

titolo del progetto

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA "P.P.28" COMUNE DI ALBINEA IN LOCALITA' BORZANO, AI SENSI DEGLI ARTT. 21 E 22 DELLA LG. RG. 47/78 MODIFICATA – ED ART. 41 DELLA L.R. 20/2000

3^A VARIANTE (ART.41 L.R.20/2000 – lettera a)

committente

IMM.RE SAMA SRL, VIA STATALE N° 11/S-T, CASALGRANDE (RE) – P.IVA/C.F.: 02029600356

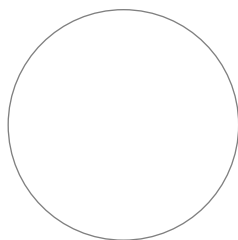
titolo dell'elaborato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

num. prat.	data emissione	redatto da	fase operativa	nome file
3309	NOV 2017	SC	DEF	3309DNTA2.DOCX

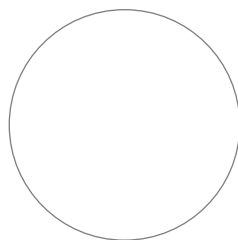
rev.	data revisione	descrizione	redatto da

Il responsabile della
progettazione



Arch. Aldo Caiti

Il responsabile della
direzione lavori



Ing. _____

N. elaborato

04

collaboratori:

- Ing. Simone Caiti
- Ing Davide Bedogni

-

**COMUNE DI ALBINEA
(PROVINCIA DI REGGIO EMILIA)**

**3^ VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA "P.P.28" IN LOCALITA'
BORZANO DEL COMUNE DI ALBINEA
– ART.41 LG.RG.20/2000 lettera a –**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sommario

ART.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE.....	3
ART.2 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	3
ART.3 - ZONIZZAZIONE	4
ART.4 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE.....	5
4.1. – Obbligo di Convenzione Attuativa	5
4.2. – Destinazioni d’uso	5
4.3. – Accorpamento dei lotti edificabili e numero alloggi costruibili	6
4.4. – Trasferimenti di volume e/o superficie utile da lotto a lotto	7
4.5. - Possibilità di costruzione di autorimesse interrato e accessi carrabili	7
4.6. – Recinzione dei lotti edificabili	8
ART. 5 - MODALITA' D'INTERVENTO E STRALCI FUNZIONALI DI ATTUAZIONE.....	8
5.1 - Identificazione degli oneri a carico delle ditte lottizzanti	9
5.2 - Opere di urbanizzazione primaria	9
5.3 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria	9
5.4 - Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria	10
5.5 - Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria	10
5.6 - Vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria	10
5.7 – Modalità di cessione delle aree, delle opere e degli impianti.....	10
5.8 - Termini di inizio e ultimazione delle opere e dei fabbricati	11
5.9 - Realizzazione dei fabbricati	11
5.10 – Abitabilità ed agibilità dei fabbricati	11
ART. 6 - ZONE EDIFICABILI SU AREE DI PROPRIETA' PRIVATA	11
ART. 7 - ZONE EDIFICABILI PER LA LOCALIZZAZIONE DI EDIFICI A TIPOLOGIA LIBERA SU AREE DI PROPRIETA' COMUNALE.....	13
ART. 8 - REQUISITI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI; RISPARMIO IDRICO; UTILIZZO MATERIALI BIOLOGICI; UTILIZZO DEL SOLARE TERMICO E DEL FOTOVOLTAICO, RECUPERO DELLE ACQUE METEORICHE.....	15
ART. 9 - ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEGLI SPAZI PAVIMENTATI, DEI CICLABILI E DEI PEDONALI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	15
ART. 10 - ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DELLA VIABILITA' E DEI PARCHEGGI PUBBLICI	15
ART. 11 - ZONE A VERDE PUBBLICO DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)	16
ART. 12 - INDICI E DATI QUANTITATIVI SIGNIFICATIVI DEL PROGETTO	16

ART.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme tecniche di attuazione regolamentano gli interventi di urbanizzazione e l'attività edificatoria nell'ambito della 3^a VARIANTE al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica P.P.28 originariamente approvato con D.C. N° 60 del 23.10.2006, successivamente modificato con la 1^a VARIANTE approvata con D.C. N° 50 del 24.09.2007 e la 2^a VARIANTE approvata con D.C. N° 43 del 18/07/2011.

Detto P.P. insiste su una zona "C2" residenziale di espansione a media densità edilizia soggetta a Piano Particolareggiato regolamentata dall'Art. 63 delle vigenti N.T.A., con superficie territoriale di P.R.G. e di P.P. = 28.427 MQ; potenzialità edificatoria di 7.107 MQ di SU; superficie fondiaria di 12.890 MQ; H. massima = 10,50 per case singole, abbinata a schiera e tipologie condominiali.

ART.2 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che si configura con l'adozione della 3^a VARIANTE è costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

ELABORATI DEL VIGENTE PIANO NON MODIFICATI

ELABORATI DI RILIEVO:

N. TAV.	TITOLO DELL'ELABORATO	SCALA
ESP	PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO	
Tav. 1	RILIEVO DELL'AREA DI INTERVENTO e VERBALE DI MISURAZIONE (ALL'ADOZIONE DEL P.P. 1 ^a STESURA)	1:500
Tav. 3	RILIEVO FOTOGRAFICO ALLA DATA DEL LUGLIO 2010	.

ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO:

N. TAV.	TITOLO DELL'ELABORATO	SCALA
Tav. 7	PROFILI E SEZIONI SIGNIFICATIVE (SEZIONI A; B; C; D)	1:200
Tav. 8	PROFILI E SEZIONI SIGNIFICATIVE (SEZIONI E; F; G; H; I)	1:200
Tav. 10	SCHEMA RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE	1:500
Tav. 14	SEGNALETICA STRADALE	1:500
Tav. 16	PARTICOLARI COSTRUTTIVI E SEZIONI STRADALI TIPO	

ELABORATI DESCRITTIVI:

N. TAV.	TITOLO DELL' ELABORATO	
Tav. 02	RELAZIONE TECNICO FINANZIARIA E QUADRO ECONOMICO	.
Tav. 03	RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA	.

Tav. 05 SCHEMA DI CONVENZIONE .

