

COMUNE DI CORREGGIO
PIANO PARTICOLAREGGIATO
D'INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO P.A.2
(“I CLUSTER PER CORREGGIO”)

VARIANTE 2016

Con individuazione delle varianti

~~parti eliminate~~

parti aggiunte in adozione (2016)

parti modificate in approvazione (2018)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 01 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME.	2
ART. 02 - ELABORATI DI PIANO PARTICOLAREGGIATO.	2
ART. 03 - ZONIZZAZIONE E PREVISIONI DI PIANO REGOLATORE.....	2
ART. 04 - DISPOSIZIONI GENERALI.	3
ART. 05 - DISCIPLINA DELLE ZONE EDIFICABILI C1 “CLUSTER”: GENERALITÀ.....	4
ART. 06 - DISCIPLINA DELLE ZONE EDIFICABILI C1 “CLUSTER”: RIFERIMENTI TIPOLOGICI E CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI FABBRICATI.....	6
ART. 07 - DISCIPLINA DELLE ZONE EDIFICABILI C1 “CLUSTER”: CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI APERTI COMUNI E PRIVATI.....	8
ART. 08 – DISCIPLINA DELLE ZONE EDIFICATE B3.	9
ART. 09 – DISCIPLINA DELLE ZONE AGRICOLE E6.....	11
ART. 10 - DISCIPLINA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEL VERDE PUBBLICO.	11
ART. 11 – DATI QUANTITATIVI.....	13
ART. 12 - RISPETTO DI ALTRE NORME DI LEGGE.....	14

Art. 01- Campo di applicazione delle norme.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolamentano gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi nell'ambito del Piano Particolareggiato d'iniziativa privata denominato PA2, sito a Correggio e delimitato da Via Astrologo, Via Madonna Quattro Vie e Via del Falegname.

Art. 02- Elaborati di Piano Particolareggiato.

Il Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione di variante;
- Relazione geologica;
- Relazione tecnica e finanziaria;
- Norme Tecniche di Attuazione -rev 06 (variante 2016);
- Convenzione Urbanistica – (variante 2016);
- Documentazione fotografica;
- ~~— Tav. 1 : Rilievo plano altimetrico, estratto di PRG, estratto catastale ed elenco delle proprietà;~~
- ~~— Tav. 2 : Planivolumetrico e principi insediativi;~~
- ~~— Tav. 3 : Planimetria generale;~~
- ~~— Tav. 4 : Planimetria degli spazi aperti e arredo urbano;~~
- ~~— Tav. 5 : Reti Tecnologiche;~~
- Tav. 1 : Inquadramento e Rilievo – rev02 (variante 2016);
- Tav. 2 : Principi insediativi e Planivolumetrico - rev 03 (variante 2016);
- Tav. 3 : Planimetria generale – rev 01 (variante 2016);
- Tav. 4 : Verde pubblico e e arredo urbano – rev 02 (variante 2016);
- Tav. 5 : Planimetria Reti Tecnologiche – rev 01 (variante 2016);
- Tav. 5.1: Progetto esecutivo reti fognarie – 01 (variante 2016)
- Relazione geologica e pericolosità sismica di base (prot. 16222 del 02.09.2016)
- Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità (prot. 16222 del 02.09.2016)
- Relazione integrativa alla valutazione di assoggettabilità ambientale (del 27.03.2017)
- Valutazione compatibilità idraulica redatta ai sensi della DGR 1300/2016

Art. 03- Zonizzazione e previsioni di Piano Regolatore

Il comparto PA2 ricade all'interno dell'“Ambito multifunzionale della Campagna Parco”, e del “Parco Agricolo di Via Astrologo e via S. Martino”, disciplinati rispettivamente dall'art. 51 e dall'art. 109 delle NTA del PRG.

All'interno del perimetro di PP il PRG individua le seguenti zone:

- Zona C1 edificabili, disciplinata dagli articoli 67 e 68 delle NTA del PRG;
- Zona B3 “Tutela del Verde Privato”, disciplinata dall'art. 61 delle NTA del PRG;
- Zona E6 “Agricola della Campagna Parco”, disciplinata dall'art. 98 bis delle NTA del PRG;
- Zona G2 “verde pubblico attrezzato”, disciplinata dall'art. 108 delle NTA del PRG;
- Zona F3 “Viabilità” disciplinata dall'art. 101 delle NTA del PRG;
- “Percorsi Pedonali e ciclabili”, disciplinati dall'art. 105 delle NTA del PRG.

~~La presente normativa comporta variante agli art. 61, 67 e 68 delle NTA del PRG. Le modifiche agli articoli citati sono illustrate in dettaglio nella Relazione di Variante allegata al progetto di piano particolareggiato.~~

Art. 04- Disposizioni generali.

Il comparto PA2 appartiene all'ambito multifunzionale della "campagna-parco", individuato con lo scopo di promuovere la riqualificazione del paesaggio periurbano contiguo al quartiere Cantona e l'allestimento di un sistema attrezzato per la fruizione dell'ambiente rurale. Gli interventi edilizi e le opere di sistemazione degli spazi aperti dovranno pertanto essere progettati e realizzati nel rispetto dell'identità del luogo e con l'obiettivo di valorizzare il contesto, principi che stanno alla base delle previsioni di PRG e del progetto di Piano Particolareggiato.

Il piano particolareggiato progetta e disciplina in modo unitario l'intero comparto secondo i principi illustrati nella relazione tecnica e di seguito sintetizzati:

1. **valorizzare il paesaggio**, da realizzare attraverso
 - l'integrazione con le preesistenze;
 - il recupero dei segni del territorio;
 - riferimenti morfologici storici;
2. **abitare la campagna**, da realizzare attraverso:
 - l'integrazione della casa con la natura e la creazione di un sistema integrato del verde;
 - l'innovazione delle tipologie rurali;
 - la bassa mobilità;
3. **equilibrio ambientale**, da realizzare attraverso:
 - il contenimento dei consumi energetici e del consumo delle risorse non rinnovabili;
 - l'alta permeabilità del suolo;
 - l'utilizzo di materiali biocompatibili.

Tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei principi sopra enunciati, dei limiti e dei parametri stabiliti dalle presenti norme e degli elaborati grafici del piano particolareggiato. I dati quantitativi generali illustrati nel successivo art. 11, mentre i dati quantitativi relativi alle sole zone C1 sono riportati nella Tabella allegata in calce (Allegato 1).

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi di pertinenza delle abitazioni P3, si dovrà fare riferimento all'art.104 delle NTA del PRG vigente, considerando che i P1 previsti dal PP corrispondono al minimo stabilito, pari al 50% della dotazione di P1+P3 per gli edifici residenziali.

Tutte le **recinzioni** ~~previste dalla tav. 4) di PP ed~~ individuate come "**siepi di progetto**", dovranno essere realizzate esclusivamente con siepi verdi con interposta rete metallica su paline priva di muretto di sostegno. In ogni caso, verso gli spazi pubblici e le aree agricole la rete metallica non dovrà essere visibile.

Le siepi previste a delimitazione degli spazi di verde pubblico verso la campagna dovranno essere costituite esclusivamente da siepi vegetali discontinue per favorire la percezione degli spazi coltivati.

Le essenze ammesse per tutte le siepi sono: acero, bosso, carpino, ligustro, biancospino, rosa canina e pungitopo **o altre essenze autoctone da valutarsi in sede di progetto edilizio**. All'interno dello stesso cluster, le siepi dovranno essere scelte secondo criteri di omogeneità e corrispondenza alla funzione e non in relazione al singolo lotto edificabile.

Secondo le indicazioni della tavola n. 4 di PP, alle siepi vive potranno essere associati alberi scelti tra essenze autoctone di pregio compatibili con la siepe prescelta, a costituire filari compositi.

Gli *accessi carrabili* di progetto sono individuati dalla tavola 3) di PP; l'esatto posizionamento, le caratteristiche e le dimensioni di tali accessi saranno stabiliti dai relativi progetti esecutivi, nel rispetto di quanto di seguito precisato:

- gli accessi carrabili ai clusters dovranno essere segnalati da alberature poste in fregio alla strada pubblica, secondo le indicazioni della tavola 4 di PP, e dovranno essere pavimentati con materiali e disegno coordinati con quelli della corte interna. Potranno essere chiusi con cancelli da realizzare in metallo o in legno;
- il nuovo accesso carrabile da aprire sullo stradello esistente, in considerazione delle ridotte dimensioni dello stradello stesso, **dovrà essere opportunamente arretrato e avere un'ampiezza tale da permettere una comoda svolta** e potrà essere chiuso con cancello da realizzare in metallo o in legno;

Le opere di urbanizzazione dovranno essere oggetto di un progetto unitario che stabilisca anche l'assetto ~~definitivo~~ e le caratteristiche architettoniche degli spazi comuni interni ai cluster (Corte, percorsi, parcheggi e verde comune).

In alternativa sarà il primo permesso di costruire relativo allo specifico cluster che dovrà definire in dettaglio anche tutti gli spazi comuni interni (corte, percorsi, verde e parcheggi)

Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate per stralci a condizione che le opere a rete, ed in particolare le strade, i percorsi, le reti gas, acqua, ENEL e Telecom e le fognature, siano realizzate in unico stralcio. Il verde pubblico e i parcheggi potranno essere realizzati anche in più stralci, purché contestualmente all'attuazione del "Cluster" cui sono correlati. Le opere di urbanizzazione dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale, secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica.

Ogni Cluster costituisce uno stralcio funzionale autonomo, individuato dalla tavola n. 3 di PP, la cui realizzazione è subordinata a rilascio di permesso di costruire relativo alle opere da eseguire sugli spazi comuni e alle opere di urbanizzazione. La realizzazione dei singoli edifici è subordinata al rilascio del relativo permesso di costruire e del permesso di costruire relativo agli spazi comuni.

La tavola n. 3 di Piano Particolareggiato individua, all'interno del perimetro di comparto, le aree edificabili ("Cluster"), le aree già edificate (Zone B3), le strade, i percorsi, le aree a verde pubblico, le aree a parcheggio e le aree a verde agricolo. Gli articoli seguenti disciplinano in modo dettagliato gli interventi all'interno di ciascuna area.

Art. 05- Disciplina delle zone edificabili C1 "Cluster": generalità

La tavola n. 3 di PP individua cinque "Cluster" contrassegnati da una lettera dell'alfabeto, all'interno dei quali dovrà essere concentrata la capacità edificatoria prevista. Nel rispetto di quanto previsto dal PRG vigente, ogni cluster si compone di un massimo **di sei corpi di fabbrica**, aggregati attorno ad una corte centrale, che si qualifica come spazio comune privato. **Complessivamente il PP prevede la realizzazione di un massimo di 39 unità abitative suddivise nel modo seguente:**

- Cluster A – max 8 unità abitative
- Cluster B – max 7 unità abitative

- Cluster C – max 8 unità abitative
- Cluster D – max 8 unità abitative
- Cluster E – max 8 unità abitative

E' ammesso lo spostamento di un massimo di due unità abitative da un cluster all'altro, senza che ciò costituisca variante sostanziale al piano, purché il numero complessivo non superi 39. Ad ogni corte si accede attraverso un unico ingresso carraio comune.

Per il solo Cluster C (in via del Falegname) è ammessa la realizzazione di ulteriori due accessi diretti alle autorimesse per le sole abitazioni prospicienti la via o i parcheggi.

