



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Località MONTECAVOLO

PP7

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica
Sub comparti 7 A e 7 B

RELAZIONE TECNICA NORMATIVA D'ATTUAZIONE

Modificate a seguito Osservazioni

Progettisti

arch. Gaetano Marzani
arch. Paolo Vandelli
Progettisti Associati
con
arch. Mariuccia Bondavalli

arch. D. Biondi
arch. G. Marzani
arch. P. Vandelli
arch. V. Vandelli

via Radici in Monte 101
41049 Sassuolo (Mo)



Luglio 2007

APPROVATO CON DELIBERA
DEL CONSIGLIO COMUNALE
N° 69 del 26.07.2007



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA
PP 7
IN LOCALITA' MONTECAVOLO

Relazione tecnica
e
Normativa di attuazione

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

INDICE

Sub Comparto A

1	L'inquadramento territoriale	pag	3
2	Vincoli e limitazioni	pag	3
3	Indirizzi progettuali per la costruzione e riqualificazione paesaggistica	pag	4
4	I percorsi di accesso	pag	4
5	Il verde – analisi paesaggistico-vegetazionale	pag	4
6	I caratteri architettonici e le tipologie	pag	5

INDICE

Sub Comparto B

1	L'inquadramento territoriale	pag	5
2	Vincoli e limitazioni	pag	6
3	Indirizzi progettuali per la costruzione e riqualificazione paesaggistica	pag	6
4	I percorsi di accesso	pag	6
5	Il verde – analisi paesaggistico-vegetazionale	pag	6
6	I caratteri architettonici e le tipologie	pag	7

PP7 – sub-comparto “7A”

1. L'inquadramento territoriale

Il presente Progetto di Piano Particolareggiato, viene redatto in attuazione delle disposizioni contenute all'art.20.9 delle N.t.A come modificato dalla recente 24° variante parziale al P.R.G. redatta ai sensi dell'Art. 14 della L.R. 47/78 e successive integrazioni e modificazioni.

L'assetto urbanistico delle aree comprese nel Sub-comparto “A”, previsto nella zonizzazione della suddetta variante, è stato valutato con parere favorevole dalla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio con propria nota n.3947 agli atti del comune di Quattro Castella al prot.3164 in data 17.03.2004.

Il planivolumetrico proposto ha determinato una sostanziale revisione delle modalità attuative delle previsioni edificatorie tipiche delle lottizzazioni in considerazioni delle scelte progettuali operate per la riqualificazione ambientale e paesaggistica del sito.

In particolare, la necessità di relazionare le scelte progettuali con la tutela paesaggistico-ambientale che interessa il sub-comparto, ha comportato un trasferimento di parte della originaria volumetria edificabile, al di fuori delle zone di tutela, con l'individuazione di un'altra area, “sub-comparto 7B” in via Montegrappa sempre nella frazione Montecavolo.

Relativamente al sub-comparto “A” limitrofo alla zona sportiva-ricreativa della “Favorita” la variante urbanistica ha prodotto una riduzione della superficie fondiaria edificabile, favorendo di contro una maggiore superficie destinata al verde pubblico di quartiere, in parte per l'ampliamento dell'impianto natatorio della “Favorita” nonché di aree alberate destinate al parcheggio pubblico per soddisfare le quote standard della nuova previsione edificatoria, e per migliorare la dotazione dell'impianto sportivo-ricreativo.

Il sub-comparto “A” ha una estensione di mq 28.590 per una potenzialità edificatoria di mc.9.165 di volume utile.

L'area d'intervento è a margine dell'espansione urbana del centro urbano di Montecavolo, inquadrata dalla viabilità di collegamento est-ovest del territorio comunale, ai piedi del primo profilo collinare caratterizzato da preesistenze edilizie (villa *Toschi* e villa *La Favorita*) e paesaggistiche di rilievo.

2. Vincoli paesaggistico ambientali e limitazioni

2.1 - Beni paesaggistico-ambientali

Il sub comparto A” residenziale di espansione di iniziativa pubblica compreso nel PP 7 ,“posto nel settore sud-ovest della frazione di Montecavolo è posto all'interno del perimetro delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico del sistema Roncolo-Montecavolo di cui al D.M. 1/8/1985 e successivo D.lgs 42/2004.

La dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui al D.M.1° agosto 1985 pone le seguenti considerazioni: *“Il tracciato curvilineo della strada provinciale di Quattro Castella-Albinea che scorre ai piedi del sistema collinare, fornisce a chi la percorre una visione dinamica e ravvicinata dell'area pedecollinare. Per chi osserva l'intera fascia pedecollinare della pianura l'immagine inquadrata è delimitata a sinistra dai volumi del complesso religioso della Mucciatella e a destra dalla stupenda chiesa medievale di Roncolo, dominata dall'erta cima del monte Bigiano, sulla cui sommità si estende un vasto bosco. Il piano collinare intermedio è suddiviso secondo mirabili proporzioni dai riquadri regolari dei larghi campi, delle macchie boschive, con inframmezzate le emergenze monumentali del complesso di Montecavolo e delle ville di campagna; la stupenda villa Toschi che domina l'abitato di Montecavolo, la villa Favorita, le possenti forme e il turrito mastio neogotico che si accompagna alla villa Manodori, l'elegante palazzo neoclassico degli Arduini, la villa Plevani.*

Tale composizione architettonica-naturalistica viene poi delimitata e racchiusa verso meridione dalla serie continua di boschi cedui posti lungo il crinale all'interno dei quali fanno parte anche sporadica comparsa, alcuni esemplari di Pino Silvestre, specie arborea ormai rarissima nella pedecollina.”

Il suddetto sub-comparto A, rispetto alle emergenze evidenziate nella dichiarazione di “notevole interesse pubblico”, risulta essere ubicato nella fascia sottostante la prima fascia pedecollinare, quindi in quell'area caratterizzata da un leggero declivio, fondamentale alla percezione di quel paesaggio.

Il progetto urbanistico, in relazione al particolare valore paesaggistico presente, ed in riferimento alle prescrizioni formulate nel parere della Soprintendenza, ha quindi considerato:

- la viabilità interna e i parcheggi della nuova espansione non più come elementi casuali. Da ciò un riordino dei percorsi veicolari e pedonali sia a servizio della residenza sia delle vicine attrezzature sportive prestando massima attenzione a ricucire l'attuale cesura nei collegamenti tra l'area in oggetto e la prima collina;

- il contenimento dimensionale dell'espansione residenziale;
- l'andamento orografico del luogo;
- il verde per definire i vari ambiti dell'area rafforzandone le relazioni non più rigidamente distinte;
- l'area esterna adiacente al confine ovest della piscina scoperta ricompresa, ancorché esterna al perimetro di comparto di Piano Particolareggiato – nelle proposte progettuali di “riqualificazione ambientale”, con correzione dell'improprio rettilineo rappresentato dalla linea di confine che corre diritta in direzione nord-sud, a favore di un andamento più morbido, coerente alla morfologia dei luoghi;
- la riduzione dell'area a parcheggio pubblico con allontanamento dalla strada; impiego di materiali di pavimentazione ad inerbimento totale e studio vegetazione delle essenze da porre a dimora. Le alberature – di prima e seconda grandezza – sono state particolarmente studiate in modo da non ostacolare la percezione visiva delle principali emergenze ambientali.

2.2 - Protezione dai campi elettromagnetici

Nell'area interessata dal progetto urbanistico è presente una linea aerea di media tensione che secca, in direzione est-ovest, il comparto di intervento. In relazione alle disposizioni contenute nella L.R.30/2000 risulta indispensabile, preliminarmente alla realizzazione degli interventi attuativi, l'interramento ai margini del comparto ed in zone non interessate da edificazione dell'attuale linea aerea. Questa soluzione, oltre ad evitare fonti di inquinamento elettromagnetico, determina anche l'eliminazione di un evidente disturbo visivo.