ELABORATI MODIFICATI CON LA 3^ VARIANTE

ELABORATI DI RILIEVO:

N. TAV.	TITOLO DELL'ELABORATO	SCALA
Tav. 2	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON ELENCO DELLE PROPRIETA' COMPRESSE NEL PP28 3^ VARIANTE - ESTRATTO DI P.R.G. VIGENTE	1:2000
Tav. 2a	ESTRATTO DI ZONIZZAZIONE DEL P.P. VIGENTE (2^ VAR.) CON TABELLE DEI DATI TECNICI	1:500

ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO:

N. TAV.	TITOLO DELL'ELABORATO	SCALA
Tav. 4	ZONIZZAZIONE CON TABELLE DATI TECNICI	1:500
Tav. 5	REGIME DI PROPRIETA' E QUANTIFICAZIONE DELLE AREE (3^ VAR.)	1:500
Tav. 6	PLANIMETRIA QUOTATA CON INDICAZIONE DELLE SEZIONI STRADALI TIPO	1:500
Tav. 9	SCHEMA RETI DI FOGNATURA (ACQUE METEORICHE E ACQUE NERE)	1:500
Tav. 11	SCHEMA RETE ENERGIA ELETTRICA	1:500
Tav. 12	SCHEMA RETE TELEFONICA	1:500
Tav. 13	SCHEMA RETI GAS-ACQUA	1:500
Tav. 15	PLANIMETRIA CON SISTEMAZIONE AREE VERDI E PAVIMENTAZIONI – IMPIANTO D'IRRIGAZIONE	1:500

ELABORATI DESCRITTIVI:

N. TAV.	TITOLO DELL' ELABORATO	
Tav. 01	RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA	.
Tav. 04	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	.
Tav. 06	RELAZIONE DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.	.

ART.3 - ZONIZZAZIONE

L'area d'intervento oggetto della previsione planivolumetrica è ubicata nella frazione di Borzano di Albinea (TAV. 9 del vigente PRG a nord di Via Marmioli e ad ovest di Via Ariosto) classificata nel PRG vigente nel Comune di Albinea a Zona "C2" residenziale di espansione a media densità edilizia soggetta a Piano Particolareggiato regolamentata dall'Art. 63 ed è articolata nelle seguenti zone di Piano Particolareggiato:

- Zone edificabili su aree di proprietà privata (Art. 6);
- Zone edificabili per la localizzazione di edifici a tipologia libera su aree di proprietà comunale (Art. 7);
Zone destinate alla realizzazione degli spazi pavimentati, dei ciclabili e dei pedonali pubblici o di uso pubblico (Art. 8);
- Zone destinate alla realizzazione della viabilità e dei parcheggi pubblici (Art. 9);
- Zone a verde pubblico di urbanizzazione secondaria U2 (Art. 10).

ART.4 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

L'area d'intervento assoggettata a Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica, ai sensi degli Artt. 20 e 21 della Lg. Rg. 47/78 modificata ed integrata, nonché dell'Art. 41 della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i., è riservata alla urbanizzazione del comparto e alla costruzione di nuovi fabbricati ad uso abitativo, secondo le seguenti previsioni normative.

4.1. – Obbligo di Convenzione Attuativa

Conformemente a quanto previsto dalla Legge urbanistica vigente, ed in particolare dagli artt. 21 e 22 della Legge Rg. 47 del 7/12/78 modificata ed integrata, per l'attuazione del Piano Particolareggiato il Comune, dopo il suo deposito e la sua approvazione, stipulerà una specifica convenzione attuativa sulla scorta dello schema riportato nell'elaborato descrittivo n. 05 del medesimo P.P., che recepisce lo schema di accordo ai sensi dell'Art. 11 Lg. 241/90 e dell'Art. 18 Lg. Rg. 20/2000 stipulato tra il Comune di Albinea e IMMOBILIARE SAMA Srl, approvato con D.G.C. n° 81 del 25.05.2010., successivamente modificata con atto di accordo approvato con D.G.C. n° 74 del 18/07/2017.

La convenzione attuativa dovrà tra l'altro prevedere:

- A) La realizzazione, a cura e spese del concessionario, delle opere di urbanizzazione primaria del P.P., le loro caratteristiche progettuali, e le modalità di controllo per la loro corretta esecuzione. Tra queste anche la realizzazione dell'intera rotatoria prevista su Via Ariosto, gli allacciamenti ai pubblici servizi e le altre opere fuori comparto specificate nella medesima convenzione attuativa.
- B) La cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, all'atto della stipula della convenzione, delle aree interne al comparto necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che risultano ancora di proprietà privata.
- C) Gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare
- D) I termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici da realizzare.
- E) Le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano Particolareggiato e nei progetti d'intervento edificatorio.

4.2. – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso previste e compatibili per gli edifici del Piano Particolareggiato, all'esterno delle zone riservate a servizi e attrezzature pubbliche, sono quelle prevalentemente residenziali riportate al 6° comma dell'art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG che regola le zone "C2" residenziali di espansione a media densità edilizia soggette a P.P. in base ai quali l'area d'intervento è riservata alla costruzione di abitazioni permanenti e/o turistiche (uso U.1), abitazioni collettive (uso U.2), usi vari di tipo diffusivo (uso U.3), esercizi commerciali di vicinato (uso U4.1.1), pubblici esercizi (uso U4.2), attrezzature direzionali, complessi terziari (uso U5), artigianato di servizio alla persona (uso U8.2), artigianato artistico (uso U8.3), piccoli laboratori di artigianato alimentare (uso U8.4).

L'uso residenziale presuppone la prevalenza delle destinazioni d'uso abitative su quelle extraresidenziali compatibili soprarichiamate le quali non potranno superare il 30% della S.U. costruibile su ciascun lotto del P.P.

L'Amministrazione Comunale, a fronte di progettazione unitaria su 2 o più lotti del P.P. può autorizzare la concentrazione in un unico edificio o lotto delle quote di SU extraresidenziali compatibili non utilizzate su gli altri lotti del comparto e/o di competenza dei lotti oggetto d'intervento con conseguente possibilità di realizzare edifici con quote di SU commerciale direzionale superiore al 30% ammesso di norma, salvo il rispetto degli standard di P.R.G. per quanto attiene la dotazione dei parcheggi pubblici e di pertinenza.

