

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Ambito di applicazione

La presente normativa è parte integrante del P.E.E.P. di Frattamaggiore.

Tali norme hanno validità all'interno del perimetro di delimitazione della Zona Territoriale Omogenea "C" degli strumenti urbanistici generali vigenti; al contorno, limitatamente alle opere di urbanizzazione previste negli elaborati grafici e nella relazione illustrativa.

Art. 2 – Definizioni

Si individua come "**Lotto**" la sottozona di Zona Territoriale Omogenea "C" individuata dagli strumenti urbanistici generali vigenti.

Si definisce "**Sub-lotto**" il comparto unitario destinato a interventi residenziali.

Si definisce "**Area a standard**" il comparto unitario destinato ad attrezzature pubbliche atte a soddisfare gli standard urbanistici all'interno del Lotto.

Si definisce "**Viabilità pubblica**" l'area ricadente nel Lotto non ricompresa in Sub-lotti e in Aree a standard, destinata alla realizzazione della viabilità pubblica di quartiere. Essa comprende le sedi stradali con relative banchine, piazzole di sosta, marciapiedi e sistemazioni pedonali.

Art. 3 - Classificazione degli spazi aperti

Si definiscono **spazi pubblici e di uso pubblico**:

- la viabilità pubblica;
- le aree a standard.

Si definiscono **spazi privati di uso pubblico**:

- i percorsi pedonali e ciclabili individuati dal P.E.E.P.;
- la fascia di passaggio pedonale sottostante i porticati prospicienti la viabilità pubblica (per una profondità di mt. 2.00 misurata a partire dalla proiezione del filo del fabbricato).

Si definiscono **spazi privati**:

- il verde pertinenziale degli edifici residenziali;
- le aree a parcheggio pertinenziale e la viabilità di penetrazione ai sub-lotti residenziali,
- i locali o gli edifici per servizi condominiali;
- i porticati, con esclusione della fascia di uso pubblico di cui al comma precedente.

Art. 4 - Disciplina di intervento

La presente normativa riguarda la modalità di utilizzazione dei Lotti “A”, “B”, “C-D”, “E” della Zona Territoriale Omogenea “C” degli strumenti urbanistici generali vigenti, e da indicazioni relative agli aspetti edilizi ed urbanistici, nonché ai criteri di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'intervento verrà attuato secondo le indicazioni grafiche e descrittive contenute nella relazione e negli elaborati di progetto, nel rispetto delle norme di attuazione del *Piano Regolatore Generale* vigente, della “*Variante parziale al vigente P.R.G. di adeguamento alle prescrizioni intervenute in sede di approvazione*”, del *Regolamento Edilizio* comunale, degli articoli di cui alle norme di seguito prescritte.

Art. 5 – Interventi ammessi

Le aree comprese nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Frattamaggiore saranno cedute ai soggetti pubblici e privati in conformità al Regolamento di assegnazione, per i seguenti interventi:

- edilizia agevolata (comunque fruente di agevolazioni creditizie pubbliche);
- edilizia convenzionata (regolata da convenzione tra l'operatore edilizio ed il Comune, in assenza di contributi o agevolazioni).

Il Comune renderà disponibili allo scopo i terreni costituenti il P.E.E.P., ai sensi della Legge n. 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 6 – Attuazione degli interventi

Gli interventi saranno attuati in accordo con le disposizioni del D.P.R. del 3 giugno 2001 n.380 “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e ss.mm.ii. e nel rispetto delle normative urbanistiche ed edilizie vigenti nel Comune di Frattamaggiore.

Art. 7 - Dati di progetto degli edifici residenziali

Si individuano, per ciascun sub-lotto a destinazione residenziale, il numero degli alloggi, il numero di piani, le altezze, la superficie utile residenziale edificabile, il numero minimo di posti auto in locali interrati, le superfici minime di parcheggi pertinenziali e verde di vicinato. Tali dati sono analiticamente riportati nelle allegate Schede di Lotto “Sub-lotti residenziali”.

