PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

ART. 49 "AREE DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA TI 3-45" NELLE FRAZIONI

Comune di Reggio Emilia loc. Pratofontana

Proprietà:

Alessandri Giorgio c.f. LSS GRG 56M27 H223B via Borghetto, 9 R.E.;
Alessandri Ivan c.f. LSS VNI 49T31 H223J via Borghetto, 9 R.E;
Alessandri Loretta c.f. LSS LTT 54P63 H223C via Borghetto, 9 R.E.;
Montanari Desdemona c.f. MNT DDM 20M61 A573T via Borghetto, 9 R.E.;
Alessandri Luciano c.f. LSS LCN 60T12 H223P via Borghetto, 9 R.E.;
Montanari Marcella c.f. MNT MCL 31H44 H223C via Borghetto, 3 R.E.;
Montanari Pietra c.f. MNT PTR 45E51 H223K via Che Guevara, 11 R.E.;
Montanari Pietro c.f. MNT PTR 53P18 H223V via Gabelli, 47 R.E.;
Bigi Teodoro c.f. BGI TDR 12L05 H223E via Leporati, 13 Parma;
~~**Bigi Norma** c.f. BGI NRM 16C48 H223J via Samoggia, 44/1 R.E.;~~
Bigi Dimma c.f. BGI DMM 50M56 H223J via Samoggia, 31 R.E.;
Cassinadri Lina c.f. CSS LNI 26M44 H223H via Samoggia, 44/1 R.E.;

Progettista: Studio Tecnico
Tarchetti Ing. Mario
Reggio Emilia Via Fontanelli n. 10

COMUNE di REGGIO nell'EMILIA
SERVIZIO EDILIZIA
Per autentica della presente copia, conforme all'originale conservata agli atti del Comune.
Consta di n. 13 facciate.
Reggio Emilia, li 25 GEN. 2007
Il Funzionario Incaricato con Atto P.G. N° 25064 del 14-12-2006

Oggetto: Norme di Attuazione

ORDINE DEGLI INGEGNERI DOTT. ING. MARIO TARCHETTI N. 345 REGGIO EMILIA

Data: Novembre 2003 Lì 19/5/04

TAVOLA SOSTITUITA CONTENENTE L'ACCOGLIMENTO DELLE PRESCRIZIONI FORMULATE DALL'UFFICIO TECNICO

IL RESPONSABILE DELL'U.O.C. TERRITORIALE ZONA 1 NORD
(Geom. Luca Cingi)

1) Campo di applicazione

Le presenti norme tecniche di attuazione regolamentano l'urbanizzazione e l'attività edificatoria del comparto come definita al titolo con un'appendice del comparto Ta-31 e di una piccola parte di terreno destinato ad Art. 39.

2) Zonizzazione

L'area oggetto del presente progetto è classificata secondo il P.R.G. vigente, per la maggior parte come "Art. 49 04 - Area di trasformazione integrata Ti 3-45" e per minor parte come Art. 50 "Area di trasformazione ambientale Ta-31" e ad Art. 39 "Tessuto estensivo di recente formazione" ed è articolata nelle seguenti zone di Piano Particolareggiato:

- zone edificabili
- zone a verde pubblico di urbanizzazione
- zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici

3) Prescrizioni di carattere generale

3.1 Obbligo di convenzione attuativa

Conformemente a quanto previsto dagli artt. 22 e 25 dalla Legge Urbanistica Regionale 47/78 modificata e integrata, sarà stipulata convenzione attuativa che prevederà:

A) la realizzazione, a cura e spese del concessionario, delle opere di urbanizzazione primaria del P.P., le loro caratteristiche progettuali e le modalità per la loro corretta esecuzione;

B) la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;

C) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici;

D) i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;

E) le sanzioni a carico degli attuatori per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

3.2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso previste sono secondo le definizioni del P.R.G. vigente U1/1, U2/4, U2/5.1, U2/9.1.

3.3 Obbligo di edilizia convenzionata

A norma dell'art. 47.11 è prevista l'edilizia per l'affitto con una Su pari a 0.05 mq/mq x St (comparto Ti 3-45) (Su = 0.05 mq/mq x 7953.52 = 379.68 mq).

3.4 Trasferimenti di superficie utile da lotto a lotto

Sono possibili trasferimenti di superficie utile da lotto a lotto nella misura non superiore al 10% rispetto ai dati di P.P. e solo nell'ambito dei lotti appartenenti alla medesima ditta.