In questo caso, tuttavia, il progetto del Cluster dovrà porsi l'obiettivo di limitare il più possibile il numero degli accessi carrai diretti dalla strada e, quando risultassero necessari, realizzarli in modo da mitigare la percezione della presenza delle auto sui fronti strada

Ogni cluster è servito da un parcheggio pubblico posto a diretto contatto con la corte o collegato ad essa attraverso un percorso pedonale. Inoltre, ogni cluster è dotato di uno spazio verde "condominiale", che ha la funzione di spazio di mediazione tra l'insediamento e il contesto rurale.

La complessiva organizzazione spaziale e funzionale dei Cluster, come descritta e raffigurata negli elaborati grafici di PP, è vincolante **entro i limiti stabiliti dalle presenti norme e dalle relative tavole.**

La tavola n. 3 di PP all'interno di ciascun cluster individua:

- **I lotti edificabili;** in ogni Cluster sono previsti sei lotti edificabili. Per ciascun lotto sono stabilite la superficie fondiaria e la capacità edificatoria assegnata.
- **Indici;** i singoli Cluster, dovranno essere attuati attraverso un unico progetto unitario esteso all'intero cluster che progetti sia le parti private che le parti comuni. Il suddetto progetto potrà prevedere lo spostamento di Su e/o Sf da un lotto all'altro all'interno dello stesso cluster, fermo restando che la Su complessiva e la Sf complessiva non potranno eccedere il totale previsto per il cluster.
- **Le fasce di edificabilità;** esse individuano le aree all'interno delle quali dovranno essere collocati gli edifici, determinando le distanze minime dai confini di proprietà e tra i fabbricati.
- **Gli allineamenti;** gli edifici dovranno, nella maggior parte dei casi, avere almeno un fronte confinante con la corte interna, per un tratto di lunghezza non inferiore a m. 5,00; non sono ammessi edifici isolati al centro del lotto. Poiché gli allineamenti determinano il rapporto dell'edificio con la corte comune interna, nonché l'organizzazione complessiva del Cluster, essi costituiscono elementi **importanti vincolanti** per le successive fasi di progettazione.

Gli edifici potranno essere costruiti esclusivamente all'interno delle fasce di edificabilità e nel rispetto degli allineamenti ~~vincolanti~~, stabiliti nella tavola 3 di PP ~~e negli allegati 2 e 3.~~

È consentito modificare la superficie fondiaria di due lotti contigui, spostando la linea di confine comune; in tal caso, la fascia di edificabilità individuata dagli elaborati di PP potrà essere modificata a condizione che siano rispettati gli allineamenti vincolanti e sia garantita una distanza minima di m. 3,00 tra i fabbricati **(all'esclusiva condizione che i fronti non siano finestrati).** Inoltre, la superficie fondiaria dei lotti potrà subire lievi modifiche, purché sia garantito l'assetto complessivo del cluster.

È consentito accorpare due lotti contigui. Nel caso di accorpamento di due lotti, la superficie utile massima prevista sul nuovo lotto corrisponderà alla somma di quella degli altri due; il fabbricato corrispondente potrà essere suddiviso in due unità edilizie, purché sia salvaguardata l'unitarietà dell'organismo edilizio e siano rispettati gli allineamenti stabiliti dagli elaborati grafici di PP.

È consentito modificare la capacità edificatoria assegnata a ciascun lotto edificabile, a condizione che sia rispettata la capacità edificatoria massima complessiva **del Piano e il limite massimo di 1500 mq di SU e di 1650 mq di SC per** ~~prevista all'interno di~~ ciascun Cluster.

Gli edifici dovranno avere destinazione esclusivamente residenziale, e dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni di carattere architettonico contenute nel successivo art. 6.

Le modifiche che comportano spostamenti di SU (fermo restando la capacità edificatoria complessiva prevista dal PP e il limite di 1500 mq di SU per singolo cluster) o di unità abitative da un cluster ad un altro, o modifiche degli accessi carrai e della suddivisione dei lotti, nel rispetto di quanto sopra detto, pur non comportando variante al PP, saranno soggette ad una preventiva autorizzazione da parte dell'A.C. previa presentazione di un pre-progetto e aggiornamento della tavola 3 del PP.

La relazione geologica allegata al PP, cui si rimanda per maggiori dettagli, vista l'assenza di situazioni particolarmente problematiche, non riporta indicazioni per l'attuazione degli interventi; tuttavia, rileva una significativa eterogeneità del primo sottosuolo dell'area, per cui si ritiene opportuno effettuare un approfondimento delle indagini geognostiche in sede di progetto esecutivo, al fine di adottare i tipi di fondazione più idonei.

Gli elaborati grafici di PP riportano gli schemi relativi alle reti tecnologiche: fognatura, acquedotto, gas, rete elettrica, rete telefonica, pubblica illuminazione. Tali schemi, concordati con gli enti gestori dei singoli servizi (AGAC, ENEL, TELECOM), costituiscono un'indicazione di massima per l'elaborazione degli specifici progetti esecutivi. Dato il contesto agricolo in cui l'intervento s'inserisce, le opere a rete e i relativi manufatti dovranno essere progettati in modo da favorirne l'integrazione con l'ambiente rurale.

