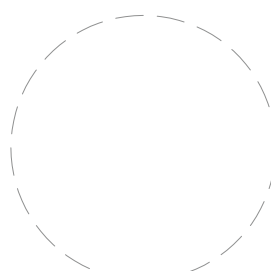


# PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO PP23 AVENTE PER OGGETTO LA NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, SITI IN VIA VITTORIO EMANUELE II, COMUNE DI ALBINEA (RE)

Questo documento è riservato. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione non autorizzata

committente: società Rio Arianna.srl  
via Manfredo Fanti 2, Reggio Emilia

oggetto: STATO DI PROGETTO NORME URBANISTICO-EDILIZIE DI PIANO							scala: /
							data: 10/2021
gruppo di progettazione:  Architettonico:  Arch. Giovanni Olivi Corso Garibaldi 20 42121 - Reggio Emilia T 349/2859227 olviarch@gmail.com							  progettista: ARCH. GIOVANNI OLIVI
REV	DATA	APPR.	VERIF.	ORIG.	EMESSO DA	FASE DI COMMESSA	<b>D.02</b> tav. n.

<b>TITOLO I – CONTENUTI GENERALI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO .....</b>	<b>2</b>
1.1 Indicazioni Preliminari .....	2
1.2 Inquadramento normativo urbanistico .....	2
1.3 Relazione di progetto .....	3
1.4 Dati quantitativi del piano.....	3
1.3 Elementi costitutivi del piano.....	4
1.4 Modalità attuative - Durata e iter attuativo del Piano .....	5
1.5 Prescrizioni di carattere generale.....	5
<b>TITOLO II - ARTICOLAZIONE IN ZONE .....</b>	<b>7</b>
2.1 Zone destinate alla realizzazione delle strade e dei percorsi ciclo-pedonali .....	7
2.2 Zone destinate alla realizzazione dei parcheggi pubblici P1 e P2.....	7
2.3 Zone a verde pubblico di cessione .....	8
2.4 Superficie fondiaria complessiva SF – area di massimo ingombro dei fabbricati - ambito minimo d'intervento ....	8
<b>TITOLO III - OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE.....</b>	<b>9</b>
3.1 Opere di urbanizzazione.....	9
3.2 Modalità progettuali ed esecutive - impianti a rete.....	9
3.3 Modalità progettuali ed esecutive - strade, parcheggi, percorsi pubblici.....	10
3.4 Modalità progettuali ed esecutive - opere di urbanizzazione secondaria .....	10
3.5 Aree di cessione .....	11
<b>TITOLO IV - PARAMETRI EDILIZI.....</b>	<b>12</b>
4.1 Superficie complessiva SC .....	12
4.2 Permeabilità .....	12
4.3 Parcheggi.....	12
4.4 Altezza massima - distanze.....	12
<b>TITOLO V - MODALITA' DI ATTUAZIONE - OPERE DI URBANIZZAZIONE .....</b>	<b>13</b>
5.1 Opere di urbanizzazione.....	13
<b>TITOLO VI - MODALITA' DI ATTUAZIONE - LOTTI EDIFICABILI.....</b>	<b>14</b>
6.1 Individuazione dei lotti.....	14
6.2 Permessi di costruire .....	14
6.3 Barriere architettoniche .....	14
6.4 Tipologie edilizie.....	14
6.5 Prescrizioni architettoniche - modalità costruttive - precisazioni per le finiture degli edifici e dei lotti.....	14
6.6 Elementi tecnologici .....	16
6.7 Ecosostenibilità .....	16
6.8 Abitabilità .....	16
<b>TITOLO VII - VARIANTI E MODIFICHE .....</b>	<b>17</b>
7.1 Varianti e modifiche .....	17
<b>TITOLO VIII - VALIDITÀ DELLE PRESENTI NORME- RICHIAMO ALLE LEGGI VIGENTI .....</b>	<b>19</b>

## TITOLO I – CONTENUTI GENERALI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

### 1.1 Indicazioni Preliminari

Le presenti Norme urbanistiche ed edilizie regolano l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica PP23, sull'area sita in via Vittorio Emanuele II, comune di Albeina, individuata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Albeina all'articolo 63 delle N.T.A come "Zone omogenee C residenziali di espansione".

Le superfici interessate dal Piano Particolareggiato sono identificate al Catasto Terreni del comune di Albeina al foglio 8, mappale 671, parte di mappale 213, 214, 211.

La posizione, la proprietà, la delimitazione dell'intervento e le condizioni attuali sono specificate negli elaborati:

A.01	SDF_Inquadramento
A.02	SDF_rilievo planoaltimetrico
A.03	SDF_inviduazione superficie fondiaria

### 1.2 Inquadramento normativo urbanistico

La disciplina urbanistica dell'area di intervento è dettata dalle **NTA del PRG del comune di Albeina, art.63**, che si riporta:

