienico sanitarie vigenti al momento dell'inoltro delle singole richieste dei titoli abilitativi; in ogni caso l'esecuzione delle costruzioni previste nel P. P. è subordinata all'ottenimento dei relativi titoli abilitativi ai sensi della Legge Regionale 25 novembre 2002 n° 31 e successive modifiche e integrazioni.

### **5.5 – ESECUZIONE DEL P.P. E OTTENIMENTO DEL TITOLO ABILITATIVO**

L'ottenimento dei titoli abilitativi relativi agli edifici previsti dal Piano Particolareggiato potrà avvenire solo ad avvenuto ottenimento del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione primaria e dopo il picchettamento, conforme al predetto progetto di P.P., delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

### **5.6 – CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ**

I certificati di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati del Piano Particolareggiato potranno essere ottenuti qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria al loro diretto servizio, e cioè di quelle opere di urbanizzazione che ne consentano l'effettivo utilizzo.

In caso di parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione, i certificati di conformità edilizia e agibilità dei singoli edifici potranno essere ottenuti, fermi restando gli obblighi di cui alla convenzione attuativa, qualora i competenti Uffici Comunali abbiano accertato anche solo il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione di pertinenza degli stessi edifici, e non vi siano situazioni igienico ambientali o ragioni di tutela dell'interesse pubblico ostative al loro rilascio.

## **5.7 – TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DELLE OPERE E DEGLI EDIFICI**

La Ditta lottizzante si impegna a richiedere titolo abilitativo di parte o tutte le opere di urbanizzazione primaria nel termine massimo di un anno dalla stipula della convenzione attuativa.

Il termine finale di realizzazione delle opere ed impianti di urbanizzazione primaria, con relativa cessione e consegna delle stesse al Comune ed agli Enti ed Aziende interessate, nonché per la realizzazione degli edifici previsti nel piano di cui trattasi viene stabilito in 10 anni dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dall'avviso di avvenuta approvazione del PUA.

## **ART.6 - ZONIZZAZIONE**

L'intervento oggetto della previsione planivolumetrica è articolato nelle seguenti Zone di Piano Particolareggiato:

<b>Zone destinate alle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>	<b>(Art.7)</b>
Parcheggi Pubblici (P1)	(Art.7.1)
Viabilità e ciclopedonali	(Art.7.2)
Cabina elettrica	(Art.7.3)
<b>Zone destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici P2 di urbanizzazione secondaria</b>	<b>(Art.8)</b>
<b>Zone destinate alla realizzazione del VERDE PUBBLICO</b>	<b>(Art.9)</b>
<b>Zone esterne al comparto destinate ad opere di urbanizzazione e viabilità</b>	<b>(Art.10)</b>
<b>Zone edificabili</b>	<b>(Art.11)</b>
Tipologie edilizie piccoli-medi condomini	(Art.11.1)
Tipologia edilizia casa singola, abbinata, maisonettes, case a schiera	(Art.11.2)
Tipologia edilizia libera a destinazione commerciale - direzionale	(Art.11.3)
Zone edificabili riservate alla costruzione delle attrezzature collettive	(Art.11.4)

## **ART. 7 - ZONE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Sono individuate nelle tavole di Piano Particolareggiato con specifica retinatura e simbologia (Tav.4: ZONIZZAZIONE e Tav.5: REGIME DI PROPRIETÀ – PLANIMETRIA QUOTATA) e vengono destinate alla realizzazione delle opere, impianti ed attrezzature di urbanizzazione primaria a diretto servizio dei costruendi fabbricati previsti nello stesso

Piano Particolareggiato, sono: strade e marciapiedi, piste ciclopedonali, parcheggi, piazzole raccolta rifiuti, cabina elettrica, fognature, reti tecnologiche per la distribuzione dell'acqua potabile, del gas, dell'energia elettrica, del telefono e la pubblica illuminazione.

La loro attuazione dovrà avvenire a cura e spese del privato lottizzante sulla scorta di un apposito progetto esecutivo da redigersi sulla base degli schemi progettuali di massima del P.P. e nel rispetto della vigente legislazione in materia nonché dei termini, delle modalità esecutive e di controllo previsti dalla convenzione attuativa del Piano Particolareggiato.

