

# NORME PARTICOLARI DI ATTUAZIONE

## PER LA ZONA RESIDENZIALE – SPORTIVA “SETTECOLLI”

### art. 1

#### Prescrizioni generali

L'area interessata dal presente Programma Integrato è quella che risulta compresa nel perimetro di intervento definito con apposita grafia nelle tavole di progetto.

Il Programma Integrato per la zona residenziale Settecolli di Montegalda, viene attuato nel rispetto delle norme di attuazione del P.R.G. previgente come previsto e richiamato dal Titolo X° “definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali” delle vigenti NTO del Piano degli Interventi (P.I.) approvato con D.C.C. n.                      del                      , fatte salve le diverse previsioni contenute nelle presenti Norme particolari di attuazione.

Le indicazioni planimetriche delle zone e delle aree, quotate e non quotate nelle planimetrie di Piano, vengono precisate in sede di frazionamento delle medesime zone ed aree.

La quota 0.00 di riferimento per la misurazione delle altezze e per il calcolo del volume degli edifici è precisata negli elaborati esecutivi delle opere di urbanizzazione previste dal Programma Integrato.

### art. 2

#### Edificazione

L'edificazione nelle aree avviene in ordine alle prescrizioni date dal Piano:

- linee di massimo inviluppo planimetrico;
- altezze massime e rapporti di copertura previsti nella tavola n° 5.

Gli elementi dimensionali rappresentati nelle tavole n. 5 “planimetria generale di progetto” e n. 8b “prefigurazione planivolumetrica”, costituiscono il massimo inviluppo dell'edificato, rispetto ai quali si potrà derogare solo per la realizzazione di porticati e/o aggetti, nei limiti previsti dall'art. 4 delle N.T.A. del PRG previgente riferiti al momento di approvazione del PIRUEA.

Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere progettati ispirandosi a progettazioni edilizio-urbanistiche unitarie e prefigurazione architettonica approvata, adottando tipologie insediative che non contrastino con le caratteristiche ambientali del luogo.

Gli edifici dovranno essere relazionati rispetto ai percorsi ed aree pubbliche prevedendo soluzioni unitarie di arredo urbano, recinzioni, materiali e colori tra quelli ricorrenti del luogo.

La ditta lottizzante si impegna a presentare la prefigurazione architettonica dell'intero complesso, al fine di coordinare l'intervento di nuova edificazione con gli spazi pubblici, che dovrà essere approvata dalla Giunta Comunale.

I permessi di costruire saranno rilasciati dopo l'avvenuta ultimazione delle principali opere di urbanizzazione, intendendosi come tali i sottofondi stradali ed i sottoservizi nonché

successivamente all'approvazione della prefigurazione architettonica dell'intero intervento residenziale da parte della Giunta Comunale.

La tempistica per il rilascio dei permessi di costruire e per la presentazione della Segnalazione Certificata di agibilità, è determinata dall'art. 14 della convenzione per l'attuazione del P.I.R.U.E.A..

### **Superficie fondiaria e volume massimo edificabile:**

<b>lotto n°</b>	<b>Sup. fondiaria m<sup>2</sup></b>	<b>Rapp. cop. max</b>	<b>Sup. utile m<sup>2</sup></b>
1	1.280	30%	400
2	1.440	30%	650
3	1.080	30%	650
4	970	35%	630
5	1.200	30%	700
6	1.150	30%	500
7	890	35%	550
8	840	35%	550
9	840	35%	550
10	960	30%	480
11	870	30%	480
12	930	30%	480
13	960	30%	480
14	840	30%	500
15	830	30%	500
16	850	30%	500
17	1.200	35%	800
18	1.200	35%	800
19	1.200	35%	800
20	1.200	35%	800
21	1.200	35%	800
22	1.200	35%	800
23	1.320	35%	800
24	1.550	35%	800
<b>Totale</b>	<b>26.000</b>	<b>-</b>	<b>15.000</b>

## **art. 3**

### **Destinazioni d'uso e standards**

Oltre alla destinazione d'uso residenziale sono ammesse, tra quelle previste dall'art. 32 delle N.T.A. del PRG previgente riferiti al momento di approvazione del PIRUEA, nella misura massima del 20% della capacità edificatoria, le seguenti:

- negozi o botteghe;
- studi professionali o commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terra e seminterrati;

- artigianato di servizio che non procurano rumori, fumi od odori molesti (previo parere U.S.S.L.) e con un massimo di 251 m<sup>2</sup> di superficie utile e/o volume massimo di m<sup>3</sup> 1.001, limitatamente ai piani terra degli edifici;
- ristoranti, trattorie, bar caffè;
- banche.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie;
- macelli;
- stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- tutte quelle attività che a giudizio del Comune siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.

Per ogni fabbricato, o complesso di fabbricati, dovranno essere previsti appositi spazi per parcheggio di autoveicoli, nella misura di 1 m<sup>2</sup> per ogni 10 m<sup>3</sup>, disposti in appositi spazi ricavati all'aperto o sotto i fabbricati.