3.5 Modifiche alle aree di Se e Ve

Potranno essere modificate, in sede esecutiva, le aree destinate a Se e Ve se conservata la loro consistenza totale già approvata, in particolare potranno essere traslate, di massimo 3 metri verso sud, i fabbricati denominati C ed F.

3.6 Recinzioni dei lotti edificabili

Le recinzioni dei lotti edificabili prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere uniformate su tutta l'area di P.P. e saranno costituite da muretti in c.a. alti meno di 60 cm, integrati da siepe sempreverde e cancellata in ferro di disegno semplice alta (comprensiva del muretto) 1.20 m.

3.7 Altezza degli edifici

L'altezza media delle fronti degli edifici non dovrà superare i 10.00 m, come specificato nella tavola n. 12 dei profili altimetrici.

4) Modalità di intervento e stralci funzionali di attuazione

Il presente progetto prevede un unico stralcio suddiviso in sei lotti e per ciascuno dei lotti edificabili, la superficie fondiaria, la superficie utile, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il numero di piani utili fuori terra.

Qualora gli alloggi e conseguentemente i posti macchina di urbanizzazione eccedano il numero previsto in tabella, i posti macchina mancanti dovranno essere ceduti o resi disponibili all'interno della Superficie fondiaria senza dovere operare variante di P.P..

L'edificazione dovrà essere contenuta all'interno delle sagome di massimo ingombro riportate nelle tavole di progetto del P.P.

4.1 Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

La ditta lottizzante si obbliga a realizzare a propria cura e proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposite concessioni edilizie, le seguenti opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto, indicate dall'art. 31 della Legge Regionale del 7 dicembre 1978 n. 47, secondo quanto precisato nella convenzione attuativa:

1. parcheggi, strade/marciapiedi;
2. gasdotto e acquedotto, ed eventuali altre reti tecnologiche;
3. linee elettriche e telefoniche;
4. fognature;
5. illuminazione pubblica;
6. attrezzatura a verde.

4.2 Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi a quanto indicato dalle tavole di piano particolareggiato nonchè dai rispettivi disciplinari tecnici. In particolare le strade ed i parcheggi dovranno essere corredati dalla relativa segnaletica verticale ed orizzontale, da concordare con gli uffici tecnici comunali competenti.

4.3 Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

Contestualmente alla realizzazione dei fabbricati in progetto saranno realizzate con caratteristiche di funzionalità le seguenti opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, gasdotto, elettrodotto, acquedotto, linee telefoniche, ecc.

All'Amministrazione Comunale è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le opere di urbanizzazione primaria precedentemente citate per esigenze tecniche più generali, quale la necessità di esercizio dei servizi a rete.

4.4 Quota parte degli oneri di U2

Gli oneri di urbanizzazione secondaria nella quota gravante le ditte proprietarie, in relazione ai progetti esecutivi, verranno corrisposti in conformità ai parametri vigenti al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie.

4.5 Elementi progettuali di massima dell'intervento

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del P.P. di iniziativa privata e alla vigente normativa edilizia ed è subordinata al rilascio delle relative concessioni edilizie ai sensi dell'art. 1 e seguenti della legge 10/77, nonchè dell'art. 28 della Legge Regionale del 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modifiche e integrazioni.

4.6 Esecuzione del piano e rilascio delle concessioni edilizie

Il rilascio delle concessioni edilizie relative agli edifici previsti dal Piano potrà avvenire solo ad avvenuto rilascio della concessione relativa alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza e dopo il picchettamento, conforme al predetto progetto, delle aree per le opere pubbliche.

4.7 Abitabilità ed agibilità dei fabbricati

L'abitabilità ed agibilità dei fabbricati del Piano Particolareggiato di cui trattasi potranno essere concesse qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria al loro diretto servizio, che ne consentano l'effettivo utilizzo.

In caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per stralci funzionali, le autorizzazioni di abitabilità o agibilità dei singoli edifici cui afferiscono le opere stesse potranno essere richieste, fermi restando gli obblighi di cui alla convenzione attuativa, qualora il competente Tecnico Collaudatore abbia accertato il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione di pertinenza degli stessi, e non vi siano situazioni igienico ambientali o ragioni di tutela dell'interesse pubblico ostative al loro rilascio.

4.8 Termini di inizio e ultimazione delle opere e degli edifici

La Ditta lottizzante si impegna a richiedere concessione edilizia di tutte le opere di urbanizzazione primaria nonchè di almeno uno degli edifici nel termine massimo di un anno dalla stipula della convenzione attuativa. Il termine finale di realizzazione delle opere ed impianti di urbanizzazione primaria, con relativa cessione e consegna delle stesse al Comune ed agli Enti ed Aziende interessate, nonchè per la realizzazione degli edifici previsti nel Piano di cui trattasi viene stabilito in 10 anni dalla data di approvazione del Piano medesimo.