La progettazione esecutiva dovrà avvenire in unica soluzione, la loro realizzazione, potrà essere effettuata anche in più stralci funzionali e lotti d'intervento secondo il disegno e le caratteristiche tecniche indicate nel progetto esecutivo.

In sede di progettazione esecutiva e/o di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono consentite lievi modifiche ai tracciati della viabilità, dei parcheggi e delle reti tecnologiche di P.P., qualora si renda necessario a seguito di più approfondite verifiche sul posto o per motivi di opportunità tecnico esecutiva concordati con l'Amministrazione Comunale o con le Aziende erogatrici dei pubblici servizi, senza che ciò comporti la necessità di variante allo strumento urbanistico approvato, a condizione che risulti comunque inalterato l'assetto urbanistico e viabilistico complessivo del P.P..

Sono ammesse tolleranze dimensionali come riportato all'Art. 4.7 precedente.

Il progetto di Piano Particolareggiato prevede le seguenti zone per opere di urbanizzazione primaria destinate rispettivamente a:

- Parcheggi pubblici (P1) (Art. 7.1)
- Viabilità (Art. 7.2)
- Cabina elettrica (Art. 7.3)

### **7.1. - ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI (P1) DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Tali zone vengono destinate alla realizzazione dei parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria, il cui dimensionamento soddisfa gli standards richiesti per i lotti residenziali, commerciali e per attrezzature collettive compresi nel P.P., per gli usi insediabili e le quantità di Superficie Complessiva previste.

Le caratteristiche dimensionali e tecnico costruttive dei parcheggi sono indicate, di massima, dagli elaborati di Piano Particolareggiato e dovranno essere precisate in sede di progetto esecutivo, concordando preventivamente con i competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale i materiali di pavimentazione, che dovranno essere per lo "stallo di sosta" del tipo permeabile (tipo garden), le alberature e la segnaletica orizzontale e verticale; dovrà essere previsto almeno 1 posto auto ogni 50 di opportune dimensioni per i portatori di handicap (L. 13/89) che deve essere adeguatamente segnalato.

## **7.2. - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ E PISTE CICLOPEDONALI**

Tali zone sono riservate alla realizzazione del sistema della mobilità veicolare e ciclopedonale previsto nel planivolumetrico.

Le caratteristiche dimensionali e tecnico costruttive delle suddette opere sono indicate schematicamente dagli elaborati di Piano Particolareggiato e dovranno essere meglio precisate in sede di progetto esecutivo, concordandole preventivamente con i competenti Uffici Tecnici dell'Amministrazione Comunale e degli Enti erogatori dei servizi.

## **7.3. - ZONA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DELLA CABINA ELETTRICA**

Tale zona è riservata alla realizzazione della cabina elettrica richiesta da ENEL.

La cessione dell'area e della cabina sarà a favore dell'Amministrazione Comunale.

## **ART. 8- ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA P2**

Tali zone vengono destinate alla realizzazione dei parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria P2.

Per l'organizzazione funzionale del comparto, concordata con l'amministrazione comunale, i parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2) non sono stati distinti da quelli di urbanizzazione primaria (P1), anche se possono essere pensati collocati nel parcheggio antistante il lotto per la costruzione della scuola materna.

Perciò le caratteristiche dimensionali e tecnico costruttive dei parcheggi sono le medesime di quelle previste all'articolo 7.1.

## **ART. 9- ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO**

Tali zone sono riservate alla piantumazione e all'attrezzatura del verde di urbanizzazione primaria e secondaria del Piano Particolareggiato (VP).

La Ditta lottizzante provvederà alla realizzazione del verde sull'area di cessione, come da progetto esecutivo che la stessa formulerà in accordo con i competenti Uffici Tecnici del Comune di Cavriago, e in riferimento ai termini previsti dal Regolamento Comunale del Verde.

Detto progetto dovrà essere presentato contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo delle Opere di Urbanizzazione primaria.