*"1. Sono considerate zone omogenee C le parti di territorio destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ancorchè in buona parte di queste gli interventi edilizi risultino già in corso di attuazione ovvero risulti già approvato lo strumento urbanistico attuativo. 2. Le zone C, in rapporto alle specifiche modalità di attuazione, ai parametri urbanistici ed edilizi, nonchè agli usi ammessi, si suddividono in: - zone C.1, da attuarsi sulla base dei rispettivi Piani Particolareggiati approvati; - zone C.2, a media densità edilizia; - zone C.3, a media densità edilizia, con maggiore vocazione terziaria; - zone C.4, a bassa densità edilizia; 3. Nella generalità delle zone omogenee C, il P.R.G. si attua esclusivamente per intervento urbanistico attuativo relativo ad una superficie minima di intervento corrispondente alle perimetrazioni di comparto di attuazione indicate nelle tavole del PRG. ... 5. Nelle zone C.2 il Piano si attua applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi: Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 2500 mq/ha, di cui fino ad un massimo di 2/3 per le funzioni indicate al successivo 6° comma ed un minimo di 1/3 per servizi ed attrezzature pubbliche da realizzarsi nell'ambito delle aree per opere di urbanizzazione secondaria U2; P1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85; U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria, da cedere al Comune) non meno di 60 mq/30 mq di Su complessiva, di cui un minimo di 4 mq/30 mq di Su per parcheggi pubblici. Della quota di aree eccedente gli standards previsti dalla vigente legislazione regionale potrà, in sede di Piano attuativo, essere consentita la monetizzazione per un importo equivalente che sarà destinato all'acquisizione di aree con destinazione pubblica previste dal Piano dei Servizi o alla realizzazione di opere pubbliche in aree già di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Le aree così monetizzate resteranno quindi annesse alla proprietà privata come verde privato di valenza ecologica; P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85; Ip (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% di Sf; Da (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq; Dar (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq; H (Altezza massima) = ml 10,50 VL (Visuale libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto. ... 6. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone omogenee C.2, all'esterno delle zone riservate servizi ed attrezzature pubbliche ai sensi del precedente 5° comma, sono le seguenti: - funzioni principali (non inferiori al 70% della superficie utile complessiva consentita dallo strumento attuativo): U1. Abitazioni permanenti e/o turistiche U2. Abitazioni collettive - funzioni complementari (non superiori al 30% della superficie utile consentita dallo strumento attuativo): U3. Usi vari di tipo diffusivo U4.1.1 Esercizi commerciali di vicinato U4.2. Pubblici esercizi U5. Attrezzature direzionali, complessi terziari U8.2 Artigianato di servizio alla persona U8.3 Artigianato artistico U8.4. Piccoli laboratori di artigianato alimentare*

altre attività assimilabili ... "

Completa la disciplina urbanistica dell'area di intervento l'Atto di accordo approvato tra la società Rio Arianna.srl e il comune di Albinea, ove sono contenute ulteriori indicazioni urbanistiche, che superano quanto previsto nel PRG.

### 1.3 Relazione di progetto

Il progetto prevede la realizzazione di nuovo quartiere a destinazione residenziale.

L'impianto urbanistico prende corpo dall'analisi delle caratteristiche dell'area, rispondendo ai seguenti criteri e obiettivi:

- si individua l'accessibilità carrabile e ciclo pedonale su via Vittorio Emanuele II, attraverso la creazione di nuovo incrocio a rotatoria, da cui si diparte l'unica strada carrabile di accesso al piano;
- la suddetta strada si sviluppa seguendo l'andamento morfologico del terreno esistente sino alla creazione, sul lato ovest, di rotatoria di ritorno;
- la strada di distribuzione ai lotti 1, 2, 3, è di carattere privato;
- l'elemento centrale del progetto è il verde pubblico in cessione, concepito come materia progettuale imprescindibile per la realizzazione di nuove edificazioni residenziali. Viene localizzato in posizione parallela alla via Vittorio Emanuele II al fine di meglio raccordare i camminamenti ciclo/pedonali posti a sud e nord dell'intervento e costituendosi come elemento di rispetto tra la strada esistente e le prime edificazioni. L'ulteriore porzione di verde pubblico posta in posizione baricentrica è funzionale al collegamento ciclo/pedonale con via Il giugno e si costituisce come elemento di centralità pubblica per il nuovo quartiere.

Gli elementi di riferimento del Piano Particolareggiato sono:

- denominazione: Piano Particolareggiato "PP23";
- dati catastali di individuazione dell'area: comune di Albinea - foglio 8, mappale 671, parte di mappale 213, 214, 211.
- superficie territoriale del comparto: mq. 19.457.

La validità temporale del presente Piano Particolareggiato è definita dalla convenzione urbanistica con il comune di Albinea.

### 1.4 Dati quantitativi del piano

TABELLA 1 – DATI QUANTITATIVI GENERALI DEL PIANO

PARAMETRO URBANISTICO/EDILIZIO	PRG/ATTO ACCORDO	PP23	NOTE
Superficie territoriale (ST)	19.457 mq	19.457 mq	si ritengono rettifiche non sostanziali le differenze tra la perimetrazione di PRG e il rilievo plano-altimetrico eseguito, ai sensi della L.R. 8 novembre 1988, n. 46, comma 5.
Superficie Complessiva	4.864 mq (2.500 mq/ha di ST)	4.864 mq	
Superficie Complessiva residenziale (SC)	3.242 mq (2/3 della SC)	3.240 mq	VERIFICATO
Superficie Utile (SU)	/	2.460 mq	
Numero alloggi massimo	/	24	
Numero alloggi previsto	/	20	
Aree di cessione U1+U2	/	5.705 mq	
Verde pubblico in cessione	2.377 mq (22 mq/30 mq di SC)	2.567 mq	VERIFICATO
Opere di U2	9.728 mq (60 mq/30 mq di SC)	monetizzazione	Si richiede monetizzazione di: 9.728 mq - 2.567 mq = 7.161 mq
Usi previsti	varie	residenziale	
Parcheggi pubblici P1 - uso residenziale	615 mq	616 mq	VERIFICATO

	nta prg - art.85 comma 5: uso U1 = 1 mq/4 mq SU		
	nta prg - art.85 comma 5: dotazione minima di un p.a/alloggio = 24 p.a	26 p.a	VERIFICATO
Parcheggi pubblici P2 - uso residenziale	432 mq nta prg - art.63 comma 5 4 mq/30 mq SC	443 mq	VERIFICATO
Indice di permeabilità (Ip min)	40%	40%	VERIFICATO La permeabilità è riferita ad ogni singolo lotto edificabile – vedi tav. A.05_SDP_planimetria urbanistica
Altezza massima fabbricati (H)	7,50 m	7,50 m	