3. La proposta urbanistica: “restyling” paesaggistico ambientale

L'obiettivo del progetto urbanistico è indicare gli elementi su cui costruire le relazioni finalizzate a realizzare un ambito il più possibile unitario. In particolare:

- la direzione nord-sud come asse privilegiato dei nuovi insediamenti;
- nuove piantumazioni in prossimità degli edifici e dei parcheggi di nuova previsione;
- viabilità di servizio alle residenze con rafforzamento dei collegamenti pedonali. Piccoli parcheggi ai margini delle aree attrezzate;
- bordure, macchie arboree collegate al sistema e alle tipologie ancora individuabili nelle aree attigue tali da mitigare l'impatto della nuova espansione e riqualificare l'esistente;
- eliminazione di quegli elementi d'arredo, presenti nell'area, incongrui o inadeguati anche per tipologia di forme e materiale;
- riqualificare anche attraverso interventi di mascheratura le strutture sportive attigue tale da favorire una migliore integrazione tra preesistenze, nuovi interventi e paesaggio circostante.

3. Viabilità, percorsi pubblici e di uso pubblico

Tutti i lotti saranno collegati alla viabilità pubblica. In particolare sono accessibili da Via F.lli Cervi e serviti da viabilità interna. I parcheggi di pertinenza sono previsti coperti (garage posti all'interno dei singoli lotti) mentre i parcheggi pubblici sono localizzati a ovest dell'intervento e collegati alle abitazioni con percorsi pedonali di uso pubblico.

4. Il Verde – analisi paesaggistico-vegetazionale

L'area oggetto del presente Progetto di Piano Particolareggiato, si inserisce tra le ultime propaggini dell'abitato urbano e il paesaggio urbano dell'alta pianura e la prima collina reggiana, dove sono presenti testimonianze della originaria successione di campi coltivati bordati da siepi miste o da carreggiate collegate ad alcune residenze di campagna. Queste, caratterizzate da parchi e giardini storici, hanno avuto la capacità di stemperarsi nell'adiacente paesaggio agrario. E' stata la progressiva espansione urbana ed edilizia che ha determinato nette separazioni.

L'obiettivo del Progetto di Piano Particolareggiato è quello di garantire un processo di riqualificazione che attraverso diverse tipologie d'intervento, perimetrali ed interne, possa ricontestualizzare il nuovo intervento ai luoghi circostanti. Questo consegue la definizione, anche planimetrica, di un sistema arboreo arbustivo distinto per parti ma sempre fra loro strettamente correlati: l'area residenziale con quelle poste a margine, queste con le altre zone d'intervento e le relative vie d'accesso. Tutto ciò, affinché la nuova area residenziale vada a collegarsi, anche nelle proprie forme d'impianto, al sistema di bordure e di macchie ancora esistenti nelle parti contigue all'area interessata.

Il progetto distingue le aree d'intervento in:

- aree residenziali – parti perimetrali ai giardini privati

- spazi pertinenziali alla residenza
- spazi pubblici
- parcheggi.

Arbusti e alberature ammesse nelle varie sottozone:

aree residenziali

- *Arbusti per siepi perimetrali ai giardini residenziali privati*

(strutturate a forma libera)

Carpinus betulus (carpino comune lavorato a siepe)

Corylus avellana (nocciolo)

Cornus mas (corniolo)

Cornus sanguinea (sanguinello)

Ligustrum vulgare (ligustro)

Sambucus nigra (sambuco)

Viburnum lantana (lantana)

Viburnum tinus (lentaggine)

- *Alberature per spazi pertinenziali alla residenza*

Acer campestre (acero campestre)

Carpinus betulus (carpino comune)

Celtis australis (bagolaro)

Corylus avellana (nocciolo)

Fraxinus ornus (orniello)

Populus nigra italica (pioppo)

Populus alba pyramidalis (pioppo cipressino)

Quercus robur (quercia comune)

Alberi da frutto in genere (appartenenti ai generi malus, pirus, prunus)

Ammessi pergolati con rampicanti fiorescenti, sempreverdi e fruttiferi

Spazi pubblici

Alberi:

Acer campestre (acero campestre)

Carpinus betulus (carpino comune)

Fraxinus ornus (orniello)

Arbusti:

Cornus mas (corniolo)

Cornus sanguinea (sanguinello)

Corylus avellana (nocciolo)

Ligustrum vulgare (ligustro)

Sambucus nigra (sambuco)

Viburnum lantana (lantana)

Le alberature non saranno piantate a meno di 3 mt. dall'inizio dei marciapiedi per consentire il regolare sviluppo degli apparati radicali.

La restante superficie dovrà avere una copertura arbustiva con sistemazione a righe sinusoidali con sesto 3x3 con alberi intervallati, tra loro, distanti 6 mt.

Parcheggi

Sempre al fine di migliorare l'interconnessione tra paesaggio e costruito e, nel contempo, garantire l'ombreggiatura del parcheggio si potranno utilizzare aceri campestri e ornielli (*acer campestre* e *fraxinus ornus*). Il sesto d'impianto seguirà l'organizzazione del parcheggio sottolineando soprattutto l'andamento est-ovest. Il fronte strada del parcheggio sarà tale da realizzare un congruo spazio alberato.

La pavimentazione dovrà essere la meno impattante possibile: a "green" (prato armato) nella zona di stallo dell'auto e asfalto drenante nelle strade e corsie.

6. I caratteri architettonici e le tipologie

Nel Piano Particolareggiato PP7 "sub comparto A" per le caratteristiche dell'area individuata all'interno del perimetro delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico di cui il D.M. 1/8/1985 e successivo D.lgs 42/2004, lo schema dell'assetto planimetrico riportato nella cartografia di PRG modificato con la 24° variante parziale, è da ritenersi vincolante nei limiti sottoindicati, così come sono da osservarsi nella progettazione delle nuove costruzioni e nelle opere di urbanizzazione, le seguenti prescrizioni di carattere generale, compositivo, tipologico e dimensionale che possiamo così sintetizzare:

1. L'individuazione grafica dei lotti edificabili e la loro aggregazione dettata dal disegno delle tipologie edilizie indicata nella zonizzazione di PRG è vincolante, non è pertanto consentita la possibilità di una diversa suddivisione degli stessi;
2. La tipologia edilizia da realizzarsi nel sub-comparto "A" compreso in area sottoposta a tutela dal D.lgs 42/2004 è quella della casa singola o abbinata con interposto, in adiacenza ai corpi principali, i vani accessori adibiti a garage così come riportata nella zonizzazione del PRG modificato e vincolante nel rispetto della potenzialità edificatoria dei vari lotti;
3. la destinazione d'uso da prevedersi è quella residenziale è ammesso eventualmente l'uso complementare alla residenza per piccoli uffici pubblici e privati per la prestazione di servizi terziari nella misura del 30% del volume utile edificabile a condizione siano le quote dovute di aree standard;
4. La forma perimetrale delle nuove costruzioni dovrà essere rettangolare, quadrata o una combinazione tra le due evitando eccessive articolazioni privilegiando l'orientamento lungo l'asse nord- sud come evidenziato nelle tavole di progetto;
5. L'altezza massima è prevista in ml. 7,50 con un limite di 2 piani fuori terra con la possibilità di prevedere piani interrati o seminterrati da adibire a locali accessori;
6. Le coperture, a tetto semplice ad una due o più falde, dovranno avere una pendenza compresa tra il 33% e il 40% con andamento costante della linea di colmo; lo sporto di gronda non dovrà superare i 60 cm.;
7. In copertura non sono ammessi abbaini, altane, così come non sono ammessi volumi aggettanti dal corpo principale del fabbricato quali portici e balconi sono ammessi pergolati o frangisole di dimensioni contenute lungo i fronti esposti a sud per favorire l'ombreggiamento estivo;
8. I manti di copertura in tegole o coppi dovranno avere colorazione naturale o antichizzata;
9. il paramento murario esterno dovrà essere realizzato con intonaco e tinteggio (a calce o a velatura silossanica);
10. I serramenti esterni per finestre e porte finestre, di forma rettangolare, dovranno essere realizzati con scuri in legno con tipologia a "tagliere" verniciati a smalto opaco. Parimenti i portoncini d'ingresso ed i portoni dei garage dovranno essere in legno o rivestiti in legno a doghe orizzontali o verticali verniciati o mordenzati come gli scuri;
11. I davanzali dovranno essere in pietra naturale, cemento e inerti naturali, tavelle laterizie; sono vietati davanzali realizzati in mattoni posti a coltello;
12. Le ringhiere dovranno essere a disegno semplice in ferro verniciato nero micaceo;
13. I comignoli dovranno essere a disegno semplice e contenuti nel numero;
14. Le antenne televisive dovranno essere centralizzate e nel numero di una per edificio;
15. I corpi illuminanti da prevedersi all'interno dei vari lotti dovranno essere a disegno semplice ed uniforme e di altezza compresa fra i 50 e 120 cm, sono da evitare le illuminazioni a carattere scenografico o apparecchi che per forma e tipologia contribuiscano a fenomeni di inquinamento luminoso;
16. le porzioni di area cortiliva pavimentate dovranno garantire esclusivamente l'accesso carraio e l'accesso pedonale oltre ai parcheggi privati pertinenziali della costruzione residenziale; la restante area dovrà essere progettata a verde;
17. Le aree sistemate a verde dovranno prevedere piantumazioni con essenze autoctone di specie e varietà diversificate evitando nel lato verso il parco piantumazioni in filare con andamento regolare;
18. Le aree comprese nel comparto e classificate a verde privato sono inibite all'edificazione e dovranno essere piantumate e/o utilizzate per la mobilità pedonale o carrabile di servizio al lotto edificabile;
19. Le pavimentazioni delle aree cortilive debbono essere a basso impatto ambientale, tipo acciottolato, ecogreen, emulsione bituminosa, con graniglia stesa a più strati, ghiaietto lavato, o in pietra naturale;
20. La viabilità primaria e secondaria di servizio ai lotti deve essere progettata secondo i principi ed i limiti delle strade "30";
21. I cancelli e le recinzioni, da prevedersi in modo uniforme per tutto il sub-comparto dovranno essere previste: sulla viabilità pubblica e privata in muretti intonacati dell'altezza massima di 50cm con sovrastante copertina in pietra naturale e cancellata in ferro dell'altezza massima di 150cm; sul verde pubblico e a confine fra i lotti in rete plastificata color verde accostata con siepi e/o cespugliati di varie essenze autoctone alternate.