Ai competenti Tecnici dell'Ufficio "Verde" del Comune spetta la vigilanza ed il controllo dei lavori, e pertanto la Ditta lottizzante deve comunicare, a mezzo raccomandata ai predetti Uffici, almeno dieci giorni prima, l'effettivo inizio delle operazioni sopraindicate ed in particolare la messa a dimora delle piante e dei cespugli.

Il progetto esecutivo per la sistemazione del verde e per la realizzazione delle attrezzature e degli arredi dovrà essere redatto in modo da uniformare i materiali, le tecnologie e i particolari costruttivi in conformità alle indicazioni del planivolumetrico con possibilità di

lievi modifiche ai tracciati dei percorsi pedonali che non comportino tuttavia l'alterazione della tessitura e della sistemazione urbanistica originaria e la definizione progettuale di dettaglio degli spazi pavimentati secondo quanto si concorderà con i competenti uffici comunali.

Nelle zone a verde di urbanizzazione sono imposti la cura delle alberature e degli impianti, il mantenimento ed il potenziamento del verde, la tutela dell'ambiente e del decoro urbano.

Nella progettazione dell'impianto del verde si dovrà tenere in particolare considerazione l'opportunità di utilizzare essenze locali e di realizzare impianti a basso onere di manutenzione nel rispetto dei criteri ispiratori del P.P., diffusamente riportati nella Relazione Illustrativa (TAV. 15).

#### **ART. 10 - ZONE ESTERNE AL COMPARTO DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Coincidono con gli spazi esterni al comparto necessari per la realizzazione del collegamento a via Roncaglio utilizzando un breve tratto di via Barboiara, e con lo spazio necessario per la realizzazione della griglia di captazione delle acque piovane in sede stradale di via Barboiara in corrispondenza del rio Veta.

Le aree necessarie che eccedono la sede di via Barboiara dovranno essere acquisite dai soggetti attuatori.

#### **ART. 11 - ZONE EDIFICABILI**

Comprendono le aree edificabili private e per attrezzature collettive del P.P. che costituiscono le superfici fondiari, corrispondenti ai lotti individuati in progetto con la numerazione da 1 a 45, destinati alla costruzione di fabbricati con diverse caratteristiche tipologiche e destinazioni d'uso e alla realizzazione degli impianti di verde privato per la formazione dei giardini.

I lotti edificabili rappresentano l'ambito di intervento edilizio diretto, previa presentazione ed approvazione di titolo abilitativo per la costruzione dell'edificio, nel rispetto degli indici e parametri edilizi riportati nelle Tabelle del P.P. e nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Per le caratteristiche igienico-sanitarie degli alloggi e di altri ambienti si dovrà fare riferimento al Regolamento Urbanistico ed edilizio comunale, alla normativa vigente in materia edilizia al momento del rilascio dei Permessi di costruire ed in particolare alla legislazione in materia antisismica e di contenimento dei consumi energetici e di utilizzo di energie alternative con riferimento alle modalità applicative previste nella deliberazione assemblea legislativa (DAL) della regione Emilia Romagna n. 156 del 04/03/2008.

Nei successivi Artt. 11.1 – 11.2 – 11.3 – 11.4 vengono specificate le condizioni di intervento per le diverse tipologie che dovranno essere rispettate in sede di progettazione

e realizzazione degli edifici oltre alle seguenti prescrizioni generali valide per tutte le zone edificabili del P.P.:

a – la progettazione e la realizzazione delle costruzioni dovrà tenere conto della vigente legislazione in materia di contrasto al rischio sismico, di contenimento dei consumi energetici e di utilizzo di energie alternative e dovrà utilizzare criteri costruttivi improntati alla bioedilizia;

b – dovrà in ogni caso essere rispettato, nell'edificazione sui singoli lotti, il limite edificabile indicato nelle planimetrie di progetto con apposita simbologia (linea tratteggiata), indicante il limite di arretramento minimo di 5 metri dal confine del lotto ad eccezione di quanto precisato dalle presenti norme in ordine alla possibilità di costruire in aderenza e/o a distanze inferiori dal confine del lotto per le autorimesse interrato e fuori terra.