Inoltre, debbono essere previsti parcheggi al servizio delle attività commerciali e direzionali nella misura di m<sup>2</sup> 100 per ogni m<sup>2</sup> 100 di superficie lorda destinata a dette attività.

L'eventuale modifica delle quantità di superficie previste per le singole destinazioni d'uso, è subordinata al rispetto degli standards minimi, previa autorizzazione del Comune.

Per le destinazioni commerciale/direzionale i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti entro il limite del 50% anche mediante l'utilizzo di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio, reperite in superficie o nel sottosuolo.

## **art. 4**

### **Autorimesse, ripostigli, magazzini interrati**

Nel piano interrato sono ammessi locali per magazzini, ripostigli mentre non sono ammesse autorimesse interrate o seminterrate, così come previsto dall'art. 44.1 delle NTO del PI vigente e dall'art. 38.7 del REC vigente.

In aggiunta ai parcheggi pubblici previsti nel Programma Integrato, in ogni nuovo edificio, dovrà essere garantito almeno un posto auto coperto per singola abitazione ed il rapporto di 1 m<sup>2</sup> di parcheggio coperto e/o scoperto, ogni 10 m<sup>3</sup> di volume residenziale.

## **art. 5**

### **Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione definite e descritte negli elaborati del Piano verranno meglio precisate in sede di progetto esecutivo delle stesse, ed eventualmente adeguate anche alle eventuali prescrizioni comunali e degli Enti erogatori i servizi a rete.

## **art. 6**

### **Prescrizioni, vincoli e indicazioni**

Hanno valore vincolante e prescrittivo per la realizzazione delle opere e degli edifici previsti dallo Strumento Attuativo:

- a) la destinazione d'uso;
- b) il perimetro dell'ambito di intervento del Programma Integrato;
- c) la superficie utile edificabile all'interno del Piano;
- d) i limiti di inviluppo degli edifici;
- e) le altezze dei nuovi edifici non superiori a quelle massime consentite dal Programma Integrato, come riportato nella tav. n° 5;
- f) i percorsi pubblici;
- g) le indicazioni relative ai materiali di finitura da utilizzare per la sistemazione degli spazi pubblici, con particolare riguardo all'arredo urbano;
- h) relativamente a materiali di finitura esterna - dovranno essere selezionati materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale, con particolare attenzione alle valenze cromatiche che in ogni caso dovranno essere di tonalità tenue.

Sono soggette al titolo abilitativo se dovuto per eventuali proposte di modifica concernenti i seguenti punti:

- a) la sistemazione degli spazi a parcheggio privato;
- b) la sistemazione degli spazi destinati a verde privato;
- c) la sistemazione interna ai lotti di proprietà privata;
- d) i passi carrai, che potranno essere posizionati diversamente in sede di progetto esecutivo, comunque senza alterare la consistenza degli spazi a parcheggio.

## **art. 7**

### **Prevalenza del rilievo topografico sulle planimetrie catastali**

Eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità delle prescrizioni del Programma Integrato.

Le indicazioni planimetriche delle zone e delle aree, quotate e non quotate nelle planimetrie, verranno precisate in sede di frazionamento delle medesime zone ed aree.

## **art. 8**

### **Prescrizioni finali**

Per quanto non specificato, precisato e/o modificato dalle presenti norme e dagli elaborati grafici, per l'attuazione del Programma Integrato, valgono le norme e le prescrizioni del

Regolamento Edilizio, delle N.T.A. e delle leggi e regolamenti vigenti. previgenti riferiti al momento di approvazione del PIRUEA.

## **art. 9**

### **Estratto art. 36 modificato delle N.T.A.**

#### **ZONA C2.2 ESTENSIVA**

- 1) destinazioni d'uso ammesse: quelle consentite al precedente art. 32, con le limitazioni di cui al precedente art. 3;
- 2) tipologia edilizia: edifici del tipo isolato, a schiera, in linea e a corte;
- 3) indice di utilizzazione territoriale (Ut):  $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- 4) superficie di coperta massima (Sc): 35% dell'area del lotto conformemente all'ipotesi planivolumetrica vincolante (tavv. n° 5 e 8);
- 5) altezza massima (H): m 6,60;
- 6) numero massimo dei piani: 2 oltre il piano interrato;
- 7) lunghezza massima delle fronti: m 35,00 conformemente all'ipotesi planivolumetrica vincolante (tavv. n. 5 e 8);
- 8) numero massimo di appartamenti ricavabili in ciascun edificio: da 4 a 8 a seconda dell'ampiezza del lotto, con una superficie minima per appartamento di  $\text{m}^2$  80;
- 9) distanza minima dai confini (Dc): non inferiore a m 5,00;
- 10) distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (Df): non inferiore a m 10;
- 11) distanza minima dal ciglio stradale (Ds): m 5,00;
- 12) in questa zona le superfici scoperte devono essere destinate a giardino o orto con alberature;
- 13) altezza recinzioni m 1,5 (parte cieca cm. 30) o uniformata alle esistenti.

Montegalda,

*Il Progettista*