

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

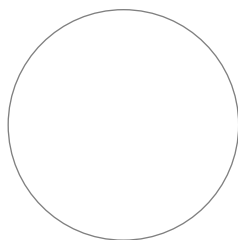
titolo dell'elaborato

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

num. prat.	data emissione	redatto da	fase operativa	nome file
3309	NOV 2017	SC	DEF	3309DRTI2.DOCX

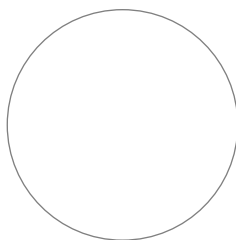
rev.	data revisione	descrizione	redatto da

Il responsabile della
progettazione



Arch. Aldo Caiti

Il responsabile della
direzione lavori



Ing. _____

N. elaborato

01

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 -**

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. LE RAGIONI DELLA 1" VARIANTE IN VARIANTE AL P.R.G.	4
3. LE RAGIONI DELLA 2" VARIANTE AL P.P.	6
4. LE RAGIONI DELLA 3" VARIANTE AL P.P.	9
5. LE MODIFICHE ALL'AZZONAMENTO DEL P. P. VIGENTE	10
6. ALLEGATI 1	12
7. ALLEGATO 2	16

1. PREMESSA

Il Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica P.P.28 in località Borzano del Comune di Albinea è stato approvato nella versione originaria con D.C. N° 60 del 23.10.2006 ed è stato oggetto di due varianti. La prima approvata in via definitiva con D.C. N° 50 del 24.09.2007, e la seconda approvata con D.C. N° 43 del 18/07/2011.

Per detto strumento attuativo del vigente PRG sono state terminate a fine 2016 le opere di urbanizzazione primaria in forza del permesso di costruire n° 005/06 del 05.02.2007, rilasciato alla IMMOBILIARE SAMA Srl e alla IMMOBILIARE BORZANESE Srl, (oggi in liquidazione) soggetti attuatori del medesimo P.P. in quanto sottoscrittori di convenzione attuativa garantita da polizze fedejussorie N° UR 0602266 e N° UR 0602267 del 27.11.2006.

Il collaudo tecnico amministrativo è avvenuto con determinazione dell'area lavori pubblici – patrimonio – ambiente del Comune di Albinea con numero 181 del 17/10/2017.

Nel frattempo con D.G.C. N° 74 del 11.07.2017 è stato approvato lo "Schema di Accordo ai sensi dell'Art. 11 L. 241/90 e dell'Art. 18 Legge Rg. 20/2000 tra il Comune di Albinea e IMMOBILIARE SAMA Srl", con il quale quest'ultima rinuncia alla possibilità di delocalizzazione di 367 mq di SU (pari alla metà di 734 MQ di cui si aveva diritto per gli accordi presi con la 2^a variante al PP28), per poter collocare i rimanenti 367 MQ di SU, all'interno del PP28 nel lotto libero destinato a verde pubblico in corrispondenza della rotatoria di accesso (ora lotto n° 27).

2. LE RAGIONI DELLA 1" VARIANTE IN VARIANTE AL P.R.G.

Già in fase di formazione del PP vigente, l'Amministrazione Comunale di Albinea aveva manifestato la volontà di trasformare il terzo di superficie utile di competenza del Piano Attuativo (2369 MQ di SU), da servizi ed attrezzature pubbliche in Superficie Utile residenziale da sottoporre a bando pubblico allo scopo di ricavarne le risorse necessarie per il miglioramento dei servizi scolastici di base nella frazione di Borzano, dove esiste una sola scuola materna parrocchiale costruita negli anni sessanta e non più idonea dal punto di vista tipologico funzionale a garantire un moderno servizio per la formazione prescolastica.