PP7 – sub-comparto “7B”

1. L'inquadramento territoriale

Il Sub-comparto “B”, viene redatto conformemente all'assetto urbanistico e alle disposizioni contenute all'art.20.9 delle N.t.A come modificato dalla recente 24° variante parziale al P.R.G. redatta ai sensi dell'Art. 14 della L.R. 47/78 e successive integrazioni e modificazioni.

La suddetta variante al PRG, relativa all'area oggetto del presente sub-comparto “B”, nasce dal recepimento dei contenuti assunti con la deliberazione Consiliare n.88 del 14.10.2004 e successiva convenzione ai sensi dell'art.11 della L.241/90 e dell'art.18 della L.R.20/2000 stipulata fra l'Amministrazione e la proprietà dell'area in data 14.10.2004.

In particolare, a seguito dell'approvazione della 24° variante parziale al PRG si è attuato un trasferimento di parte della potenzialità edificatoria originaria del P.P 7 già previsto nel P.R.G. vigente in Via F.lli Cervi, con la classificazione della parte di area ceduta dai privati all'Amministrazione comunale sita in Via Montegrappa, in sede di accordo, in zona residenziale di espansione sottoposta a P.P di iniziativa pubblica (sub-comparto P.P.7B), per una estensione territoriale di mq.15.117 ed una potenzialità edificatoria di mc. 7.243, conseguente alla delocalizzazione della suddetta volumetria.

Complessivamente il comparto P.P.7 ha una superficie territoriale di mq 43.707 per una potenzialità edificatoria pari a 16.408 mc paria a 6.077,03 mq di superficie utile.

2. Limitazioni

Sul lato Nord del sub-comparto PP 7B come desumibile dalla tavola di progetto di P.R.G., presente una limitazione all'edificabilità costituita dalla presenza del “limite di arretramento della edificazione dalle strade, dai canali e dai corsi d'acqua”.

Il limite di arretramento all'edificazione, desunto dalla cartografia di P.R.G. è pari a ml.10,00

3. La proposta urbanistica

Segno forte e fondatore del piano è l'asse viario alberato che attraversa centralmente l'area in direzione est-ovest. Questa crea due macroaree a nord e a sud su cui si attestano i vari lotti edificabili. Al centro dell'asse viario si apre uno slargo da destinare a zona a verde pubblico a soddisfazione degli standard. I parcheggi richiesti sono individuati sia lungo l'asse viario principale, sia lungo le strade secondarie di penetrazione a servizio dei lotti. Un tracciato di pista ciclabile affianca la via principale. Molta attenzione dovrà quindi essere posta in fase esecutiva nei rapporti tra strada, marciapiede, parcheggi, pista ciclabile e filare alberato che di fatto costituisce l'elemento unificante di tutto l'intervento.

4. Viabilità e percorsi d'accesso

Tutti i lotti saranno collegati alla viabilità pubblica. In particolare saranno accessibili da Via Montegrappa e serviti da viabilità interna. I parcheggi di pertinenza sono previsti sia coperti (garage posti all'interno dei singoli lotti) che scoperti, mentre i parcheggi pubblici sono localizzati all'interno del perimetro del comparto.

5. Il Verde – analisi paesaggistico-vegetazionale

Il progetto ammette l'utilizzo di sole determinate essenze e per la loro tipologia e sesto d'impianto distingue le aree d'intervento in:

aree residenziali – parti perimetrali ai giardini privati
spazi pertinenziali alla residenza
spazi pubblici
parcheggi.

Arbusti e alberature ammesse nelle varie sottozone:

aree residenziali

- *Arbusti per siepi perimetrali ai giardini residenziali privati*

(strutturate a forma libera)

Carpinus betulus (carpino comune lavorato a siepe)

Corylus avellana (nocciolo)

Cornus mas (corniolo)

Cornus sanguinea (sanguinello)
Ligustrum vulgare (ligustro)
Sambucus nigra (sambuco)
Viburnum lantana (lantana)
Viburnum tinus (lentaggine)

• *Alberature per spazi pertinenziali alla residenza*

Acer campestre (acero campestre)
Carpinus betulus (carpino comune)
Celtis australis (bagolaro)
Corylus avellana (nocciolo)
Fraxinus ornus (orniello)
Populus nigra italica (pioppo)
Populus alba pyramidalis (pioppo cipressino)
Quercus robur (quercia comune)
Alberi da frutto in genere (appartenenti ai generi malus, pirus, prunus)
Ammessi pergolati con rampicanti fiorenti, sempreverdi e fruttiferi

Spazi pubblici

Alberi:

Acer campestre (acero campestre)
Carpinus betulus (carpino comune)
Fraxinus ornus (orniello)

Arbusti:

Cornus mas (corniolo)
Cornus sanguinea (sanguinello)
Corylus avellana (nocciolo)
Ligustrum vulgare (ligustro)
Sambucus nigra (sambuco)
Viburnum lantana (lantana)

Le alberature non saranno piantate a meno di 3 mt. dall'inizio dei marciapiedi per consentire il regolare sviluppo degli apparati radicali.

La restante superficie dovrà avere una copertura arbustiva con sistemazione a righe sinusoidali con sesto 3x3 con alberi intervallati, tra loro, distanti 6 mt.

Parcheggi

Sempre al fine di migliorare l'interconnessione tra paesaggio e costruito e, nel contempo, garantire l'ombreggiatura del parcheggio si potranno utilizzare aceri campestri e ornielli (*acer campestre* e *fraxinus ornus*). Il sesto d'impianto seguirà l'organizzazione del parcheggio sottolineando soprattutto l'andamento est-ovest. Il fronte strada del parcheggio sarà tale da realizzare un congruo spazio alberato.

La pavimentazione dovrà essere la meno impattante possibile: a "green" (prato armato) nella zona di stallo dell'auto e asfalto drenante nelle strade e corsie.