c – è sempre consentita la realizzazione di piani interrati o seminterrati per autorimesse e locali accessori di servizio; le rampe carrabili di accesso all'eventuale piano interrato o seminterrato dovranno avere una pendenza non superiore al 15% eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 20% se la rampa è rettilinea, con la parte terminale di arrivo orizzontale, in area privata, arretrata dal confine stradale per almeno ml. 4,50;

d – per i lotti che includono aree (fiancheggianti via Barboiara e le rive destra e sinistra del rio Veta) evidenziate negli elaborati grafici del P.P. come interessate dalla vegetazione spontanea di acacie in cortina hanno l'obbligo di mantenerle nello stato attuale, fatta salva la necessaria attività di manutenzione e potatura periodica e stagionale.

e – le caratteristiche delle recinzioni prospettanti spazi pubblici dovranno essere realizzate per tutti i Lotti del Piano Particolareggiato secondo le indicazioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e dei particolari costruttivi allegati. In ogni caso e fatto salvo quanto indicato al successivo punto f), qualora vi sia la necessità di realizzare muri anche se di solo contenimento che sporgano dal terreno per oltre 50 cm, la loro realizzazione dovrà essere prevista con blocchi a gravità inerbiti e comunque non più alti di 200 cm. ;

f – Per i lotti edificabili confinanti col mappale di via Barboiara, e precisamente contraddistinti coi numeri 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 24, 25; e per i lotti contraddistinti coi numeri 3, 6, 7, e 16, in adiacenza dell'alveo del rio Veta della larghezza di 10 metri (previsto in tombamento, con presenza di pista ciclopedonale al centro), si prescrive che le recinzioni corrispondenti ai confini con la sede di via Barboiara e l'alveo del rio Veta dovranno essere costituite da paline su plinti isolati e rete metallica plastificata verde, siepe mista con essenze autoctone piantumate sul lato interno del lotto.

g – Lo sviluppo della pista ciclopedonale a nord del comparto dovrà seguire l'andamento altimetrico delle quote di sommità dei muri di recinzione esistenti, raccordandosi alla quota stradale di Via Dante nel tratto intermedio.



h – i materiali di finitura esterna dei fabbricati sono quelli meglio specificati in seguito, i materiali per i manti di copertura sono liberi con eccezione tuttavia delle guaine bituminose in vista di qualsiasi forma e dimensione e delle tegole in cemento, che sono vietate;

i – in sede di progettazione e realizzazione dei fabbricati costruibili sui Lotti le quote altimetriche di impostazione degli stessi proposte dal P.P. sono da intendersi come quota di riferimento con le tolleranze consentite.

l – l'altezza massima dei fabbricati è quella prescritta nei successivi articoli relativi alle condizioni di intervento per le diverse tipologie: l'altezza massima è calcolata come prescritto dalle vigenti normative.

m – La prevista edilizia convenzionata potrà essere realizzata all'interno dei lotti n. 15, 16, 19, 37, 38, 39 e 40 per i quali dovrà essere rispettato l'indice di edificabilità massimo pari a  $U_f = 1,00$  mq/mq con il rispetto degli ulteriori vincoli imposti dalla Convenzione urbanistica per i lotti facenti parte del sub ambito con accesso da Via Dante;

n – Dovranno essere rispettati i vincoli imposti dalla Convenzione urbanistica per i lotti facenti parte del sub ambito con accesso da Via Dante ed ogni altra prescrizione che derivi dal medesimo accordo come riportato nella Convenzione urbanistica del Piano.

### **11.1. -TIPOLOGIE EDILIZIE PICCOLO/MEDIO CONDOMINIO**

Sull'area edificabile privata e recintabile dei lotti 15, 16, 19, 39 e 40 è prevista la realizzazione di tipologie edilizie condominiali (edilizia convenzionata) ad uso abitativo.

Dette tipologie edilizie dovranno essere progettate osservando indici e parametri riportati nella Tabella allegata alla Tav. 4 e riportata in calce alle presenti norme con i gradi di libertà per la migliore definizione dei progetti esecutivi specificati nei precedenti articoli delle presenti norme.