La necessità di migliorare il servizio prescolastico nel centro frazionale ove si colloca il P.P.28, eventualmente attraverso la riqualificazione della scuola materna parrocchiale esistente nel centro del paese, e più in generale di realizzare altre opere pubbliche inserite nel Programma Triennale per gli anni 2007/2009, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 7 del 29.01.2007, sono stati i motivi della 1" variante al P.P. in quanto ragioni di evidente pubblica utilità che hanno reso urgente ed indifferibile le seguenti operazioni urbanistiche che hanno formato l'oggetto della 1^ VARIANTE al P.P.:

- a) trasformazione dei 2.369 MQ di Superficie Utile per servizi ed attrezzature pubbliche previsti nel P.P.28 vigente, in 2.369 MQ di Superficie utile residenziale per la costruzione di edifici condominiali di elevata qualità edilizia, la cui progettazione dovrà essere improntata a criteri di bio-architettura e di risparmio energetico;
- b) Dimensionamento delle aree standard del P.P. nel rispetto dei minimi di legge (Art. 46 Lg. Rg, 47/78 modificata lettera A) in modo da assicurare al comparto una dotazione adeguata di parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria e di aree a verde pubblico di complesso insediativo;
- c) Dimensionamento residenziale del P.P. nel rispetto dei limiti di incremento (+6% del dimensionamento del PRG originario) ammessi dall'Art. 41 lettera a, della Lg. Rg. 20/2000

che rimanda, per i piani attuativi adottati in variante al PRG, all'Art. 3 della Lg. Rg. 8/11/88
N° 46:

In relazione a quanto sopra, è stato quindi adottata la prima variante al P.P. 28 in variante al
vigente PRG approvata in via definitiva con D.C. N° 50 del 24.09.2007

3. LE RAGIONI DELLA 2^a VARIANTE AL P.P.

Dalla data di esecutività della Delibera di approvazione definitiva della 1^a Variante al PP28, mentre il soggetto attuatore proseguiva nell'attuazione delle opere di urbanizzazione e si iniziavano i lavori di costruzione sul lotto n° 4 di un edificio condominiale a tre piani utili fuori terra, l'Amministrazione Comunale ha indetto i bandi per l'alienazione delle aree edificabili di proprietà comunale che non hanno avuto esito favorevole anche per il concomitante aggravarsi della crisi edilizia e il ripiegamento della domanda edificatoria locale su tipologie edilizie di casa singola, abbinata, schiera o insediamenti a maisonettes piuttosto che tipologie edilizie condominiali a 9-10 alloggi come quella in corso di realizzazione sul lotto 4 del PP vigente.

Questa condizione, assieme alle difficoltà di collocazione sul mercato immobiliare di lotti per case singole e/o abbinate con Uf superiore a 0,55 MQ/MQ, come accade nel PP vigente per tutti i lotti di iniziativa privata, ha portato il soggetto attuatore, in accordo con l'Amministrazione Comunale, a richiedere una variante interna al PP vigente per:

- a) Ridurre l'indice di edificabilità fondiaria sui lotti privati del PP non ancora alienati (lotti 5-6- 7- 11) con trasferimento delle superfici utili in altre aree edificabili della frazione di Borzano da individuare attraverso specifica variante al PRG ai sensi dell'Art. 15 della Lg. Rg. 47/78 modificata;
- b) Ampliare le aree fondiarie dei lotti 8 - 9 - 10 - 11 del PP trasformando la striscia di verde pubblico posta tra i lotti edificabili del PP vigente ed il percorso ciclopedonale, in aree a verde privato di pertinenza dei lotti edificabili, offrendo come contropartita la classificazione a verde pubblico del verde privato (MQ. 364) previsto tra il Parcheggio Pubblico di U2 e l'edificio ex rurale esistente a Nord del parcheggio stesso (MQ. 235) e per ulteriori MQ. 129 nel settore sud orientale del comparto, in fregio ai lotti edificati esistenti;
- c) Ridisegnare, in accordo con la Giunta Comunale ed i competenti Uffici Tecnici del Comune (si veda al riguardo lo schema di accordo tra Amministrazione Comunale e soggetti attuatori del PP28 per la 2^a variante al PP), il comparto edificatorio pubblico (già lotti 12 - 13 - 14 - 15) allo scopo di prevedere, anche se a titolo indicativo e con la massima libertà di ridefinizione delle tipologie edilizie in sede di presentazione dei progetti d'intervento, un

impianto insediativo a case singole e/o abbinate e/o a maisonettes a basso impatto visivo e/o ambientale e con esclusione della tipologia condominiale. In tal modo si definisce un comparto edificatorio autonomo che riguarderà tutte le aree edificabili del Comune con la relativa viabilità interna privata e di uso condominiale per una Sf di 6.085 MQ ed una potenzialità edificatoria di 2.200 MQ di SU, corrispondente ad un massimo di 20 alloggi e di 14 lotti edificabili.