4.3. – Accorpamento dei lotti edificabili e numero alloggi costruibili

La suddivisione dei lotti edificabili riportata negli elaborati di P.P. è da ritenersi indicativa e modificabile in sede di intervento edificatorio sia per spostamento delle linee di frazionamento tra lotto e lotto, al fine di ottenere lotti edificabili di dimensioni diverse da quelle rappresentate nella Tav 4 del P.P., sia per accorpate a due a due i lotti di proprietà privata e tutti i lotti su aree di proprietà comunale, allo scopo di realizzare eventualmente tipologie edilizie anche sostanzialmente diverse da quelle rappresentate negli elaborati grafici del P.P. nel rispetto comunque delle condizioni e dei vincoli tipologici evidenziati nei seguenti punti:

- a) la modifica degli impianti tipologici, nel caso di accorpamento dei lotti ricadenti su aree di proprietà comunale, pur non richiedendo variante al PP vigente, è tuttavia subordinata all'adozione di progettazione unitaria coordinata, sui lotti oggetto di modifica. E' richiesta la progettazione unitaria coordinata almeno per i gruppi di lotti 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19 nonché per i gruppi di lotti 20; 21; 22; 23; 24; 25 tutti con tipologia di casa singola, abbinata, a schiera che prospettano sulla strada privata di uso condominiale e ciò sia per configurare una diversa e più precisa definizione planivolumetrica delle tipologie edilizie che i soggetti attuatori intenderanno adottare, che per definire il posizionamento della viabilità condominiale, degli accessi carrai e degli spazi di uso comune. Il progetto unitario potrà aggregare i lotti da 20 a 25 allo scopo principalmente di localizzare in quell'ambito di PP le tipologie edilizie a casa singola e/o abbinata a più elevata quantità di SU (180 MQ di SU a modulo insediativo) e dovrà specificare le soluzioni da adottare nei permessi di costruire, per uniformare le tecnologie costruttive, i paramenti murari, i tipi di copertura, i dispositivi di oscuramento e gli altri particolari costruttivi, adottando soluzioni improntate all'utilizzo di materiali propri della bioedilizia, al risparmio energetico e al corretto inserimento dei nuovi edifici nel contesto paesaggistico ed ambientale;
- b) sul lotto n°4, le cui dimensioni ed il cui impianto tipologico appaiono condizionati dalla presenza su tutti i quattro lati del perimetro di spazi pubblici, è obbligatoria l'adozione di una tipologia condominiale, peraltro nel frattempo già realizzata ed abitata;
- c) le tipologie edilizie rappresentate nel P.P. sono indicative, fermo restando che gli edifici di cui si richiederà Permesso di Costruire, tanto sui lotti di proprietà privata quanto sui lotti di proprietà comunale, dovranno avere impianti tipologici a basso impatto visivo ed ambientale, secondo soluzioni di dettaglio da concordare di volta in volta con i competenti Uffici Comunali;
- d) ogni proposta di variazione del disegno dei lotti edificabili e dell'assetto planivolumetrico prefigurato nel P.P. potrà essere operata solo perseguendo obiettivi di corretta organizzazione degli insediamenti e rispettando i seguenti vincoli d'intervento :
 - Lotti da 12 a 25: aggregazione libera da definire tuttavia in accordo con il Comune attraverso progetto unitario dei due sub comparti costituiti dai lotti da 12 a 19 e da 20 a 25;
 - Lotto minimo edificabile Sf = mq. 600 per i lotti singoli di proprietà privata
 - N° massimo di moduli a schiera o a maisonettes proponibili senza interruzioni = 5
 - Obbligo di realizzare tipologie edilizie condominiali sul lotto 4;
 - H max = ml. 10.50 per tutti i lotti edificabili da 1 a 11 e 27; ml. 8.50 per i lotti edificabili da 12 a 25;
 - Distanza minima dai confini di proprietà tra lotto e lotto = ml. 5, salvo la possibilità di costruire sul confine di proprietà previo assenso delle ragioni confinanti, con particolare riferimento alla possibilità di costruire sul confine nord dei lotti 5 – 6 – 7 le autorimesse seminterrate secondo

schemi tipologici da concordare tuttavia preventivamente con i competenti Uffici Comunali in sede di intervento edificatorio;

- Distanza minima dalle strade pubbliche = ml. 5 sia per la viabilità di scorrimento che per la viabilità a fondo cieco. In ogni caso è richiesto il rispetto degli allineamenti sulle strade e spazi pubblici visualizzati nella Tav. 4 del P.P.;
- VL = Visuale Libera $\geq 0,5$ esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto con minimo di ml. 10 tra pareti finestrate che illuminano locali abitabili (Cat.A);
- Indice di permeabilità = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della Sf, con possibilità di computare negli spazi permeabili sia le pavimentazioni in materiali filtranti su letto di sabbia, sia i giardini pensili in misura comunque non superiore al 50% della loro superficie;
Da (densità arborea) = 2 alberi/100 mq di area permeabile;
Dar (densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq di area permeabile;
- P3 (parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste in conformità con le prescrizioni di cui all'art.85 delle Norme di PRG;
- Numero accessi carrabili: la posizione e il numero degli accessi carrabili possono essere modificati nei progetti d'intervento lasciando inalterato il numero dei parcheggi pubblici previsti nella Tav. 4 del Planivolumetrico;
- Il numero degli alloggi riportato nella Tabella dei dati tecnici allegata alla Tav. 4 è indicativo e perciò modificabile in sede di richiesta di concessione edilizia fermo restando che il n° degli alloggi non potrà superare complessivamente e in ogni caso il n° di 70;
- Tutte le modifiche agli impianti tipologici del P.P., eventualmente proposte in sede di richiesta di permesso di costruire, dovranno essere preventivamente concordate con i competenti Uffici Comunali e conseguire il parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

4.4. – Trasferimenti di volume e/o superficie utile da lotto a lotto

I trasferimenti ad altro lotto del P.P. delle superfici utili, eventualmente non utilizzate su un determinato lotto, possono essere previsti solo se sono contenuti entro variazioni del 20% massimo rispetto ai dati riportati, per ciascun lotto, nelle tabelle del planivolumetrico (tabella dei dati tecnici riportata nella Tav.4).