6. I caratteri architettonici e le tipologie

Per il sub comparto B lo schema dell'assetto planimetrico riportato nella cartografia di PRG modificato è da ritenersi vincolante nei limiti sotto indicati, così come sono da osservare nella progettazione delle nuove costruzioni e nelle opere di urbanizzazione, le seguenti prescrizioni di carattere generale, compositivo, tipologico e dimensionale che possiamo così sintetizzare:

1. L'individuazione grafica dei lotti edificabili e la loro aggregazione dettata dal disegno delle tipologie edilizie indicata nella zonizzazione di PRG è vincolante, non è pertanto consentita la possibilità di una diversa suddivisione degli stessi;
2. Le tipologie edilizie da realizzarsi nel sub-comparto B, così come riportata nella zonizzazione del PRG modificato e vincolante nel rispetto della potenzialità edificatoria dei vari lotti, sono quelle riportate nella Tav. 7.b di progetto e precisamente: casa singola, abbinata, a schiera, a masoinette, palazzina o condominiale;
3. la destinazione d'uso da prevedersi è quella residenziale. E' eventualmente ammesso, a condizione sia previsto in sede di progetto esecutivo il reperimento degli standard urbanistici, l'uso complementare alla residenza di piccoli uffici pubblici o privati per la prestazione di servizi terziari, nella quota massima di un 30% del volume utile edificabile;

4. La forma perimetrale delle nuove costruzioni dovrà essere rettangolare, quadrata o una combinazione tra le due evitando eccessive articolazioni.
5. L'altezza massima è prevista in ml. 7,50 con un limite di 2 piani fuori terra con la possibilità di prevedere piani interrati o seminterrati da adibire a locali accessori;
6. Le coperture, a tetto semplice ad una, due falde, o più falde, dovranno avere una pendenza compresa tra il 33% e il 40% con andamento costante della linea di colmo; lo sporto di gronda non dovrà superare i 60 cm.;
7. In copertura non sono ammessi abbaini o altane, così come non sono ammessi volumi aggettanti dal corpo principale del fabbricato quali portici e balconi.
8. I manti di copertura in tegole o coppi dovranno avere colorazione naturale o antichizzata;
9. il paramento murario esterno dovrà essere realizzato con intonaco e tinteggio (a calce o a velatura silossanica);
10. I serramenti esterni per finestre e porte finestre, di forma rettangolare, dovranno essere realizzati con scuri in legno con tipologia a "tagliere" verniciati a smalto opaco. Parimenti i portoncini d'ingresso ed i portoni dei garage dovranno essere in legno o rivestiti in legno a doghe orizzontali o verticali verniciati o mordenzati come gli scuri;
11. I davanzali dovranno essere in pietra naturale, cemento e inerti naturali, tavelle laterizie; sono vietati davanzali realizzati in mattoni posti a coltello;
12. Le ringhiere dovranno essere a disegno semplice in ferro verniciato nero micaceo;
13. I comignoli dovranno essere a disegno semplice e contenuti nel numero;
14. Le antenne televisive dovranno essere centralizzate e nel numero di una per edificio;
15. I corpi illuminanti da prevedersi all'interno dei vari lotti dovranno essere a disegno semplice ed uniforme e di altezza compresa fra i 50 e 120 cm, sono da evitare le illuminazioni a carattere scenografico o apparecchi che per forma e tipologia contribuiscano a fenomeni di inquinamento luminoso;
16. le porzioni di area cortiliva pavimentate dovranno garantire esclusivamente l'accesso carraio e l'accesso pedonale oltre ai parcheggi privati pertinenziali alla costruzione residenziale; la restante area dovrà essere progettata a verde;
17. Le aree sistemate a verde dovranno prevedere piantumazioni con essenze autoctone di specie e varietà diversificate evitando nel lato verso il parco piantumazioni in filare con andamento regolare;
18. Le aree comprese nel comparto e classificate a verde privato sono inibite all'edificazione e dovranno essere piantumate e/o utilizzate per la mobilità pedonale o carrabile di servizio al lotto edificabile;
19. Le pavimentazioni delle aree cortilive debbono essere a basso impatto ambientale, tipo acciottolato, ecogreen, emulsione bituminosa, con graniglia stesa a più strati, ghiaietto lavato, o in pietra naturale;
20. La viabilità primaria e secondaria di servizio ai lotti deve essere progettata secondo i principi ed i limiti delle strade "30";
21. I cancelli e le recinzioni, da prevedersi in modo uniforme per tutto il sub-comparto dovranno essere previste: sulla viabilità pubblica e privata in muretti intonacati dell'altezza massima di 50cm con sovrastante copertina in pietra naturale e cancellata in ferro dell'altezza massima di 150 cm; sul verde pubblico e a confine fra i lotti in rete plastificata color verde accostata con siepi e/o cespugliati di varie essenze autoctone alternate.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

Capo I - Norme generali

art.1	Contenuti, campo di applicazione e validità del Progetto di Piano Particolareggiato	pag	9
art.2	Elaborati del Progetto di Piano Particolareggiato	pag	9
art.3	Destinazioni d'uso	pag	10
art.4	Parametri urbanistici ed edilizi	pag	10
art.5	Aree di cessione (U1 e U2)	pag	12
art.6	Progetto di Piano Particolareggiato – varianti -	pag	12
art.7	I Titoli abilitativi edilizi - varianti	pag	12
art.8	Autorizzazione paesaggistica	pag	13

Capo II – Attuazione

art.9	Modalità di attuazione del Piano attuativo	pag	13
art.10	Protezione dai campi elettromagnetici	pag	13
art.11	Arredo urbano	pag	13
art.12	Regolamenti di gestione	pag	14

Capo III - Requisiti ambientali

art.13	Coerenza d'insieme degli interventi e rispetto del Progetto di Piano Particolareggiato	pag	14
--------	--	-----	----

Capo IV – Requisiti architettonici

art.14	Requisiti architettonici degli edifici	pag	15
art.15	Coordinamento delle altezze e delle sagome	pag	15
art.16	Impianti	pag	15
art.17	Norme finali	pag	16

PP7 (SUB-COMPARTI "A" e "B")

CAPO I – NORME GENERALI

Art.1 – Contenuti, campo di applicazione e validità del progetto di piano particolareggiato

- 1.1 Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "PP7 in località Montecavolo" costituisce strumento urbanistico attuativo alle previsioni del P.R.G vigente di Quattro Castella, che classifica il comparto in oggetto tra le zone omogenee di tipo "C": parti del territorio comunale riservate all'espansione dei centri urbani, secondo le previsioni dimensionali riportate nella relazione illustrativa di progetto. Più nello specifico, "Zona C2 residenziale di espansione soggetta a piano particolareggiato (Art.20.9) delle N.t.A"
- 1.2 La presente normativa viene redatta, conformemente alle indicazioni contenute nella 24° variante parziale al PRG, ai fini di regolare l'attuazione del Progetto di Piano Particolareggiato P.P.7, e si applica alle aree comprese nel perimetro di comparto delimitato dalle indicazioni delle tavole del P.R.G. vigente del Comune di Quattro Castella.
- 1.3 L'area del comparto P.P.7 sottoposta a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica è in parte per il sub comparto "A" sottoposta alla tutela dei Beni paesaggistici di cui alla parte terza del D.Lgs 22.01.2004, n.42, art.136, in forza della dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area pedecollinare Roncolo-Montecavolo.
- 1.4 In caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo tra elaborati grafici e norme di attuazione, prevale la norma scritta.
- 1.5 Fatte salve specifiche indicazioni e prescrizioni, le disposizioni normative descritte nelle presenti norme sono applicabili ad entrambi i sub-comparti urbanistici.

