



COMUNE DI BIBBIANO

Provincia di Reggio Emilia

AIR 5

(art. 26.3 di N.T.A. di P.S.C. e art. 34 di N.E.U. di R.U.E.)

SUBCOMPARTO "A"

Oggetto

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI INTEGRAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DENOMINATO "AIR 5" - SUBCOMPARTO "A" SITO IN VIA S.G. BOSCO IN COMUNE DI BIBBIANO (RE).

Ditta

IMMOBILIARE TRE TORRI S.R.L.

Titolo

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
INTEGRATIVE E SOSTITUTIVE DELLE PRECEDENTI DI SETTEMBRE 2023**

Data

Orientamento

Elaborato

NOVEMBRE 2023

3

Progettisti

Dott. Ing. MASSIMO PATTACINI

GEOM. STEFANO MARAZZI



ART. 1

APPLICAZIONE DELL'AIR 5 SUBCOMPARTO "A"

Le specifiche norme e le prescrizioni tecniche in seguito riportate si applicano al comparto edificatorio denominato AIR 5 SubComparto "A" situato in via S. Giovanni Bosco nel Capoluogo del Comune di Bibbiano, su aree destinate dai vigenti strumenti urbanistici del Comune di Bibbiano in zona "AMBITO DI INTEGRAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SOGGETTI A PUA", ai sensi dell'art. 26.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.S.C. e dell'Art. 34 delle Norme Urbanistiche ed Edilizie del vigente R.U.E.

Le presenti norme recepiscono e specificano ulteriormente i criteri generali di intervento adottati per tali zone dalle norme degli strumenti urbanistici succitati.

ART. 2

DESTINAZIONE D'USO

La zona soggetta a AIR 5 SubComparto "A" è destinata ad insediamenti residenziali; pertanto, sono escluse destinazioni d'uso contrastanti e/o difformi e sono ammesse quelle complementari e compatibili con la residenza nella misura massima del 30% della SC costruibile.

ART. 3

ATTUAZIONE DEL COMPARTO

Il presente P.U.A. ha validità di 3 anni a partire dalla data di stipula della Convenzione Urbanistica.

ART. 4

INDICI, STANDARDS URBANISTICI, DISTANZE

Il presente AIR 5 Subcomparto "A" si attua applicando le disposizioni contenute nella Scheda d'Ambito AIR 5 del vigente P.S.C. nonché nella Scheda d'Ambito AIR 5 del POC STRALCIO con l'utilizzo degli indici e parametri di seguito elencati:

- a) *SF = vedi TABELLA DEI LOTTI di cui alla tavola grafica 2A Planimetria Zonizzazione;*
- b) *SC max = vedi TABELLA DEI LOTTI di cui alla tavola grafica 2A Planimetria Zonizzazione;*
- c) *Tipologia edilizia = abitazioni singole, abitazioni abbinata in base a quanto indicato nella TABELLA DEI LOTTI di cui alla tavola grafica 2A Planimetria Zonizzazione;*
- d) *RC = rapporto massimo di copertura: 35% della SF;*
- e) *H max = altezza massima: vedi TABELLA DEI LOTTI di cui alla tavola grafica 2A Planimetria Zonizzazione (comunque non superiore a ml. 8,00);*
- f) *VI = indice di visuale libera: $\geq 0,50$;*
- g) *D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona = 5 metri, fatta salva comunque, la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona individuato tramite le linee di arretramento dell'edificazione;*
- h) *D3 = distanza minima da altri edifici = 10 metri, fatto salvo in ogni caso il rispetto dell'indice di visuale libera, in termini di eventuale riduzione delle distanze;*

- i) *D4 = Distanza minima dalle strade = limiti di arretramento all'edificazione riportati sulle tavole di P.R.G., oppure 5 mt. in mancanza di limiti di arretramento cartografici (fatto salvo quanto previsto dalle tavv. di progetto allegate al presente, in termini di eventuale riduzione delle distanze);*
- j) *PU1 = già previsti in sede di progettazione del P.U.A.; per le eventuali destinazioni compatibili con la residenza, previa valutazione di compatibilità da parte degli Uffici comunali, andranno previste le dotazioni aggiuntive in relazione a quanto previsto dall'art. 23.1 delle N.E.U. del vigente R.U.E.; ove non possibile, gli Uffici comunali valuteranno l'eventuale monetizzazione;*
- k) *PU2 = non richiesti;*
- l) *Pp = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici : 27 Mq / 100 mq. di SU con un minimo di 1 posto macchina per alloggio; per quanto riguarda le eventuali destinazioni compatibili con la residenza si fa esplicito riferimento all'art. 23.3 delle N.E.U. del vigente R.U.E.;*
- m) *Opere di U1 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle eventualmente prescritte in sede di Permesso;*
- n) *SP min = superficie permeabile del lotto = minimo 35% della SF.*

Per quanto riguarda le PIANTUMAZIONI delle aree verdi pubbliche, di seguito viene dimostrato il rispetto di quanto previsto dalle norme:

- PIANTE Hmin = 3 m. (1 pianta ogni 250 mq. di ST)

ST = 7.047 mq.