In ogni caso resta fermo che la richiesta ad edificare una maggiore quantità di SU in un determinato lotto, presuppone l'assenso scritto del proprietario del lotto che rinuncia ad una pari quantità della potenzialità edificatoria nonché la dimostrazione che non vengano superate le quantità massime di superficie utile previste nel P.P..

4.5. - Possibilità di costruzione di autorimesse interrato e accessi carrabili

La costruzione di autorimesse interrato o seminterrato, è sempre consentita previa l'adozione di tecnologie costruttive idonee ad evitare l'inquinamento delle falde e la messa in atto di accorgimenti tecnici opportuni per evitare l'allagamento degli scantinati.

In particolare, a seconda delle necessità e delle caratteristiche planoaltimetriche dei terreni circostanti, potranno essere concordate, con i competenti uffici del Comune, soluzioni ubicazionali delle autorimesse interrato e seminterrato a distanze inferiori di 5 mt. dai confini di proprietà e di zona, tutte le volte che sia dimostrata l'impossibilità di garantire all'interno del lotto la dotazione minima di due posti auto per alloggio, di cui almeno uno coperto.

4.6. – Recinzione dei lotti edificabili

Le recinzioni dei lotti edificabili che prospettano su spazi pubblici o di uso pubblico, dovranno essere uniformate in tutto l'intervento sulla base dello schema tipo evidenziato negli elaborati grafici del PP, ovvero da concordare con i competenti uffici dell'Amministrazione Comunale in sede di progettazione esecutiva degli edifici.

ART. 5 - MODALITA' D'INTERVENTO E STRALCI FUNZIONALI DI ATTUAZIONE

Le opere di U1 del PP vigente 2^a Variante sono state completamente eseguite e collaudate (con determinazione dell'area lavori pubblici – patrimonio – ambiente del Comune di Albeia con numero 181 del 17/10/2017), ad esclusione del tratto ciclopedonale fuori comparto di cui non si ha ancora la proprietà delle aree. Per quanto concerne le lavorazioni necessarie all'attuazione delle opere previste con la 3^a variante si riporta quanto segue:

La progettazione esecutiva delle opere di U1 dovrà essere fatta in un'unica soluzione mentre la loro realizzazione potrà avvenire per stralci funzionali d'intervento da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di stipula della convenzione attuativa.

Il Piano Particolareggiato 3^a VAR suddivide la superficie fondiaria di progetto, 15.545 mq in 15.220 MQ di aree con potenzialità edificatoria e 325 MQ di superficie fondiaria senza potenzialità edificatoria (lotti n°26 e n°28 da aggregare ai lotti edificati che confinano con il comparto soggetto a P.P.), in 26 lotti edificabili che rappresentano l'ipotesi di massimo frazionamento delle aree edificabili pubbliche e private, ferme restando tuttavia le flessibilità operative richiamate al precedente Art. 4.3 riguardo alla possibilità di modificare le linee di frazionamento tra lotto e lotto in sede di presentazione dei permessi di costruire, ovvero di procedere ad aggregazione dei lotti per realizzare tipologie edilizie diverse da quelle rappresentate nel P.P..

I lotti contraddistinti dai numeri da 12 a 25 fanno parte delle aree edificabili di proprietà comunale, che comprendono al loro interno anche la strada privata di uso condominiale rappresentata a titolo indicativo negli elaborati di progetto.

Per ciascuno dei lotti edificabili, nella tabella allegata alla tavola 4, vengono definiti: la numerazione d'ordine, la superficie fondiaria, la tipologia edilizia, la superficie utile costruibile, l'indice di utilizzazione fondiaria, il numero di piani utili, il numero indicativo degli alloggi previsti (fermo restando il numero massimo di 70 alloggi complessivi) e l'altezza massima. Resta inteso che, nel caso di variazione delle tipologie edilizie, in conformità alle flessibilità operative ammesse nel P.P., i progetti edilizi per il permesso di costruire dovranno essere elaborati nel rispetto degli indici urbanistici e delle disposizioni normative dettate nel precedente articolo 4.3. con particolare riferimento alla necessità di predisporre progetto unitario per i lotti di proprietà comunali venduti a privati sulla base di specifico bando pubblico.

Gli elaborati grafici e normativi del PP definiscono inoltre: le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di competenza dell'intervento; le aree di massimo ingombro degli edifici in progetto sui lotti di proprietà privata, essendo libere le aree di massimo ingombro degli edifici rappresentati sui lotti di proprietà pubblica; gli indici urbanistico – edilizi previsti per ciascun lotto in rapporto alla superficie fondiaria che lo stesso assumerà in base al frazionamento definitivo.

Alla luce di quanto sopra, pertanto, gli interventi urbanizzativi dovranno essere progettati in una unica soluzione ma potranno essere realizzati in uno o più stralci funzionali, mentre gli interventi edificatori potranno essere attuati, previo permesso di costruire, per lotti singoli o per gruppi di lotti aggregati nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente Art. 4, contestualmente alla fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione relative allo stralcio funzionale cui si riferiscono.

5.1 - Identificazione degli oneri a carico delle ditte lottizzanti

Gli oneri e gli obblighi che si assume la Ditta Lottizzante, con la convenzione attuativa, nei confronti del Comune, consistono:

- a) nell'assunzione di tutti gli oneri finanziari e di tutti gli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste negli elaborati del Piano, anche se ubicate in aree di proprietà dell'Amm.ne Comunale; tra queste la realizzazione per intero della rotatoria prevista su Via Ariosto, del marciapiede di collegamento tra detta rotatoria ed il parcheggio P2 del comparto sul lato Ovest di Via Ariosto, la segnaletica stradale orizzontale e verticale.
Restano esclusi da tali obblighi gli oneri che si rendono necessari per gli spostamenti e/o le modifiche delle opere di urbanizzazione e delle reti tecnologiche realizzate al 30.07.2010 all'interno dei lotti di proprietà comunale.
- b) nell'assunzione della quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria e di costo di costruzione dovuti in base alle delibere comunali vigenti, al momento del rilascio del permesso di costruire per i lotti di proprietà privata.
- c) nella cessione in proprietà al Comune di Albinea delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste a carico del soggetto attuatore nella convenzione attuativa, secondo i tempi e le modalità meglio specificate nella medesima convenzione attuativa.
- d) nel prestare le necessarie garanzie finanziarie, attraverso apposita cauzione, a favore del Comune di Albinea a mezzo di fidejussione bancaria o assicurativa, per l'importo stabilito nella convenzione attuativa.