Art.2 – Elaborati costituenti il progetto di Piano Particolareggiato

Il Progetto di Piano Particolareggiato "PP7 in località Montecavolo", si compone dei seguenti elaborati:

PP7 SUB-COMPARTO A		
n° Tav.	Titolo Elaborati	Scala
	<i>STATO ATTUALE</i>	
	Relazione geologica e geotecnica*	
1.a	Estratto del P.R.G e Catastale vigente	1:2000
2.a	Documentazione fotografica	
3.a	Estratto Carta Tecnica Regionale	1:2000
4.a	Rilievo planaltimetrico dello stato di fatto	1:500
	<i>PROGETTO</i>	
5.a	Estratto del P.R.G	1:1000
6.a	Planimetria generale	1:500
7.a	Schema dei Lotti	1:500
8.a	Tavola delle zone	1:500
9.a	Impianti a rete - Schema delle Fognature e acque meteoriche	1:500
10.a	Impianti a rete - Schema Impianto Telefonico	1:500
11.a	Impianti a rete - Schema rete di distribuzione Acqua e Gas	1:500
12.a	Impianti a rete - Schema della pubblica illuminazione e dell'energia elettrica	1:500
13.a	Planimetria delle Urbanizzazioni da realizzare e delle aree da cedere	1:500
14.a	Particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione	1:50 - 1:10
15	Tavola delle Proprietà	1:1000
	Relazione Tecnica descrittiva e Norme di Attuazione	
	Valutazione di clima acustico	
	Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione	
	Bozza di Convenzione	

PP7 SUB-COMPARTO B		
n° Tav.	Titolo Elaborati	Scala
	<i>STATO ATTUALE</i>	
	Relazione geologica e geotecnica*	
1.b	Estratto del P.R.G e Catastale vigente	1:2000
2.b	Documentazione fotografica	

3.b	Estratto Carta Tecnica Regionale	1:2000
4.b	Rilievo planoaltimetrico dello stato di fatto	1:500
	PROGETTO	
5.b	Estratto del P.R.G	1:1000
6.b	Planimetria generale	1:500
7.b	Schema dei Lotti	1:500
8.b	Tavola delle zone	1:500
9.b	Impianti a rete - Schema delle Fognature e acque meteoriche	1:500
10.b	Impianti a rete - Schema Impianto Telefonico	1:500
11.b	Impianti a rete - Schema rete di distribuzione Acqua e Gas	1:500
12.b	Impianti a rete - Schema della pubblica illuminazione e dell'energia elettrica	1:500
13.b	Particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione	1:50 -1:10
14.b	Particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione	1:50 -1:10
	Relazione Tecnica descrittiva e Norme di Attuazione	
	Valutazione di clima acustico	
	Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione	
	Bozza di Convenzione	

* Per quanto riguarda la Relazione geologica e geotecnica si intende allegata in base alla L.R. in quanto già presentata nel precedente Piano Particolareggiato e quindi in possesso dell'Amministrazione Comunale

Art.3 – Destinazioni d'uso

- 3.1.1 A seguito della approvazione della 24° variante parziale al P.R.G, nonché dell'art.20.9 delle relative N.t.A, si specifica che le costruzioni ammesse nel comparto sono finalizzate alla costruzione di edifici residenziali.
- 3.1.2 sono ammessi, avendo reperito nel progetto di comparto le relative quote standards, gli usi complementari alla residenza per piccoli uffici pubblici e privati per la prestazione di servizi terziari, nella misura massima del 30% del volume utile edificabile.

Art.4 - Parametri urbanistici ed edilizi

- 4.1 Ai fini dell'attuazione del presente Progetto di Piano Particolareggiato si applicano i dispositivi riportati nelle presenti Norme.
- 4.2 Il Progetto di Piano particolareggiato prevede la realizzazione di un volume utile pari a mc.16.408, corrispondenti a mq. 6077,03 di Superficie utile (SU), per vani con altezza di 2,7 ml computata ai sensi dell'art.8.1.a delle N.t.A del vigente P.R.G e suddivisi come quantità ammissibile nei due sub-comparto "A" e "B", nella tabella che segue.
- 4.3 La tabella dei dati del progetto di Piano Particolareggiato viene qui di seguito riportata e la tavola seguente illustra la collocazione degli standard urbanistici richiesti, adeguati alla potenzialità edificatoria del comparto.

Tabella standard urbanistici ed indici edilizi

	P.R.G	Progetto PP7- sub-comparto A	Progetto PP7- sub-comparto B	TOTALE P.P.7
Superficie territoriale	Perimetro di comparto	Mq 28.590	Mq15.117	Mq 43.707
Volume utile ammesso	Mc 16.408	Mc 9.165	Mc 7.293	Mc 16.408
Superficie utile ammessa	Mq 6.077,03	Mq 3.394,44	Mq 2.682,59	Mq 6.077
Aree di Urbanizzazione(art.20.9, lett.i)				
Verde pubblico di urbanizzazione primaria e attrezzature urbane.	2.625,28 (16 mq/100 mc)	mq. 2.150 (da cedere) 11.917	mq. 3.056	mq. 5.206 (da cedere) 11.917
Aree di U1				
U1 (Strade Viabilità pedonale e ciclabile)	2.297,12 (14 mq/100 mc)	mq. 3.259	mq. 2.948	mq. 6.207
Parcheggi pubblici (P1)	1.215,40 (20 mq/100 mq Su)	mq. 1.504	mq. 736	mq. 2.240
Parcheggi pubblici (P1) esterni al comparto		mq. 180		mq. 180

Parametri Edilizi				
Altezza massima ammessa	ml.7,50			MI 7,50
N° piani utili fuori terra	2+ sott.	2+ sott.	2+ sott.	2+ sott.
Superficie fondiaria	St - (U1+U2)	2 piani F.T	2 piani F.T	
Rapporto di copertura "Q"	40% Sf	40% S.f.	40% S.f.	40% S.f.
Distanze:				
dai confini di proprietà e si zona omogenea	ml. 5,00	MI 5,00	MI 5,00	MI 5,00
Da pareti finestrate di edifici antistanti	ml. 10,00	ml. 10,00	ml. 10,00	MI 10,00
dal perimetro e dalle strade di comparto	ml. 5,00	ml. 5,00	ml. 5,00	MI 5,00

- 4.4 Le distanze dai confini, dalle strade e tra i fabbricati sono desumibili dagli elaborati grafici del progetto di piano Particolareggiato. In nessun caso potranno essere inferiori ai limiti prescritti dalle N.t.A del vigente P.R.G. In tutti i casi è tassativo il rispetto della distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti, mai inferiore a ml.10,00.
- 4.5 La SU ed il volume realizzabile è computato ai sensi dell'art.8.1a delle N.t.A del P.R.G. Per quanto riguarda le SU delle singole unità di intervento essa dovrà come limite massimo corrispondere a quella descritta nella Tabella allegata al presente Progetto.
- 4.6 Qualora nella progettazione di taluni lotti di intervento non sia utilizzato l'intero volume utile ammesso dal Piano Particolareggiato, il volume residuo non potrà essere riutilizzato nell'edificazione degli altri lotti compresi all'interno del comparto

Tab.1 – Sintesi della potenzialità edificatoria realizzabile nei sub-comparti suddivisa per i lotti edificabili.

	lotto	Sub-lotto	Sf/mq	Volume mc	S.Utile mq	N° piani	Hmax	N° max alloggi 85mq/alloggio
Progetto PP7 Sub-comparto A	1	1a	516,87	1000,00	370,37	2+sott.	7,50	2
		1b	513,13					
	2		678,00	660,00	244,44	2+sott.	7,50	3
	3		665,00	645,00	238,88	2+sott.	7,50	3
	4		580,00	570,00	211,11	2+sott.	7,50	3
	5		732,00	710,00	262,96	2+sott.	7,50	3
	6	6a	602,18	1320,00	488,88	2+sott.	7,50	3
		6b	754,82					
	7	7a	670,27	1455,00	538,88	2+sott.	7,50	3
		7b	827,73					
	8	8a	747,09	2805,00	1038,88	2+sott.	7,50	3
		8b	899,19					
		8c	613,80					
		8d	622,92					
TOTALE		14	9423,00	9.165,00	3.394,44	2+sott.	7,50	40

	lotto	Sf	Volume	SU	Np	Hmax	N° max alloggi
Progetto PP7 Sub-comparto B	9	2553,00	2480,00	918,52	2+sott.	7,50	11
	10	696,5	675,00	250,00	2+sott.	7,50	3
	11	696,5	675,00	250,00	2+sott.	7,50	3
	12	1343,00	1305,00	483,33	2+sott.	7,50	6
	13	1745,00	1700,00	629,63	2+sott.	7,50	7
	14	850,00	408,00	151,11	2+sott.	7,50	2
TOTALE	6 lotti	7.884,00	7.243,00	2.682,59	2+sott.	7,50	32

TOTALE COMPARTO P.P. 7	lotto	Sf	Volume	SU	Np	Hmax	N° max alloggi
	14 lotti	17.307,00	16.408,00	6.077,03	2+soft.	7,50	72

Le quantità di aree standards previste nel P.P.