I lotti edificabili saranno utilizzati osservando Vl ≥ 0.5 fra le pareti finestrate illuminanti locali di cat. A.
Distanza minima dai confini di proprietà e di zona, da strade: quelle degli elaborati grafici.
Indice di permeabilità Ip: 50% della superficie del lotto compresi gli spazi di accesso alle autorimesse da pavimentare con materiali permeabili tipo garden, ghiaietto da giardino, prato portante.
Densità arborea: A = 40 alberi/Ha di superficie di proprietà privata da sistemare a verde.
Densità arbustiva: Ar = 60 arbusti/Ha di superficie di proprietà privata da sistemare a verde.
Gli schemi tipologici sono vincolanti solo per quanto attiene il numero massimo di piani utili. L'ingombro massimo è determinato dalla definizione di Se nella tavola della tripartizione.
Per gli indici edilizi non considerati nel presente articolo, per l'eventuale obbligo di fornire spazi ad uso condominiale e per le caratteristiche igienico-sanitarie degli alloggi, ci si riferirà ai regolamenti edilizi e di igiene vigenti al momento della presentazione delle istanze di concessione edilizia.

4.9 Caratteristiche tipologiche

Gli edifici saranno realizzati conformemente alle tipologie indicate nel presente P.P., dicasi in tutti i lotti tipologie di condomini e maisonettes nel lotto C .
I paramenti esterni saranno a muratura di mattoni faccia-vista ed a intonaco civile con elementi in c.a. quali basamenti, balconi, cornicioni, terrazzi; i serramenti esterni saranno ad avvolgibili.
I tetti a due e/o quattro acque saranno coperti con manti in tegole laterizie o coppi. E' consentito realizzare tetti con struttura in legno o laterizio con la eliminazione del solaio piano di copertura del secondo piano.

5) Zone a verde pubblico di urbanizzazione

Tali zone sono riservate alla piantumazione e alla attrezzatura del verde di urbanizzazione del Piano Particolareggiato.
Le ditte lottizzanti provvederanno alla realizzazione del verde sull'area di cessione, come da progetto che le stesse formuleranno in accordo con i

competenti Uffici del Comune di Reggio Emilia, e in riferimento ai termini previsti dal Regolamento Comunale del Verde.
Detto progetto dovrà essere presentato contestualmente alla richiesta di concessione delle opere di urbanizzazione primaria.
Ai competenti Tecnici dell'Ufficio "Verde" del Comune di Reggio Emilia spetta la vigilanza ed il controllo dei lavori, e pertanto la ditta lottizzante deve comunicare, a mezzo raccomandata ai predetti Uffici, almeno dieci giorni prima, l'effettivo inizio delle operazioni sopraindicate ed in particolare la messa a dimora delle piante.
Il progetto esecutivo per la sistemazione del verde e per la realizzazione delle infrastrutture e degli arredi dovrà essere redatto in modo da uniformare i materiali, le tecnologie e i particolari costruttivi in conformità alle indicazioni del planovolumetrico con possibilità di lievi modifiche ai tracciati dei percorsi pedonali che non comportino tuttavia l'alterazione della tessitura e della sistemazione urbanistica originaria.
Nelle zone a verde di urbanizzazione è vietato qualsiasi tipo di edificazione non prevista dal planovolumetrico anche se a carattere precario e sono imposti la cura delle alberature e degli impianti, il mantenimento ed il potenziamento del verde, la tutela dell'ambiente e del decoro urbano.
Nella progettazione dell'impianto del verde si dovrà tenere in particolare considerazione l'opportunità di utilizzare essenze locali.

6) Zone destinate alla realizzazione degli spazi pavimentati e dei pedonali pubblici o di uso pubblico

Tali zone sono riservate alla realizzazione del sistema della mobilità pedonale di urbanizzazione primaria previsto nel planovolumetrico ed il loro regime di proprietà (pubblico o di uso pubblico) sarà definitivamente sancito in sede di stipula della convenzione attuativa.
L'esecuzione delle opere, che dovranno essere progettate in conformità alle caratteristiche tecniche di massima indicate nel planovolumetrico, dovrà avvenire in un unico stralcio funzionale d'intervento.
Per i percorsi pedonali sono ammessi tutti i tipi di pavimentazione purchè gli stessi siano concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale e

vengano uniformati in tutta la zona che forma oggetto del presente Piano Particolareggiato.

