

COMUNE DI ALBINEA (RE)

Loc. Borzano di Albinea



Piano Particolareggiato PP33

ZONE OMOGENEE RESIDENZIALI C5

A volumetria definita

INDIRIZZO

- **Borzano di Albinea (RE), via Chierici**

COMMITTENTE

- **BRC s.r.l. Milano**

PROGETTISTA

- **Ing. Friggeri Sesto**

ELABORATI DESCRITTIVI

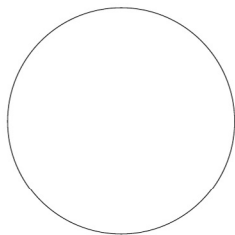
Documento n°

04

NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

DATA EMISSIONE: MAGGIO 2013

*Il responsabile
della progettazione*



Ing. FRIGGERI SESTO



INDICE

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE	02
ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	02
ART. 3 – ZONIZZAZIONE	03
ART. 4 - PRESCRIZIONI A CARATTERE GENERALE	03
ART. 5 - MODALITA' D'INTERVENTO E STRALCI FUNZIONALI DI ATTUAZIONE	03
ART. 6 - ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	
PRIMARIA (U1) ed (U2)	04
ART. 7 - ZONE EDIFICABILI	06
ART. 8 - AREE A VERDE PRIVATO	09
ART. 9 - DESTINAZIONI D'USO	09
ART. 10 - TRASFERIMENTI DI SUPERFICIE UTILE DA LOTTO A LOTTO	09
ART. 11 - POSSIBILITA' DI COSTRUZIONE DI AUTORIMESSE E ACCESSI CARRABILI	10
ART. 12 - QUOTA PARTE DEGLI ONERI DI U1 E U2 E COSTO DI COSTRUZIONE	10
ART. 13 - ABITABILITA' DEI FABBRICATI	10
ART. 14 - TERMINE DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DELLE OPERE	
DI U1 U2 E DEI FABBRICATI	10
ART. 15 - INDICI E DATI QUANTITATIVI SIGNIFICATIVI DEL PROGETTO	11
TABELLA "A"	12

Art. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme tecniche di attuazione regolamentano gli interventi di urbanizzazione e l'attività edificatoria nell'ambito del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "P.P.33" del PRG del Comune di Albinea in frazione di Borzano, Provincia di Reggio Emilia che insiste su una zona "C.5 Zona Omogenea Residenziale di Espansione a Volumetria Definita", regolamentata dall'Art. 63 paragrafo 13 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, variante del 26 Luglio 2010.

Art. 2 ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

A) ELABORATI GRAFICI

- TAV. 01 - Inquadramento di PRG e Planimetria catastale (con elenco delle proprietà comprese nel PP33.)
- TAV. 02 - Stato attuale - Rilievo Piano - Altimetrico.
- TAV. 03 - Superfici in cessione come da proposta di variante al PRG
- TAV. 04 - Zonizzazione e tabelle dati tecnici di progetto
- TAV. 05 - Schema aree pubblico/privato
- TAV. 06 - Profili stradali significativi
- TAV. 07 - Schema della rete fognatura (acque meteoriche e acque nere)
- TAV. 08 - Schema delle reti gas-acqua
- TAV. 09 - Schema delle reti Telecom
- TAV. 10 - Schema delle reti energia elettrica Enel
- TAV. 11 - Schema delle reti illuminazione pubblica e privata
- TAV. 12 – Progetto del verde pubblico

B) ELABORATI DESCRITTIVI

- Doc. 01 - Relazione geologica
- Doc. 02 - Relazione illustrativa
- Doc. 03 - Relazione tecnico finanziaria
- Doc. 04 - Norme tecniche di attuazione
- Doc. 05 - Schema di convenzione
- Doc. 06 - Rapporto Preliminare sui possibili effetti ambientali
- Doc. 07 - Documentazione Fotografica
- Doc. 08 - Proposta di Variante al PRG

Art. 3 ZONIZZAZIONE

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

- 3.1** - zone destinate alle opere di Urbanizzazione Primaria (U1) viabilità, marciapiedi, parcheggi pubblici P1;
- 3.2** - zone destinate alle opere di Urbanizzazione Secondaria (U2) parcheggi pubblici P2, verde pubblico;
- 3.3** - zone edificabili (superficie fondiaria compresa nel limite edificabile).;

Art. 4 PRESCRIZIONI A CARATTERE GENERALE

L'area d'intervento assoggettata a Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica è riservata alla nuova costruzione di fabbricati residenziali, con tipologie edilizie di case singole e/o insediamenti aggregati a borgo, immerse nel verde, secondo le previsioni grafiche e normative del presente piano particolareggiato.