Stralcio funzionale "Sub-comparto P.P.7A" :

Parcheggi pubblici di U1 = Mq 1.684 (di cui Mq 1.504 all' interno del sub-comparto e Mq 180 all' esterno)
pari a 27,7 mq/100 mq utile residenziali

Posti auto n° 54 all' interno del sub-comparto e 14 all' esterno

Verde pubblico di U1 = Mq 2.219 (di cui Mq 2.150 all' interno del sub-comparto e Mq 69 all' esterno)
pari a 24,3 mq/100 mc utili residenziali

Aree per la viabilità, marciapiedi e pedonali ciclabili = mq 3.259 pari al 11,40% della superficie territoriale.

Totale aree di cessione mq 6.913 pari a 75,43 mq/100mc maggiore dei 30mq/100mc disposti dall'Art. 20.9 delle NTA, oltre alla cessione di mq 11.917 da cedere con interventi a carico dell' Amm. Comunale.

La superficie fondiaria e il verde privato individuata nel sub-comparto P.P.7A del comparto di mq 9.778 è pari al 34,20% della superficie territoriale.

Nota: la previsione di 1.504 mq di parcheggi di U1 per n° 54 posti auto soddisfano oltre alla quota dovuta di 20mq/100mq di S.utile residenziale, anche il limite di un posto auto per alloggio, e nel contempo anche la quota dovuta delle eventuali destinazioni complementari alla residenza, in quanto a fronte della quota calcolata , ai sensi dell'Art. 5 delle NTA del PRG vigente, di 679 mq per la residenza per 40 posti auto, la quota aggiuntiva per gli usi complementari è calcolata in 51 mq per un totale di 730 inferiore a quella prevista nel P.P.7A . di 1504 mq.

Stralcio funzionale "Sub-comparto P.P.7B" :

Parcheggi pubblici di U1 = Mq 736
pari a 27,2 mq/100 mq utile residenziali

Posti auto n° 57

Verde pubblico di U1 = Mq 3.056
pari a 42,2 mq/100 mc utili residenziali

Aree per la viabilità, marciapiedi e pedonali ciclabili = mq 2.948 pari al 19,50% della superficie territoriale.

Totale aree di cessione mq 6.740 da realizzare
pari a 93,05 mq/100mc maggiore dei 30mq/100mc disposti dall'Art. 20.9 delle NTA

La superficie fondiaria e il verde privato individuata nel sub-comparto P.P.7B del comparto di mq 8.122 è pari al 53,73% della superficie territoriale.

Nota: la previsione di 736 mq di parcheggi di U1 per n° 57 posti auto soddisfano oltre alla quota dovuta di 20mq/100mq di S.utile residenziale, anche il limite di un posto auto per alloggio, e nel contempo anche la quota dovuta delle eventuali destinazioni complementari alla residenza, in quanto a fronte della quota calcolata , ai sensi dell'Art. 5 delle NTA del PRG vigente, di 536,52 mq per la residenza per 32 posti auto, la quota aggiuntiva per gli usi complementari è calcolata in 40,24 mq per un totale di 576,76 inferiore a quella prevista nel P.P.7B . di 736 mq.

Comparto P.P.7” :

Parcheggi pubblici di U1 = Mq 2.240

pari a 36,75 mq/100 mq utile residenziali

Posti auto n° 111

Verde pubblico di U1 = Mq 5.206

pari a 31,72 mq/100 mc utili residenziali

Aree per la viabilità, marciapiedi e pedonali ciclabili = mq 6.207 pari al 14,20 % della superficie territoriale.

Totale aree di cessione mq 13.653 di U1 pari a 83,21 mq/100mc maggiore dei 30mq/100mc disposti dall'Art. 20.9 delle NTA

Totale aree di cessione 13.653 + 11.917 = 25.570 (comprehensive delle aree da cedere per interventi a carico dell'Amministrazione comunale.

La superficie fondiaria e il verde privato individuata nel comparto P.P.7 di mq 17.900 è pari al 40,95 % della superficie territoriale.

Nota: la previsione di 2.240 mq di parcheggi di U1 per n° 111 posti auto soddisfano oltre alla quota dovuta di 20mq/100mq di S.utile residenziale, anche il limite di un posto auto per alloggio, e nel contempo anche la quota dovuta delle eventuali destinazioni complementari alla residenza, in quanto a fronte della quota calcolata, ai sensi dell'Art. 5 delle NTA del PRG vigente, di 1219,09 mq per la residenza di 72 posti auto, la quota aggiuntiva per gli usi complementari è calcolata in 91,24 mq per un totale di 1310,33 inferiore a quella prevista nel P.P7. di 2.240 mq.

- 4.8 Le altezze dei fabbricati si determinano secondo le disposizioni previste dall'art.8.7 delle N.t.A del vigente P.R.G, nonché dell'art.33 del Regolamento Edilizio approvato con deliberazione consiliare del 13.01.2004. In ogni caso i fabbricati non potranno eccedere i ml.7,50.
- 4.9 I parcheggi di pertinenza (P3) dovranno essere ricavati nell'area pertinenziale internamente ai lotti, o come autorimesse nell'ambito dei corpi edilizi. I parcheggi di pertinenza sono stati dimensionati nel rispetto dello standard di 30 mq/100 mq di SU. In ogni caso dovrà essere assicurata la disponibilità di almeno 2 posti auto per alloggio, di cui almeno uno coperto, in autorimesse chiuse ricavate al piano terra o negli interrati/seminterrati e/o in adiacenza ai corpi edilizi abitativi principali, così come riportato nell'elaborato "Tipologie" del presente Progetto Particolareggiato.
- 4.10 Limitatamente al sub-comparto B, le autorimesse coperte sono ricavabili al piano terra o a piani interrati/seminterrati, entro la sagoma dell'edificio.
- 4.11 In relazione alla particolare sensibilità paesaggistica cui è sottoposto il sub-comparto "A" di intervento, non è consentita la realizzazione di interrati qualora collegati al piano di campagna con rampe carrabili.

Art.5 – Aree di urbanizzazione (U1 e U2)

- 5.1 Sono individuate nel planivolumetrico (Tav. 13a e 13b) con specifica retinatura e simbologia nell'ambito dei due sub-comparti e sono destinate alla realizzazione delle opere, impianti ed attrezzature di urbanizzazione primaria a diretto servizio dei previsti fabbricati del Piano Particolareggiato, quali strade, marciapiedi e ciclabili, verde pubblico, reti tecnologiche per la distribuzione dell'acqua potabile, del gas, dell'energia elettrica, del telefono, della illuminazione e delle fognature acque bianche e nere.
- 5.2 La loro attuazione dovrà avvenire a cura e spesa dei Soggetti Attuatori sulla scorta di un apposito progetto esecutivo da redigersi sulla scorta delle previsioni del Piano Particolareggiato, e nel rispetto della vigente legislazione in materia nonché nei termini e con le modalità esecutive e di controllo previsti nella Convenzione attuativa.
- 5.3 In sede di progettazione esecutiva e/o di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono consentite modeste modifiche ai tracciati della viabilità e dei percorsi pedonali dei parcheggi pubblici e delle reti tecnologiche di P.P., qualora si renda necessario a seguito di più approfondite verifiche sul posto o per motivi di opportunità tecnico esecutiva in accordo con l'Amministrazione Comunale o con le aziende erogatrici dei pubblici servizi, senza che ciò comporti la necessità di una variante allo strumento urbanistico approvato, a condizione che risulti comunque inalterato l'assetto urbanistico e viabilistico complessivo del P.P. e non comportino riduzioni delle quote delle aree standards.