#### **Usi previsti :**

Funzione abitativa: come definita negli strumenti urbanistici comunali (P.S.C. e R.U.E.) vigenti alla data di approvazione del P.P.

- l'altezza massima di 4 piani e ml 15.00.
- I sottotetti "abitabili" devono avere le caratteristiche prescritte dal R.U.E. in ordine all'abitabilità dei locali.
- Per gli indici edilizi non considerati nella Tabella tav. 4, per l'eventuale obbligo o necessità di reperire spazi ad uso condominiale e per le caratteristiche igienico-sanitarie degli alloggi, si dovrà fare riferimento ai regolamenti Edilizio e di Igiene vigenti al momento dell'inoltro della richiesta di titolo abilitativo.
- Le ditte richiedenti il titolo abilitativo hanno l'obbligo di reperire il 40% della Superficie scoperta come superficie permeabile a verde privato e/o condominiale, con copertura arborea di 1 albero di prima grandezza (convertibile in 4 alberi di II°, o 6 di III° grandezza) ogni 100 mq. di SP, in conformità a quanto prescritto dall'art. 19 del R.U.E.
- I paramenti murari sono previsti in mattoni faccia vista per tutte le superfici esterne con la possibilità di utilizzare intonaco civile per gli sfondati, cemento armato a vista per i



piani interrati, i cordoli, i pilastri o i setti portanti (per i quali è ammesso anche l'acciaio), i cornicioni, i balconi, i terrazzi e gli eventuali volumi aggettanti. Soluzioni diverse per i materiali da costruzione e per i paramenti murari sono consentite se motivate da scelte progettuali improntate al miglioramento della coibentazione passiva dell'edificio e comunque giustificate da una ricerca formale ed estetica non casuale; esse dovranno essere concordate con i competenti Uffici Comunali prima dell'inoltro dei permessi di costruire

- I tipi di copertura potranno uniformarsi alle soluzioni prospettate con manto di copertura in rame o alluminio colorato, ovvero in tegole laterizie o coppi, secondo soluzioni di dettaglio da concordare con i competenti uffici comunali in sede di presentazione dei permessi di costruire;
- I dispositivi di oscuramento possono avere soluzioni diversificate per il piano terra e l'eventuale piano mansardato, dovranno uniformarsi all'uso delle tapparelle, scuroni, veneziane scorrevoli su guide fisse o persiane per i restanti piani, secondo soluzioni che dovranno essere uniformate per gli edifici del medesimo comparto eventualmente accorpato. Soluzioni diverse per i dispositivi di chiusura e oscuramento dovranno essere concordate con i competenti Uffici Comunali prima dell'inoltro dei permessi di costruire.
- Per la collocazione della/e macchina/e termoventilante/i di eventuali impianti di condizionamento si dovrà predisporre una opportuna "sede nascosta alla vista";
- L'installazione dei pannelli solari e/o fotovoltaici per la produzione di acqua sanitaria ed energia elettrica da fonti alternative, dovrà avvenire secondo soluzioni armonicamente e visivamente integrate al progetto e poco impattanti, comunque da concordare con i competenti uffici comunali.

## **11.2. -TIPOLOGIA EDILIZIA DI CASA SINGOLA, ABBINATA, MAISONETTE, CASE A SCHIERA**

Sull'area edificabile privata e recintabile dei lotti non specificamente individuati per l'edilizia di tipo condominiale è prevista anche la realizzazione di fabbricati a bassa densità con tipologia di casa singola o abbinata o a schiera, ad uso abitativo.

Dette tipologie edilizie dovranno essere progettate osservando indici e parametri riportati nella Tabella allegata alla Tav. 4 del P.P. riportata in calce alle presenti norme.

