



COMUNE DI CASALGRANDE
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

COMMITTENTI

Cà Nova s.r.l.

Tanari Renzo

BG Star s.r.l.

TITOLO DEL PROGETTO

**PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI INIZIATIVA PRIVATA**

Sub comparto ZT.17/a all'interno del comparto ZT.17

TITOLO DELLA TAVOLA

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

<i>NUM. TAV.</i>	<i>TIMBRO E FIRMA</i>	<i>DATA</i>	<i>AGGIORNAMENTI</i>
B	<i>il progettista</i>	11 NOVEMBRE 2016	
	<i>il committente</i>		

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Piano Particolareggiato d'iniziativa privata "ZT17a "

- **ART.1 – FINALITA' DELLE NORME**

Le presenti norme d'attuazione definiscono le modalità d'insediamento, di sistemazione urbanistica e d'edificazione nelle aree comprese nell'ambito del Piano Particolareggiato d'Iniziativa privata sito a Veggia di Casalgrande (Reggio Emilia) in prossimità della Strada comunale del Molino di Veggia.

- **ART.2 – PROGETTI ESECUTIVI**

Il presente Piano Particolareggiato sarà attuato secondo le procedure fissate dall'Art. 15 della L.R. 7 dicembre 1978 n.47 e successive modificazioni.

In fase di progettazione esecutiva degli interventi, nell'applicazione delle prescrizioni e delle previsioni del progetto, in caso di mancata corrispondenza o dubbio interpretativo tra le Norme Tecniche d'Attuazione ed Elaborati Grafici, prevale la norma scritta.

- **ART. 3 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

TAV.	TITOLO DELL'ELABORATO	SCALA
	ELABORATI GRAFICI :	
Tav. 1	ESTRATTO DI MAPPA, PRG VIGENTE, STANDARD PRG VIGENTE	1:1000
Tav. 2	DIMOSTRAZIONE CALCOLO ST	1:500
Tav. 3	PLANIMETRIA PROGETTO-USI DEL SUOLO	1:500
Tav. 4	PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO	1:500
Tav. 5	DIMOSTRAZIONE STANDARD URBANISTICI	1:200
Tav. 6	PLANIMETRIA GENERALE SOVRAPPOSIZIONE	1:500

Tav. 7	PROFILI STATO DI FATTO	1:200
Tav. 8	PROFILI STATO DI PROGETTO	1:200
Tav. 9	RETE TELECOM STATO DI FATTO STATO DI PROGETTO	1:500
Tav. 10	RETE GAS E ACQUA STATO DI FATTO E STATO DI PROGETTO	1:500
Tav. 11	RETE ENEL E ILLUMINAZIONE STATO DI FATTO E PROGETTO	1:500
Tav. 12	SEGNALETICA	1:500
Tav. 13	RETE FOGNARIA STATO DI FATTO	1:500
Tav. 14	RETE FOGNARIA STATO DI PROGETTO	1:500
Tav. 15	SCHEMA TIPOLOGIE EDILIZIE	1:500
Tav. 16	STRATIGRAFIA STRADA E PARCHEGGI	1:50
Tav. 17	PLANIMETRIA VERDE E IRRIGAZIONE	1:500
Tav. 18	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
Tav. 19	PLANIMETRIA AREA BG Star srl	1:500
	ELABORATI DESCRITTIVI	
Tav. A	RELAZIONE TECNICA	
Tav. B	NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE	
Tav. C	BOZZA DI CONVENZIONE	
Tav. D	RELAZIONE TECNICO FINANZIARIA	
Tav. E	RELAZIONE GEOLOGICA	
Tav. F	RELAZIONE PRELIMINARE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	
Tav. G	VERIFICA IDRAULICA DEL RIO ROCCA	

- **ART. 4 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE: USO DEL SUOLO**

L'intervento che s'intende realizzare nella suddetta area attraverso l'attuazione di Piano Particolareggiato, fa riferimento ai parametri urbanistici indicati nella Scheda Normativa delle Zone di Trasformazione Allegata alle Norme tecniche d'attuazione del PRG Vigente, modificata con Variante al PRG approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 11 del 17/03/2014.