5.2 - Opere di urbanizzazione primaria

Sono quelle definite dalle norme di attuazione del P.R.G. ed evidenziate nel Piano, così precisate nel progetto esecutivo approvato, e consistono:

- nelle strade e nei parcheggi P1 e P2 e/o per bici-moto ivi compresa la segnaletica verticale ed orizzontale e la realizzazione per intero della rotatoria prevista nel progetto su Via Ariosto,
- nel sistema di mobilità ciclopedonale;
- nel sistema del verde pubblico attrezzato;
- nelle reti di distribuzione dell'acqua, del gas e dell'energia elettrica,
- nell'impianto dell'illuminazione pubblica,
- nelle reti telefoniche,
- nelle reti fognarie (acque nere, acque bianche e relative opere di laminazione delle piogge critiche), ivi comprese le eventuali vasche di laminazione delle piogge critiche e/o di raccolta delle acque piovane per l'irrigazione del verde, da precisare come collocazione e dimensionamento in sede di progettazione esecutiva delle opere di U1;
- nelle opere necessarie all'allacciamento dei pubblici servizi, indispensabili a garantire il funzionamento delle opere del comparto.

5.3 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è a totale carico della ditta lottizzante e dovrà avvenire con le modalità, i controlli e le garanzie stabilite nella convenzione attuativa.

La Ditta lottizzante, in ogni caso, si obbliga ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel P.P. e meglio specificate nella convenzione attuativa ed a cedere al Comune dette opere e le

corrispondenti aree, secondo quanto previsto nella medesima convenzione attuativa, anche se il costo complessivo delle aree, e delle opere predette, dovesse risultare superiore all'importo complessivo dei contributi dovuti al Comune per le corrispondenti voci di costo, in base alla vigente deliberazione Comunale in materia di oneri, senza nulla aver a pretendere a titolo di conguaglio a proprio favore da parte del Comune.

La quota del contributo del permesso di costruire afferente gli oneri di U2 ed il costo di costruzione non sono scomputabili e quindi gli stessi saranno corrisposti secondo le modalità previste dal vigente regolamento al momento della richiesta di permesso di costruire su ogni singolo lotto del P.P..

5.4 - Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto del Piano Particolareggiato, dovranno essere progettate in un'unica soluzione mentre potranno essere realizzate per stralci funzionali d'intervento, da definire in sede di progettazione esecutiva, nel rispetto delle seguenti priorità attuative:

- a) contestualmente all'inizio dei lavori delle costruzioni, dovranno almeno iniziare i lavori relativi: alle strade in macadam, alle fognature, alle reti gas - acqua - telecomunicazioni e all'elettrodotto,
- b) prima della richiesta di abitabilità, anche di una parte degli edifici, dovranno essere realizzate per la parte di fabbricati interessati:
 - l'illuminazione pubblica, la sistemazione e l'arredo dell'area verde, la formazione dei manti stradali, dei marciapiedi e dei parcheggi.

5.5 - Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria sono quelle indicate nelle tavole e negli elaborati allegati al progetto del Piano, negli elaborati di progetto esecutivo approvato, e nel capitolato speciale d'appalto per opere pubbliche utilizzato dall'Amm.ne Comunale per i lavori analoghi a quelli in progetto.

In particolare, le strade e i parcheggi, dovranno essere corredati della relativa segnaletica verticale ed orizzontale.

La verifica delle diverse fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, così come la definizione della segnaletica stradale, sono demandate all'Ufficio Tecnico Comunale o al collaudatore incaricato dal Comune.

5.6 - Vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria

La ditta concessionaria è tenuta a comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale, la data di inizio dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, che dovrà avvenire entro un anno dalla data di esecutività dell'atto di approvazione della convenzione attuativa.

Le opere suddette saranno soggette a collaudo in corso d'opera ed a collaudo definitivo da eseguirsi a cura degli Uffici Comunali o da tecnici da questi incaricati e degli eventuali Enti interessati secondo le modalità precisate nella convenzione attuativa che, in caso di contrasto, prevalgono rispetto a quanto riportato nel presente articolo.

I funzionari ed i tecnici preposti ai corrispondenti Uffici avranno pertanto libero accesso ai cantieri, e avranno la facoltà di qualsiasi controllo sul lavoro e sulle opere, con diritto ad imporre la sospensione immediata e la demolizione di quanto non risultasse corrispondente alla convenzione attuativa ed ai progetti esecutivi approvati.

5.7 – Modalità di cessione delle aree, delle opere e degli impianti

Il contratto od i contratti definitivi necessari per il trasferimento della proprietà al Comune delle aree, opere ed impianti, di cui al precedente articolo 5.2, saranno stipulati su semplice richiesta del Comune ed in conformità ai tempi e alle modalità stabilite nella convenzione attuativa a cui si rimanda.

La superficie delle aree cedende individuate nel P.P. ha valore indicativo dovendosi fare rinvio, per la sua esatta definizione e misura, al tipo di frazionamento catastale da redigersi tra le Parti - ma a spese del Soggetto attuatore -, avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree.

Gli immobili suddetti passeranno in consegna al Comune di Albinea, in perfetto stato di conservazione e manutenzione, dopo il perfezionamento dei relativi atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle Parti, senza onere o spesa alcuna a carico del Comune di Albinea.

In ogni caso, il Comune si riserva la facoltà di chiederne la consegna anticipata, ancora prima del perfezionamento dei suddetti atti, nel caso che si ravvisi la necessità di un'urgente utilizzazione degli immobili stessi, per i fini previsti dalla convenzione ovvero per fini pubblici.

5.8 - Termini di inizio e ultimazione delle opere e dei fabbricati

La ditta concessionaria dovrà iniziare i lavori inerenti la realizzazione del piano di cui trattasi in una unica soluzione o per stralci funzionali d'intervento, nel termine massimo di un anno dalla data di stipula della convenzione attuativa del Piano originario.

La realizzazione delle opere ed impianti di urbanizzazione primaria, ferma restando la relazione fra l'esecuzione di tali opere ed il rilascio dei permessi di costruire, e la costruzione degli edifici previsti nel piano dovrà essere ultimata nel termine massimo di 10 anni (dieci anni) a decorrere dalla data di esecutività della delibera di approvazione del P.P. originario.