### **Usi previsti :**

- Funzione abitativa: come definita negli strumenti urbanistici comunali (P.S.C. e R.U.E.) vigenti alla data di approvazione del P.P.
- La tipologia edilizia è libera.
- L'altezza massima di 3 piani e ml 11.50 comprendendo nei tre piani utili fuori terra il piano sottotetto.
- I sottotetti abitabili devono avere le caratteristiche prescritte dal R.U.E. in ordine all'abitabilità dei locali.
- Per gli indici edilizi non considerati nella Tabella allegata alla tav. 4 per l'eventuale obbligo o necessità di reperire spazi ad uso condominiale e per le caratteristiche igienico-sanitarie degli alloggi, si dovrà fare riferimento ai regolamenti Edilizio e di Igiene vigenti al momento dell'inoltro della richiesta di titolo abilitativo.
- Le ditte richiedenti il titolo abilitativo hanno l'obbligo di reperire il 40% della Superficie scoperta come superficie permeabile a verde privato e/o condominiale, con copertura

arborea di 1 albero di prima grandezza (convertibile in 4 alberi di II°, o 6 di III° grandezza) ogni 100 mq. di SP, in conformità a quanto prescritto dall'art. 19 del R.U.E.

- Per la collocazione della/e macchina/e termoventilante/i di eventuali impianti di condizionamento si dovrà predisporre una opportuna "sede nascosta alla vista";
- L'installazione dei pannelli solari e/o fotovoltaici per la produzione di acqua sanitaria ed energia elettrica da fonti alternative, dovrà avvenire secondo soluzioni armonicamente e visivamente integrate al progetto e poco impattanti, comunque da concordare con i competenti uffici comunali.

### **11.3. -TIPOLOGIA EDILIZIA LIBERA A DESTINAZIONE COMMERCIALE-DIREZIONALE**

Sull'area edificabile privata e recintabile dei lotti 37, 38 (eventualmente accorpabili), è prevista la realizzazione di una tipologia edilizia "libera" a destinazione commerciale – direzionale con possibilità di inserimento di un piccolo supermercato alimentare con superficie di vendita non superiore a 400 mq. con i relativi accessori e servizi.

#### **Usi previsti :**

- Funzioni commerciali e direzionali in conformità agli usi previsti nella vigente normativa di P.S.C. e di R.U.E..
- L'altezza massima fissata in 4 piani e ml. 15.00.
- Per gli indici edilizi non considerati nella Tabella della Tav. 4, riportata in calce alle presenti norme, e per le caratteristiche igienico-sanitarie degli ambienti, si dovrà fare riferimento ai regolamenti Edilizio e di Igiene vigenti al momento dell'inoltro della richiesta di titolo abilitativo.
- Le ditte richiedenti il titolo abilitativo hanno l'obbligo di reperire il 40% della Superficie scoperta come superficie permeabile a verde privato e/o condominiale, con copertura arborea di 1 albero di prima grandezza (convertibile in 4 alberi di II°, o 6 di III° grandezza) ogni 100 mq. di SP, in conformità a quanto prescritto dall'art. 19 del R.U.E.
- Per la collocazione della/e macchina/e termoventilante/i di eventuali impianti di condizionamento si dovrà predisporre una opportuna "sede nascosta alla vista";
- I parcheggi di pertinenza della costruzione potranno essere ricavati al livello interrato sotto le aree di massimo ingombro evidenziate negli elaborati grafici del P.P. che definiscono anche il massimo rapporto di copertura.
- I materiali da costruzione e le caratteristiche stilistico-architettoniche del fabbricato vanno definite in sede di presentazione dei progetti esecutivi per il Permesso di Costruire.
- L'installazione dei pannelli solari e/o fotovoltaici per la produzione di acqua sanitaria ed energia elettrica da fonti alternative, dovrà avvenire secondo soluzioni armonicamente e visivamente integrate al progetto e poco impattanti, comunque da concordare con i competenti uffici comunali.

Nel caso non si proceda alla realizzazione degli spazi commerciali/direzionali e si opti per la conversione in edilizia residenziale convenzionata si applicano le prescrizioni contenute nell'art. 11.1.

### **11.4 –ZONA EDIFICABILE RISERVATA ALLA COSTRUZIONE**

## **DELL'ATTREZZATURA COLLETTIVA**

Detta zona coincide con l'area del lotto 45 riservato alla costruzione di una scuola materna.

L'area necessaria all'intervento programmato viene messa a disposizione del Comune da parte dei soggetti attuatori secondo modalità da precisare in sede di stipula della convenzione attuativa e su di essa si interverrà secondo progetti edificatori di iniziativa pubblica o privata da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto dello schema planivolumetrico del P.P.

