P.zza Matteotti 25
41030 Bomporto (Mo)
tel 059 819063
e-mail da.zoboli@archiworld.it

STUDIO di
PROGETTAZIONE BIOECOLOGICA
DANIELE ZOBOLI

Comune di Nonantola

Progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata C.2Q "LA GRANDE"

- Committenti:

FAVA RITA (proprietaria)

- Progetto

Arch. DANIELE ZOBOLI

**PROGETTO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Elab. **23**

2 Giugno 2022

Articolo 1 – Oggetto delle Norme Tecniche di Attuazione

Le presenti norme costituiscono la disciplina specifica per la realizzazione Piano Particolareggiato di iniziativa privata C.2Q La Grande così come individuato dal vigente Piano Regolatore Comunale (PRG) ai sensi dell'art. 23 delle NTA del PRG. Nell'ambito del Piano Particolareggiato in questione si intendono operanti tutte le norme delle NTA del PRG e del Regolamento Edilizio vigenti al momento del deposito presso gli uffici comunali del Piano Particolareggiato C.2Q La Grande.

Articolo 2 – Elaborati costitutivi dell'Accordo Operativo

Il presente Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

Elenco elaborati Piano Particolareggiato C.2Q La Grande		
Elaborato	Titolo	Scala
001	Relazione illustrativa	-
002	Estratto di PRG	1:5.000
003	Rilievo piano altimetrico dello stato di fatto	1:500
004	Stato di fatto documentazione fotografica	-
005	Planimetrie: aree da cedere alla A.C.; catastale con inserimento PP	1:2.000, 1:500
006	Progetto planimetria generale	1:500
007	Progetto planimetria 1°stralcio attuativo	1:500
008	Progetto planimetria 2°stralcio attuativo	1:500
009	Planivolumetrico viste tridimensionali	-
010	Progetto Planimetria reti fognarie	1:500
011	Particolari costruttivi rete nera	1:10, 1:25
012	Particolari costruttivi rete bianca	1:10, 1:25
013	Progetto Planimetrie reti acqua, gas	1:500
014	Particolari costruttivi reti acqua, gas	1:10, 1:25
015	Progetto Planimetria rete elettrica	1:500

016	Progetto Planimetria rete telecomunicazioni	1:500
017	Progetto Planimetria illuminazione pubblica opere edili	1:500
018	Progetto Planimetria illuminazione pubblica opere elettromeccaniche	1:500
019	Relazione di invarianza idraulica	-
020	Relazione di compatibilità idraulica PGRA	-
021	Relazione illuminotecnica	-
022	Computo metrico estimativo suddiviso in stralci attuativi	-
023	Norme tecniche di attuazione	-
024	Schema di convenzione urbanistica	-
025	Verifica di assoggettabilità a VAS	-
026	Documentazione catastale	-
027	Documentazione previsionale di clima acustico	-
028	Relazione geologica, geotecnica e sismica	-

Articolo 3 – Dati Urbanistici

Il Piano Particolareggiato C.2Q La Grande in attuazione si compone, nel complesso, delle seguenti superfici :

	PREVISTO DAL PRG		DI PROGETTO	
		Unità di misura		Unità di misura
Sottozona C2Q- Superficie Territoriale (S.T.)	9.800	mq	9.577,99	mq
Sottozona B4- Superficie Fondiaria (S.F.)	esistente	mq	esistente	mq
Sottozona C2- Superficie Utile (S.U.)	2.450	mq	1.980,00	mq
Sottozona B4- Superficie Utile (S.U.)	esistente	-	esistente	-
Sottozona C2- Altezza Massima Fabbricati	9,50	m	9,50	m
Sottozona C2- Indice di Visuale libera V.L.	0,5	-	0,50	-