5.9 - Realizzazione dei fabbricati

L'esecuzione dei fabbricati in progetto e di quanto previsto nel Piano, è subordinata al rilascio dei relativi permessi di costruzione da parte del Responsabile del Settore Uso del Territorio del Comune, previa approvazione dei progetti da parte degli organi competenti.

5.10 – Abitabilità ed agibilità dei fabbricati

L'abitabilità dei fabbricati potrà essere concessa qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo e/o il verbale di consegna delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In caso di parziale realizzazione di dette opere di urbanizzazione primaria, potranno essere rilasciati i relativi certificati di abitabilità dei fabbricati quando, fermi restando gli obblighi previsti negli articoli precedenti non ancora attuati, il competente Ufficio Tecnico Comunale o il collaudatore incaricato dal Comune, accertino il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza dei fabbricati per i quali viene richiesto il certificato di abitabilità, ed il completamento su tutto il comparto, almeno fino alla massicciata, delle sedi stradali e dei parcheggi.

Il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza dei fabbricati di cui sopra potrà essere riconosciuto anche solo in presenza del certificato di funzionalità rilasciato dal Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione primaria che ne certifichi anche la regolare esecuzione.

ART. 6 - ZONE EDIFICABILI SU AREE DI PROPRIETA' PRIVATA

Comprendono le aree edificabili sulle quali è prevista la costruzione di alloggi con tipologia di casa singola, abbinata, a schiera ed edifici condominiali secondo le destinazioni riportate nelle tabelle allegata alla Tav. 4.

I progetti d'intervento edificatorio dovranno essere elaborati rispettando i vincoli cartografici e normativi stabiliti dal P.P. e dalla relativa convenzione attuativa, nonché osservando i seguenti indici e parametri urbanistico - edilizi:

- a) Superficie fondiaria minima d'intervento per ciascun lotto : MQ. 600
 - b) SU = Superficie Utile Costruibile = quella prevista per ciascun lotto nella tabella allegata alla TAV.4 del PP, fatti salvi i casi di trasferimento di SU e di volume da lotto a lotto di cui al precedente Art. 4.4.
 - c) H max = ml 10,50 con un massimo di 3 piani fuori terra
 - d) $VI \geq 0,5$
 - e) Distanza minima dai confini e dalle strade pubbliche = ml. 5
 Con l'obbligo di rispettare gli allineamenti stradali riportati nella Tav. 4 del P.P.
 È in ogni caso possibile costruire a meno di 5 mt dai confini interni tra lotto e lotto rispettando le aree di massimo ingombro del PP ed il criterio della visuale libera per i locali abitabili di categoria A, nonché le clausole normative relative alla possibilità di costruire autorimesse interrate o seminterrate riportate nei precedenti artt. 4 e 5
 - f) Autorimesse di pertinenza delle costruzioni = (vedi art. 85 delle NTA del PRG)
 - g) Spazi da sistemare a verde permeabile = minimo 30% della Sf, con possibilità di far rientrare nel computo le superfici realizzate con materiali filtranti su letto di sabbia e le superfici degli eventuali giardini pensili in misura comunque non superiore al 50% della loro estensione
 - h) N° alloggi previsto: quello proposto nei progetti con un massimo di 10 alloggi per modulo condominiale ed in ogni caso per un numero complessivo di alloggi non superiore a 50 per i dodici lotti edificabili di competenza privata.
- Per gli indici edilizi non considerati nel presente articolo e per le caratteristiche igienico-sanitarie degli alloggi, si dovrà fare riferimento alle Norme di PRG e ai regolamenti vigenti al momento dell'inoltro della richiesta di permesso di costruire.

In tutto il Piano Particolareggiato, dovranno essere uniformati:

- I paramenti murari dovranno essere concordati con i competenti Uffici Comunali tenendo conto della necessità di rispettare le disposizioni vigenti in materia di risparmio energetico e di rendimento degli edifici, prevedendo intonaco civile per gli sfondati, con possibilità di uso del cemento armato a vista per i piani eventualmente interrati, il piano terra, i cordoli, i pilastri (per i quali è ammesso anche l'acciaio), i cornicioni, i balconi, i terrazzi e gli eventuali volumi aggettanti;
- I dispositivi di oscuramento, le finestre ed i particolari costruttivi, almeno per gli edifici aventi lo stesso impianto tipologico;
- I tipi di copertura, che dovranno essere previsti a falde con pendenze comprese tra il 30% e il 35%, contemplano altresì: manto in tegole portoghesi o coppi, con possibilità di prevedere anche parti limitate coperte in rame, in lamiera di alluminio, con pannelli solari o fotovoltaici, ovvero sistemate a terrazzo.

La ditta richiedente il permesso di costruire ha l'obbligo di sistemare a verde alberato e cespugliato tutte le aree scoperte del lotto non necessarie ad assicurare l'accesso carrabile alle autorimesse e l'accesso pedonale al lotto, utilizzando 2 alberi di specie autoctona ogni 100 MQ. di Sf libera e 4 arbusti ogni 100 MQ. di Sf libera.

ART. 7 - ZONE EDIFICABILI PER LA LOCALIZZAZIONE DI EDIFICI A TIPOLOGIA LIBERA SU AREE DI PROPRIETA' COMUNALE

Tali zone corrispondono alle aree dei lotti da 12 a 25, individuate nella TAV. 4 del P.P. e sono riservate alla localizzazione di edifici a tipologia libera e a basso impatto, la cui progettazione dovrà essere uniformata alla vigente legislazione in materia di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale degli interventi edificatori.

A tali fini, oltre al rispetto della vigente legislazione in materia di eliminazione del rischio sismico, di rendimento degli impianti di riscaldamento, di contenimento dei consumi idrici ed elettrici, è richiesta la certificazione energetica degli edifici realizzati e l'utilizzo di tecnologie costruttive che facciano ricorso a materiali biologici e siano improntate al conseguimento del più corretto inserimento delle nuove costruzioni nel paesaggio per cui è richiesta la predisposizione di un progetto unitario da redigere in accordo con il comune secondo le modalità ed i contenuti tecnici elencati alla lettera a) del precedente Art. 4.3.

Per quanto attiene la redazione dei progetti esecutivi degli edifici, valgono inoltre le seguenti disposizioni.