Piante richieste: 7.047 mq. / 250 piante/mq. = 28,19 arrotondate a 29 piante

Piante in progetto: 33 > 29

- ARBUSTI Hmin = 0,50 m. (60 arbusti/Ha)

ST = 7.047 mq.

Arbusti richiesti: 60 arbusti x 7.047 mq. / 10.000 = 42,28 arrotondati a 43 arbusti

Arbusti in progetto: 72 > 43.

ART. 5

ZONIZZAZIONE

L'area oggetto del presente AIR 5 SubComparto "A" é suddivisa nelle seguenti zone:

1. zone destinate all'edificazione residenziale:

Valgono le prescrizioni grafiche e numeriche e le indicazioni contenute nella Tav. 2A di progetto e nel successivo art. 6 delle presenti Norme.

Nell'ambito del Comparto Edificatorio l'area di sedime dei fabbricati individuati negli elaborati di progetto é da ritenersi non vincolante. Saranno consentiti in sede di progettazione esecutiva modesti aggiustamenti di natura planimetrica, sempre nel rispetto degli allineamenti e degli indici e standards prefissati e delle distanze di cui all'art. 4 delle presenti N.T.A.

2. zone destinate a verde pubblico:

Valgono le prescrizioni grafiche e numeriche e le indicazioni contenute nella Tav. 2A di progetto.

Tali aree di cessione, in particolare, risultano essere assolutamente prive di potenzialità edificatoria e sono destinate alla piantumazione di essenze arboree ed arbustive autotone, nonché alla installazione di arredi e/o attrezzature per il gioco dei bimbi.

3. zone destinate a parcheggi:

con riferimento alla Tav. 2A di progetto, i parcheggi di urbanizzazione primaria (PU1) sono dimensionati in base all'uso residenziale. I parcheggi saranno realizzati con pavimentazione filtrante in elementi autobloccanti grigliati tipo "garden".

4. aree destinate a marciapiedi e a percorsi pedonali:

sono vincolanti i percorsi indicati nella tav. 2A del presente AIR 5 SubComparto "A" per i tratti interessanti le aree destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici; tali percorsi costituiscono parte integrante delle opere di Urbanizzazione Primaria.

ART. 6

TIPI DI INTERVENTO, TIPOLOGIE EDILIZIE

Trattasi di "interventi di nuova costruzione", così come definiti dalla L.R. n. 15/2013 ss.mm.ii. Sono consentite le seguenti tipologie edilizie:

- case singole
- case abbinate

in base a quanto espressamente previsto dalla Tabella dei Lotti (Tav. 2A).

ART. 7

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le Norme Edilizie e Urbanistiche del vigente R.U.E. prevedono la stipula di una Convenzione Urbanistica con la quale i concessionari si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione mancanti e a cedere le aree pubbliche e/o per l'urbanizzazione secondaria comprese entro i perimetri di C.A. individuati sul P.S.C./R.U.E. nei modi e nelle forme concordate con l'Amministrazione Comunale. L'individuazione planimetrica e le indicazioni esecutive relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sono riscontrabili nelle tavole di progetto del presente AIR 5 SubComparto "A".

ART. 8

**PRESCRIZIONI TECNICHE RELATIVE ALL'USO DEI MATERIALI COSTRUTTIVI
E DELLE OPERE DI FINITURA DEI FABBRICATI.**

8.1 - Nella realizzazione dei paramenti esterni dei fabbricati è previsto l'uso prevalente del mattone faccia a vista, abbinato all'eventuale uso di intonaco colorato limitatamente a sfondati di logge e portici o a particolari esigenze legate a motivi di "caratterizzazione" delle superfici di facciata che l'impianto edilizio propone.

É consentito l'utilizzo in facciata di elementi di decoro quali cornici perimetrali a finestre,

architravi e marcapiani che potranno essere realizzate con manufatti in laterizio, cemento, pietra naturale o metallo (nel caso delle architravi).

Il tipo di paramento esterno dovrà comunque essere espressamente indicato all'atto della presentazione del progetto del fabbricato. La Commissione per la qualità architettonica e il Paesaggio potrà comunque prendere in considerazione proposte che prevedano il solo uso di intonaco colorato, nel caso in cui il progetto presenti una specificità che richieda tale caratterizzazione.