**TABELLA 2 – SUDDIVISIONE IN LOTTI EDIFICABILI**

LOTTO	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	SF RECINTABILE	SF NON RECINTABILE	SF COMPLESSIVA	SC	SU	U.F.	H.MAX	N.ALLOGGI
1	residenziale	abbinata	836,67	285,84	1122,51	275	210	0,33	7,5 m	2
2	residenziale	abbinata	806,10	/	806,10	275	210	0,34	7,5 m	2
3	residenziale	singola	791,12	351,38	1142,50	220	165	0,28	7,5 m	1
4	residenziale	abbinata	733,38	/	733,38	275	210	0,37	7,5 m	2
5	residenziale	abbinata	1035,15	344,53	1379,69	275	210	0,27	7,5 m	2
6	residenziale	singola	654,86	384,53	1039,39	215	165	0,33	7,5 m	1
7	residenziale	abbinata	894,86	/	894,86	275	210	0,31	7,5 m	2
8	residenziale	singola	844,67	/	844,67	220	165	0,26	7,5 m	1
9	residenziale	abbinata	816,13	/	816,13	275	210	0,34	7,5 m	2
10	residenziale	abbinata	803,36	/	803,36	275	210	0,34	7,5 m	2
11	residenziale	singola	955,74	249,54	1205,29	220	165	0,23	7,5 m	1
12	residenziale	singola	804,71	719,66	1524,37	220	165	0,27	7,5 m	1
13	residenziale	singola	766,58	393,91	1160,48	220	165	0,29	7,5 m	1
<b>TOTALE</b>			<b>10.743,35</b>	<b>2.729,39</b>	<b>13.472</b>	<b>3.240</b>	<b>2.460</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>20</b>

### 1.3 Elementi costitutivi del piano

Il presente Piano Planivolumetrico Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati:

#### DOCUMENTI / RELAZIONI

D.01	Relazione tecnico illustrativa - finanziaria
D.02	Norme urbanistiche - edilizie di PPC
D.03	Relazione fotografica
D.04	Schema di convenzione urbanistica
D.05	Rapporto preliminare sui possibili impatti ambientali
	Relazione geologica geotecnica
	Valutazione previsionale di clima acustico
RM.01	Relazione idraulica

## ELABORATI GRAFICI

### Architettonici

A.01	SDF_Inquadramento
A.02	SDF_rilievo planoaltimetrico
A.03	SDF_inviduazione superficie territoriale
A.04	SDP_planivolumetrico
A.05	SDP_planimetria urbanistica
A.06	SDP_profili-tipologie edilizie
A.07	SDP_progetto preliminare verde pubblico
A.08	SDP_incrocio rotonda

### Reti tecnologiche

IM.01	Analisi Idrologica
IM.02	Rete acque bianche e nere
IM.03	Profili longitudinali
IM.04	Particolari costruttivi
IM.05	Rete acqua e gas metano
R.04	Rete elettrica
R.05	Rete illuminazione pubblica
R.06	Rete telefonica

1.4

### Modalità attuative - Durata e iter attuativo del Piano

Gli strumenti attuativi del Piano, in successione temporale, sono:

1. Stipula della Convenzione Attuativa redatta sulla base dello schema tipo allegato al PP23 in oggetto;
2. Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprensivo della progettazione del verde pubblico di progetto e delle opere di urbanizzazione primaria esterne al perimetro;
  - L'attuazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire per stralci, in funzione della programmazione degli interventi edilizi, relativi ai singoli lotti edificabili individuati. Gli stralci saranno indicati nel progetto esecutivo.
3. Permesso di Costruire per i singoli fabbricati in progetto;
  - Gli interventi edificatori previsti all'interno del PP23 sono posti in attuazione per singoli lotti edificabili così come individuati nelle tavole del Piano Particolareggiato stesso.

La validità temporale del presente Piano Particolareggiato è definita dalla convenzione urbanistica con il comune di Albinea.

### 1.5 Prescrizioni di carattere generale

L'area di intervento assoggettata a Piano Particolareggiato è riservata alla costruzione di nuovi fabbricati ad uso residenziale, secondo le previsioni grafiche e normative contenute nel piano. Tutta l'area e l'accesso ai fabbricati devono essere serviti da camminamenti pedonali e marciapiedi con soluzioni adeguate all'applicazione delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Valgono le seguenti prescrizioni generali:

- a) Interventi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi:

- Nuova costruzione (art.31 NTA PRG);

b) Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso previste sono di seguito riassunte:

Funzioni abitative U1 (art.38 comma 4 NTA PRG)

c) Dati quantitativi - Indici e parametri urbanistici:

I dati quantitativi significativi del PP23, gli indici ed i parametri urbanistici di progetto sono riportati nella TABELLA 1 – DATI QUANTITATIVI GENERALI DEL PIANO e TABELLA 2 – SUDDIVISIONE IN LOTTI EDIFICABILI.

## TITOLO II - ARTICOLAZIONE IN ZONE

L'area di intervento soggetta al presente Piano Particolareggiato è articolata nelle zone di seguito descritte e individuate nei seguenti elaborati grafici di piano:

A.04	SDP_planivolumetrico
A.05	SDP_planimetria urbanistica

### 2.1 Zone destinate alla realizzazione delle strade e dei percorsi ciclo-pedonali

Tali zone sono riservate alla realizzazione del sistema della viabilità di servizio ai lotti e della mobilità ciclo-pedonale.

In tali zone possono trovare collocazione le attrezzature necessarie alla distribuzione delle reti infrastrutturali, quali cabine elettriche o cassonetti di raccolta dei rifiuti urbani e differenziati. Le caratteristiche dimensionali e tecnico costruttive delle suddette opere sono indicate, in via di massima, dagli elaborati del PP23 e dovranno essere precisate in sede di progetto esecutivo, concordandole preventivamente con i competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale e degli Enti erogatori dei servizi, fatti salvi il rispetto degli standard urbanistici- edilizi e la quantità delle aree di cessione.