Art. 8 – Vincoli di progettazione degli edifici residenziali

Il P.E.E.P. indica le tipologie edilizie, con particolare riferimento al loro ingombro complessivo, al loro perimetro, all'altezza massima, al numero dei piani, alla destinazione d'uso.

Parziali modifiche conseguenti alla progettazione esecutiva degli edifici, devono rispettare le norme di seguito descritte.

La presente disciplina è vincolante per le tipologie edilizie per quanto riguarda:

- i volumi realizzabili;
- la localizzazione;
- l'altezza massima degli edifici (riferita all'estradosso del solaio di copertura con esclusione di eventuali sottotetti termici);
- il numero dei piani abitabili e non;
- la realizzazione di garage interrato utile a soddisfare il rapporto minimo di 1 posto auto/alloggio;
- la superficie minima da destinarsi a parcheggio (comprensiva dei posti auto in locali interrati di cui al punto precedente);
- la superficie minima da destinare a verde condominiale;
- il rapporto tra edifici e zone di verde pertinenziale;
- gli allineamenti e i parallelismi dei corpi di fabbrica (rispetto ai profili stradali e/o a fabbricati e infrastrutture esistenti);
- i distacchi minimi e/o fissi dalle strade, dai confini di proprietà e dagli edifici limitrofi;
- il rapporto con il sistema generale dei percorsi.

Laddove non diversamente specificato, si applicheranno le specifiche disposizioni già previste all'art. 7 delle vigenti Norme per la Zona Territoriale Omogenea "B2", integrate da quanto disposto con il Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 39 del 15 giugno 2001, confermate dall'art. 3.v delle Norme di Attuazione della "Variante parziale al vigente P.R.G. di adeguamento alle prescrizioni intervenute in sede di approvazione" relativo alla Zona Territoriale Omogenea "C".

Art. 9 – Discrezionalità nella progettazione degli edifici residenziali

La presente disciplina non è vincolante per le tipologie edilizie, per quanto riguarda:

- modeste modifiche nelle distanze tra i fabbricati derivanti da assetti compositivi e tecnologici; nel rispetto, comunque, delle "distanze fisse", degli "allineamenti" e dei "fili paralleli" individuati dagli elaborati di progetto;
- le dimensioni geometriche in riduzione e contenuti spostamenti laterali;

- il posizionamento di balconi, logge, terrazzi ed altri elementi architettonici;
- la eventuale individuazione di locali condominiali;
- l'articolazione degli spazi aperti, nel rispetto del minimo del 20% della superficie del lotto da destinarsi a verde condominiale e del minimo di aree a parcheggio pertinenziale da realizzarsi nella misura di 1 mq/10 mc;
- modeste modifiche della quota d'imposta dei piani dettata dalla definitiva individuazione delle quote di strada e marciapiedi;
- piccoli spostamenti nella posizione dei passi carrabili, purchè gli stessi non modifichino il numero complessivo, la dimensione regolamentare e l'assetto globale dei posti auto e non modifichino altresì il numero e l'assetto delle apparecchiature di illuminazione pubblica, delle reti tecnologiche e delle sistemazioni a verde;
- la distribuzione interna degli alloggi;
- la realizzazione di sottotetti conformemente a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio e dalle Norme di Attuazione della "*Variante parziale al vigente P.R.G. di adeguamento alle prescrizioni intervenute in sede di approvazione*" per la zona B3;
- l'utilizzazione degli eventuali spazi sottotetto (da destinare esclusivamente a funzioni a servizio degli alloggi), nonché l'utilizzazione e la forma degli spazi al piano terra, nel rispetto delle normative vigenti in materia di igiene e sicurezza.

Modeste modifiche ai perimetri dei lotti e dei fabbricati, per esigenze legate alle urbanizzazioni, dovranno essere preventivamente concordate con i competenti uffici comunali.