Verde Privato	-	mq	248,98	mq
Sottozona C2- Verde Pubblico	3.000	mq	4.246,25	mq
Sottozona C2- Verde Pubblico Esterno al Comparto	-	mq	2.555,05	mq
Sottozona C2- Verde Pubblico Interno al Comparto	-	mq	1.691,20	mq
Sottozona C.2Q - Superficie Parcheggi di U1 (10/30 mq S.U.)	816,66	mq	660	mq
Sottozona C.2Q - N. Posti Auto di U1 (Superficie Parcheggi /22)	37	n.	30,00	n.
Sottozona C.2Q -Superficie Parcheggi di U2 (7,5% della S.T.)	735,00	mq	718,34	mq
Sottozona C.2Q - N. Posti Auto di U2 (Superficie Parcheggi /22)	33	n.	33,00	n.
Superficie strade, parcheggi, pedonali del comparto	-	-	3.100,42	mq
Superficie fondiaria complessiva dei lotti edificabili	-	-	4.537,39	mq

Articolo 4 – Usi ammessi

Nell'ambito del Piano Particolareggiato è ammesso il seguente uso:

- usi principali (non inferiori al 70% della SU):
 - a.1 Abitazioni di ogni tipo (Funzione abitativa)
 - a.2 Autorimesse (Funzione abitativa)
- usi secondari (non superiori al 30% della SU):
 - b.1 Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative (Funzioni Terziarie);
 - D.5 Istituti di credito, cambio, assicurazione;
 - b.2 Funzioni commerciali (Funzioni Terziarie) con le seguenti funzioni ammesse;
 - C.1 pubblici esercizi mostre;
 - C.1.1 esercizi di vendita di vicinato alimentari (con sup. di vendita fino a 250 mq);
 - C.1.1a esercizi di vendita di vicinato non alimentari con sup. di vendita fino a 250 mq);
 - b.3 Funzioni di servizio con le seguenti funzioni ammesse;
 - A.10 uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali;
 - B.1. collegi, convitti, case di riposo, conventi, caserme e simili;
 - B.4. uffici pubblici;
 - B.5 scuole e laboratori scientifici;
 - B.6 musei, gallerie, accademie;
 - C.4 attività sportive di enti operanti senza fine di lucro;
 - D.6. attività sportive di enti operanti con fine di lucro;
 - G.4. parchi e giardini pubblici;
 - e.1. Funzioni ricettive fisse;
 - D.2 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugi e simili

Articolo 5 – Aree destinate alle opere di urbanizzazione e Progetto delle opere di urbanizzazione

Le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (aree per la mobilità, verde pubblico, parcheggi pubblici) sono individuate in maniera prescrittiva nelle Tav.5 Tav.6.

Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà risultare conforme agli elaborati del Piano Particolareggiato descrittivi di tutte le opere di urbanizzazione ivi previste e rispondenti alle prescrizioni impartite dagli Enti gestori e dal competente ufficio comunale.

Articolo 6 – Assetto fondiario dell’Ambito e parametri urbanistico – modifiche che non costituiscono Variante all’Accordo Operativo

L’assetto fondiario dell’ambito è disciplinato dalla Tav. 6

Ciascun intervento dovrà rispettare i seguenti parametri, fermo restando quanto nel seguito riportato.

LOTTO n.	S.F. Superficie Fondiaria mq	S.U. Superficie Utile mq	Tipologia Fabbricato	Altezza Massima m
1	675,36	280	Unifamiliare/Schiera/Condominiale	9,50
2	1.070,13	500	Unifamiliare/Schiera/Condominiale	9,50
3	672,00	280	Unifamiliare/Schiera/Condominiale	9,50
4	672,00	280	Unifamiliare/Schiera/Condominiale	9,50
5	732,11	320	Unifamiliare/Schiera/Condominiale	9,50
6	715,79	320	Unifamiliare/Schiera/Condominiale	9,50
TOTALE	4.537,39	1.980,00		

Sono ammesse le seguenti variazioni, senza che queste si configurino come varianti al Piano Particolareggiato:

- 1) è ammessa la possibilità di trasferimento di capacità edificatorie fra i singoli lotti nella misura massima del 20% della S.U.;
- 2) è ammessa la variazione della Superficie Fondiaria dei singoli lotti nella misura massima del 20% della S.F.;
- 3) la modifica dei tracciati pedonali e la dimensione e la distribuzione delle aree a verde privato interne al comparto
- 4) la modifica del numero e della posizione degli accessi carrai
- 5) la modifica del numero e della posizione dei parcheggi di Urbanizzazione primaria purchè venga mantenuto lo standard minimo imposto dal PRG

I parametri edilizi ed urbanistici da utilizzare sono quelli previsti dalle Norme tecniche di Attuazione del PRG e dal Regolamento Edilizio Comunale, vigenti alla data della sottoscrizione del Piano Particolareggiato.