Le quote altimetriche riportate nella tavola A.06\_SDP\_profili-tipologie edilizie sono indicative e dovranno essere precisate in sede attuativa sulla base delle esigenze di raccordo alle quote della viabilità pubblica e di realizzazione delle reti fognarie del comparto.

Il richiamato Atto di accordo approvato tra la società Rio Arianna.srl e il comune di Albinea, prevede, a cura e spese dell'attuatore del PP23, quale opera di urbanizzazione primaria esterna al comparto, la progettazione esecutiva e conseguente realizzazione delle seguenti opere, individuate alla tavola A.04\_SDP\_planivolumetrico, ai numeri 1, 2, 3, 4:

1. pista ciclo pedonale di collegamento a via 2 Giugno;
- 2/3. pista ciclo pedonale e marciapiede di collegamento a via Simonazzi;
4. pista ciclo pedonale lungo via Vittorio Emanuele II e collegamento a marciapiede esistente;

E' inoltre compresa, punto 5 della tavola A.04\_SDP\_planivolumetrico, a carico dell'attuatore PP23, la cessione gratuita al Comune dell'area interessata alla realizzazione dell'incrocio con circolazione rotatoria per la parte che, sulla base della progettazione dell'opera, verrà ad insistere sulla proprietà del PP23. Il costo di realizzazione della suddetta opera è a carico dell'attuatore del Piano Particolareggiato PP25, cui la rotonda stessa darà accesso.

Il progetto delle opere di urbanizzazione, quindi, dovrà essere esteso fino ad interessare anche le suddette opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto PP23.

### 2.2 Zone destinate alla realizzazione dei parcheggi pubblici P1 e P2

Tali zone vengono destinate alla realizzazione dei parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria P1 e urbanizzazione secondaria P2, il cui dimensionamento soddisfa gli standard richiesti per i lotti edificabili compresi nel comparto a destinazione residenziale. Le caratteristiche dimensionali e tecnico costruttive dei parcheggi sono indicate, in via di massima, negli elaborati di PP e dovranno essere precisate in sede di progetto esecutivo, concordando preventivamente con i competenti uffici dell'Amministrazione Comunale i materiali di pavimentazione e la segnaletica orizzontale e verticale.

Dovrà essere previsto almeno 1 posto auto ogni 50 di opportune dimensioni per i portatori di handicap.



### **2.3 Zona a verde pubblico di cessione**

Zona da cedere interamente al Comune per servizi ed attrezzature pubbliche. Tali aree sono riservate alla realizzazione del verde pubblico al servizio dell'intero insediamento, al fine di elevare la qualità ecologica complessiva degli insediamenti e dell'intero organismo urbano attraverso la rigenerazione delle risorse ambientali aria, acqua, suolo.

Il progetto esecutivo per la sistemazione del verde, per la realizzazione delle infrastrutture e l'installazione degli arredi, dovrà essere redatto in modo da coordinare i materiali, le tecnologie e i particolari costruttivi con il contesto esistente, con la possibilità di lievi modifiche ai tracciati dei percorsi pedonali che non comportino comunque l'alterazione dello schema originario.

Nella progettazione dell'impianto del verde, che dovrà far parte del progetto complessivo relativo alle opere di urbanizzazione, si dovrà tenere in particolare considerazione l'opportunità di utilizzare prevalentemente essenze autoctone.

### **2.4 Superficie fondiaria complessiva SF – area di massimo ingombro dei fabbricati - ambito minimo d'intervento**

La Superficie Fondiaria complessiva (SF) è costituita dalla somma, per ciascun lotto, della SF recintabile e SF non recintabile, e costituisce l'area privata corrispondente ai lotti individuati all'interno del comparto in progetto, destinati alla costruzione di fabbricati residenziali.

L'area di massimo ingombro dei fabbricati, per ciascun lotto, indica il limite entro il quale può avvenire la costruzione dei fabbricati. Ciascun lotto rappresenta l'ambito minimo di intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici e parametri edilizi riportati nelle precedenti tabelle.

## TITOLO III - OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE

### 3.1 Opere di urbanizzazione

La realizzazione delle urbanizzazioni primarie dovrà avvenire sulla base di apposito progetto esecutivo da redigersi in un'unica soluzione secondo gli schemi progettuali di massima previsti nelle tavole del PP e nel rispetto della vigente legislazione in materia, nonché nel rispetto dei termini, delle modalità esecutive e di controllo previsti dalla convenzione attuativa del PP.

Si intendono comprese nelle opere di urbanizzazione primaria anche le opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto, riportate nella tav. A.04\_SDP\_planivolumetrico.

In sede di progettazione esecutiva e/o realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono consentite limitate modifiche ai tracciati della viabilità, dei pedonali, dei parcheggi, del verde e delle reti tecnologiche previste dal PP, qualora ciò si renda necessario a seguito di più approfondite verifiche sul posto o per motivi di opportunità tecnico esecutiva, concordati con l'Amministrazione Comunale o con le aziende erogatrici dei pubblici servizi, senza che ciò comporti la necessità di variante allo strumento urbanistico approvato, a condizione che risulti comunque inalterato l'assetto urbanistico e viabilistico complessivo del Piano Particolareggiato.