É ammesso l'uso di ampie superfici vetrate.

I parapetti delle logge e dei balconi dovranno essere eseguiti con lo stesso materiale del paramento esterno del fabbricato o in elementi di acciaio opportunamente disegnati.

8.2 - Le coperture degli edifici dovranno essere a falde, uniformandosi, in tal modo, alle tradizioni costruttive storiche locali. É consentito l'uso di cornicioni sagomati in calcestruzzo, prefabbricati o eseguiti in opera.

Gli eventuali sporti di gronda, per quanto concerne il loro aggetto e la pendenza di raccordo con le falde, dovranno essere tali da armonizzarsi con gli altri edifici. É previsto pertanto un disegno coordinato di tale elemento al fine di uniformare il più possibile le caratteristiche architettoniche dei singoli fabbricati.

8.3 - I manti di copertura degli edifici potranno essere realizzati in tegole di cemento anticato, in lamiera di rame o alluminio colorato, entrambe con grecatura ad interasse ampio.

I comignoli dovranno essere realizzati con la stessa tecnica e paramento esterno del fabbricato o in materiale metallico.

8.4 - I serramenti esterni (porte e finestre), potranno essere realizzati sia in legno con superficie esterna verniciata o con pitture impregnanti color legno o con smalti colorati, sia in alluminio verniciato a fuoco o pvc.

Gli elementi oscuranti esterni delle aperture di cui sopra dovranno essere del tipo sottospecificato:

- scuretti in legno o in alluminio o in pvc realizzati con doghe verticali lisce o orizzontali "alla veneziana". E' consentito anche l'uso di scuretti ad ante ad impacchettamento laterale nella spalla della finestra. Il trattamento di finitura esterna degli scuretti dovrà essere realizzato con smalti sintetici opachi e di colore intonato con quello dei serramenti.

8.5 - Il progetto esecutivo del fabbricato dovrà essere realizzato in conformità e seguito da tutta la documentazione prevista dalla Legge 09/01/89 n° 13, integrata dal D.M. 14/06/89 n° 236, in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

ART. 9

VOLUMI IN AGGETTO

I volumi in aggetto dovranno essere realizzati con materiali di finitura scelti fra i seguenti:

- a) muratura intonacata e colorata dello stesso tipo impiegato nel paramento esterno del fabbricato;
- b) muratura a faccia vista per eventuali corpi "particolarmente significativi" dal punto di vista architettonico;
- c) elementi vetrati con intelaiatura metallica colorata.

ART. 10

SOTTOTETTI

I sottotetti accessibili potranno essere utilizzati nei limiti delle seguenti prescrizioni:

1. quando l'altezza media di piano non supera 1,80 m., il sottotetto non costituisce superficie utile SU né superficie accessoria SA;
2. quando l'altezza media supera i 1,80 m. ed è inferiore a 2,70 m., il sottotetto costituisce superficie accessoria (SA).
3. quando l'altezza media supera 2,70 m., il sottotetto costituisce Superficie Utile (SU)

ART. 11

AUTORIMESSE PRIVATE

Le autorimesse a servizio dei fabbricati dovranno essere ricavate all'interno degli edifici o in continuità con gli stessi.

Sono ammesse le autorimesse esterne, ovvero isolate e fuori terra, solo nel caso di un progetto coordinato omogeneo che ne giustifichi l'uso architettonico e planimetrico.

Per quanto riguarda le specifiche e le prescrizioni tecniche si rimanda al precedente art. 4.

ART. 12

**SOPRELEVAZIONE DEL PIANO TERRA DEI FABBRICATI
RISPETTO AL PIANO STRADALE**

Il piano terra del fabbricato (qualunque sia la propria destinazione d'uso) non potrà essere sopraelevato oltre 0,60 ml. rispetto alla quota media della strada prospiciente.

ART. 13

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL PROGETTO DEI FABBRICATI

Oltre alla documentazione prevista dal Regolamento Urbanistico Edilizio, è obbligatorio allegare al progetto di Permesso di Costruire dei fabbricati una relazione o scheda tecnica completa sui materiali costruttivi e sui colori delle facciate e delle relative opere di finitura (serramenti, parapetti, ecc.), nonché dei manti di copertura, delle sistemazioni esterne e di quant'altro sia utile per dare una descrizione completa dell'edificio e dei propri spazi di pertinenza.

Seguono i seguenti *ALLEGATI*:

- ALLEGATO 1: **ELENCO DEGLI ELABORATI AIR 5 SUBCOMPARTO "A"**;
- ALLEGATO 2: **TABELLA DEI PARAMETRI URBANISTICI AIR 5 SUBCOMPARTO "A"**;
- ALLEGATO 3: **TABELLA DEI LOTTI AIR 5 SUBCOMPARTO "A"**.