Precisato che le operazioni di modifica al PP vigente sono tutte interne al perimetro del PP vigente per cui non comportano varianti al PRG attualmente in vigore nel Comune, si deve evidenziare che :

- a) Per quanto attiene la capacità edificatoria, la variante comporta una riduzione sia in termini di superficie utile edificabile (da 7.107 a 6.204 MQ) che in termini di numero massimo di alloggi costruibili (da 88 a 66); in particolare le superfici utili pubbliche si riducono di 169 MQ mentre quelle costruibili sui lotti di proprietà privata si riducono di MQ 734;
- b) L'aumento di superficie fondiaria (da 12.890 a 14.160 pari a + 1.270 MQ) è dovuto esclusivamente all'aumento dei lotti di proprietà comunale e della relativa strada privata di uso condominiale, che passano da MQ. 4.803 a MQ. 6.085 (+1.282);
- c) La dotazione di aree pubbliche per il soddisfacimento degli standard, sia in termini di parcheggi pubblici di U1 e U2 che in termini di aree a verde pubblico, resta abbondantemente superiore ai minimi di legge e di PRG;
- d) La situazione sopradescritta si materializza ovviamente solo nel caso in cui vengono delocalizzate le superfici utili rinunciate temporaneamente dai soggetti attuatori (MQ 734) in ossequio allo schema di accordo approvato con D.G.C. N° 81 del 25.05.2010.

Ove per diversi motivi non sia possibile nei 60 mesi successivi alla sottoscrizione dell'accordo (salva la facoltà del soggetto attuatore di prorogare, mediante semplice comunicazione scritta indirizzata al Comune, il termine suddetto per un periodo di ulteriori 36 mesi), la delocalizzazione dei 734 MQ di superficie utile di cui all'accordo sopracitato, le superfici utili non delocalizzate

potranno essere costruite sui lotti 5 – 6 – 7 - 11 oggetto di riduzione degli indici di edificabilità operata con la 2^a VARIANTE nel rispetto delle Norme di Attuazione del medesimo PP28.

4. LE RAGIONI DELLA 3^a VARIANTE AL P.P.

Come per la 2^a variante per il perdurare della crisi edilizia e il ripiegamento della domanda edificatoria locale su tipologie edilizie di casa singola, abbinata, schiera o insediamenti a maisonettes, e per la difficoltà di reperire lotti di completamento all'interno del territorio comunale su cui delocalizzare i MQ previsti con la 2^a variante si è concordato di rinunciare a metà della potenzialità spettante al soggetto attuatore per collocare solo 367 MQ di SU all'interno del PP28, già urbanizzato.

Concretamente la 3^a variante individua un nuovo lotto edificabile per case a schiera su aree già previste a verde pubblico in quota eccedente i limiti di legge e normativi del PRG vigente e cedute all'Amministrazione Comunale in sede di convenzione originaria.

Precisato che le operazioni di modifica al PP vigente sono tutte interne al perimetro del PP vigente per cui non comportano varianti al perimetro di PRG attualmente in vigore nel Comune, si deve evidenziare che:

- a) I terreni sui quali è previsto il nuovo lotto edificabile sono di proprietà della Pubblica Amministrazione e verranno venduti all'Immobiliare Sama Srl.
- b) Per quanto attiene la capacità edificatoria, la 3^a variante, comporta comunque una riduzione sia in termini di superficie utile edificabile (da 6938 a 6571 MQ) che in termini di numero massimo di alloggi costruibili (da 76 a 70), rispetto al dimensionamento del PP originario;
- c) L'aumento di superficie fondiaria (da 14.160 a 15.545 pari a + 1.385 MQ) è dovuto all'inserimento di un nuovo lotto edificabile, di proprietà del Lottizzante, al posto di aree a verde pubblico all'interno del PP28, cedute a suo tempo al Comune in misura eccedente agli standard minimi di legge e alla trasformazione a verde privato senza capacità edificatoria della porzione di verde pubblico a sud est del comparto, in base ad accordi tra amministrazione e privati confinanti (lotto n° 28);
- d) La dotazione di aree pubbliche per il soddisfacimento degli standard, sia in termini di parcheggi pubblici di U1 e U2 che in termini di aree a verde pubblico, resta comunque abbondantemente superiore ai minimi di legge e di PRG.