Conformemente a quanto previsto dalla legge urbanistica vigente, ed in particolare dall'Art. 21 della L.R. 47/78 modificata ed integrata, per l'attuazione del presente Piano Particolareggiato P.P. 33 il Comune, dopo la sua approvazione, stipulerà con il soggetto attuatore una specifica convenzione attuativa sulla scorta dello schema riportato nell'elaborato descrittivo n° 05 del medesimo P.P. che prevede tra l'altro:

- a) La realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore, delle opere di urbanizzazione primaria del P.P. 33, le loro caratteristiche progettuali e le modalità di controllo per la loro corretta esecuzione.
- b) Gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare.
- c) I termini di inizio e ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici da realizzare.
- d) Le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'osservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano Particolareggiato.

Art. 5 MODALITA' D'INTERVENTO E STRALCI FUNZIONALI DI ATTUAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria del P.P., le opere di urbanizzazione secondaria, le opere di allacciamento ai pubblici servizi e alle reti generali degli impianti tecnologici verranno progettate in un'unica soluzione nel rispetto degli schemi evidenziati nelle tavole del Piano Particolareggiato.

La loro attuazione dovrà avvenire in un'unica soluzione da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di stipula della convenzione edilizia, previo assenso dei soggetti pubblici e privati

erogatore dei servizi, sulla base del progetto esecutivo delle opere in parola e del loro effettivo grado di funzionalità.

- In tale prospettiva il rilascio del Permesso a Costruire sui lotti edificabili, è subordinato all'approvazione del progetto delle opere di Urbanizzazione ed alla stipula della relativa convenzione edilizia, potrà avvenire anche in concomitanza con la realizzazione delle medesime opere di Urbanizzazione.
- Ai fini edificatori il P.P. suddivide il comparto in n° 9 lotti edificabili, per ciascuno dei quali è prevista una Superficie Utile edificabile come da indici della Tav. 04, in calce allegata alle presenti norme tecniche vengono richiamati gli indici di Piano proposti, la superficie fondiaria di riferimento, la tipologia edilizia prevista, la superficie utile costruibile, e l'altezza massima consentita.
- Per tali lotti il P.P. specifica nei successivi articoli sia i gradi di vincolo degli edifici e dei parametri urbanistici edilizi riportati, sia le flessibilità consentite in sede di progettazione esecutiva delle diverse tipologie edilizie prospettate sui singoli lotti edificabili, sia infine la possibilità di aggregazione dei lotti stessi e le conseguenti modifiche ammissibili, l'accesso ai lotti avviene dalla strada interna di quartiere, che sfocia sulla viabilità pubblica da realizzare e cedere al comune come opera di Urbanizzazione U1.

Art. 6 ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1) ed (U2)

Sono individuate nelle TAV. n°04-05-06-07-08-09-10 con specifica retinatura e simbologia nell'ambito del comparto di intervento e vengono destinate alla realizzazione delle opere, impianti ed attrezzature di urbanizzazione primaria a diretto servizio dei previsti fabbricati del Piano Particolareggiato, quali strade, parcheggi pubblici P1 e P2, percorsi pedonali, fognature, verde pubblico, reti tecnologiche per la distribuzione dell'acqua potabile, del gas, dell'energia elettrica, del telefono, e della pubblica illuminazione.

La loro attuazione dovrà avvenire a cura e spese dei concessionari sulla scorta di un apposito progetto esecutivo da redigersi sulla base delle previsioni progettuali di massima del P.P. e nel rispetto della vigente legislazione in materia nonché dei termini e delle modalità esecutive e di controllo previsti nella convenzione edilizia del Piano Particolareggiato n° 33.