Articolo 7 – Modalità di Attuazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato

L'attuazione delle Opere di Urbanizzazione del comparto sarà svolta mediante 2 stralci attuativi con i seguenti parametri edilizi ed urbanistici meglio descritti nelle Tav n.7 e n.8:

P.P. C.2Q La Grande 1°STRALCIO						
			PREVISTO DAL PRG	DI PROGETTO	QUOTA % TOTALE RAGGIUNTA CON IL 1° STRALCIO	
				unità di misura	%	
1°STRALCIO Sottozona C2- Superficie Territoriale (S.T.)			-	-	6.225,35 mq	65,00%
1°STRALCIO Sottozona C2- Superficie Utile (S.U.)			-	-	1.060,00 mq	53,54%
1°STRALCIO Sottozona C2- Altezza Massima Fabbricati			9,50 m	m	9,50 m	-
1°STRALCIO Sottozona C2- Indice di Visuale libera V.L.			0,5	-	0,50	-
1°STRALCIO Sottozona C2- Verde Pubblico Esterno al Comparto			-	mq	2.555,05 mq	100,00%
1°STRALCIO Sottozona C2- Verde Pubblico Interno al Comparto			0	mq	1.691,20 mq	100,00%
1°STRALCIO Sottozona C.2Q - Superficie Parcheggi di U1 (10/30 mq S.U.)			353,33	mq	353,53 mq	-
1°STRALCIO Sottozona C.2Q - N. Posti Auto di U1 (Superficie Parcheggi /22)			16	n.	16,00 n.	53,33%
1°STRALCIO Sottozona C.2Q -Superficie Parcheggi di U2 (7,5% della S.T.)			466,90	mq	475,77 mq	-
1°STRALCIO Sottozona C.2Q - N. Posti Auto di U2 (Superficie Parcheggi /22)			22	n.	22,00 n.	66,67%

LOTTO	n.	S.f. Superficie Fondiaria mq	S.U. Superficie Utile mq	Indice di Edificabilità	Tipologia Fabbricato	Piani n.	Altezza Massima m
1		675,36	280	0,41	Unifamigliare/Schiera/Condominiale	3	9,5
2		1.070,13	500	0,47	Unifamigliare/Schiera/Condominiale	3	9,5
3		672,00	280	0,42	Unifamigliare/Schiera/Condominiale	3	9,5
TOTALE		2.417,49	1.060,00	0,44			

P.P. C.2Q La Grande 2°STRALCIO							
			PREVISTO DAL PRG	DI PROGETTO		QUOTA % TOTALE RAGGIUNTA CON IL 2° STRALCIO	
				unità di misura		unità di misura	%
2°STRALCIO Sottozona C2- Superficie Territoriale (S.T.)=S.T. 1°Stralcio (6.225,35 mq) + S.T. 2°Stralcio (3.352,64 mq) = 9.577,96 mq			-	-	9.577,99	mq	100,00%
2°STRALCIO Sottozona C2- Superficie Utile (S.U.) = S.U. 1° Stralcio (1.060 mq) + S.U. 2° Stralcio (920 mq)			2.450	-	1.980,00	mq	100,00%
2°STRALCIO Sottozona C2- Altezza Massima Fabbricati			9,50 m	m	9,50	m	-
2°STRALCIO Sottozona C2- Indice di Visuale libera V.L.			0,5	-	0,50	-	-
1°STRALCIO Sottozona C2- Verde Pubblico di U2 Esterno al Comparto			-	mq	0,00	mq	100,00%
1°STRALCIO Sottozona C2- Verde Pubblico Interno al Comparto			0	mq	0,00	mq	100,00%
2°STRALCIO Sottozona C.2Q - Superficie Parcheggi di U1 (10/30 mq S.U.)			659,99	mq	659,99	mq	-
2°STRALCIO Sottozona C.2Q - N. Posti Auto di U1 (Superficie Parcheggi /22)			30	n.	30,00	n.	100,00%
2°STRALCIO Sottozona C.2Q -Superficie Parcheggi di U2 (7,5% della S.T.)			718,34	mq	-	mq	-
2°STRALCIO Sottozona C.2Q - N. Posti Auto di U2 (Superficie Parcheggi /22)			33	n.	33,00	n.	100,00%