5.4 L'individuazione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, sono quelle risultanti dal frazionamento allegato, riportate particella per particella nella Convenzione Urbanistica, così come individuate negli elaborati delle Tavole 13.a.e 13 b .

5.4.1 I Soggetti Attuatori si impegnano ad iniziare i lavori inerenti la realizzazione delle opere di U1 del P.P.7 nel termine massimo di un anno dalla data della stipula della convenzione edilizia, e s'impegnano altresì a completare e rendere agibili e collaudabili le opere e gli impianti di urbanizzazione, nel termine massimo di 3 anni a decorrere dalla data di inizio dei lavori delle suddette opere.

Art.6 – Progetto di Piano Particolareggiato – varianti

- 6.1 Costituiscono varianti allo strumento urbanistico attuativo, da formare ai sensi di legge e da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale le seguenti modificazioni al Progetto di Piano Particolareggiato:
- Modificazioni sostanziali allo schema ordinatore della viabilità, dei parcheggi pubblici, dei pedonali di collegamento;
 - Modificazioni sostanziali all'assetto del verde e dell'impianto vegetazionale;
 - Modificazioni sostanziali che riguardino l'organizzazione volumetrica e l'assetto planimetrico degli edifici nel sub-comparto P.P.7A;
 - Variazioni progettuali che incidano sullo schema ordinatore di riqualificazione paesaggistica, già approvato dalla competente Soprintendenza.
 - Modifiche al perimetro del comparto;
- 6.2 Eventuali modifiche non ricomprese nel precedente punto 6.1, sono da ritenersi ammissibili in sede di richiesta di rilascio dei titoli abilitativi ad intervenire.

Art.7 - Titoli abilitativi edilizi – varianti

7.1 In sede di presentazione dei progetti per la richiesta di rilascio del permesso di costruire, delle singole costruzioni residenziali, sono ammesse le seguenti modifiche al Progetto di Piano Particolareggiato, senza che queste comportino variante allo strumento urbanistico attuativo:

Per il sub-comparto "A"

Modifiche distributive allo schema delle abitazioni, nel limite degli alloggi massimi previsti, per ogni lotto d'intervento;

Modifiche non sostanziali alla configurazione dei profili, sia planimetrici che altimetrici (sagoma), degli organismi edilizi previsti dal Progetto particolareggiato, nel rispetto comunque dell'altezza massima consentita, fermo restando l'assetto planivolumetrico e l'organizzazione degli spazi cortilivi privati delle unità di intervento che si affacciano sulla viabilità pubblica.

Modifiche alle opere di U1 come meglio precisate all'Art 16.1 delle presenti NTA;

Per il sub-comparto "B"

Modifiche alle tipologie edilizie da realizzare nei vari lotti, nel limite degli alloggi massimi ammessi per ogni lotto;;

Modifiche anche sostanziali alla configurazione dei profili, sia planimetrici che altimetrici (sagoma), degli organismi edilizi previsti dal Progetto particolareggiato, nel rispetto comunque dell'altezza massima consentita delle tipologie previste e dei requisiti compositivi-tipologici e architettonici di cui all'Art. 14 delle presenti NTA,

Modifiche alle opere di U1 come meglio precisate all'Art 16.1 delle presenti NTA;

Per il comparto P.P.7

a. Non sono ammessi trasferimenti di cubature di volume utile da una unità di intervento all'altra.

b. La progettazione delle autorimesse poste in adiacenza tra di loro sul confine di proprietà dei singoli lotti debbono essere progettate unitariamente e di comune accordo tra le ragioni confinanti ed avere le medesime caratteristiche planivolumetriche ed unitarietà delle bucaure nei prospetti.

Art. 8 - Autorizzazione paesaggistica

- 8.1 Il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi edificatori previsti nel sub-comparto "7A" è subordinato al rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica, e successiva comunicazione alla Soprintendenza di Bologna ai sensi dell'Art. 159 del D.lgs 42/2004 per l'esercizio del potere di annullamento riconosciuto al Ministero.
- 8.2 Alla richiesta di rilascio della autorizzazione paesaggistica deve essere allegata la documentazione prevista nell'Accordo stipulato tra il Ministero per i Beni e le attività Culturali, la Regione Emilia Romagna e le Associazioni delle Autonomie locali.
- 8.3 L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dallo Sportello Unico dell'Edilizia, sulla scorta della valutazione di compatibilità ambientale effettuata dalla Commissione per la Qualità architettonica e per il paesaggio.

CAPO II – ATTUAZIONE

Art.9 – Modalità di attuazione del P.P.

- 9.1 I soggetti attuatori hanno la facoltà di poter dare corso alla realizzazione delle opere di urbanizzazione nei relativi sub-comparti attuativi "A" e "B", previa presentazione del relativo progetto esecutivo per il rilascio del necessario permesso di costruire.
- 9.2 Gli interventi edificatori potranno realizzarsi, alla richiesta di permesso di costruire, per lotti edificabili a condizione siano rispettati i disposti di cui all'Art. 7 delle presenti NTA
- 9.3 Ogni intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia sarà subordinato al titolo abilitativo edilizio necessario, a norma delle disposizioni vigenti.
- 9.4 I progetti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio, oltre che alle presenti norme, dovranno essere conformi alla vigente strumentazione urbanistico-edilizia, nonché alle normative specifiche di settore.

Art.10 – Protezione dai campi elettromagnetici

- 10.1 La realizzazione degli interventi edilizi nel Sub-comparto PP7A dovrà essere preceduta dall'interramento della linea elettrica di media tensione che attraversa il comparto, secondo le modalità esecutive concordate con gli Enti competenti, (ARPA e AUSL) e previa valutazione di compatibilità del Settore LL.PP.

Art.11 – Arredo urbano

- 11.1 Per opere di arredo urbano si intendono le opere che, a vario titolo, concorrono a garantire una adeguata qualità ambientale ed un elevato livello di fruizione al sistema complessivo degli spazi pubblici e di uso pubblico compresi nel progetto di Piano Particolareggiato.
- 11.2 Nelle tavv. 6.a e 6b sono individuate, le soluzioni da adottare per tali allestimenti. Il progetto esecutivo dovrà essere predisposto in conformità al progetto allegato al Piano Particolareggiato.
- 11.3 Più in particolare, sono da ricomprendere nelle opere di arredo urbano:
- I percorsi pubblici e di uso pubblico;
 - Le piste ciclabili pubbliche e di uso pubblico e relative aree di sosta attrezzate;
 - L'allestimento delle aree riservate al verde di arredo della viabilità, dei parcheggi, dei percorsi di mobilità.
- 11.4 Nel progetto esecutivo delle opere di U1 dovranno essere descritti i materiali di finitura, le piantumazioni, le recinzioni, parapetti e corrimano, i cartelli indicatori, i corpi illuminanti, i manufatti per la raccolta dei rifiuti, le pensiline, chioschi, panchine, impianti esterni delle utenze, le modalità di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, ecc...
- 11.5 Il progetto esecutivo delle opere di arredo urbano viene elaborato, in conformità e coerenza al Progetto di Piano Particolareggiato dai soggetti attuatori, secondo quanto disposto dalla convenzione, in modo coordinato rispetto alle diverse fasi in cui si articola la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- 11.6 In sede di progetto esecutivo delle opere di arredo urbano, sono ammessi approfondimenti e limitati aggiustamenti rispetto a quanto descritto nel Piano Particolareggiato

Art.12 – Regolamenti di gestione

- 12.1 I Regolamenti di gestione, predisposti a cura dei soggetti attuatori, definiscono le modalità d'uso, di manutenzione e di gestione delle parti comuni e condominiali, delle parti private di uso pubblico, degli impianti comuni, ivi comprese servitù, diritti d'uso e di passaggio pubblico o privato.