In sede di progettazione esecutiva e/o di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono consentite modifiche ai tracciati della viabilità, dei percorsi pedonali, dei parcheggi pubblici e delle reti tecnologiche del P.P., qualora si renda necessario a seguito di più approfondite verifiche sul posto o per motivi di opportunità tecnico esecutiva in accordo con l'Amministrazione Comunale o con le aziende erogatrici dei pubblici servizi, senza che ciò comporti la necessità di una variante allo strumento urbanistico approvato, a condizione che risulti comunque inalterato l'assetto urbanistico e viabilistico complessivo del P.P. e non comportino riduzioni delle quote delle aree e standards della viabilità pubblica e dei parcheggi pubblici P1 e P2.

A tale scopo è ammessa una tolleranza del 10% in più o in meno rispetto alle quote planimetriche indicate nelle tavole del Piano Particolareggiato. Per le quote altimetriche di progetto più significative delle aree pavimentate o verdi è ammessa una tolleranza di + 30 o -30 cm.

Le aree e le opere di U1 e U2 pubbliche saranno cedute gratuitamente al Comune di Albinea nei tempi e per i contenuti precisati nella convenzione edilizia, a norma L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il progetto del Piano Particolareggiato prevede le seguenti zone per opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria destinate rispettivamente a:

- viabilità e pedonali pubblici U1
- parcheggi pubblici P1
- parcheggi pubblici P2
- verde pubblico U P2

***ART. 6.1 ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DELLE STRADE, DEI PERCORSI
PEDONALI PUBBLICI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA***

Tali zone sono riservate alla realizzazione del sistema della viabilità di servizio, che può dividere le strade in due tipi, la strada che da accesso ai parcheggi pubblici di U1 e U2 e la strada di accesso esclusivo ai lotti, e del sistema della mobilità pedonale di urbanizzazione primaria prevista nel progetto del P.P. Tav. 04.

Le caratteristiche dimensionali e tecnico costruttive di massima della strada che da accesso all'intervento ed ai parcheggi pubblici, indicati negli elaborati del Piano Particolareggiato è prevista in 6 m. di larghezza con marciapiede su di un singolo lato di larghezza pari ad 1,5 m. nel tratto iniziale da via Chierici il marciapiede sempre di 1,5 m. sarà posizionato anche sul lato opposto. Tale viabilità dovrà essere precisata in sede di progetto esecutivo, concordandola preventivamente con i competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale e degli Enti erogatori dei servizi.

Le caratteristiche dimensionali e tecnico costruttive della strada privata a senso unico che da accesso ai lotti è prevista di larghezza pari a 4,0 m. sempre dotata di marciapiede a raso, su di un solo lato avente larghezza di 1,0 m, così come indicato negli elaborati del Piano Particolareggiato. Il marciapiede sarà realizzato con lo stesso materiale ma di colorazione differente da quello della strada e sarà realizzato a raso rispetto alla quota della strada stessa.

Su quest'ultima strada si aprono gli accessi carrabili e pedonali previsti nel presente piano, accessi che potranno essere modificati come posizione planimetrica e potranno essere aumentati o diminuiti nel numero totale in funzione delle tipologie abitative realizzate od in virtù di diversa suddivisione od aggregazione dei lotti stessi.

**ART. 6.2 ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA P1 e SECONDARIA P2**

Tali zone vengono destinate alla realizzazione dei parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria, il cui dimensionamento soddisfa gli standard richiesti per i lotti edificabili e per le destinazioni ammesse dal presente Piano Particolareggiato Tav. 04.

Le caratteristiche dimensionali e tecnico costruttive dei parcheggi sono indicate, dagli elaborati del Piano Particolareggiato, così come confermate nella presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, potranno subire lievi scostamenti di posizione senza poter diminuire la superficie degli stessi ed il numero degli stalli, che è stato determinato in 21 (di cui uno per i diversamente abili) e che risulta ben superiore alle richieste normative di P.R.G..

Si dovrà concordare preventivamente con i competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale i materiali delle pavimentazioni e la segnaletica orizzontale e verticale.

ART. 6.3 - VERDE PUBBLICO DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Sono individuate nella Tav. 04 con specifica retinatura e simbologia nell'ambito della superficie di intervento e vengono destinate alla realizzazione del sistema del verde pubblico di urbanizzazione secondaria a servizio dell'insediamento residenziale in progetto.