Sono consentite variazioni relative al taglio degli alloggi per motivate esigenze connesse alla composizione dei nuclei familiari assegnatari degli stessi, nei limiti di quanto sopra stabilito e compatibilmente con i vincoli di progettazione di cui all'art.6, purchè resti invariata la volumetria complessiva e il numero di vani risultanti all'interno del Sub-lotto.

Art. 10 - Dati di progetto delle aree a standard

Si individuano, per ciascun Lotto, le aree a standard con i relativi indici di progetto (superficie, altezza massima realizzabile, rapporto di copertura), e le eventuali prescrizioni, come analiticamente riportato nelle allegate Schede di Lotto "Standard urbanistici".

Art. 11 - Vincoli di progettazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie

La presente disciplina è vincolante per le urbanizzazioni, per quanto riguarda:

- la superficie totale degli standard urbanistici previsti all'interno del Lotto;
- l'assetto della rete viaria pubblica;

- l'altezza massima e il rapporto di copertura massimo degli edifici pubblici (scuole, attrezzature di interesse comune, impianti sportivi, ecc.);
- i distacchi minimi dalle strade, dai confini di proprietà e dagli edifici limitrofi;
- il rapporto delle aree a standard con il sistema generale dei percorsi.

La realizzazione delle aree a parcheggio dovrà avvenire in conformità di quanto indicato dalle tavole di progetto del P.E.E.P., con pavimentazioni a superfici permeabili.

Le essenze arboree impiegate per le urbanizzazioni e nelle aree a standard saranno scelte tra quelle descritte nella Appendice “Progettazione del verde” alle presenti Norme e terrà conto delle indicazioni progettuali ivi riportate; il relativo progetto dovrà essere sottoscritto anche da un professionista agronomo.

I percorsi pedonali dovranno essere realizzati conformemente alle disposizioni della legge n. 188 del 30.3.1971 e del D.P.R. n. 384/78 e ss.mm.ii.; eventuali differenze di quota dovranno essere superate con rampe e raccordi adeguati.

I cassonetti portarifiuti saranno collocati in prossimità della sede stradale su apposite piazzole delimitate da siepi, conformemente a quanto previsto dai regolamenti comunali di settore.

Per i parametri edilizi non espressamente indicati (aree a verde, numero di piani, volume edificabile, aree di parcheggio, indice di fabbricabilità, indice di piantumazione) si rimanda all'art. 11 delle vigenti Norme di Attuazione del P.R.G. e al Regolamento edilizio comunale.

Le distanze minime relative ai volumi delle attrezzature andranno applicate considerando le aree a standard di ogni lotto come costituenti un unico ambito di intervento, indipendentemente dalla diversa destinazione funzionale delle porzioni contigue delle stesse.

Art. 12 - Discrezionalità nella progettazione delle urbanizzazioni

La presente disciplina non è vincolante per le urbanizzazioni, per quanto riguarda:

- l'articolazione planimetrica e volumetrica degli edifici pubblici (scuole, attrezzature di interesse comune, impianti sportivi ecc.) all'interno delle aree a standard individuate;
- l'assetto della rete pedonale e ciclabile con le giaciture indicate sui grafici di progetto, da rispettare, comunque, in termini esigenziali;
- la disposizione del verde pubblico e dei parcheggi;
- i rapporti tra le quote stradali e quelle degli ingressi degli edifici pubblici;
- l'ubicazione e il dimensionamento delle reti tecnologiche all'interno delle aree a standard.

Art. 13 - Requisiti architettonici degli edifici residenziali

Al fine di ottenere un risultato unitario nella realizzazione degli edifici dei sub-lotti, occorre ricercare soluzioni estetiche e di dettaglio da adottare in sede di progetto esecutivo da definire e concordare con i tecnici comunali incaricati del controllo dell'attuazione dell'intervento, con specifico riferimento a:

- unitarietà dei paramenti esterni dei prospetti mediante l'utilizzo di intonaci tinteggiati e/o muratura di mattoni a vista, secondo eventuale rapporto bilanciato atto ad evidenziare le componenti architettoniche del fabbricato;
- copertura a falde inclinate, con pendenze uniformate;
- infissi esterni ed elementi oscuranti in materiali e coloriture omogenee;
- elementi lapidei per basamenti, ornie, bancali, copertine, ecc.;
- forma e sporgenza dei balconi, distribuzione di vuoti e pieni nei parapetti, disegno di ringhiere e inferriate;
- canne fumarie, opere di lattoneria, manti di copertura.