Le opere di urbanizzazione da realizzare sono riportate nella tav. A.04\_SDP\_planivolumetrico e A.05\_SDP\_planimetria urbanistica. Per le reti tecnologiche negli elaborati R.01\_analisi idrologica, R.02\_rete acque bianche e nere – planimetria, R.03\_rete acque bianche e nere – profili, R.04\_rete acqua e gas metano, R.05\_rete elettrica, R.06\_rete illuminazione pubblica, R.07\_rete telefonica, e sono costituite da:

#### **Infrastrutture al servizio dell'insediamento - opere di urbanizzazione primaria:**

- parcheggi pubblici P1 e di urbanizzazione secondaria P2;
- strade, percorsi ciclo-pedonali di pubblico passaggio, verde di sistemazione stradale;
- fognature;
- reti di distribuzione di gas e acqua;
- distribuzione dell'energia elettrica, comprese le cabine di trasformazione;
- rete telefonica;
- illuminazione pubblica;
- piazzole di raccolta rifiuti ove necessari;
- allacciamenti alle reti pubbliche preesistenti;
- opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto di cui ai punti 1,2,3,4, tav. A.04\_SDP\_planivolumetrico;

#### **Dotazioni territoriali di urbanizzazione secondaria:**

- verde pubblico attrezzato con eventuale giochi bimbi localizzato in un'area dedicata.

L'attuazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire per stralci, in funzione della programmazione degli interventi edilizi. Gli stralci saranno indicati nel progetto esecutivo.

### 3.2 Modalità progettuali ed esecutive - impianti a rete

Per la realizzazione degli impianti a rete si fa riferimento alle tavole allegate, che riportano le caratteristiche principali degli impianti:

IM.01	Analisi Idrologica
IM.02	Rete acque bianche e nere
IM.03	Profili longitudinali

IM.04	Particolari costruttivi
IM.05	Reti acqua e gas metano
R.04	Rete elettrica
R.05	Rete illuminazione pubblica
R.06	Rete telefonica

I suddetti elaborati forniscono le indicazioni di massima per la definizione del progetto esecutivo delle opere.

Il progetto esecutivo potrà apportare agli schemi indicati modifiche motivate da ragioni tecniche.

### 3.3 Modalità progettuali ed esecutive - strade, parcheggi, percorsi pubblici

Le caratteristiche di massima delle strade, parcheggi pubblici, percorsi ciclo-pedonali sono riportate nelle tavole A.04 SDP\_planivolumetrico, A.05\_SDP\_planimetria urbanistica, A.06\_profili-tipologie edilizie.

Il progetto esecutivo dovrà precisare:

- le caratteristiche esecutive delle strade e percorsi ciclo-pedonali, in particolare le stratigrafie, i materiali di finitura, dettagli esecutivi, etc.,
- il dimensionamento e le caratteristiche dei parcheggi pubblici P1 e P2, incluse le sistemazioni delle aree a verde.

#### Materiali di pavimentazione

Per i materiali di pavimentazione si prevedono:

- strade: asfalto;
- percorsi ciclo-pedonali pubblici: elementi autobloccanti in cls colorato o effetto pietra;
- cordoli: elementi prefabbricati in cls;
- posti macchina: in elementi filtranti tipo garden, opportunamente separati e contornati da elementi pieni per individuare chiaramente le poste; fanno eccezione i posti macchina indicati per disabili, che saranno pavimentati in elementi autobloccanti pieni.

Le caratteristiche dimensionali dei parcheggi sono indicate, di massima, anche nelle tavole di PP e dovranno essere meglio precisate in sede di progetto esecutivo, concordandole preventivamente con i competenti uffici comunali.

Gli stalli per i posti auto dovranno essere pavimentati con elementi che garantiscano l'adeguata permeabilità del suolo, le corsie di distribuzione e manovra potranno essere fornite di pavimentazione continua di tipo bituminoso. Le alberature prescritte dovranno essere messe a dimora contestualmente alle opere di urbanizzazione.

Le caratteristiche dimensionali dei ciclopedonali sono indicate schematicamente dagli elaborati di PP e dovranno essere meglio precisate in sede di progetto esecutivo, concordandole preventivamente con i competenti uffici comunali. In ogni caso i marciapiedi pubblici o di uso pubblico devono avere larghezza non inferiore a ml 1,50 e pavimentazione omogenea. Particolare cura dovrà porsi per rendere agibile l'intera rete dei percorsi da parte dei disabili.

I progetti esecutivi dovranno prevedere l'illuminazione dei percorsi, una adeguata pavimentazione di tipo omogeneo e la sistemazione degli opportuni elementi di arredo (panchine, cestini, raccogli carta, ecc.).

La scelta dei materiali sopra indicati dovrà essere sostanzialmente rispettata; il progetto potrà introdurre variazioni motivate da ragioni tecniche.

### 3.4 Modalità progettuali ed esecutive - opere di urbanizzazione secondaria

Le aree e opere di urbanizzazione secondaria incluse nel piano sono costituite dal verde pubblico, individuato nella tavola A.05\_SDP\_planimetria urbanistica.

Il progetto esecutivo delle aree a verde pubblico dovrà prevedere:

- la sistemazione delle aree da lasciare a verde, con la sistemazione del terreno e la piantumazione del numero di alberi ed arbusti prescritti;
  - il sistema di irrigazione delle aree a verde e delle alberature;
  - la valutazione degli eventuali alberi esistenti da mantenere o abbattere;
  - la sistemazione dei percorsi ciclo-pedonali e delle aree pavimentate, degli elementi di arredo urbano ed eventuale dei giochi bimbi.
- Dovranno essere inoltre evidenziati gli accorgimenti per la eliminazione delle barriere architettoniche e le condizioni di accessibilità dei mezzi di soccorso.

La sistemazione del verde è proposta, in via indicativa, nella tavola A.07\_SDP\_progetto preliminare verde pubblico.

Le essenze da preferire nelle sistemazioni delle aree verdi, a prevalenza autoctone o climatizzate con prevalenza di piante a foglia caduca sono: Acero campestre, Acero Montano, Acero riccio, Carpino, Ciliegio, Farnia, Frassino, Olmo, Orniello, Rovere, Roverella.

Arbusti e siepi: Nocciolo, Prugnolo, Sambuco, Carpino, Viburnum tinus, Aronia Arbutifolia, Berberis Berberidaceae.

Essenze Esotiche: Ginko biloba, Faggio, Quercia rossa, Maggiociondolo, Albero di Giuda, Acacia di Costantinopoli.