I progetti d'intervento edificatorio dovranno essere elaborati rispettando i vincoli cartografici e normativi stabiliti dal P.P. e dalla relativa convenzione attuativa, il progetto unitario concordato con il Comune, nonché osservando i seguenti indici e parametri urbanistico - edilizi:

a) Superficie fondiaria minima d'intervento per ciascun lotto : secondo i progetti approvati dai competenti Uffici Comunali

b) SU = Superficie Utile Costruibile = quella prevista per ciascun lotto nella tabella 3 allegata alla TAV.4 del PP, fatti salvi i casi di trasferimento di SU e di volume da lotto a lotto di cui al precedente Art. 4.4.

c) H max = ml 8,50 con un massimo di 3 piani fuori terra

d) VI \geq 0,5

e) Distanza minima dai confini e dalle strade pubbliche = ml. 5

Con l'obbligo di rispettare gli allineamenti stradali riportati nella Tav. 4 del P.P. con linea a tratteggio di colore rosso.

È in ogni caso possibile costruire a meno di 5 mt dai confini interni tra lotto e lotto rispettando il criterio della visuale libera per i locali abitabili di categoria A, nonché le clausole normative relative alla possibilità di costruire autorimesse interrato o seminterrate riportate nei precedenti artt. 4 e 5

- f) Autorimesse di pertinenza delle costruzioni = (vedi art. 85 delle NTA del PRG)
 - g) Spazi da sistemare a verde permeabile = minimo 30% della Sf, con possibilità di far rientrare nel computo le superfici realizzate con materiali filtranti su letto di sabbia e le superfici degli eventuali giardini pensili in misura comunque non superiore al 50% della loro estensione
 - h) N° alloggi previsto: quello proposto nei progetti d'intervento per un numero complessivo di alloggi non superiore a 20 per i 14 lotti edificabili di competenza comunale.
- Per gli indici edilizi non considerati nel presente articolo e per le caratteristiche igienico-sanitarie degli alloggi, si dovrà fare riferimento alle Norme di PRG e ai regolamenti vigenti al momento dell'inoltro della richiesta di permesso di costruire, mentre per quanto attiene i paramenti murari, i dispositivi di oscuramento ed i serramenti interni, i tipi di copertura ed i particolari costruttivi fanno fede le soluzioni concordate con i competenti Uffici Comunali in sede d'intervento ed i pareri della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

La ditta richiedente il permesso di costruire ha l'obbligo di sistemare a verde alberato e cespugliato tutte le aree scoperte del lotto non necessarie ad assicurare l'accesso carrabile alle autorimesse e l'accesso pedonale al lotto, utilizzando 2 alberi di specie autoctona ogni 100 MQ. di Sf libera e 4 arbusti ogni 100 MQ. di Sf libera.

ART. 8 - REQUISITI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI; RISPARMIO IDRICO; UTILIZZO MATERIALI BIOLOGICI; UTILIZZO DEL SOLARE TERMICO E DEL FOTOVOLTAICO, RECUPERO DELLE ACQUE METEORICHE

Gli interventi edificatori sui lotti di proprietà pubblica del P.P.28 dovranno essere progettati tenendo conto delle prescrizioni e degli indirizzi previsti dalla legislazione vigente, dagli atti regionali e comunali relativi alla eliminazione del rischio sismico, al contenimento dei consumi idrici ed elettrici, e più in generale di risorse finite, e alla certificazione energetica degli edifici.

Dette prescrizioni e detti indirizzi (che potranno essere aggiornati in base alla evoluzione della legislazione vigente in materia e potranno essere nel dettaglio specificati ed eventualmente resi cogenti in sede di emanazione del Bando di Gara per l'alienazione delle aree edificabili di proprietà comunale, senza che ciò costituisca variante al P.P.28).

ART. 9 - ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEGLI SPAZI PAVIMENTATI, DEI CICLABILI E DEI PEDONALI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Tali zone sono riservate alla realizzazione del sistema della mobilità pedonale - ciclabile di urbanizzazione primaria secondo le soluzioni di massima indicate nel planivolumetrico sia in termini di tracciati che di materiali di pavimentazione.

In sede di progettazione esecutiva delle opere di U1, fermi restando i tracciati dei percorsi pedonali laterali alla viabilità pubblica, potranno essere apportate lievi modifiche ai tracciati in rapporto alla esigenza di integrarsi alla situazione di fatto delle aree circostanti e di adeguarsi alla edificazione sui singoli lotti.

ART. 10 - ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DELLA VIABILITA' E DEI PARCHEGGI PUBBLICI

Tali zone vengono destinate alla realizzazione della viabilità di servizio ai lotti edificabili e alla predisposizione dei necessari parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria (P1+P2) la cui realizzazione è comunque a carico dei soggetti attuatori del comparto.

La progettazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo dovrà essere fatta in un'unica soluzione mentre, la loro realizzazione, potrà avvenire per stralci funzionali d'intervento secondo il disegno e le caratteristiche tecniche indicate nel planivolumetrico con particolare riferimento alla Tav. 16 (particolari costruttivi e sezioni stradali tipo) da precisare, tuttavia, in sede di progettazione esecutiva delle medesime opere.

In sede di progettazione esecutiva, in particolare, potranno essere apportate ai tracciati individuati nelle tavole del planivolumetrico lievi correzioni di posizionamento e altimetriche al fine di adeguarsi alla situazione di fatto della viabilità confinante con il comparto.

ART. 11 - ZONE A VERDE PUBBLICO DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)

Tali zone coincidono con le aree interne al comparto senza potenzialità edificatoria che i soggetti attuatori dovranno cedere al Comune in sede di stipula della convenzione attuativa.

Su tali aree, cedute con le opere di urbanizzazione ed arredo verde previste nel progetto e da precisare in sede di stipula della Convenzione Attuativa, l'Amministrazione Comunale, previa l'approvazione di progetti specifici redatti dal Comune stesso, potrà consentire la ulteriore realizzazione di impianti del verde, di spazi per il gioco all'aperto, di attrezzature leggere ed amovibili, di parcheggi pubblici che integrino e completino quelle previste nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del P.P..

ART. 12 - INDICI E DATI QUANTITATIVI SIGNIFICATIVI DEL PROGETTO

Gli indici e i dati quantitativi più significativi del progetto sono quelli riportati nelle tabelle riassuntive allegata in calce al presente articolo.