Il progetto esecutivo per la sistemazione del verde dovrà prevedere piantumazioni con essenze arboree autoctone e dovrà essere redatto in modo da coordinare i materiali e le tecnologie in conformità alle indicazioni del P.P. con possibilità di lievi modifiche che non alterino la sistemazione urbanistica originaria.

Nelle zone a verde pubblico attrezzato di urbanizzazione secondaria è vietato qualsiasi tipo di edificazione non prevista dal presente piano anche se a carattere temporaneo. La cura delle alberature ed eventuali arredi, il mantenimento ed il potenziamento del verde, la tutela dell'ambiente e del decoro urbano saranno a carico del soggetto attuatore.

Nella progettazione dell'impianto del verde si è tenuto conto dell'opportunità di piantumare prevalentemente essenze autoctone, nel rispetto e compatibilmente con uno studio delle essenze già presenti nelle aree circostanti così come riportato nel progetto del verde della Tav. 12.

Art. 7 ZONE EDIFICABILI

Sono le aree edificabili private comprese entro il perimetro del limite di edificabilità dei vari lotti del progetto di P.P. numerati in modo progressivo dal n°1 al n° 9 e destinati alla costruzione di case singole o aggregate immerse nel verde con non più di due piani utili fuori terra.

Ciascun lotto rappresenta l'ambito minimo d'intervento edilizio diretto, attuato previo Permesso a Costruire, nel rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti dal P.P. e riportati nelle tabelle allegate alla presente normativa tecnica di attuazione.

I lotti potranno subire modifiche dimensionali planimetriche, nel rispetto del lotto minimo di 500 mq e potranno, all'occorrenza, essere accorpati, riducendone il numero, rispettando la Superficie Utile totale realizzabile all'interno del P.P.

Per gli indici e parametri urbanistici eventualmente non considerati nel presente Piano Particolareggiato si dovrà far riferimento ai disposti normativi delle N.T.A. del P.R.G.

In sede di progettazione esecutiva degli edifici dovranno essere rispettati i seguenti parametri e criteri:

- a) L'individuazione grafica dei lotti edificabili nelle tavole del Piano Particolareggiato è indicativa; verrà pertanto consentita la possibilità di una diversa suddivisione dei lotti edificabili (indicata nelle tavole a titolo indicativo) prevedendo eventuali accorpamenti di lotti adiacenti, per i quali si potranno realizzare abitazioni singole/gemelle la cui superficie utile dovrà, però, sempre rispettare l'indice di piano, sia per i lotti accorpati che per i lotti singoli.
- b) Le tipologie edilizie sono definite nella tabella 'A' allegata in calce alla presente così come l'altezza massima delle costruzioni (prevista in 7,5 mt) e sarà calcolata secondo i dettami dell'art.17 delle vigenti N.T.A.
- c) I limiti di edificabilità all'interno dei singoli lotti di Superficie Fondiaria sono indicati nella Tav.4 della zonizzazione del P.P. All'interno di tali limiti i fabbricati che insistono sui lotti 1-2-4-5-7-8 dovranno essere allineati sul limite edificabile interno prossimo alla viabilità privata, realizzando pertanto una sorta di borgo. Le costruzioni in funzione della tipologia edilizia utilizzata possono essere costruite fino al limite definito edificabile. Il limite massimo di alloggi nel presente piano è previsto in 12 Unità.
- d) La forma perimetrale dei nuovi fabbricati dovrà essere geometricamente regolare, principalmente quadrata/rettangolare e/o con una combinazione tra le due forme.
- e) I sistemi di copertura dovranno comunque essere previsti a due falde e/o padiglione con pendenza compresa fra un minimo del 30% ed un massimo del 40%, con andamento costante delle linee di colmo e di gronda, con sovrastanti coppi curvi di colorazione naturale o antichizzata e con sporti di gronda che dovranno essere realizzati in struttura lignea e con sporgenza massima di 80 cm.
- f) In copertura non sono ammessi abbaini ma "tagli di luce" atti ad evidenziare forme architettoniche e distributive.
- g) Sono ammessi logge e porticati ma non sono ammessi balconi.
- h) E' consentita la realizzazione di modesti piani interrati o seminterrati per i locali accessori di servizio quali depositi, locali tecnici e cantine e nel caso vengano localizzate delle autorimesse interrate le relative rampe di accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20% con la parte terminale (interna al lotto) di accesso alla strada a sviluppo orizzontale e lunga minimo 5 mt. Negli interrati non dovranno essere previsti, inoltre, scarichi di acque reflue nere ed eventuali acque piovane dovranno essere sollevate con idoneo sistema automatico per essere smaltite nella fognatura prevista dalle tavole del P.P..
- i) Le caratteristiche delle recinzioni dovranno essere uniformate per tutti i lotti del Piano Particolareggiato, prevedendone la realizzazione tramite rete metallica verde a "scomparsa" e/o posta all'interno di siepe cespugliata con diverse essenze alternate (previste dal regolamento del verde). Tale recinzione verrà interposta tra i lotti perimetrali e l'area del territorio agricolo, tra i singoli lotti e a confine dei lotti posti a Nord e la striscia di verde pubblico. La recinzione fra i singoli lotti e la strada privata interna al comparto, così come quella fra i lotti 1 e 9 sul fronte Est, sarà realizzata mediante muretto in Cls a vista con