Le destinazioni d'uso di dettaglio e gli indici urbanistico – edilizi saranno definiti in sede di stipula della convenzione attuativa.

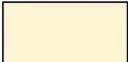

## **TABELLE DATI DI PROGETTO**

TABELLA RIASSUNTIVA DEI DATI DI PROGETTO								
NUMERO PROGRESSIVO	NOTE	NUMERO DEL LOTTO	SUPERFICIE DEL LOTTO IN MQ.	SC DEL LOTTO COMMERCIALE	SC DEL LOTTO RESIDENZIALE	N° ALLOGGI TEORICI CALCOLATI 1= 92,50 MQ.	N° MAX PIANI AMMESSI	TIPOLOGIA EDILIZIA
1	lotto edificabile residenziale	1	816,84		350,00	3,78	3	libera
2	lotto edificabile residenziale	2	887,26		240,00	2,59	3	libera
3	lotto edificabile residenziale	3	899,19		240,00	2,59	3	libera
4	lotto edificabile residenziale	4	966,33		240,00	2,59	3	libera
5	lotto edificabile residenziale	5	1.012,17		300,00	3,24	3	libera
6	lotto edificabile residenziale	6	1.402,79		350,00	3,78	3	libera
7	lotto edificabile residenziale	7	810,38		240,00	2,59	3	libera
8	lotto edificabile residenziale	8	837,55		240,00	2,59	3	libera
9	lotto edificabile residenziale	9	879,14		240,00	2,59	3	libera
10	lotto edificabile residenziale	10	981,38		240,00	2,59	3	libera
11	lotto edificabile residenziale	11	812,13		240,00	2,59	3	libera
12	lotto edificabile residenziale	12	727,14		200,00	2,16	3	libera
13	lotto edificabile residenziale	13	800,91		240,00	2,59	3	libera
14	lotto edificabile residenziale	14	800,57		240,00	2,59	3	libera
15	lotto edificabile residenziale	15	801,51		300,00	3,24	4	condominiale
16	lotto edificabile residenziale	16	774,51		300,00	3,24	4	condominiale
17	lotto edificabile residenziale	17	1.333,11		350,00	3,78	3	libera
18	lotto edificabile residenziale	18	1.600,35		700,00	7,57	3	libera
19	lotto edificabile residenziale	19	1.462,41		600,00	6,49	4	condominiale
20	lotto edificabile residenziale	20	801,47		240,00	2,59	3	libera
21	lotto edificabile residenziale	21	801,47		240,00	2,59	3	libera
22	lotto edificabile residenziale	22	805,66		240,00	2,59	3	libera
23	lotto edificabile residenziale	23	804,13		240,00	2,59	3	libera
24	lotto edificabile residenziale	24	1.439,13		350,00	3,78	3	libera
25	lotto edificabile residenziale	25	800,18		350,00	3,78	3	libera
26	lotto edificabile residenziale	26	826,90		240,00	2,59	3	libera
27	lotto edificabile residenziale	27	1.096,24		300,00	3,24	3	libera
28	lotto edificabile residenziale	28	855,06		240,00	2,59	3	libera
29	lotto edificabile residenziale	29	843,46		240,00	2,59	3	libera
30	lotto edificabile residenziale	30	863,31		240,00	2,59	3	libera
31	lotto edificabile residenziale	31	836,00		240,00	2,59	3	libera
32	lotto edificabile residenziale	32	987,42		240,00	2,59	3	libera
33	lotto edificabile residenziale	33	940,17		240,00	2,59	3	libera
34	lotto edificabile residenziale	34	1.192,77		350,00	3,78	3	libera
35	lotto edificabile residenziale	35	800,88		350,00	3,78	3	libera
36	lotto edificabile residenziale	36	841,97		240,00	2,59	3	libera
37	lotto commerciale/direzionale	37	802,82	750,00		8,11	4	libera
38	lotto commerciale/direzionale	38	802,82	750,00		8,11	4	libera
39	lotto edificabile residenziale	39	1.884,05		1.670,00	18,05	4	condominiale
40	lotto edificabile residenziale	40	1.878,47		1.250,00	13,51	4	condominiale
41	lotto edificabile residenziale	41	609,87		200,00	2,16	3	libera
42	lotto edificabile residenziale	42	800,27		350,00	3,78	3	libera
43	lotto edificabile residenziale	43	800,16		350,00	3,78	3	libera
44	lotto edificabile residenziale	44	800,16		350,00	3,78	3	libera
45	accesso privato ai lotti	a	326,82					
46	TOTALE LOTTI RESIDENZIALI (da 1 a 45 compreso)		<b>42.847,33</b>			157,84		
47	TOTALE			<b>1.500,00</b>	<b>14.600,00</b>	<b>174,05</b>		
48	lotto edificabile scuola materna	45	6.950,83					
49	area di cessione sistemata a verde		7.711,92					
50	area percorso ciclopedonale pubblico	x	33,44					
51	area percorso ciclopedonale pubblico	y	68,84					
52	area percorso ciclopedonale pubblico	z	81,05					
53	TOTALE PERCORSI PUBBLICI (50+51+52)		<b>183,33</b>					
54	TOTALE AREE VERDI DI CESSIONE (49+53)		<b>7.895,25</b>					
55	area sosta cassonetti raccolta rifiuti	1	29,54					
56	area sosta cassonetti raccolta rifiuti	2	29,79					
57	area sosta cassonetti raccolta rifiuti	3	32,75					
58	area sosta cassonetti raccolta rifiuti	4	13,48					
59	area cabina lettrica	5	49,01					
60	TOTALE AREE DI SERVIZIO (55...59)		<b>154,57</b>					
61	TOTALE AREE DI CESSIONE (54+60)		<b>8.049,82</b>					
62	TOTALE AREE DI CESSIONE + LOTTO SCUOLA (48+61)		<b>15.000,65</b>					
63	TOTALE LOTTI EDIFICABILI + AREE DI CESSIONE (50+65)		<b>57.847,98</b>					
64	totale aree di urbanizzazione	mq.	15.271,02					
65	SUPERFICIE TERRITORIALE (63+64)	mq.	<b>73.119,00</b>					
66	totale aree fuori comparto	mq.	1.562,00					
						<b>ALTEZZE MASSIME DEGLI EDIFICI</b>		
						N. 3 PIANI H. = 11,50 mt.		
						N. 4 PIANI H. = 15,00 mt.		