Art. 06 - Disciplina delle zone edificabili C1 "Cluster": riferimenti tipologici e caratteristiche architettoniche dei fabbricati

~~La tavola n. 3 di PP e l'allegato 2 alle presenti norme stabiliscono per ogni lotto edificabile la tipologia di riferimento, individuata da una sigla alfanumerica, T1, T2, ecc. Ogni tipologia è illustrata in una scheda, compresa nell'allegato 3, che contiene uno o più schemi distributivi, una sezione tipica, delle indicazioni e delle prescrizioni. Gli schemi distributivi svolgono prioritariamente il ruolo di indirizzo tipo morfologico per la progettazione delle singole unità, pertanto non sono vincolanti. L'individuazione dei fronti prevalentemente aperti e di quelli prevalentemente chiusi, costituisce un'indicazione volta ad agevolare la progettazione degli edifici. Le prescrizioni riportate sulle schede sono vincolanti e riguardano in particolare gli elementi destinati a connotare la tipologia (torre, "porta morta", ecc.), i vincoli di relazione con le tipologie limitrofe, le altezze, il tipo di copertura, la dimensione minima e massima della porzione di fronte che deve confinare con la corte interna.~~

Nella realizzazione degli edifici si dovranno rispettare le seguenti disposizioni relative ai caratteri architettonici dei fabbricati.

Gli edifici dovranno essere caratterizzati da volumi semplici, riconducibili a forme geometriche pure, nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche. I porticati dovranno essere ricavati all'interno del volume del fabbricato o progettati in modo organico con esso. Le logge e le terrazze dovranno essere progettate in modo organico con i volumi del fabbricato; non sono ammessi balconi aggettanti.

I tetti dovranno essere a falde inclinate con una pendenza **tra il 30% e il 40%**, oppure piani realizzati con la tecnologia del tetto giardino, oppure piani a terrazza; non sono ammessi tetti piani con guaina a vista o coperta con ghiaia.

Le tettoie e le pensiline, intese come elementi autonomi o come addizioni, dovranno essere caratterizzate da strutture esili, con coperture leggere. In ogni caso, non è consentito realizzare tettoie a sbalzo con manto di copertura in laterizio.

Sono ammesse serre e giardini d'inverno, in particolare se costituiscono sistema di riscaldamento solare passivo.

È inoltre ammessa la realizzazione di piani interrati, di dimensioni contenute, da adibire a cantina per la conservazione di vini e salumi; è comunque vietata la realizzazione di autorimesse in interrato. Non è consentita la realizzazione di piani seminterrati e la sopraelevazione del piano di campagna.

~~Relativamente al cluster "E" si prevede la possibilità di realizzare, esclusivamente per il fabbricato con tipologia T11, un'unica cantina interrata, in luogo delle singole cantine ammesse in ciascun fabbricato. Resta inteso che l'attuazione della suddetta condizione preclude la possibilità di prevedere spazi interrati negli altri edifici inclusi nel cluster E.~~

Le autorimesse dovranno avere accesso diretto dalla corte interna; di regola, anche gli accessi alle unità abitative dovranno aprirsi direttamente sulla corte.

~~Per gli edifici dei Clusters di via del Falegname che si affacciano direttamente sulla strada o sui parcheggi è ammesso dare accesso diretto alle autorimesse dalla strada~~

Di norma gli edifici avranno un'altezza massima di due piani compreso il piano terra. È ammessa, in aggiunta, la realizzazione di un sottotetto (**non abitabile**) di altezza media inferiore a m. 1,70. In ogni cluster, potrà essere realizzato uno e un solo edificio avente una porzione di altezza massima pari a tre piani (tipologia a torre).

I piani abitabili potranno essere mansardati, nel rispetto dei requisiti di abitabilità ~~è vietata la realizzazione di abbaini con sagome sporgenti dalla falda; sono invece ammessi lucernari in falda.~~

In considerazione del contesto, si suggerisce di adottare i seguenti criteri, finalizzati al perseguimento di obiettivi di sviluppo sostenibile:

- utilizzare l'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua per usi sanitari e per il riscaldamento (pannelli solari) e per la produzione di energia elettrica (fotovoltaico);
- ridurre il consumo di acqua potabile, agendo sugli impianti con dispositivi che consentono un risparmio effettivo, **valutando anche l'opportunità di prevedere** il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture;
- limitare la produzione di rifiuti edilizi utilizzando materiali riciclabili e riciclati.

Nella scelta dei materiali di finitura si dovrà far riferimento alle disposizioni seguenti:

- i paramenti esterni dovranno essere scelti tra quelli di seguito indicati:

- intonaco civile tinteggiato con colori a calce o ai silicati; in alternativa è ammessa un'arriccatura finale con grassello di calce e terre colorate; è vietato l'intonaco rustico e l'utilizzo di colori al quarzo. **In caso di isolamento esterno a cappotto, dovrà essere prevista una finitura simile all'intonaco civile tinteggiato;**
- mattoni facciavista;
- legno;
- i metalli potranno essere utilizzati per connotare porzioni limitate del fabbricato;
- il vetro non potrà essere usato come rivestimento, ma solo per la realizzazione di porzioni trasparenti di fabbricato;
- nella realizzazione dei paramenti esterni è consentito l'accostamento di più materiali purché sia rispettata la corrispondenza tra materiale e volume o tra materiale e funzione; ~~in ogni caso è vietata la realizzazione di decorazioni in mattoni facciavista su superfici intonacate, come lesene, pilastri, davanzali, parapetti.~~
- i manti di copertura dovranno essere realizzati in coppi, rame o altri metalli pregiati; le coperture di tettoie e pensiline dovranno essere leggere, preferibilmente in metallo, in ogni caso, non potranno essere coperte con coppi o altri elementi laterizi o cementizi.
- i pannelli fotovoltaici o i pannelli solari, in presenza di tetti a falde inclinate dovranno essere **paralleli** o inseriti nel piano di falda; in presenza di tetti piani dovranno essere opportunamente ambientati;
- le gronde, i pluviali, le converse e le scossaline dovranno essere realizzate in rame;
- i comignoli dovranno essere in muratura intonacata o in metallo, in relazione ai materiali scelti per il fabbricato; è in ogni caso vietato l'utilizzo di comignoli prefabbricati in calcestruzzo e la realizzazione di coronamenti in coppi o tegole;
- i serramenti (infissi, oscuranti, porte d'ingresso e portoni) dovranno essere realizzati in legno verniciato/laccato con vernice colorata o trasparente, oppure in legno mordenzato purché sia rispettata l'essenza utilizzata; è ammesso l'uso del metallo verniciato, ma solo per vetrate di grandi dimensioni;
- i cancelli di accesso pedonale ai lotti e alla corte interna dovranno essere realizzati in metallo o in legno.

