



Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata

“ C.2V2 ”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**NORME GENERALI**

**Art. 1 – Applicazione delle presenti norme**

La presente normativa trova applicazione nell'ambito degli interventi esecutivi all'interno del comparto denominato C.2V2, individuato nelle tavole grafiche del Piano Particolareggiato.

**Art. 2 - Elaborati del Piano Particolareggiato**

Costituiscono parte integrante del P.P. i seguenti elaborati:

- Tav. 1: Documentazione catastale ed estratto di P.R.G.
- Tav. 2: Documentazione fotografica
- Tav. 3: Relazione tecnico descrittiva
- Tav. 4: Norme tecniche d'intervento
- Tav. 5: Schema di Convenzione Urbanistica
- Tav. 6: Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS
- Tav. 7: Relazione Idraulica (e rispetto PGRA)
- Tav. 8: Relazione illuminotecnica
- Tav. 9: Relazione previsionale di clima/impatto acustico ex L.447/1995 (ex n.10)
- Tav. 10: Relazione geologica, geotecnica, sismica (ex n.11)
- Tav. 11: Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- Tav. 12: Tavola dei vincoli
- Tav. 13: Rilievo area e verde
- Tav. 14: Planimetria generale e inquadramento territoriale
- Tav. 15: Planimetria rete fognaria bianche e nere
- Tav. 16: Planimetria rete acqua e gas
- Tav. 17: Planimetria rete elettrica
- Tav. 18: Planimetria rete illuminazione pubblica
- Tav. 19: Planimetria rete Telecom e fibra ottica
- Tav. 20: Planimetria sistemazione del verde – arredo urbano
- Tav. 21: Profili – sezioni stradali

In caso di mancata corrispondenza tra le presenti Norme e gli elaborati grafici di piano, prevalgono le prime.

**Art. 3 - Validità ed efficacia del Piano Particolareggiato**

Il Piano Particolareggiato ha una validità di cinque anni a partire dalla data della sottoscrizione della convenzione.

Esso potrà essere sottoposto a Varianti sostanziali solo se le stesse saranno compatibili con le normative vigenti al momento della loro approvazione.

**Art. 4 – Parametri edilizi ed urbanistici**

Dati di fatto e di progetto:

- a) superficie d'intervento: mq. 10.430,00
- b) superficie catastale: mq. 10.702,00
- c) superficie territoriale (St): mq. 10.430,00
- d) superficie fondiaria (Sf) complessiva: mq. 4.931,14 di cui:
  - lotto 1 - mq. 590,58
  - lotto 2 - mq. 1.296,63
  - lotto 3 - mq. 823,12
  - lotto 4 - mq. 829,86
  - lotto 5 - mq. 642,17
  - lotto 6 - mq. 749,09
- e) superficie utile (Su) complessiva: mq. 1.430,00
- f) indice di utilizzazione fondiaria (If) di progetto massimo: 0,137 mq./mq.

- g) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria (strade, marciapiedi e parcheggi): mq. 2.384,56
- h) superficie destinata a verde privato/condominiale (complessiva): mq.1.732,66
- i) altezza massima degli edifici: ml. 7,50
- j) tipologie edilizie da adottare: edifici mono famigliari, bifamigliari e a schiera con autorimesse e posti auto di pertinenza al piano terra;
- k) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria (superficie per il verde pubblico a parco, per il gioco, parcheggi): mq. 2.915,00

### **Art. 5 - Attuazione degli interventi**

L'attuazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato avverrà in modo disgiunto relativamente alla realizzazione degli edifici, delle aree e degli elementi ad essi strettamente correlati.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione verrà concordata con l'Amministrazione Comunale in merito ai tempi e ai modi e sarà oggetto specifico di apposita convenzione.