sovrastante copertina in graniglia e recinzione metallica con altezza massima totale di 140 cm con andamento "a scalare" per seguire il naturale declivio del terreno. Dimensioni particolari e colori saranno riportati nei particolari del progetto delle opere di urbanizzazione; tali recinzioni verranno poi integrate con opportune schermature ottenute con rampicanti e siepi o cespugli alternati .

- j) Il paramento murario esterno dei fabbricati dovrà essere realizzato in muratura e/o sasso a vista, alternati a parti in intonaco realizzato a calce naturale pigmentata, potranno essere utilizzate lastre tipo corten, per finiture di finestrate e portali .
- k) La pigmentazione delle superfici intonacate dell'abitazione dovrà attenersi alla gamma di colori tenui tipo "terre" che evitino livelli di saturazione e luminosità accentuati. La scelta del colore dovrà essere concordata con i competenti uffici tecnici comunali all'atto della presentazione della richiesta di Permesso a Costruire.
- l) I serramenti esterni per porte, finestre e porte-finestre potranno essere realizzate in legno o acciaio con scuri in Legno e/o frangisole in Legno o "Corten". In ogni caso non sono ammessi sistemi oscuranti a tapparella.
- m) Le ringhiere dovranno essere a disegno semplice in ferro verniciato a colori micacei scuri o in acciaio tipo "Corten".
- n) I comignoli dovranno essere a disegno semplice e contenuti nel numero.
- o) Le antenne dovranno essere il più possibile centralizzate e nel numero di una per edificio.
- p) Le pavimentazioni dell'area cortiliva dovranno essere di basso impatto ambientale, tipo acciottolato, pietra naturale, porfido o assito di legno.
- q) La ditta richiedente il permesso a costruire ha l'obbligo di sistemare a verde alberato le aree scoperte dei lotti non necessarie ad assicurare l'accesso carrabile alle autorimesse e l'accesso pedonale ai lotti stessi, utilizzando piante di specie autoctona nel rispetto del progetto del verde allegato al P.P..
- r) L'indice di permeabilità I_p deve essere $\geq 30\%$ della S.f. (superficie fondiaria).
- s) Visuale libera $VL \geq 0,5$ rispetto agli edifici esterni al P.P.
- t) La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà fra i vari lotti non è prevista, nel caso si proceda con un'aggregazione a borgo o con tipologia di case aggregate organicamente e complessivamente progettate; in casi afferenti, invece, la distanza fra i confini di proprietà dovrà rispettare il limite di $d \geq 5$ m fra i lotti attigui. In tutti i casi il limite di edificabilità, rispetto alla strada interna ed al perimetro di piano è riportato nelle tavole di piano Tav. n°04 e nella Tabella "A" a fondo pagina.
- u) La distanza minima per l'edificazione è di 3 metri rispetto alla strada interna di quartiere, per quanto riguarda le abitazioni e le autorimesse. Gli accessi alle singole autorimesse dovranno avvenire dall'interno del lotto stesso dato che sulla viabilità privata dovranno essere realizzati unicamente accessi carrai e/o pedonali con cancelli a due ante o scorrevoli.
- v) Le costruzioni dovranno essere progettate e realizzate nel rispetto dell'Atto di Indirizzo e Coordinamento sui Requisiti di Rendimento Energetico e sulle Procedure di Certificazione Energetica della regione Emilia Romagna, come da Prog. 156/2008 approvato il 4 marzo 2008 ed in vigore dal 01 Luglio 2008, come classe energetica o classe di prestazione energetica B.