5. LE MODIFICHE ALL'AZZONAMENTO DEL P. P. VIGENTE

Le modifiche all'azzonamento del PP vigente (2^a Variante al PP originario), ricalcano fedelmente quelle preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale ed in base alle quali è stato sottoscritto l'accordo approvato con D.G.C. n° 74 del 11.07.2017 sia in termini di assetto planivolumetrico che di carico urbanistico ed indici di edificabilità complessiva e sui singoli lotti edificabili.

Per quanto attiene l'assetto planivolumetrico, va evidenziato che la variante si limita ad inserire le superfici di massimo ingombro dei 4 nuovi alloggi previsti sul nuovo lotto 27, con il ricorso ad una tipologia insediativa a maisonettes a schiera di circa 91 MQ di SU per massimo 4 alloggi con aree di pertinenza esclusiva, con accesso diretto sulla nuova viabilità di comparto.

Rimane inalterato il sistema della viabilità pubblica, e della rete di percorsi ciclopedonali, per realizzare gli accessi carrabili ai 4 nuovi alloggi vengono eliminati 3 posti auto su un totale di oltre 100 posti auto, il verde pubblico diminuisce per 1167 mq (lotto 27) e 218 mq (lotto 28).

I dati tecnici significativi del PP 3^a variante vengono evidenziati nelle allegate tabelle n° 1 dal titolo <<Raffronto dati PP 28 vigente e 3^a Variante al PP28>>; n° 2 a titolo <<Lotti edificabili e indici urbanistici>>; n° 3 a titolo <<Lotti edificabili dal N° 12 al N° 25>>.

Dai dati riportati in tabella risulta:

- rispettato l'indice di edificabilità del comparto fissato nel PRG in $UT = 0,25 \text{ mq/mq}$ per un totale di $28.427 \times 0,25 = 7106,75 \text{ mq}$; la superficie utile costruibile si riduce a 6.571 MQ su una St di MQ. 28.427 cui corrisponde un Ut di $6.571 : 28.427 = 0,2311 \text{ MQ/MQ}$
- rispettato lo standard minimo di legge per quanto attiene i parcheggi pubblici di U1 reperiti con una eccedenza di 564 mq rispetto al minimo richiesto di 1777 mq (1mq/4mq SU residenziale)
- rispettato lo standard minimo di legge per quanto attiene il verde pubblico di U2 reperito con una eccedenza di 430 mq rispetto al minimo richiesto di 22mq/30mq SU residenziale.

La Superficie fondiaria del comparto è pari a 15.545 mq (54,68% della St), mentre la quota complessiva di aree pubbliche ammonta a mq 12.882 (45,32% della ST).

In particolare le aree standard, e cioè le aree destinate a parcheggi pubblici di U1, di U2 e le aree a verde pubblico di comparto, assommano a complessivi Mq 9.061 corrispondenti a una dotazione di $9.061 : (6.571:30mqSU) = 9.061 : 219 = 41,37$ mq ogni 30 mq di SU o abitante teorico insediabile e perciò ampiamente superiore ai minimi richiesti dalla lettera A dell'art.46 della Lg.Rg.47/78 modificata con Lg. Rg. 20/2000 (pari a 30 mq/ab).

A seguito dell'inserimento del nuovo lotto n° 27 su cui è previsto un edificio a schiera di 4 alloggi ognuno con ingresso indipendente, vengono di conseguenza modificate le seguenti tavole grafiche:

TAV.2: Estratto di mappa catastale con elenco delle proprietà comprese nel PP28 3 ^a VAR – Estratto di P.R.G. VIGENTE	1:2000
TAV. 4: Zonizzazione con tabelle dati tecnici	1:500
TAV. 5: Regime di Proprietà e quantificazione delle aree (3 ^a VAR.)	1:500
TAV. 6: Planimetria quotata con indicazione delle sezioni stradali tipo	1:500
TAV. 9: Schema di 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 di irrigazione	1:500

6. ALLEGATI 1

TABELLE 1 - 2 - 3 della TAV. 4

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

	P.P. 28 VIGENTE 2^ VARIANTE senza delocalizzazione	PROGETTO P.P. 28 3^ VARIANTE senza delocalizzazione	Differenza P.P. vigente 2^ VAR. e P.P.28 3^ 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	-

7. ALLEGATO 2

SCHEMA DI ACCORDO DELIBERA N°74 DEL 11.07.2017