Art. 07 - Disciplina delle zone edificabili C1 "Cluster": Caratteristiche degli spazi aperti comuni e privati

Gli spazi aperti comuni interni ai cluster dovranno essere progettati contestualmente alle opere di urbanizzazione.

Nel caso in cui il cluster sia attuato attraverso un unico permesso di costruire, sarà lo stesso che progetterà in dettaglio anche tutti gli spazi comuni interni

In ogni caso gli spazi comuni interni al Cluster dovranno essere progettati nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

La **corte interna** dovrà avere le dimensioni e la forma stabilite dagli elaborati grafici di PP; dovrà essere pavimentata con piastrelle in cotto e/o con ciottoli di fiume, e/o con "bolognino" e/o con inserti in pietra **e/o con masselli in cemento che richiamino le precedenti tipologie.** Potrà essere alberata e contenere aiuole piantumate con essenze autoctone verdi o fiorite.

Lo **spazio verde comune** potrà essere attrezzato con un pergolato in legno o in metallo da utilizzare per le attività comuni all'aperto e dovrà essere in prevalenza sistemato a prato ~~caratterizzato da un albero solitario di grande dimensione, ove previsto dalla tavola n. 4 di PP.~~

Le **recinzioni sulla corte interna** potranno essere realizzate con siepe verde con interposta rete metallica, senza muretto di sostegno, oppure in muratura intonacata o facciavista, di altezza e caratteristiche da definire in relazione al progetto dei fronti dei fabbricati.

Le **recinzioni sul perimetro** esterno dei cluster e tra i lotti edificabili dovranno essere realizzate conformemente a quanto stabilito al precedente art. 4 “disposizioni generali”..

Gli **accessi pedonali** ai lotti e alla corte interna potranno essere chiusi con cancelli da realizzare in metallo, o in legno.

Gli **accessi carrabili** ai cluster dovranno essere segnalati da alberature poste in fregio alla strada pubblica, secondo le indicazioni della Tavola n. 4 di PP. Essi inoltre dovranno essere pavimentati con materiali e disegno coordinati con quelli della corte interna. Potranno essere chiusi con cancelli da realizzare in metallo o in legno.

Il **progetto degli spazi comuni** interni ai cluster dovrà descrivere tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione dell’immagine complessiva della corte interna.

In particolare dovranno essere definiti, sulla base delle prescrizioni suddette:

- materiali e disegno della pavimentazione;
- il materiale e il colore di porte d’ingresso, portoni e serramenti in genere, pergolati e altri elementi di arredo urbano, che dovranno essere omogenei o coordinati per lo stesso cluster;
- il materiale, il colore, la forma e la tecnologia costruttiva di recinzioni, cancelli, pensiline, anche in questo caso, omogenei o coordinati per cluster.

Nel caso che si opti per il muro di recinzione sulla corte, si dovranno stabilire i criteri di progettazione dei fronti di tutti i fabbricati.

Inoltre dovranno essere definite le essenze da utilizzare per la realizzazione delle recinzioni.

Il rilascio del permesso di costruire dei singoli edifici è subordinato al rispetto delle scelte effettuate in sede di progetto degli spazi comuni.

I **giardini privati** dovranno essere piantumati esclusivamente con essenze arboree e arbustive autoctone o naturalizzate; in ogni caso non sono ammesse conifere e piante ornamentali esotiche. All’interno dei giardini privati potranno essere realizzati pergolati in legno o in metallo aperti su tutti i lati, ~~mentre è vietata la realizzazione di casette in legno~~; le voliere sono ammesse a condizione che abbiano le caratteristiche di arredi da giardino; è, in ogni caso, vietata la realizzazione di gabbie. Pergolati e voliere potranno essere posti anche all’esterno della fascia di edificabilità purché siano rispettate le distanze e le limitazioni stabilite dal punto 6 dell’art. 31 delle NTA del PRG vigente. I pergolati potranno essere protetti con coperture leggere; è in ogni caso escluso l’utilizzo di manti di copertura in laterizio; essi potranno avere una superficie massima di 25 mq., mentre le voliere potranno avere una superficie massima di 10 mq.

Per l’irrigazione dei giardini privati e del verde condominiale è consentita la realizzazione di uno **o più** ~~sole~~ pozzi per ogni Cluster. In sede di progetto degli spazi comuni, dovrà essere valutata l’opportunità di recuperare le acque meteoriche provenienti dalle coperture, attraverso la realizzazione di una cisterna di raccolta per ogni cluster o rimandando ad una scelta individuale al momento della realizzazione dei singoli fabbricati.

Art. 08 – Disciplina delle zone edificate B3.

La tavola 3 di PP individua i lotti già edificati all’interno dei quali è applicabile la disciplina delle zone edificate B3. I lotti edificati contrassegnati dalle lettere **a,c,d**, sono soggetti alla

disciplina di cui all'art. 61 delle NTA del PRG vigente, che si richiama integralmente. Nel caso di intervento di demolizione e fedele ricostruzione si deroga dalla necessità di redigere preliminarmente un piano di prefattibilità edilizia, ed è ammessa l'attuazione per intervento diretto, nel rispetto delle prescrizioni progettuali previste dall'art. 89.5.3.

In particolare, trattandosi di zona residenziale, l'ampliamento del 30% della superficie utile esistente nel caso di fabbricati a tipologia riconoscibile o parzialmente riconoscibile è sempre ammesso, ma dovrà avvenire per moduli, secondo i modelli tipologici di riferimento progettuale di cui all'art. 91.3 del PRG.