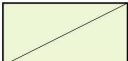
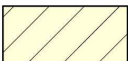



## QUANTIFICAZIONE DELLE AREE

### AREE INTERNE AL COMPARTO

#### 1) AREE PRIVATE

	SUPERFICIE FONDIARIA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	mq.	40914.87
	SUPERFICIE FONDIARIA A DESTINAZIONE COMMERCIALE DIREZIONALE	mq.	1605.64
	SUPERFICIE DI CONDOMINIALE DI ACCESSO PRIVATO AI LOTTI	mq.	326.82
TOTALE		mq.	42847.33

#### 2) AREE PUBBLICHE

	SUPERFICIE VERDE PUBBLICO (COMPRESI I PERCORSI PEDONALI)	mq.	7895.25
	SUPERFICIE AREA EDIFICABILE PER SCUOLA MATERNA	mq.	6950.83
	SUPERFICIE AREE CASSONETTI RACCOLTA DIFFERENZIATA	mq.	105.56
	SUPERFICIE AREA CABINA ELETTRICA	mq.	49.01
	SUPERFICIE STRADA E PARCHEGGI PUBBLICI (COMPRESI AIUOLE, MARCIAPIEDI E PISTE CICLOPEDONALI)	mq.	15271.02
TOTALE		mq.	30271.67
TOTALE 1+2		mq.	73119.00

### AREE ESTERNE AL COMPARTO

	SUPERFICIE STRADA E PARCHEGGI PUBBLICI (COMPRESI AIUOLE, MARCIAPIEDI E PISTE CICLOPEDONALI)	mq.	1562.00
---	--	-----	---------