### **3.5 Aree di cessione**

La tavola A.05\_SDP\_planimetria urbanistica riporta la perimetrazione e la dimensione delle aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

## **TITOLO IV - PARAMETRI EDILIZI**

### **4.1 Superficie complessiva SC**

La Superficie Complessiva SC, nonché la SC prevista nei singoli lotti sono riportate nella tavola A.05\_SDP\_planimetria urbanistica e nella TABELLA 1 – DATI QUANTITATIVI GENERALI DEL PIANO e TABELLA 2 – SUDDIVISIONE IN LOTTI EDIFICABILI.

Ai fini del presente PP, il calcolo della superficie complessiva, utile ed accessoria, dovrà rispettare quanto indicato nelle DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI della Regione Emilia Romagna.

### **4.2 Permeabilità**

La tavola A.05\_SDP\_planimetria urbanistica riporta il calcolo dimostrativo della verifica alla permeabilità dei singoli lotti. La permeabilità dovrà essere dimostrata anche in sede di presentazione dei permessi di costruire dei singoli fabbricati.

### **4.3 Parcheggi**

Le tavola A.05\_SDP\_planimetria urbanistica e la TABELLA 1 – DATI QUANTITATIVI GENERALI DEL PIANO riportano il fabbisogno di parcheggi pubblici P1 e di urbanizzazione secondaria P2 e la rispondenza con i dati di progetto. Il fabbisogno è calcolato sulla base di una stima della superficie utile necessaria alla realizzazione complessiva dei fabbricati per i parcheggi P1 e sulla superficie complessiva per i parcheggi P2.

I parcheggi P1 soddisfano inoltre il requisito di un posto auto per ogni alloggio.

I parcheggi privati pertinenziali P3 sono previsti all'interno dei singoli lotti.

### **4.4 Altezza massima - distanze**

Tutti gli edifici dovranno rispettare l'altezza massima prevista di 7,5 ml.

Il calcolo dell'altezza degli edifici dovrà riferirsi a quanto indicato nelle DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI della Regione Emilia Romagna.

Gli edifici e i relativi impianti di sedime dovranno rispettare la distanza minima di 10,00 ml verso gli altri fabbricati in progetto.

Gli edifici e i relativi impianti di sedime dovranno rispettare la distanza minima di 5,00 ml verso le strade e verso i confini dei lotti privati.

Gli edifici e i relativi impianti di sedime dovranno essere collocati all'interno della perimetrazione dell'*area di massimo ingombro dei fabbricati*, come indicato nella tav.A.05\_SDP\_planimetria urbanistica.

In tutti i lotti, eventuali locali interrati, inclusi i manufatti esterni (rampe, fori di aerazione, uscite di emergenza) potranno essere realizzati anche a confine dell'area privata.

## **TITOLO V - MODALITA' DI ATTUAZIONE - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **5.1 Opere di urbanizzazione**

Per tutte le opere di urbanizzazione esterne ai lotti edificabili, inclusi gli impianti tecnologici a rete, dovrà essere predisposto, a cura e a carico dei concessionari, un progetto esecutivo conforme alle prescrizioni del presente Piano Particolareggiato, comprendente gli appositi capitolati descrittivi e disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle opere a carico dei concessionari. Il progetto esecutivo dovrà essere approvato dal Comune di Albinea e per esso verrà rilasciata apposito permesso di costruire.

Il progetto esecutivo potrà introdurre, rispetto alle previsioni del Piano Particolareggiato, limitate modifiche che non alterino l'impostazione del Piano.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno rispettare la normativa vigente relativa alla eliminazione delle barriere architettoniche. Tutte le sistemazioni esterne dovranno rispettare quanto prescritto dalla L.n. 13/1939 ed il D.M. 14.6.89 n.236, con particolare attenzione alla attenuazione dei dislivelli su percorsi ed accessi e per la presenza, nei parcheggi pubblici, di una opportuna quota di posti per l'utenza diversamente abile.

## TITOLO VI - MODALITA' DI ATTUAZIONE - LOTTI EDIFICABILI

### 6.1 Individuazione dei lotti

L'intervento comprende 13 lotti edificabili privati, individuati nelle tavole con numerazione progressiva.

### 6.2 Permessi di costruire

I permessi di costruire dovranno precisare:

- i parcheggi di pertinenza P3 interni del singolo lotto;
- le sistemazioni a terra e l'assetto ambientale (collegamenti pedonali, sistema del verde, essenze compatibili, materiali delle sistemazioni esterne, arredi);
- verifica della permeabilità minima del 40% per ogni singolo lotto;
- le soluzioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- le destinazioni d'uso e il calcolo dimostrativo della SC da insediare;

### 6.3 Barriere architettoniche

L'istanza del permesso di costruire dovrà essere corredata da tutti gli elaborati previsti dalle vigenti norme in materia e dovrà contenere gli elementi dimostrativi dei requisiti prescritti dalla legge 13/89 e successive modifiche e integrazioni, in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, con particolare attenzione alla sistemazione delle aree esterne.

### 6.4 Tipologie edilizie

L'elaborato grafico A.06\_profili-tipologie edilizie riporta un possibile assetto degli edifici (piante di massima ai vari piani) compatibile con l'impianto urbanistico.

Gli schemi sono indicativi e potranno essere modificati nei permessi di costruire rispettando le regole di impianto urbanistico ed architettoniche adottate nel PP23.

Le tipologie individuate sono due, la singola (unifamiliare) e abbinata (bifamiliare). Nel rispetto degli alloggi massimi del PP e nel rispetto delle prescrizioni architettoniche, sono consentiti fabbricati che possano arrivare ad un massimo di 4 alloggi per lotto.