7) Zone destinate alla realizzazione dei parcheggi pubblici

Tali zone saranno realizzate per quanto attiene gli spazi di sosta con materiali filtranti quali "Garden".

CONTEGGI

NORMA

Art. 39 "Tessuto estensivo di recente formazione prevalentemente organizzato sul principio della lottizzazione, con edifici isolati al centro del lotto "

Sf = 217.84 mq

Uf = 0.4 mq/mq → S utile = 87.14 mq

Usi: U1/1, U/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7

Ip = 50%

A = 2a/100 mq → A = 217.84/100 = 4.35 ≅ 5 a

Ar = 4 ar/100 mq → Ar = 4 x 217.84/100 = 8.71 ≅ 9 ar

P = 3

Art. 49 "Aree di trasformazione integrata Ti 3-45" nelle frazioni

Sf (Ti) = 7593.52 mq

Uf = 0.25 mq/mq → S utile (Ti) = 1898.38 mq

S utile resid. min. = 40% Su = 0.4 x 1898.38 = 759.35 mq

Su terziario min = 10% Su = 1898.38 x 0.1 = 189.83 mq

Su aggiuntiva per l'affitto = S aff. = 0.05 x Sf = 0.05x7593.52 = 379.68 mq

(a norma dell'art. 47.11)

Tripartizione (art. 49.04.03 per aree inferiori a 1 ha)

Se (Ti) = 50% Sf (Ti) = 7593.52 x 0.5 = 3796.76 mq

Ve (Ti) = 10% Sf (Ti) = 7593.52 x 0.1 = 759.35 mq

Vp (Ti) = 40% Sf (Ti) = 7593.52 x 0.4 = 3037.41 mq

Ip (Se) = 50%

Ip (Ve) = 70%

Ip (Vp) = 70%

P = 4

A = 40 a/ha = 40 x 7593.52/10000 = 30.37 ≅ 31 a

Ar = 60 a/ha = 60 x 7593.52/10000 = 60.74 ≅ 61 ar

Usi: U1/1, U/2, U2/1, U/2.2.1, U2/2.2, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/9.1, U2/9.2, U5/1

Art. 50 "Aree di trasformazione ambientale - Ta-31"

Sf (Ta) = 763.26 mq

Uf = 0.10 mq/mq → S utile (Ta) = 763.26 x 0.10 = 76.32 mq

S utile terziario min = 10% x S utile = 76.32 x 0.10 = 7.63 mq

Tripartizione (Art. 50)

Se (Ta) = 20% Sf (Ta) = 763.26 x 0.20 = 152.65 mq

Ve (Ta) = 20% Sf (Ta) = 763.26 x 0.20 = 152.65 mq

Vp (Ta) = 60% Sf (Ta) = 763.26 x 0.60 = 457.96 mq

Ip (Se) = 50%

Ip (Ve) = 70%

Ip (Vp) = 70%

P = 3

A = 60 a/ha = 60 x 763.26/10000 = 4.58 ≅ 5 a

Ar = 1000 a/ha = 100 x 763.26/10000 = 7.63 ≅ 8 ar

Usi: U1/1, U/2, U2/1, U/2.2.1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/9.1, U2/9.2, U5/1

INDICI DI NORMA GLOBALI DELL'INTERVENTO

Sf = Sf (39) + Sf (Ti) + Sf (Ta) = 217.84 + 7593.52 + 763.26 = 8574.62 mq

Se (norma) = 217.84 + 3796.76 + 152.65 = 4167.27 mq

Ve (norma) = 759.35 + 152.65 = 912.00 mq

Vp (norma) = 3037.41 + 457.96 = 3495.36 mq

Su residenziale = 1864.37 mq

Su residenziale per l'affitto = 379.68 mq

Su residenziale tot. = 1864.37 + 379.68 = 2244.05 mq

Su terziario = 197.47 mq

Su totale = 2244.05 + 197.47 = 2441.22 mq

PROGETTO

Se = 4166.53 mq < 4167.27 mq

Ve = 2857.15 mq > 912.00 mq

Vp = 1550.94 mq < 3495.36 mq

Δ Vp = 3495.36 - 1550.94 = 1944.42 mq da monetizzare

Usi: U1/1, U2/4, U2/5.1, U2/9.1

EDIFICIO	SUP. LOTTO MQ	SUP. UTILE RESIDENZIALE MQ	SUP. UTILE TERZIARIO MQ	SU TOT. MQ	N. ALLOGGI	H MAX M MEDIA FRONTI
A	628.50	379.68 per l'affitto	\	379.68	6	10.00
B	844.99	561.84	\	561.84	8	10.00
C	1283.04	236.00	48.00	284.00	3	10.00
D	1427.11	360.53	149.47	510.00	5	10.00
E		510.00	\	510.00	8	10.00
F	897.88	196.00	\	196.00	2	10.00
Totale		1864.37 + 379.68 = 2244.05	197.47	2441.52	32	