Art. 8 AREE A VERDE PRIVATO

Per meglio mitigare l'intervento, il Soggetto attuatore il P.P. utilizzerà, come si evince dalla Tav. 02, una fascia di terreno agricolo (in proprietà al soggetto attuatore) di mediamente circa 23 mt. di profondità lungo il lato Ovest e di circa 19 mt di profondità lungo il lato Sud del P.P.; terreno che sarà piantumato a verde con essenze autoctone, provenienti dalla lista del regolamento del verde, per la mitigazione ed un corretto inserimento dell'intervento rispetto al territorio agricolo circostante.

Il progetto del verde privato dovrà essere presentato unitamente alla richiesta del permesso a costruire e dovrà essere realizzato contestualmente alle opere edilizie in progetto.

Lungo il lato Nord del P.P. la fascia di rispetto è ottenuta da una striscia di Verde Pubblico della larghezza di minimo 5 mt. Che servirà per la realizzazione di Via della Scala Santa, terreno destinato attualmente a verde.

Eventuali richieste di modifica del tipo di essenze da piantumare dovranno necessariamente essere autorizzate dal Servizio Ambiente Comunale senza costituire variante al Piano Particolareggiato.

Art. 9 DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso previste e compatibili per gli edifici previsti nel P.P. sono quelle riportate all'Art. 63 delle NTA del PRG vigente e più precisamente specificate e limitate come segue:

- Abitazioni permanenti e/o turistiche per civile abitazione con alloggi e relativi spazi di servizio privati (cantine, lavanderie, legnaie, ripostigli, ecc.) e le autorimesse private di pertinenza degli alloggi.

Art. 10 TRASFERIMENTI DI SUPERFICIE UTILE DA LOTTO A LOTTO

Possono essere previsti trasferimenti di superficie utile da un lotto ad un altro lotto del P.P., nella misura massima del 10% sulla Superficie Utile come previsto, rispetto ai dati riportati per ciascun lotto, nella tabella della Tav. n°04, mantenendo, in ogni caso, il rispetto dell'indice di Superficie Utile realizzabile $S_u=1.500$ mq. del P.P.33.

In caso di accorpamento di più lotti, come previsto nell'art.7 delle presenti norme, la Superficie Utile edificabile sarà la somma delle superfici dei lotti oggetto di aggregazione, mentre in caso di diversa ripartizione dei lotti, la superficie Fondiaria potrà modificarsi nella misura massima del 10%, sempre nel rispetto del lotto minimo di 500 mq.

Art. 11 POSSIBILITA' DI COSTRUZIONE DI AUTORIMESSE E ACCESSI CARRABILI

Per quanto riguarda le autorimesse è possibile proporre la costruzione in locali interrati o semi-interrati in sede di presentazione dei progetti edilizi. Sono inoltre ammesse modifiche agli accessi carrabili e pedonali, visualizzati nelle tavole del P.P., a condizione che vengano sistemati, a cura e spese dei soggetti richiedenti il permesso a costruire, marciapiedi stradali, recinzioni o quant'altro che, eventualmente, dovesse subire modificazioni altimetriche o danneggiamenti.

In relazione al numero ed alla dislocazione degli accessi carrabili e pedonali si prevede la possibilità di poterne aumentare o diminuire il numero e/o di poterli accorpare, come previsto dall'art. 7 delle presenti norme, anche in funzione della possibilità di frazionare diversamente i lotti o realizzare abitazioni aggregate.

Art. 12 QUOTA PARTE DEGLI ONERI DI U1 E U2 E COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo dell'onere di Urbanizzazione primaria non sarà corrisposto dal soggetto attuatore o dai richiedenti i singoli Permessi a Costruire, in quanto tale onere è superato dai costi effettivamente sostenuti per l'urbanizzazione dell'area.

Il contributo dell'onere di Urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione, saranno corrisposti dai richiedenti i singoli permessi a costruire per i fabbricati previsti nel Piano Particolareggiato, in sede di rilascio dei Permessi stessi, secondo le modalità e prescrizioni che saranno in vigore in quel momento.