TAB. 1 - RAFFRONTO DATI P.P. 28 VIGENTE (2^A VARIANTE SENZA DELOCALIZZAZIONE) E 3^A VARIANTE AL P.P. 28

	P.P. 28 VIGENTE 2 ^A VARIANTE senza delocalizzazione	PROGETTO P.P. 28 3 ^A VARIANTE senza delocalizzazione	Differenza P.P. vigente 2 ^A VAR. e P.P.28 3 ^A Variante
Superficie Territoriale (S.t.)	28427 mq	28427 mq	0 mq
Superficie Fondiaria (S.f.)	14160 mq	15545 mq	1385 mq
Volume edificabile	non definito	non definito	
Superficie Utile edificabile (S.u.)	6938mq	6571 mq (1)	-367,00 mq.
Parcheggi pubblici di U1 1 mq / 4 mq S.u. resid.	2353 mq	2341 mq (2)	-12 mq
Verde pubblico di U2 22 mq / 30 mq S.u. resid.	7047 mq*	5642 mq* (3)	-1405 mq
Parcheggi pubblici di U2 3 mq / 30 mq S.u. resid.	1078 mq	1078 mq	0 mq
Strade e percorsi ciclo-pedonali+RSU+CE	3789 mq	3821 mq	32 mq
H. MAX PER CASE SING./ABB./SCHIERE	3 PIANI UTILI	3 PIANI UTILI	
H. MAX PER TIPOLOGIE CONDOMINIALI	3 PIANI UTILI	3 PIANI UTILI	

* - N.B. - Quantità minima di verde pubblico e attrezzature sportive richiesta dall'art. 46 della Lg. Rg. 47/78 modificata lettera A (22 mq./abitante con abitante = 30 mq. SU) = 6571: 30 x 22 = mq. 4818,7

(1) - (2) - (3) - La dotazione di aree standard nell'ipotesi di riutilizzo dei 367 mq. di S.u. sul nuovo lotto n.27 risulta superiore ai minimi richiesti dal vigente P.R.G. (22 mq./ab.) e dalla vigente legislazione urbanistica.

Con il parametro di 30 mq. di S.u./abitante detta dotazione risulterebbe pari a 9061 : 6571 X 30 = 41,36 mq./ab. e perciò superiore tanto ai minimi del vigente P.R.G. (22 mq./ab.) quanto ai minimi della Lg. Rg. 47/78 modificata (25 mq./ab.) o della Lg. Rg. 20/2000 modificata con Lg.Rg. 6/2009 (30 mq./ab.)

TAB. 2 - LOTTI EDIFICABILI E INDICI URBANISTICI – 3^A VARIANTE

N° Lotto	S.f. mq.	Tipologia edilizia	S.u. mq	U.f.	N°. Piani utili	N°. Alloggi indicativo	H. max ml.	
1	694	Singola/Abbinata/Cond.	410,80	0,5919	3	5	10,5	P R I V A T I
2	694	Singola/Abb./Schiera/Cond.	410,80	0,5919	3	5	10,5	
3	694	Singola/Abb./Schiera/Cond.	410,80	0,5919	3	5	10,5	
4	894	Condominio	630,00	0,7047	3	6	10,5	
5	694	Singola/Abb./Schiera/Cond.	277,60	0,4000	3	3	10,5	
6	694	Singola/Abb./Schiera/Cond.	277,60	0,4000	3	3	10,5	
7	686	Singola/Abbinata/Cond.	171,25	0,2496	3	2	10,5	
8	731	Singola/Abbinata/Cond.	410,80	0,5620	3	5	10,5	
9	728	Singola/Abbinata/Cond.	410,80	0,5643	3	5	10,5	
10	728	Singola/Abb./Schiera/Cond.	410,80	0,5643	3	5	10,5	
11	731	Singola/Abb./Schiera/Cond.	182,75	0,2500	3	2	10,5	
27*	1167	Singola/Abbinata/Schiera	367,00	0,3145	3	4	10,5	
totale	9135	-	4371,00	0,4785	-	50 (1)	-	
26	107	verde privato	-	-	-	-	-	
28	218	verde privato	-	-	-	-	-	
N° Lotto	S.f. mq.	Tipologia edilizia	S.u. mq		N°. Piani utili	N°. Alloggi indicativo	H. max ml.	C O M U N A L I
da 12 a 25 + strada condominiale	6085	Singola/Abbinata/Schiera	2200,00	0,3615	3	20	8,5	
totale	6085	-	2200,00	-	-	20 (2)	-	
TOTALE	15545	-	6571,00	-	-	70	-	
(1) – numero massimo alloggi edificabili nei lotti di proprietà privata								
(2) – numero massimo alloggi edificabili nei lotti di proprietà comunale								
(*) – lotto aggiunto con la 3^a variante								

TAB. 3 - LOTTI EDIFICABILI DAL N. 12 AL 25; 3^A VARIANTE (LOTTI DI PROPRIETA' COMUNALE)

N° Lotto	S.f. mq.	Tipologia edilizia	S.u. mq	N°. Piani utili	N°. Alloggi indicativo	H. max ml.
12	337	Singola/Abbinata/Schiera	140	3	1	8,5
13	334	Singola/Abbinata/Schiera	140	3	1	8,5
14	328	Singola/Abbinata/Schiera	140	3	1	8,5
15	322	Singola/Abbinata/Schiera	140	3	1	8,5
16	344	Singola/Abbinata/Schiera	140	3	1	8,5
17	334	Singola/Abbinata/Schiera	140	3	1	8,5
18	329	Singola/Abbinata/Schiera	140	3	1	8,5
19	325	Singola/Abbinata/Schiera	140	3	1	8,5
20	471	Singola/Abbinata/Schiera	180	3	2	8,5
21	443	Singola/Abbinata/Schiera	180	3	2	8,5
22	438	Singola/Abbinata/Schiera	180	3	2	8,5
23	422	Singola/Abbinata/Schiera	180	3	2	8,5
24	425	Singola/Abbinata/Schiera	180	3	2	8,5
25	432	Singola/Abbinata/Schiera	180	3	2	8,5
strada condominiale	801	-	-	-	-	-
totale	6085	-	2200	-	20	-