### 6.5 Prescrizioni architettoniche - modalità costruttive - precisazioni per le finiture degli edifici e dei lotti

Gli edifici dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

- aspetti formali: la forma perimetrale delle nuove costruzioni dovrà essere regolare principalmente rettangolare/quadrata o con una combinazione delle due forme, evitando articolazioni ed andamenti curvi o circolari. La forma dei fabbricati potrà presentare una leggera differenziazione formale tra piano terra, maggiormente articolato (pur rispettando forme rettangolari ed evitando andamenti curvi o circolari), e i piani sovrastanti, volumetricamente lineari e compatti, così da evidenziare una leggera distinzione compositiva/formale tra i due livelli.

Gli edifici e i relativi impianti di sedime dovranno essere collocati all'interno della perimetrazione dell'*area di massimo ingombro dei fabbricati*, come indicato nella tav.A.04\_SDP\_planimetria urbanistica;

- struttura: gli edifici potranno essere costruiti con struttura in muratura portante o in c.a, con solai in latero-cemento, rispettando la normativa antisismica e in generale tutte le normative di riferimento. E' inoltre ammesso l'uso di struttura metallica o in legno.

Si dovranno privilegiare soluzioni in sottrazione dal volume del fabbricato per la creazione di logge. Sono tuttavia ammessi anche volumi aggettanti dal corpo principale del fabbricato esclusivamente per la creazione di portici.

- copertura: Non sono ammesse coperture piane. Le coperture dovranno essere inclinate del tipo semplice a due/quattro falde, con pendenza compresa tra un minimo del 30% ed un massimo del 40%. Tutte le coperture dovranno presentare andamento costante della linea di colmo e di gronda, con sporto di gronda non inferiore a 80 cm; manto di copertura uniforme in coppi curvi del tipo tradizionale, con colorazione naturale o antichizzata, consentendo, nella falda opportunamente orientata, l'apposizione di pannelli fotovoltaici o pannelli solari. In copertura non sono ammessi abbaini o altane.

- elementi di copertura: i comignoli dovranno essere a disegno semplice e contenuti in altezza e nel numero; le antenne o parabole televisive dovranno essere nel numero di una per edificio di tipologia singola e una per unità immobiliare per la tipologia abbinata;

- paramento murario esterno: il paramento murario esterno dovrà essere realizzato con intonaco e tinteggio (a calce o a velatura silossanica); sono ammesse parti in laterizio faccia a vista oppure in pietra naturale purchè non siano preponderanti rispetto alle suddette parti intonacate, e siano riconducibili a singoli elementi architettonici (pilastri, marcapiani, gelosie).

La pigmentazione delle superfici intonacate dovrà attenersi alla gamma di colori tenui che evitino livelli di saturazione e luminosità accentuati. La scelta del colore dovrà essere concordata con i competenti uffici tecnici comunali all'atto di presentazione della richiesta di permesso di costruire.

- serramenti: i serramenti esterni per finestre e porte finestre, di forma rettangolare, potranno essere realizzati con oscuri in legno con tipologia a "tagliere" verniciati a smalto opaco. Sono contemplate anche differenti tipologie di oscuri, purchè a pannello cieco. Diverse soluzioni potranno essere proposte su motivate ragioni tecniche;

- davanzali: i davanzali dovranno essere in pietra, cemento o in tavole di materiali compositi lapidei, sono vietati davanzali realizzati in mattoni posti a coltello;

- parapetti: le ringhiere dovranno essere a disegno semplice in ferro verniciato; diverse soluzioni potranno essere proposte, su motivate ragioni tecniche;

- lattonerie: le grondaie dovranno essere a disegno semplice e indicativamente in rame o pre-verniciate, così come le scossaline di protezione delle murature di copertura di tetti e altri manufatti;

Cancelli, recinzioni, corpi illuminanti esterni, per tutto il comparto relativo al PP23, dovranno essere previsti come segue:

- corpi illuminanti esterni: da installare nei lotti privati, sia atti ad illuminare l'edificio che i percorsi pedonali, dovranno essere a disegno semplice; sono vietate le illuminazioni a carattere scenografico, in riferimento anche all'intensità luminosa;

- recinzioni e cancelli:

- verso la viabilità pubblica e privata (di servizio ai lotti), le recinzioni dovranno essere realizzate in muretti di calcestruzzo di altezza di 50 cm con sovrastante cancellata in ferro a disegno semplice dell'altezza di 100 cm, colore ferromicaceo tinta grigio scura.

- nei confini in affaccio al verde pubblico, a confine tra i lotti e nei restanti confini la recinzione dovrà essere in rete plastificata color verde montata su paletti di ferro zincato con plintini, accostate con siepi o cespugliati di varie essenze autoctone alternate;

- sono vietate su tutti i lati dei lotti barriere artificiali sintetiche compatte (tessuto schermante).

In sede di presentazione dei permessi di costruire dovranno essere allegati gli schemi tipo di tutte le recinzioni e cancelli previsti, al fine di coordinare una omogenea realizzazione dei singoli lotti del comparto.



## **6.6 Elementi tecnologici**

Le componenti tecnologiche e gli impianti degli edifici dovranno rispettare le vigenti norme per quanto riguarda:

- contenimento dei consumi energetici (L.n. 10/91 e s.m.i);
- norme antincendio e prescrizioni del Comando Provinciale V.V.F;
- prescrizioni e indicazioni ENEL;
- prescrizioni e indicazioni TELECOM;
- prescrizioni della AUSL di Reggio Emilia;
- regolamenti e prescrizioni comunali, in particolare per quanto riguarda le prescrizioni e indicazioni delle aziende municipalizzate (per fognature, allacciamenti acqua, centrali, ecc.) e il rispetto delle prescrizioni del regolamento edilizio del Comune di Albinea;
- eliminazione delle barriere architettoniche (L. n. 13/1939 e D.M. 14.6.89 n. 236).