### **Art. 6 – Norme relative alla definizione della qualità dell'intervento**

Si specificano, di seguito, le norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:

- spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale: la pista ciclo/pedonale verrà realizzata con il montaggio di elementi prefabbricati in cls del tipo "autobloccanti drenanti" i cordoli di contenimento sia della pista ciclabile sia delle aiuole saranno realizzati con cordoli in cls prefabbricate. La viabilità stradale verrà realizzata con la creazione di un manto in asfalto come da prescrizioni comunali corredato di segnaletica orizzontale e verticale come da prescrizioni del codice stradale
- Verde pubblico: il verde pubblico per la parte dello spazio attrezzato per i giochi sarà realizzato con elementi tali da garantirne la sicurezza nell'utilizzo e aspetto gradevole; verranno poi messe a dimora le essenze arboree che verranno concordate con l'ufficio Ambiente di questo Comune, sia per la quantità che per la nella quantità con le caratteristiche contenute nel regolamento del verde di questo Comune
- verde privato: nelle aree verdi condominiali è vietata la realizzazione di ogni tipo di costruzione precaria; potranno essere in tali aree, nelle parti destinate a verde, dovranno essere realizzate piantumazioni con essenze autoctone e la formazione del manto verde superficiale; si prevede la possibilità, ove serva, di realizzare parti a tetto-giardino secondo le indicazioni di seguito riportate;
- materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori: paramenti esterni in muratura a faccia vista o intonaco tinteggiato, rivestimenti ceramici o anche i paramenti insieme; coperture a falde o a terrazza con pendenze massime comprese tra il 30% ed il 37% - con inserimento come già citato di parti piane, con manto di copertura costituito da elementi in laterizio tegole o coppi e pannelli in alluminio verniciato o rame; I pluviali esterni in rame o lamiera verniciata a sezione circolare o rettangolare; Gli infissi esterni potranno essere del tipo a persiana esterna, in legno naturale, in alluminio o pvc, verniciati o mordenzati, possibile anche il montaggio di tapparelle in pvc; bancali e le soglie in cemento grigio o in travertino o materiali similari; Parapetti dei balconi e delle logge da realizzare o in muratura a faccia vista o intonacati con parti realizzate in metallo verniciato o vetro.
- recinzioni: le recinzioni sul fronte strada saranno realizzate con muretti in calcestruzzo a vista e soprastante cancellata metallica modulate e quelle in confine ai lotti privati saranno realizzate con muretti in calcestruzzo a vista, e soprastante cancellata metallica o rete metallica, il tutto con un'altezza complessiva massima di cm. 160;
- Materiali e particolari costruttivi delle opere complementari a quelle di urbanizzazione: il marciapiedi antistante gli ingressi pedonali agli edifici sarà realizzato in asfalto con cordonatura in cls;

## **Art. 7 - Art. 7 - Varianti al Progetto planivolumetrico**

Sono da considerarsi Varianti al Progetto planivolumetrico le modificazioni che incidono significativamente sulla sua impostazione planivolumetrica alterandone l'assetto sia distributivo sia urbanistico di impianto quali:

- spostamenti di assi stradali superiori a ml. 1.00;
- diversa distribuzione delle aree di urbanizzazione secondaria;
- diversa individuazione di stralci funzionali e/o unità minime di intervento non rientranti nelle modifiche di cui al successivo articolo n.8;
- modifiche alla zonizzazione interna al comparto.

Tali Varianti saranno approvate con la procedura prevista all'art. 21 della legge Regionale 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Art. 8 - Modifiche al Progetto planivolumetrico**

Sono da considerarsi modifiche al Piano Particolareggiato le modeste variazioni di natura tipologica – planivolumetrica - distributiva (non comprese fra quelle di cui al precedente art. 7) che non incidono significativamente sull'impostazione generale del P.P. mantenendone sostanzialmente invariate le caratteristiche.

Rientrano tra le modifiche al P.P.:

- per eventuali lotti con tipologia a schiera o abbinata:
  - un diverso raggruppamento o frazionamento dei gruppi;
  - una utilizzazione per complessi singoli o abbinati;
- per lotti con tipologia singola:
  - l'accorpamento di due o più lotti per la realizzazione di edifici a schiera o abbinati;
  - la suddivisione di uno o più lotti contigui in parti diverse purché la conseguente successiva ripartizione permetta a ciascun lotto l'accesso diretto dalla strada.
  - il trasferimento tra i lotti del comparto di percentuali di edificabilità, e quindi di Superficie Utile (S.U.), nella misura massima del 30 % delle quote iniziali assegnate dal P.P. in sede di approvazione (ciò sia in eccesso che in difetto), a condizione che l'edificabilità complessiva del comparto resti invariata;
  - le piccole rettifiche al perimetro dei lotti e conseguenti modeste variazioni della Superficie fondiaria (Sf) nella misura massima del 5 % (sia in eccesso sia in difetto) di quella assegnata a ciascun lotto dal P.P. in sede di approvazione.