Tutti gli interventi di conservazione e riuso o di ampliamento dovranno avvenire nel rispetto dell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. 91.5 del PRG.

Il lotto contrassegnato dalla lettera b, è caratterizzato dalla presenza di un fabbricato di recente costruzione, adibito a deposito attrezzi agricoli; pertanto su tale lotto, in aggiunta alle prescrizioni di cui al citato art. 61, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso da fabbricato di servizio per funzioni agricole a residenza (uso a1). L'intervento di ampliamento è ammesso nel limite del 30% della superficie utile esistente in seguito alla modifica di destinazione d'uso.

Sul lotto contrassegnato dalla lettera e è ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati a destinazione residenziale alle seguenti condizioni:

- i nuovi fabbricati dovranno sorgere all'interno della fascia di edificabilità e nel rispetto degli allineamenti vincolanti individuati dalla tavola n. 3 di PP, e dovranno costituire un complesso organico unitario con il fabbricato esistente;
- la Su ammessa non potrà essere superiore a mq. 120;
- l'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a m. 7,50 in gronda;
- l'accesso carrabile ai nuovi fabbricati dovrà avvenire dalla viabilità di accesso al cluster "A";
- gli edifici di nuova costruzione dovranno essere caratterizzati da volumi semplici, riconducibili a forme geometriche pure: i porticati dovranno essere ricavati all'interno del volume del fabbricato o essere progettati in modo organico con esso; le logge e le terrazze dovranno essere progettate in modo organico con i volumi del fabbricato; non sono ammessi balconi aggettanti.
- i tetti dovranno essere a falde inclinate con una pendenza compresa tra il 30% e il 40% oppure piani realizzati con la tecnologia del tetto giardino, oppure piani a terrazza; non sono ammessi tetti piani con guaina a vista o coperta con ghiaia.
- è ammessa la realizzazione di piani interrati, di dimensioni contenute, da adibire a cantina per la conservazione di vini e salumi; è comunque vietata la realizzazione di autorimesse in interrato.
- Per i materiali di finitura dei fabbricati si deve far riferimento a quanto stabilito al precedente art. 6.
- per il fabbricato esistente sono ammesse le categorie d'intervento previste dal comma 5 dell'art. 61 citato, tranne l'intervento di ampliamento.
- il filare composito esistente lungo il confine ovest, essendo costituito in prevalenza da essenze autoctone, dovrà essere conservato.

Eventuali recinzioni a delimitazione delle proprietà private ricomprese in zona B3, nuove o realizzate in sostituzione delle esistenti, dovranno essere costituite esclusivamente da siepi verdi con interposta rete metallica; per le essenze consentite si dovrà far riferimento a quanto

previsto al precedente art. 7. In ogni caso, verso gli spazi pubblici e le aree agricole, la rete metallica non dovrà essere visibile.

Gli interventi ammessi all'interno delle zone B3 sono interventi diretti, e quindi indipendenti dalla realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione, ma subordinati alla sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa già sottoscritta.

Nelle zone B3 è consentito realizzare attrezzature sportive/ricreative private all'aperto quali piscine, campi da tennis e simili. La superficie da destinare a queste attrezzature non dovrà essere superiore al 15% della superficie scoperta del lotto.

Art. 09 – Disciplina delle zone agricole E6.

La tavola 3 di PP individua le aree agricole a cui applicare la disciplina delle zone E6, contenuta nell'art. 98 bis delle NTA del PRG vigente.

È concesso un periodo di transizione di 10 anni, corrispondente alla durata del PP, durante il quale è ammesso esclusivamente l'uso agricolo del suolo con le limitazioni stabilite per le zone E2 – agricole di rispetto dell'abitato, ovvero:

- divieto di costruzione di lagoni di accumulo di liquami zootecnici e di impianti di depurazione, smaltimento o recupero di liquami, scarichi o rifiuti;
- divieto di installazione di serre fisse intensive;
- divieto di costruzione di laghetti di pesca sportiva e maneggi scoperti;
- divieto di spandimento agronomico in pressione di liquami zootecnici.

Trascorso il periodo suddetto, saranno consentiti solo trattamenti fitosanitari e antiparassitari (effettuati anche con mezzi meccanici ad aero-convezione) con fitofarmaci a basso impatto ambientale (appartenenti alle classi tossicologiche III e IV), fatti salvi i trattamenti obbligatori imposti dal consorzio fitosanitario.

Art. 10 - Disciplina delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico.

Le opere di urbanizzazione e il verde pubblico dovranno essere oggetto di un progetto unitario per tutto il comparto, che dovrà essere elaborato nel rispetto delle tavole n. 3 e 4 di PP e dei principi generali della *valorizzazione del paesaggio e dell'equilibrio ambientale*.

Le opere di urbanizzazione e il verde pubblico potranno essere realizzati in più stralci attuativi come stabilito dal precedente art. 4.

Le caratteristiche costruttive delle opere di urbanizzazione saranno compiutamente definite con il progetto esecutivo; di seguito si riportano alcune disposizioni generali, cui fare riferimento nella redazione di detto progetto.

Le strade

Il comparto è delimitato da tre strade: Via del Falegname, Via Astrologo, Via Madonna Quattro vie; le prime due dovranno mantenere il carattere di strade di campagna, mentre l'ultima dovrà essere ampliata nel tratto compreso tra via Astrologo e via del Falegname.

Via Astrologo conserverà l'aspetto e le dimensioni attualmente esistenti; in corrispondenza dei Cluster A ed E, la sezione stradale dovrà essere ampliata fino ad una larghezza di m. 6,00; le recinzioni del cluster dovranno essere arretrate dal ciglio stradale di almeno m. 1,50, o, in presenza di siepi esistenti, allineate ad esse.