ALLEGATO 1

**ELENCO DEGLI ELABORATI
AIR 5 SUBCOMPARTO "A"**

n.	Elab. n.	Stato	Titolo
1	1A	Stato di Fatto	INQUADRAMENTO TERRITORIALE
2	1B	Stato di Fatto	RILIEVO PLANIALTIMETRICO
3	1C	Stato di Fatto	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
4	2A	Stato di Progetto	PLANIMETRIA ZONIZZAZIONE
5	2B	Stato di Progetto	PLANIMETRIA QUOTATA
6	2C	Stato di Progetto	AREE DI CESSIONE AL COMUNE
7	2D	Stato di Progetto	PLANIMETRIA FOGNATURE
8	2E	Stato di Progetto	PLANIMETRIA RETI ENEL E TELECOM
9	2F	Stato di Progetto	PLANIMETRIA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
10	2G	Stato di Progetto	PLANIMETRIA RETI GAS E ACQUA
11	2H	Stato di Progetto	PLANIMETRIA DEL VERDE
12	2I	Stato di Progetto	PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE
13	2L	Stato di Progetto	SEZIONI TIPO
14	3	Stato di Progetto	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
15	4	Stato di Progetto	RELAZIONE GEOLOGICA
16	5	Stato di Progetto	RAPPORTO PRELIMINARE AI FINI DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS/VALSAT
17	6	Stato di Progetto	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
18	7	Stato di Progetto	SCHEMA DI CONVENZIONE
19	8	Stato di Progetto	RELAZIONE ECONOMICO - FINANZIARIA CON STANDING
20	9	Stato di Progetto	CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI

ALLEGATO 2

**TABELLA DEI PARAMETRI URBANISTICI
AIR 5 SUBCOMPARTO "A"**

PARAMETRI URBANISTICI		PROGETTO	
Superficie Territoriale ST		7.047,00 mq.	
Superficie Fondiaria SF		4.532,29 mq.	
Indice di Densità Territoriale UT max		0,325 mq./mq.	
Superficie Complessiva SC max		1.734,00 mq.	
Altezza max (H max)		8,00 m.	
Rapp. max di Copert. (R.C.)		35% di SF	
Indice di Visuale Libera (VI)		>= 0,50	
Distanza dai Confini		5,00 m. (salvo diversa indicazione grafica)	
Parcheggi Privati min. (Pp)		27 mq./100 mq. di SU con un minimo di 1 posto macchina per alloggio	
Aree di Cessione	Parcheggi pubblici (P1)	2.514,71 mq.	266,00 mq. ⁽¹⁾
	Marciapiedi pubblici		271,29 mq.
	Strade pubbliche		1.024,67 mq.
	Verde Pubblico (escl. aiuole str.)		768,58 mq.
	Verde Pubblico (aiuole stradali)		184,17 mq.

⁽¹⁾ Misurazione netta senza aree di manovra computate a parte.

Per quanto riguarda le PIANTUMAZIONI delle aree verdi pubbliche, di seguito viene dimostrato il rispetto di quanto previsto dalle norme:

- PIANTE Hmin = 3 m. (1 pianta ogni 250 mq. di ST)

ST = 7.047 mq.

Piante richieste: $7.047 \text{ mq.} / 250 \text{ piante/mq.} = 28,19$ arrotondate a 29 piante

Piante in progetto: $33 > 29$

- ARBUSTI Hmin = 0,50 m. (60 arbusti/Ha)

ST = 7.047 mq.

Arbusti richiesti: $60 \text{ arbusti} \times 7.047 \text{ mq.} / 10.000 = 42,28$ arrotondati a 43 arbusti

Arbusti in progetto: $72 > 43$.

ALLEGATO 3

**TABELLA DEI LOTTI
AIR 5 SUBCOMPARTO "A"**

LOTTO	TIPOLOGIA	SF mq.	N. UNITÀ n.	H Max m.	SC MAX m.
1	VILLETTE ABBINATE	622,16	2	8,00	250,00
2	VILLETTE ABBINATE	617,19	2	8,00	250,00
3	ABITAZIONE UNIFAMILIARE	401,30	1	8,00	242,00
4	ABITAZIONE UNIFAMILIARE	615,55	1	8,00	242,00
5	VILLETTE ABBINATE	735,04	2	8,00	250,00
6	VILLETTE ABBINATE	791,54	2	8,00	250,00
7	VILLETTE ABBINATE	750,17	2	8,00	250,00
TOTALI		4.532,29	12		1.734,00