COMPUTO PARCHEGGI

P1 = da soddisfare all'interno dei lotti

P2 = 32 alloggi → 32 p.a.

terziario: valore di indice max: P2 (U2/3) = 1/2 mq/mq Su

P2 = 197.47 x 1/2 = 98.72 mq

terziario norma

98.72 mq/25 = 3.94 ≅ 4 p.a.

P2 (tot. norma) = 32 + 4 = 36 p.a.

Da progetto: P2 (progetto) = 36 p.a.

CONTEGGIO PERMEABILITÀ

NORMA

Se Ip Se (Ta) = 50% → Se (perm) = 0.5 x 152.65 = 76.32 mq

Ip Se (Ti) = 50% → Se (perm) = 0.5 x 3796.76 = 1898.39 mq

Se (perm) tot = 1974.70 mq

Ve Ip Ve (Ta) = 70% → Ve (perm) = 0.7 x 152.65 = 106.86 mq

Ip Ve (Ti) = 70% → Ve (perm) = 0.7 x 759.35 = 531.54 mq

Ve (perm) tot = 638.40 mq

Vp Ip Vp (Ta) = 70% → Vp (perm) = 0.7 x 457.96 = 320.57 mq

Ip Vp (Ti) = 70% → Se (perm) = 0.7 x 3037.41 = 2126.19 mq

Vp (perm) tot = 2446.76 mq

S (perm) tot = 1974.70 + 638.40 + 2446.76 = 5059.86 mq

PROGETTO

Si conteggiano il verde profondo al 100%, il ghiaietto all'80% e il garden al 65%.

Vp (perm) = 1311.16 mq

Ip (Vp) = 1311.16/1550.94 = 84.5% > Ip (Vp norma)

Ve Verde profondo = 1787.72 mq

Garden = 507.78 mq

Ve (perm) = 1787.72 + 507.78 x 0.65 = 2117.78 mq

Ip (Ve) = 2117.78/2835.23 = 74.7% > Ip (Ve norma)

Se Verde profondo = 372.73 mq

Ghiaietto = 1683.41 mq

Garden = 25.00 mq

Se (perm) = 372.73 + 1683.41 x 0.8 + 25 x 0.65 = 1735.71 mq

Ip (Se) = 1735.71/4166.53 = 41.65%

Sup. perm. tot. = 1311.16 + 2127.51 + 1735.71 = 5164.65 mq

5164.65 mq > Sup. per. norma = 5059.86 mq

CONTEGGI VERDE

NORMA A = 31 + 5 + 5 = 41 a Ar = 46 + 9 + 8 = 63 ar

PROGETTO A = 35 a

Ar = 41.5 ml siepe

Considerando 3 arbusti/ml di siepe: Ar = 41.5 x 3 = 125 ar

Equiparando 4 arbusti a 1 albero: 125 - 63 = 62 arbusti in eccesso

62/4 = 15 a

A (tot) = 35 + 15 = 50 a > 35 a

Si nota che l'unico parametro non rispettato è l'indice di permeabilità relativo a Se: questo deriva dalla notevole quota di strade (evidentemente impermeabili) presenti e ricadenti in Se necessarie per la conformazione del comparto e per le problematiche di accesso e di collegamento con gli altri comparti adiacenti.

Concorre a questa circostanza, ma in misura non decisiva, la previsione di edifici a due piani utili anzichè a tre piani come da P.R.G.; del resto si è scelto, quando possibile, di mantenere tipologie costruttive coerenti con il contesto edificato circostante.
Per contro gli indici di permeabilità di Ve e Vp sono nettamente rispettati e comunque complessivamente la superficie permeabile di progetto è superiore alla superficie permeabile di progetto.

8) Monetizzazione del verde

Si nota ancora che la superficie destinata a verde di progetto è inferiore alla superficie verde di norma (1550.94 mq < 3495.36 mq) per cui a norma della Delibera Consiliare P.G. 10428/02 "Monetizzazione delle aree destinate a parcheggi e delle aree destinate a verde" viene richiesta la monetizzazione di 1944.42 mq di Verde pubblico.

Il Tecnico

1275-Normediattuazione-nov03.doc