Art.13 – Coerenza di insieme degli interventi e rispetto del Progetto di Piano Particolareggiato

- 13.1 Fermo restando quanto previsto ai precedenti artt. 6, 7, circa le varianti progettuali, i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, delle Unità di intervento, dovranno corrispondere alle indicazioni di allineamento, di altezza, di continuità degli accessi, dei percorsi e degli spazi, di coordinamento dei materiali di finitura esterna e di arredo fissati dal presente Progetto di Piano Particolareggiato.
- 13.2 I materiali da adottare per le finiture degli arredi esterni, per le varie pavimentazioni stradali dei percorsi pedonali e ciclabili, delle aree di sosta, sono indicati nelle tavv. 6.a e 6b del Progetto di Piano Particolareggiato.
- 13.3 L'area a parcheggio pubblico del sub-comparto P.P.7A, per ragioni di mitigazione dell'impatto ambientale, opportunamente sistemata a verde, deve essere prevista con finitura "green" (ad inerbimento totale), ovvero mediante l'impiego di materiali a basso impatto ambientale da concordare con la Soprintendenza. Il parcheggio pubblico sarà allestito a verde con alberature di prima grandezza in allineamento nord-sud che non ostacolano la percezione delle colline retrostanti.

CAPO IV – REQUISITI ARCHITETTONICI

Art.14 – requisiti compositivi – tipologici - e architettonici degli edifici

- l'individuazione grafica dei lotti edificabili e la loro aggregazione dettata dal disegno delle tipologie edilizie indicata nella zonizzazione del comparto è vincolante, non è pertanto consentita la possibilità di una diversa suddivisione degli stessi in sede d'intervento.

- la tipologia edilizia vincolante da realizzarsi nel sub-comparto P.P.7A compreso in area sottoposta a tutela dal D.lgs 42/2004 è quella della casa singola o abbinata, così come riportata nella planivolumetrico del P.P. e nella zonizzazione del PRG vigente, con interposti ai corpi principali i vani accessori, per i quali dovranno essere, seppure presenti nel planivolumetrico, privilegiati quelli indicati sulla direttrice Nord-Sud rispetto a quelli indicati sulla direttrice Est-Ovest, nel rispetto comunque della potenzialità edificatoria assegnata ai vari lotti, mentre nel sub-comparto esterno alla zona di tutela le tipologie ammesse sono: casa singola, casa abbinata, casa a schiera, complesso a corte, masoinette, e plurifamiliare condominiale.

- la destinazione d'uso da prevedersi è quella residenziale, è eventualmente ammesso, a condizione sia previsto in sede di redazione del progetto di comparto e siano reperite le quote dovute di aree standards, l'uso complementare alla residenza per piccoli uffici pubblici e privati per la prestazione di servizi terziari, nella misura massima del 30% del volume utile edificabile.

- la forma perimetrale delle nuove costruzioni dovrà essere quadrata, rettangolare o una combinazione tra le due forme, evitando eccessive articolazioni;

- l'altezza massima è prevista in ml 7,50 con il limite di 2 piani utili fuori terra, con possibilità di prevedere piani seminterrati o interrati da adibire a locali accessori;

- le coperture a tetto semplice, a una due o più falde, dovranno avere una pendenza compresa tra il 33% e il 40 % con andamento costante della linea di colmo e lo sporto di gronda non potrà superare i 60 cm;

- in copertura non sono ammessi abbaini, altane, così come non sono ammessi volumi aggettanti dal corpo principale del fabbricato, quali portici e balconi;

- i lucernari sono ammessi nel n° di 1 per fabbricato allo scopo di apportare la necessaria manutenzione alla copertura;

- i manti di copertura in tegole o coppi curvi dovranno avere colorazione naturale o antichizzata;
- il paramento murario esterno dovrà essere realizzato con intonaco e tinteggio (a calce o a velatura silossanica);
- i serramenti esterni per finestre e porte finestre, di forma rettangolare, dovranno essere realizzati con scuri in legno con tipologia a "tagliere" verniciati a smalto opaco. Parimenti i portoncini d'ingresso ed i portoni dei garage dovranno essere in legno o rivestiti in legno a doghe orizzontali e verticali, verniciati o mordenzati come gli scuri;
- i davanzali dovranno essere in pietra, cemento o in tabelle laterizie, sono vietati davanzali realizzati in mattoni posti a coltello;
- le ringhiere dovranno essere a disegno semplice in ferro verniciato nero micaceo;
- i comignoli dovranno essere a disegno semplice e contenuti nel numero;
- le antenne televisive dovranno essere centralizzate e nel numero di una per edificio;
- i corpi illuminanti da prevedersi all'interno dei vari lotti dovranno essere a disegno semplice ed uniforme e di altezza compresa tra i 50 e 120 cm, sono vietate le illuminazioni a carattere scenografico;
- le porzioni di area cortiliva pavimentate dovranno garantire esclusivamente l'accesso carraio e l'accesso pedonale oltre ai parcheggi privati pertinenziali della costruzione residenziale, e la restante area dovrà essere progettata a verde;
- le aree sistemate a verde dovranno prevedere piantumazioni con essenze autoctone di specie e varietà diversificate evitando piantumazioni in filare con andamento regolare;
- le aree comprese nel comparto classificate a verde privato sono inibite all'edificazione e dovranno essere piantumate e/o utilizzate per la mobilità pedonale o carrabile di servizio al lotto edificabile;
- le pavimentazioni delle aree cortilive debbono essere a basso impatto ambientale, tipo acciottolato, ecogreen, emulsione bituminosa, con graniglia stesa a più strati, ghiaietto lavato, o in pietra;
- cancelli e recinzioni, sono stati previsti in modo uniforme per tutto il sub-comparto e dovranno essere realizzati:
 - a) sulla viabilità pubblica e privata in muretti intonacati dell'altezza massima di 50cm con sovrastante tavella in cotto e cancellata in ferro dell'altezza massima di 120cm;
 - b) sul verde pubblico e a confine tra i lotti in rete plastificata color verde accostate con siepi o cespugliati di varie essenze autoctone alternate;

Art.15 – Coordinamento delle altezze e delle sagome delle costruzioni in progetto

- 15.1 All'interno del sub-comparto P.P. 7A, nei casi in cui lo schema di assetto planivolumetrico del comparto stesso preveda nuove costruzioni in aggregazione di lotti, per i quali è contemplata anche la realizzazione di autorimesse in adiacenza sul confine di proprietà, la progettazione esecutiva delle opere dovrà assicurare un'adeguata coerenza progettuale riferita sia ai volumi fuori terra che all'unitarietà dei prospetti, oltre al rispetto dell'altezza massima fissata dal progetto di Piano Particolareggiato in 7,50 ml.
- 15.2 Pur essendo consentita la richiesta di titolo abilitativo ad intervenire per l'unità minima di lotto edificabile, il rilascio del titolo abilitativo stesso sarà subordinato al raggiungimento di un accordo tra le ragioni confinanti finalizzato alla progettazione unitaria dei manufatti adibiti a garages

Art.16 - Aree a verde privato

- 16.1 le aree individuate a verde privato sono attestate in adiacenza ai lotti edificabili al fine di garantire una migliore dotazione di spazi pertinenziali delle nuove costruzioni residenziali e/o per garantire una migliore fruibilità dalla viabilità pubblica.
- 16.2 Le aree classificate a verde privato non sono edificabili e non determinano anche se accorpate ai lotti del comparto nessun aumento del volume utile e non, assegnato agli stessi.
- 16.3 E' fatto obbligo ai soggetti attuatori la sistemazione delle suddette aree classificate a verde privato nel periodo di validità del titolo abilitativo della costruzione a cui sono accorpate evitando di creare filari di piante di forma rettilinea tra i diversi lotti, in modo di rompere la rigidità geometrica della forma dei lotti.

Art.17 – Norme finali

- 17.2 In caso di dubbi interpretativi in merito a definizioni urbanistico-edilizie ed indici urbanistico-edilizi non espressamente richiamati nelle presenti norme, si rimanda alle N.t.A del P.R.G, nonché al Regolamento Edilizio vigente.
- 17.3 Relativamente al sub-comparto 7B è garantito un passaggio carrabile e pedonale a raso della larghezza di 4 metri tra la viabilità pubblica del comparto e il mappale 640 adiacente il comparto.