Usi ammessi:

- Funzioni Principali: U1-U2-U3 (75% SC);
- Funzioni Associate: U4-U5-U6-U7-U8-U9-U10-U11 (25%SC)

L'intervento verrà realizzato su due diversi lotti:

-LOTTO 1 all'interno del quale verrà demolito un vecchio fabbricato artigianale/commerciale formato da struttura portante verticale e copertura in metallo con pareti di tamponamento in laterizio e sarà realizzato un nuovo fabbricato a destinazione residenziale (uso U1-U2-U3) con una SC massima di 2750.00mq (funzione principale);

-LOTTO 2 all'interno del quale verrà demolito una superfetazione ad uso agricola, sarà recuperato un vecchio fabbricato già ad uso residenziale, mentre è previsto in progetto un nuovo fabbricato ad uso commerciale (Usi: U4-U5-U6-U7-U8-U9-U10-U11) per una SCp complessiva di 917.00mq.

- **ART. 5 - MODALITA' D'INTERVENTO**

Il Piano Particolareggiato prevede la demolizione di un vecchio fabbricato artigianale/commerciale, il recupero di un vecchio fabbricato ad usi residenziale e la nuova costruzione di due fabbricati, uno a destinazione residenziale con una SC massima di 2750.00mq ed uno ad uso commerciale con una SCp massima di 917.00mq.

Gli indici edificatori corrispondenti alla zone oggetto d'intervento sono i seguenti:

ST tot.	12.883,00mq
SF tot.	5.052,41 mq
SC massima realizzabile	3.667,00 mq
LOTTO 1	
SC residenziale	2.750,00mq (U1-U2-U3)
N.alloggi	20 alloggi (indicativo)
H max residenziale	11 mt per gli edifici
Piani fuori terra	n.3
LOTTO 2	
SC altri usi	917,00 mq (U4-U5-U6-U7-U8-U9-U10-U11)
H max altri usi	12.5 mt per gli edifici
RC	<= 50%
RC max	SfxRC
VI	>0.50
Distanza Dai Confini	>5.00ml.
PARCHEGGI	
P1 (art.45): 1 p.a./alloggio (residenza)	1 p.a / alloggio: 2.750,00mq/80mq (sup alloggio): 34 posti auto
P1 (art.45): 1p.a./33mq di SCp (altri usi)	917,00mq/33mq= 28 posti auto
P3 (art.45): 1 p.a/alloggio (residenza)	1 p.a / alloggio: 2.750,00mq/80mq (sup alloggio): 34 posti auto
P3 (art.45): 1p.a/100mq di SCp (altri usi)	917,00mq/100mq= 9 posti auto

VERDE:	
Verde U1+U2 (4709,86 previsto da PRG vigente)	4.732,88mq > 4.709,86mq
Tot. Parcheggi pubblici: 1.578,33mq (63 posti auto > 62 p.a. richiesti da PRG)	
Tot. Strade pubbliche: 1.519,67mq	

La dotazione a standard dei parcheggi pubblici viene determinata in relazione all'art. 45 n.t.a. di PRG vigente.

L'edificazione dovrà essere impostata con l'obiettivo dell'individuazione massima di spazi permeabili e della mitigazione degli impatti ambientali.

I parcheggi di pertinenza P3 saranno realizzati all'interno dei lotti e andranno dimensionati in sede di Permesso di Costruire in rapporto agli usi previsti e nel rispetto dei minimi previsti (per ciascuna delle destinazioni ammesse) all'Art. 45 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Con riferimento agli indici, eventualmente non considerati nel presente P.P ed in merito alle caratteristiche igienico - sanitarie dei fabbricati in progetto, si dovrà fare riferimento alle N.T.A. del vigente P.R.G., al regolamento edilizio ed al regolamento d'igiene vigente al momento del rilascio dei Permessi a Costruire. La Zona adibita a Verde Pubblico dovrà essere sistemata a verde alberato con essenze autoctone e sarà vincolante nella consistenza. Le zone adibite a superficie permeabile dovranno essere sistemate almeno per il 40% a verde piantumato con essenze autoctone.

- **ART. 6 – MATERIALI DI FINITURA ESTERNI**

CARATTERISTICHE GENERALI: nel rispetto di quanto già prescritto nell'Art. 5 i materiali di finitura esterni ammessi sono differenziati per gli edifici residenziali dal commerciale.

Il fabbricato ad uso residenziale sarà composto da struttura portante in cemento armato realizzato in opera, con solai latero cementizi e pareti di tamponamento in parte in muratura intonacata e tinteggiata ed in parte in muratura faccia a vista con solai in struttura latero cementizia con serramenti in legno.

Per la realizzazione del fabbricato di tipo commerciale la struttura portante sarà in cemento armato prefabbricato, con tamponamenti esterni composti da pannelli orizzontali o verticali prefabbricati in cls, con rivestimento in graniglia di marmo più lamiera, con serramenti in alluminio e vetro.