Art. 14 - Progettazione delle aree di pertinenza dei sub-lotti residenziali

La sistemazione dell'area condominiale dovrà essere progettata unitamente all'edificio, ed essere oggetto di specifica tavola di dettaglio di progetto.

Nelle aree verdi di uso condominiale sono consentite costruzioni precarie e arredi fissi in conformità con le prescrizioni edilizie e urbanistiche del Comune di Frattamaggiore.

In tali aree, destinate prevalentemente a verde di vicinato, dovranno essere curate la formazione del manto verde superficiale e le piantumazioni con essenze autoctone, secondo le indicazioni progettuali riportate in Appendice “Progettazione del verde” alle presenti Norme.

Sono consentite recinzioni perimetrali degli spazi privati con siepi verdi (con eventualmente interposta una rete metallica su paletti in ferro) o filari di alberi, o in alternativa mediante realizzazione di muratura di altezza massima di mt. 1,20 con sovrapposta inferriata metallica per una altezza complessiva di mt. 2,20, e comunque nel rispetto di quanto previsto all'art.52 del regolamento edilizio comunale.

Nella sistemazione delle aree esterne dei sub-lotti è ricompresa la realizzazione delle pavimentazioni, degli arredi e di tutte le componenti tecnologiche e impiantistiche relative agli “spazi privati di uso pubblico” (percorsi pedonali e ciclabili, fasce di passaggio pedonale sottostanti i porticati) così come individuati negli elaborati di progetto, secondo le prescrizioni dettate in fase di elaborazione dei progetti esecutivi dagli uffici comunali competenti, atte ad assicurare la continuità di tali spazi con le aree pubbliche contigue e la loro libera fruibilità e percorribilità.

Art. 15 - Requisiti architettonici delle aree esterne nelle urbanizzazioni

La sistemazione delle opere di urbanizzazione, specie per ciò che concerne le caratteristiche delle opere ed i materiali riguardanti le aree esterne, dovrà attuarsi adottando tecniche ed elementi di pavimentazione ed arredo il più possibile unitari all'interno dei singoli Lotti.

Si dovranno ottenere risultati di unitarietà e di chiara lettura dei percorsi stradali, del sistema dei parcheggi e dei percorsi ciclo-pedonali, anche in relazione alle sistemazioni degli “spazi privati di uso pubblico” da ottenersi con scelte idonee di materiali indicati in sede di progetto esecutivo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale preposto all'attuazione degli interventi.

Art. 16 - Reti impiantistiche

- L'illuminazione pubblica sarà realizzata sulle strade tramite pali a braccio dell'altezza di ml. 6, sui percorsi pedonali tramite pali a boccia illuminante dell'altezza di ml. 4;
- le reti impiantistiche primarie di adduzione acqua, energia elettrica, telefonica e gas, saranno progettate secondo quanto previsto dalle specifiche tavole del P.E.E.P. e saranno raccordate con le reti già esistenti lungo la strade pubbliche;
- la rete fognaria sarà progettata a rete mista e si collegherà ai collettori esistenti come meglio specificato nella tavole di progetto del P.E.E.P.;
- il passaggio delle reti impiantistiche potrà avvenire anche all'interno di lotti edificabili, costituendo così relativa servitù.

Appendice

“Progettazione del verde”

Il verde all'interno delle nuove zone assume particolare rilievo sia nell'organizzazione degli spazi interni alle zone che per il suo inserimento paesaggistico.

Se si considera poi che il P.E.E.P. si estende su aree urbane ed extraurbane, si intuisce chiaramente la molteplicità delle problematiche da affrontare e delle soluzioni da analizzare.