Deve intendersi per "lotto" l'appezzamento di terreno contraddistinto dai parametri urbanistici-edilizi di cui alla tav. N° 14 del Piano Particolareggiato approvato.

Le modifiche di cui sopra dovranno essere approvate con deliberazione del Consiglio Comunale da rendersi esecutiva ai sensi di legge, previo parere della Commissione Edilizia. L'approvazione di eventuali modifiche alle presenti Norme di Attuazione dovrà seguire la procedura di cui al presente articolo.

## **TITOLO II**

### **PRESCRIZIONI TECNICHE RELATIVE ALLE CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

#### **Art. 9 – Prescrizioni tecniche**

Tutte le opere dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal Piano Particolareggiato approvato ed in particolare dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che dovrà essere approvato prima dei singoli interventi edificatori; in ogni caso dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni che dettano le caratteristiche cui debbono adeguarsi le opere in menzione:

Le opere di urbanizzazione dovranno essere prese in carico dal comune entro tre mesi dalla dichiarazione di fine lavori.

- 1) STRADE, SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGIO, MARCIAPIEDI E PERCORSI PEDONALI, VERDE DI ARREDO ALLA VIABILITÀ, PIAZZUOLE, SEGNALETICA VERTICALE ED ORIZZONTALE**

## STRADE

Dovranno avere:

- Una larghezza pari alla massima prevista per la sede stradale come indicato nel piano particolareggiato compresi parcheggi – pedonali – marciapiedi- ciclabili;
- Una sagoma stradale (salva diversa disposizione dell'Ufficio Tecnico) per i tratti in rettilineo costituita da 2 falde inclinate con pendenza trasversale del 2 %.

### **2) VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

Le aree destinate a verde pubblico di urbanizzazione primaria, dovranno essere piantumate in base alle indicazioni fornite dall'ufficio tecnico comunale, il quale procederà alla loro assunzione in carico contestualmente alla presa in carico delle opere di Urbanizzazione Primaria.

#### **Art. 10 - Norme di accettazione dei materiali**

Relativamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, il Comune di Nonantola si riserva l'accettazione dei materiali proposti dal lottizzante dopo aver provveduto ad accertarne la loro idoneità. Il lottizzante, prima di far giungere i materiali in cantiere, dovrà indicare le ditte produttrici, presentare campionatura di ciò che intende porre in opera, con l'idonea documentazione tecnica dalla quale risulti la rispondenza dei materiali proposti alle norme vigenti. Il lottizzante solo dopo l'accettazione del Comune dei materiali proposti, potrà far giungere i materiali in cantiere.

#### **Art. 11 - Sorveglianza dei lavori**

Il Comune di Nonantola si riserva la facoltà di controllare lo svolgimento dei lavori di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di verificarne lo stato a spese del lottizzante. Il controllo dell'esecuzione corretta dei lavori e della rispondenza degli stessi al presente disciplinare sarà effettuato dai tecnici comunali e dai tecnici delle ditte che gestiscono i servizi a rete, per le proprie rispettive competenze.

Essi potranno verbalizzare il sopralluogo indicando: eventuali non conformità, eventuali ordini di modifica delle opere, eventuali ordini di sospensione lavori, nonché eventuali note riguardanti il metodo di esecuzione, la tenuta del cantiere e la segnaletica stradale presente.

Il Comune di Nonantola non procederà all'assunzione in carico delle opere se le stesse siano state eseguite in difformità di quanto indicato dal presente disciplinare.

Il lottizzante è tenuto a produrre, a semplice richiesta del Comune o dagli enti preposti al controllo, idonea documentazione fotografica relativa alle opere di urbanizzazione primaria ed ai particolari costruttivi.

#### **Art. 12 – Collaudo delle opere**

Il collaudo delle opere in corso e ad avvenuta loro esecuzione, è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale o degli uffici tecnici degli enti gestori per i servizi di competenza, o di tecnico indicato allo scopo, dall'Amministrazione Comunale, a spese dei soggetti attuatori. Questo dovrà avvenire entro mesi tre dalla fine lavori.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere dei servizi, di cui agli articoli precedenti, in sostituzione dei soggetti attuatori ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti.

NONANTOLA li 25/07/2023

Il Tecnico