LOTTO	n.	S.f. Superficie Fondiaria mq	S.U. Superficie Utile mq	Indice di Edificabilità	Tipologia Fabbricato	Piani n.	Altezza Massima m
4		672,00	280	0,42	Unifamigliare/Schiera/Condominiale	3	9,5
5		732,11	320	0,44	Unifamigliare/Schiera/Condominiale	3	9,5
6		715,79	320	0,45	Unifamigliare/Schiera/Condominiale	3	9,5
TOTALE		2.119,90	920,00	0,43			

Articolo 8 – Allineamenti dei fabbricati – Distanza dai confini stradali

La Tav 6 individua in modo prescrittivo le aree corrispondenti al sedime massimo entro il quale devono essere costruiti i fabbricati. In particolare devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- 5 m dal confine di proprietà;
- 5 m dalle strade interne;
- Come da codice della strada per le strade esterne
- 10 m tra pareti finestrate;
- 5 m dai limiti di zona D, E, F, G

Articolo 9 – Tipologie edilizie.

Il Piano Particolareggiato non prevede l'individuazione di tipologie edilizie prescrittive ma permette la possibilità di insediare sui singoli lotti tipologie edilizie unifamiliari, a schiera e condominiali anche con possibilità di alloggi funzionalmente autonomi con ingressi indipendenti dal condominio.

Articolo 10 - Recinzioni – Cancelli

Le recinzioni poste sui confini tra i lotti edificabili e le sedi stradali interne al comparto saranno costituite da un basamento in muratura o calcestruzzo, di altezza variabile, con o senza soprastante recinzione metallica di altezza variabile per un'altezza complessiva massima fino a cm 180. Il disegno della recinzione sarà definito in modo univoco per tutti i fabbricati che verranno realizzati all'atto di richiesta del Permesso di Costruire relativo al primo fabbricato da realizzare.

Le recinzioni che delimitano i lotti sui lati diversi da quelli sopradescritti saranno costituite da un basamento in muratura o calcestruzzo, di altezza da cm. 0 a cm 50, con soprastante una rete metallica plastificata, per un'altezza complessiva massima fino a cm. 180. Le recinzioni con rete metallica saranno affiancate da siepi arbustive o ricoperte da rampicanti con essenze consentite dal Regolamento del Verde del Comune

Articolo 11 – Servitù per condotti e canalizzazioni

La superficie fondiaria (SF) dei lotti edificabili indicati negli elaborati di progetto potranno essere interessati, in prossimità dei loro confini, dal passaggio di condotti e canalizzazioni in genere, a servizio delle opere di urbanizzazione primaria così come progettate. L'andamento e il posizionamento di dette canalizzazioni sarà stabilito dal progettista delle opere di urbanizzazione. I proprietari dei lotti interessati da tali attraversamenti non potranno opporsi all'esecuzione delle citate opere e alla conseguente formazione delle relative servitù passive.

Articolo 12 – Modifiche al Piano Particolareggiato mediante approvazione di variante ordinaria

Modifiche al Piano Particolareggiato di altra natura o di entità superiore rispetto a quanto elencato al precedente articolo 6 sono autorizzate mediante approvazione di variante, così come disciplinate dalla normativa vigente.

Sono comunque oggetto di Variante al Piano Particolareggiato le seguenti modifiche:

- 1) modifica sostanziale della viabilità interna;
- 2) diversa individuazione degli stralci funzionali di attuazione
- 3) per variazioni maggiori del 15% delle dimensioni delle aree di verde pubblico purchè tale variazione garantisca lo standard minimo imposto dal PRG