Art. 13 ABITABILITA' DEI FABBRICATI

Le autorizzazioni di abitabilità o di usabilità dei fabbricati previsti nel Piano Particolareggiato potranno essere concesse soltanto successivamente alla ultimazione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.

In caso di parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione, potranno essere rilasciate le autorizzazioni di abitabilità e usabilità qualora i competenti uffici Comunali accertino il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione a servizio dei fabbricati interessati.

Art. 14 TERMINE DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI U1 U2 E DEI FABBRICATI

Il Soggetto Attuatore si impegna ad iniziare i lavori inerenti la realizzazione del Piano Particolareggiato, di cui trattasi, nel termine massimo di un anno dalla data di stipula della convenzione attuativa.

Si impegnano altresì a completare e rendere agibili le opere e gli impianti di urbanizzazione nel termine massimo di anni 3 dalla data di inizio lavori, nonché a costruire gli edifici previsti nel termine massimo di 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di stipula della convenzione attuativa, termine di validità del comparto.

Art. 15 INDICI E DATI QUANTITATIVI SIGNIFICATIVI DEL PROGETTO

Gli indici, i parametri ed i dati quantitativi del progetto sono quelli riportati nelle tavole riassuntive allegate in calce alle presenti norme e riprodotte nelle Tav. 03 e Tav. 04 di zonizzazione del P.P.33, tali indici, parametri e quantità, salvo i gradi di libertà specificati nei precedenti articoli, dovranno essere rispettati come specificato.

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, contestualmente alle opere di urbanizzazione di U1 ed U2 e come proposto nel Piano Particolareggiato, anche le Opere ed i sottoservizi di collegamento all'urbanizzazione limitrofa esistente e fruibili anche dal comparto stesso; trattasi, se l'area verrà messa a disposizione, del collegamento pedonale da Via della Scala Santa al pedonale esistente.

Il soggetto attuatore si impegna inoltre a cedere all'amministrazione Comunale una porzione di terreno di 5 mt. di larghezza e di circa 23 mt. di lunghezza, per un totale di circa 115 mq, in direzione Est-Ovest sul fronte nord del P.P. e al di fuori del Piano Particolareggiato, per poter dar continuità alla Via della Scala Santa.

TABELLA "A"**Lotti edificabili e tipologie edilizie di progetto con dati e parametri edilizi**

Superficie permeabile l.p.	≥ 30% della superficie fondiaria
Altezza massima delle costruzioni	7,5 metri
Autorimesse coperte inerenti le costruzioni "P3" min.	1mq/3.5 mq di S. Utile
Tipologie abitative: case singole, abbinata, aggregate	

Distanze Per le Autorimesse

Distanza dai confini di proprietà sui fronti esterni	5,0 metri
Distanza rispetto alla viabilità interna di comparto	3,0 metri

Distanze Per le Abitazioni

Visuale libera rispetto agli edifici esterni al P.P.	≥ 0,5
Distanza dai confini di zona sui fronti Sud ed Ovest	5,0 metri
Distanza dai confini di proprietà sul fronte nord	5,0 metri
Distanza dalla viabilità interna di comparto	3,0 metri

DATI TECNICI DI PROGETTO

S.t. = Superficie territoriale	12.202 mq
S.f. = Superficie fondiaria	5.768 mq
VP = Verde pubblico di U2	4.083 mq
P1 = Parcheggi pubblici	376 mq
P2 = Parcheggi pubblici	151 mq
Strade e marciapiedi pubblici	1.206 mq
Strada privata	618 mq
Superficie Utile	1.500 mq

Quantità di aree standard previste nel P.P.

Parcheggi pubblici di U1 P1 = 376 mq	> 375 mq (1 mq/4 mq di S.U.)
Parcheggi pubblici di U2 P2 = 151 mq	> 150 mq (3 mq/30 mq di S.U.)
Verde pubblico di U2 = 4.083 mq	> 4.078 mq come da disegno di PRG
Aree per la viabilità e marciapiedi pubblici U1	1.206 mq
Totale aree di cessione relative a strade, parcheggi, marciapiedi e verde pubblico	5.816 mq

La superficie fondiaria del comparto di mq 5.768 è pari al 47,27 % della superficie territoriale.