Via del Falegname, dovrà essere realizzata ex novo; essa dovrà avere una sezione minima costante di m. 4,50, ed essere affiancata lungo tutto il tratto da una fascia verde di rispetto

larga almeno m. 1,50; in corrispondenza degli spazi di parcheggio e di verde pubblico, la strada si estende a comprendere la fascia di rispetto fino ad una larghezza complessiva di m.6,00, per consentire l'agevole accostamento di due autovetture.

Via Madonna Quattro Vie sarà ampliata fino ad una larghezza complessiva della sede stradale pari a m. 6,00, e sarà affiancata da una pista ciclabile in sede propria larga m. 2,50.

Le strade dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte assicurando il corretto deflusso delle acque meteoriche e la stabilità dei manufatti. Dovranno inoltre essere corredate da idonea segnaletica stradale.

I percorsi pedonali e ciclabili pubblici

I percorsi pedonali e ciclabili previsti dal PP, attraversano le aree agricole interne al comparto e costituiscono il sistema di fruizione pubblica della Campagna-Parco. Essi saranno realizzati secondo tracciati coerenti con gli assetti proprietari dei fondi agricoli e avranno le seguenti caratteristiche:

- larghezza minima di m.2,50
- pavimentazione in calcestruzzo o altro materiale simile ad alto grado di permeabilità;
- gli elementi di arredo come cestini panchine e corpi illuminanti dovranno essere scelti secondo principi di integrazione nel contesto agricolo, preferibilmente realizzati in legno

Il pedonale e ciclabile che costeggia via Madonna Quattro Vie potrà invece essere pavimentato in asfalto, in cemento colorato o altro materiale da concordare con l'Amministrazione Comunale.

I parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici dovranno essere concepiti in primo luogo come elementi del sistema paesaggistico, in relazione al micro-ambito in cui si situano:

- all'interno del cluster, essi dovranno essere pavimentati con materiali e disegno coerente con quello della corte interna; inoltre dovranno **possibilmente** essere ombreggiati con pergolati in legno o metallo che fungano da sostegno ad un'essenza rampicante **o attraverso alberature**.
- nei campi (cluster C e D), essi dovranno essere pavimentati in calcestruzzo o altro materiale simile ad alto grado di permeabilità, ed essere ombreggiati mediante la realizzazione della cosiddetta "Piantata", costituita da filari di alberi (preferibilmente aceri campestri) associati alla vite.

I parcheggi per disabili dovranno essere realizzati con materiali idonei e corredate da apposita segnaletica stradale.

Strade, spazi pubblici, percorsi e parcheggi dovranno essere illuminati adeguatamente, utilizzando pali e corpi illuminanti consoni al contesto. Le caratteristiche e il numero dei corpi illuminanti saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione nel rispetto della normativa vigente.

Le tavole n. 4 e 5 di PP riportano gli schemi relativi alle **reti tecnologiche**: fognatura, acquedotto, gas, rete elettrica, rete telefonica, pubblica illuminazione. Tali schemi, concordati con gli enti gestori dei singoli servizi (AGAC, ENEL, TELECOM), costituiscono un'indicazione di massima per l'elaborazione degli specifici progetti esecutivi. Dato il contesto agricolo in cui l'intervento s'inserisce, le opere a rete e i relativi manufatti dovranno essere progettati in modo da favorirne l'integrazione con l'ambiente rurale.

Pubblica Illuminazione

La tav 4 del presente piano particolareggiato individua lo schema dell'illuminazione pubblica con un'indicazione di massima della posizione dei pali e dei corpi illuminanti.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà prevedere anche il progetto esecutivo dell'illuminazione pubblica che dovrà essere redatto nel rispetto del Piano della Luce approvato dal Comune di Correggio con Del 52 del 24/06/2016 oltre che della D.G.R. n.1732 del 12 novembre 2015 e della precedente L.R. 19/03 e s.m.i..

Il **verde pubblico** dovrà essere progettato e realizzato nel rispetto degli elementi del paesaggio individuati dalla tav. 4 di PP; in particolare sono da ritenere vincolanti i filari, la piantata, e le siepi. Tra le essenze autoctone, sono da preferire querce e roveri, ontani, olmi, frassini, tigli, farnie, gelsi e aceri.

Le aree e le opere di urbanizzazione dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale secondo le procedure indicate nello schema di convenzione. La tavola n. 3 del PP evidenzia le aree soggette a cessione.

Opere fognarie

Il presente Piano Particolareggiato comprende anche il progetto esecutivo relativo ad una parte delle opere di urbanizzazione redatto ai sensi dell'art 31 comma 5 della LR 20/00.

In particolare la tav. 5.1 rappresenta il progetto esecutivo delle opere fognarie interessate il PA2, derivate dal progetto fognario redatto da IRETI ed approvato dalla Giunta del Comune di Correggio con Delibera n. ... del

Pertanto tale tavola di Piano particolareggiato, contenendo tutti gli elementi di dettaglio per l'esecuzione dell'opera, assume valore di Permesso di Costruire relativo alle sole opere fognarie delle opere di urbanizzazione del comparto e da titolo ai soggetti attuatori generali per realizzare tutte o parte di tali opere in anticipazione rispetto alle altre opere di urbanizzazione a servizio del comparto.

Art. 11 – Dati quantitativi

Il comparto soggetto a piano particolareggiato PA2 ha una superficie territoriale complessiva pari a 111.635 mq, come risulta dal verbale di misurazione riportato nella Tav. 1 di PP; la porzione oggetto del PP (1° stralcio) ha una superficie territoriale pari a mq. 107.201. Il comparto comprende aree già edificate ricadenti in zona B3, cui è assegnata una capacità edificatoria derivante dalla possibilità di ampliamento del 30% o di nuova edificazione. Ai fini della individuazione della Superficie territoriale che concorre alla formazione della capacità edificatoria, dalla superficie complessiva del comparto è stata detratta la superficie fondiaria dei lotti ricadenti in zona B3, come individuata dalla tabella seguente.