Non ultimo andrà considerato il ruolo che la progettazione del verde deve assumere come elemento unificante e di continuità tra i nuovi sistemi da progettare e quelli già esistenti sul territorio, e le implicazioni che possono scaturire da importanti preesistenze arboree sul Lotto.

L'analisi dello stato di fatto dovrà considerare non solo l'individuazione di singole emergenze arboree ma anche la valutazione dei sistemi di verde "minori" (siepi, filari, ecc...), ed i meccanismi di integrazione con il territorio circostante.

Queste analisi costituiranno la base per le successive valutazioni progettuali sia in termini di conservazione e valorizzazione che alternativamente di abbattimento o di "richiamo" nella nuova progettazione.

L'organizzazione e la gerarchia degli spazi interni ai singoli sub-lotti, in relazione alle molteplici funzioni e ruoli che il verde svolge nelle aree ornamentali e/o di arredo deve condurre ad una chiara lettura dell'integrazione tra il verde e le funzioni che questi spazi sono chiamati ad assolvere all'interno dei comparti insediativi, con particolare attenzione ai rapporti tra le diverse fasce di età dei potenziali fruitori di queste aree e le soluzioni progettuali adottate.

Per quanto riguarda invece la sistemazione del verde di arredo ed in particolare quello a ridosso di strade e dei parcheggi le valutazioni progettuali devono esplicitare le scelte effettuate in considerazione delle note problematiche del verde in rapporto al traffico veicolare.

Le valutazioni degli aspetti precedentemente riportati costituiranno materia di approfondimento in fase di progettazione preliminare definendo le indicazioni per le diverse successive fasi di progettazione.

Le relazioni di progetto dovranno riportare anche le considerazioni svolte sulla compatibilità del progetto con i più comuni aspetti manutentivi e gestionali.

Si riporta di seguito un elenco di specie arboree compatibili con i caratteri locali.

Specie	Sviluppo degli alberi					Utilizzo suggerito					Principali tratti ornamentali, caratteristiche	
	altezza			chioma		Sesto di impianto (m)	Aggressività radici	Strade principali, viali pedonali	Strade secondarie, percorsi pedonali	Aree a archeggio		Aree a verde
	> 20 m	10 – 20m	< 10 m	> 10 m	< 10 m							
Acer italum			x		x	6-8			x	x	x	Specie autoctona.
Aesculus hippocastanum	x			x		10-12		x			x	Poco resistente al calore riflesso dalle strade. Chioma tonda. Caduta frutti.
Catalpa bignonioides		x		x		8-10	si				x	Grandi foglie cuoriformi, bella fioritura bianca.
Cercis siliquastrum			x		x	6-8			x	x	x	Tronco tortuoso e ramificazione irregolare. Bella fioritura primaverile
Corylus colurna avellanae NOCCIOLO		x			x	6-8					x	Difficoltà di crescita. Frutti con guscio particolarmente duro. Non per strade.
Crataegus monogyna			x		x	6-8			x		x	Specie autoctona. Biancospino comune. (Colpo di fuoco batterico)
Fraxinus ornus			x		x	6-8		x		x	x	Specie autoctona.
Pinus pinea			X		x	10					x	Conifera che vive spontanea in alcune zone dell'appennino emiliano.
Populus tremula		x		x		8-10					x	Specie autoctona.
Prunus avium	x			x		10-12					x	Specie autoctona. Ciliegio selvatico. Adatto a terreni calcarei. Caduta frutti.
Quercus ILEX	x			x		10-12		x		x	x	Specie autoctona. Chiamata anche LECCIO.
Tilia cordata	x			x		10-12		x		x	x	Specie autoctona
Tilia vulgaris "Pallida"	x			x		10-12		x		x	x	Il fogliame rimane a lungo sulla pianta durante la stagione di vegetazione.
Ulmus hybriden "Sapporo Autumn Gold"		x		x		8-10				x	x	Crescita veloce nei primi anni, resistente alla grafiosi dell'olmo.