## **6.7 Ecosostenibilità**

Nell'ambito dell'ecosostenibilità, del risparmio energetico e tutela del territorio, nella successiva fase di definizione, relativa ai permessi di costruire, dovrà essere adottata la seguente soluzione:

- la realizzazione in ciascun lotto di vasche di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, da utilizzarsi per l'irrigazione del verde pertinenziale e per la pulizia dei cortili e dei passaggi.

Fatto salvo il rispetto in ogni singolo lotto dell'indice di permeabilità, si dovranno privilegiare soluzioni di progettazione e realizzazione delle aree interne ai lotti residenziali con materiali permeabili/drenanti posati a secco, che consentano la percolazione delle acque meteoriche in profondità.

## **6.8 Abitabilità**

L'abitabilità e/o agibilità per singoli edifici potrà essere rilasciata dal Comune a condizione che risultino ultimate e funzionanti, su accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, le opere o parti di opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento interessato.

## TITOLO VII - VARIANTI E MODIFICHE

### 7.1 Varianti e modifiche

L'impostazione del Piano Particolareggiato è da ritenersi vincolante per quanto concerne l'impostazione viaria pubblica e l'identificazione e delimitazione delle aree di cessione e aree private, così come definito; le eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante al Piano Particolareggiato.

Le eventuali modifiche al PP devono globalmente intendersi nella direzione di un avanzamento del progetto e di una più precisa definizione delle sue parti, al fine di conseguire soluzioni migliorative rispetto alla presente proposta. Modifiche innovative delle caratteristiche sostanziali del disegno urbanistico, con incidenza sulla filosofia che ne ha ispirato la formulazione progettuale, saranno introdotte seguendo la procedura prevista di variante al Piano Particolareggiato.

Le modifiche di seguito elencate non comportano la necessità della procedura di variante al presente PP e sono realizzabili in sede di rilascio del Permesso di Costruire:

- è consentita la possibilità di una diversa suddivisione dei lotti edificabili prevedendo eventuali accorpamenti di lotti adiacenti, per i quali si potranno realizzare abitazioni la cui superficie complessiva dovrà sempre rispettare la superficie massima assegnata per ogni lotto;
- modifica alle tipologie edilizie e al numero degli alloggi dei singoli lotti così come indicate negli elaborati di PP, a condizione che tali modifiche non alterino l'impianto generale del piano urbanistico e sia verificato il rispetto degli alloggi massimi ammissibili;
- modeste modifiche nell'ambito del progetto delle opere di urbanizzazione conseguenti all'approfondimento in progettazione esecutiva delle sezioni stradali, dimensionamento dei marciapiedi e/o percorsi ciclo pedonali e quant'altro fosse necessario a rendere il progetto più funzionale rispetto a quanto esemplificato nelle planimetrie del PP;
- diversa individuazione dei passi carrai di accesso ai lotti a condizione che vengano adeguatamente ritrovate le dotazioni territoriali in termini di parcheggi pubblici evidenziate nelle tavole del PP e che non sia alterata la generale viabilità prevista dal Piano;
- modesti spostamenti nella delimitazione e identificazione della strada privata di distribuzione ai lotti 1, 2, 3;
- trasferimento fra i lotti di una quota, non superiore al 20% della SC già assegnata, di superficie complessiva SC a destinazione residenziale, purché nel rispetto degli altri parametri urbanistico-edilizi;
- è sempre consentita la realizzazione di piani interrati per i locali cantina, autorimesse, vani tecnici, accessori di servizi, ecc., anche ove non indicati negli schemi tipologici, nel rispetto degli indici di permeabilità. In tal caso, qualora non fosse possibile l'allacciamento diretto alla rete fognaria per problemi di livelli, dovrà essere realizzato un impianto di sollevamento per lo scarico delle acque bianche e nere;
- nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sono ammesse la ridefinizione delle sezioni e del tracciato di strade e percorsi ciclo-pedonali che non alterino sostanzialmente il Piano e le modifiche agli schemi delle reti tecnologiche, motivate da ragioni tecniche;

Il Permesso di Costruire afferente al progetto di uno o più fabbricati che contenga le modifiche non sostanziali precedentemente

elencate rispetto a quanto previsto nel PP approvato, dovrà comunque evidenziare il dato progettuale modificato, la eventuale redistribuzione delle quantità e dei volumi, in ottemperanza e coerenza al disegno complessivo del Piano, nonché il rispetto degli indici e parametri dei vigenti Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio del comune di Albinea.

La progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche tecniche indicate nel progetto di Piano. In sede di progettazione esecutiva e/o di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono consentite lievi modifiche ai tracciati della viabilità dei parcheggi e delle reti tecnologiche, qualora si renda necessario a seguito di più approfondite verifiche sul posto o per motivi di opportunità tecnico esecutiva concordati con l'Amministrazione Comunale o con le Aziende erogatrici dei pubblici servizi, senza che ciò comporti la necessità di variante allo strumento urbanistico approvato, a condizione che risulti comunque inalterato l'assetto urbanistico e viabilistico principale previsto.

## **TITOLO VIII - VALIDITÀ DELLE PRESENTI NORME- RICHIAMO ALLE LEGGI VIGENTI**

La realizzazione degli interventi dovrà essere intrapresa in ottemperanza alle presenti norme ed agli allegati grafici del PP23, documenti tutti che fanno parte integrante delle presenti norme di attuazione. Insieme alla convenzione relativa al PP23, le presenti norme ed i relativi documenti dovranno essere richiamati come parte integrante, per quanto non materialmente allegati, negli atti di compravendita degli appezzamenti di terreno facenti parte del piano, nonché dei Capitolati speciali d'appalto relativi alle opere di urbanizzazione e alle opere relative agli spazi non edificati.

Per quanto non espressamente stabilito dagli elaborati grafici e normativi del presente piano si rinvia ai disposti e alle prescrizioni della vigente legislazione urbanistica, nonché al rispetto del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) e del Regolamento Edilizio del Comune di Albinea.