	Stralcio in attuazione					Stralcio escluso dall'attuazione	
Zone B3	Lotto a	Lotto b	Lotto c	Lotto d	Lotto e		Totale
S.F.	2.684	4.213	2.465	2.506	2.924	1.800	16.592

Pertanto la St che concorre alla formazione della capacità edificatoria è pari a mq. 95.043.(111.635 – 16.592)

Poiché il PRG prevede la realizzazione di una Su massima di 7.500 mq., si deduce un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,07891 mq/mq.

Poiché il 1° stralcio di PP, interessa una porzione della superficie territoriale pari a mq. 92.409 (St 1), la Su massima realizzabile nelle zone C1 è pari a 7.292 mq.; la Su utilizzata nel progetto di PP è **pari a 7.110 mq, come evidenziato nell'allegato 1 alle presenti norme.**

Nel rispetto dell'art 67 del PRG vigente alla data di approvazione della presente variante (PRG approvato con DCC n. 107 del 20/12/2016) si effettua anche la verifica degli indici espressi in SC

La SC massima realizzabile nel comparto è pari a 8.250mq (corrispondenti a 1.650mq per Cluster)

La SC massima realizzabile nel 1 stralcio è quindi pari a 8.021mq, che si intendono così suddivisi:

Stralcio attuativo	SC (mq)
Cluster A	1610
Cluster B	1600
Cluster C	1600
Cluster D	1600
Cluster E	1611
Totale	8021

Oltre a quanto previsto nella presente tabella è inoltre possibile (vedi art 67 del PRG) un incremento della superficie accessoria pari al 20% di Superficie complessiva esclusivamente finalizzato alla realizzazione di porticati, ballatoi, logge, balconi e terrazze, se ammessi dagli impianti morfo/tipologici di riferimento;

Per quanto attiene alle definizioni dei parametri edilizi e alle relative modalità di calcolo, si fa riferimento alle definizioni Tecniche uniformi della RER di cui alla DAL 279/2010 e successiva DGR 922 del 28/06/2017, vigenti al momento dell'approvazione della presente variante al PA2

Art. 12 - Rispetto di altre norme di legge.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e nella successiva edificazione degli immobili, dovranno essere rispettate anche tutte le prescrizioni contenute nel Regolamento edilizio e del Regolamento di Igiene del Comune di Correggio.

Dovranno altresì essere rispettate eventuali altre norme di legge e disposizioni o prescrizioni esistenti al momento della richiesta di Permesso di costruire.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, il quadro di riferimento sarà costituito dal P.R.G. vigente.

ALLEGATO 1 - pre-VIGENTE

TABELLA GENERALE

Stralci attuativi Zone C1	St1	Ut dedotto	Sup Fondiarìa	lotti edificabili (max)	Superficie Utile (SU)		ripartizion e tra le proprietà	superficie per opere di urbanizzazione										
					ammessa	prevista		P2		P1			P3	VP e strade				
					UtxSt1			richiesti	previsti	richiesti	previsti	da monetizzare	richiesti	richiesto	VP previsto	strade previste	totale previsto	da monetizzare
mq	mq/mq	mq	n°	mq	mq	%	mq	mq	n°	n°	n°	n°	mq	mq	mq	mq	mq	
Cluster A			3.555	6		1.200	14,73	160	165	12	12	0	12	1.996	1.403	278	1.681	
Cluster B			3.427	6		1.500	23,26	200	132	15	11	4	15	3.151	3.192	0	3.192	
Cluster C			3.147	6		1.200	18,60	160	215	12	11	1	12	2.521	1.946	241	2.187	
Cluster D			3.426	6		1.300	20,16	173	179	13	14	-1	13	2.731	2.691	368	3.059	
Cluster E			3.425	6		1.500	23,26	200	203	15	15	0	15	3.152	2.915	277	3.192	
altre proprietà														546	546		546	
totale	92.409	0,07891	16.980	30		7.292	6.700	100	893	894	67	63	4	14.097	12.693	1.164	13.857	240

ALLEGATO 1 - VARIANTE 2016

TABELLA GENERALE

Stralci attuativi Zone C1	St1	Ut dedotto	Sup Fondiarìa max	lotti edificabili (max)	Superficie Utile (SU)		ripart tra le proprietà	superficie per opere di urbanizzazione										
					ammessa	prevista		P2		P1			P3	VP e strade				
					UtxSt1			richiesti	previsti	richiesti	previsti	da monetizzare	richiesti	richiesto	VP previsto	strade previste	totale previsto	da monetizzare
mq	mq/mq	mq	n°	mq	mq	%	mq	mq	n°	n°	n°	n°	mq	mq	mq	mq	mq	
Cluster A			4.270	6		1.410	76,74	188	160	14,1	12	2	14	13.551	2394	390	2.784	
Cluster B			3.900	6		1.330		177	110	13,3	12	1	13		842	0	842	
Cluster C			3.650	6		1.380		184	340	13,8	16	-2	14		1556	250	1.806	
Cluster D			3.880	6		1.490		199	130	14,9	14	1	15		1965	368	2.333	
Cluster E			4.180	6		1.500		200	210	15	14	1	15		2610	270	2.880	
Opere generali														2245		2.245		
altre proprietà														546	546		546	
totale	92.409	0,07891	19.880	30		7.292	7.110	100	948	950	71	68	3,1	14.097	12.158	1.278	13.436	661
NUOVE MONETIZZAZIONI RICHIESTE con variante 2016												-1	detratti i 240 mq già monetizzati				421	