I requisiti architettonici e i materiali di seguito specificati si riferiscono alle soluzioni costruttive e di dettaglio che debbono essere adottate in sede di progetto esecutivo e riguardano:

1. Parametro delle fronti: è consentito l'utilizzo del mattone faccia vista, dell'intonaco civile tinteggiato, di materiali di rivestimento quali cotto, pietre naturali non a spacco, pannelli melamminici stratificati ad alta densità.
2. Coperture: previste a falde inclinate lineari, manto superficiale in cotto o simile.
3. Lattonerie: in rame o lamiera preverniciata.
4. Infissi esterni: in legno o alluminio verniciati con l'esclusione dell'elettrocolore.
5. Chiusure esterne: potranno essere utilizzati scuretti in legno, o PVC o alluminio non anodizzato.
6. I portoncini di ingresso: potranno essere realizzati in legno, in metallo o alluminio verniciato con l'esclusione dell'elettrocolore e cristallo;
7. Balconi e terrazzi: dovranno essere realizzati con parapetto in acciaio o ferro verniciato di disegno semplice e lineare o in muratura con soprastante copertina in pietra naturale.
8. Bancali: in pietra naturale, marmo, graniglia di cemento sagomato.

9. Recinzioni: con cancellate metalliche a disegno semplice di altezza massima cm.150 su basamento in cemento armato di h. cm50 per le recinzioni fronte strada. Per i restanti fronti muretto in cemento armato di altezza max di 50 cm. con sovrastante rete metallica plastificata. Le recinzioni possono essere realizzate anche con semplice siepe viva, mentre quelle in ferro dovranno essere verniciate e non semplicemente zincate.

10. I pannelli solari: obbligatori per legge, ed eventuali pannelli fotovoltaici dovranno essere collocati nelle falde degli edifici poste a sud, utilizzando la tipologia di pannello che sostituisca il manto di copertura in cotto e appoggiati direttamente sulla falda.

11. I corpi ventilanti esterni: gli impianti di climatizzazione dovranno essere collocati nei balconi esterni e schermati alla vista nel caso di parapetti in ferro. In alternativa potranno essere collocati nelle aree verdi private con schermatura realizzata da essenze arbustive. Le soluzioni dei materiali e tecnico-architettoniche-compositive dovranno essere le medesime per ogni blocco di unità e tipologia. Fatte salve le seguenti prescrizioni: divieto di rimarcare le costruzioni le cordolature dei solai e l'uso d'intonaci plastici di qualunque tipo; realizzazione di coperture a falde inclinate caratteristiche delle tipologie delle zone residenziali.

- **ART. 7 – VIABILITA' –PARCHEGGI –AIUOLE STRADALI**

L'individuazione di tracciati viabilistici, dei percorsi pedonali, delle aree verdi e delle aiuole, dei parcheggi, nonché l'impianto urbanistico del comparto sono prescrittivi. Le strade d'accesso al comparto, come le aree a parcheggio e a verde hanno carattere pubblico. Il progetto esecutivo per la sistemazione del verde e per la realizzazione delle infrastrutture e degli arredi dovrà uniformare i materiali, le tecnologie ed i particolari costruttivi con possibilità di modifiche in sede di richiesta di Permesso di Costruire ai tracciati dei percorsi pedonali che non comportino tuttavia la modifica degli standard di parcheggio e di verde.

La realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria dovrà essere progettata in un'unica soluzione ed in conformità a quelle di P.P.

• **ART. 8 – MODALITA' D'INTERVENTO – PRESCRIZIONI GENERALI**

I singoli Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo l'approvazione del presente Piano Particolareggiato, la stipulazione della relativa convenzione e il rilascio del Permesso di Costruire del progetto delle Opere di Urbanizzazione. I soggetti Richiedenti (Cà Nova, Tanari Renzo e BG Star s.r.l.) si assumono l'onere della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione le quali verranno regolamentate nei tempi e nelle modalità previste dalla convenzione, la quale prevede, inoltre:

1. La realizzazione delle suddette opere, con le loro caratteristiche progettuali e le modalità di controllo per una corretta esecuzione;
2. Il termine d'avvio ed ultimazione;
3. La sanzione a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.
4. Verrà presentata verifica preliminare dello stato di inquinamento dei suoli prima dell'adozione del Piano Particolareggiato in Consiglio Comunale, come disposto dal comma 10 dell'art. 84 e dall'art. 15 comma 5 delle n.t.a. del PRG vigente.
5. Verrà presentata documentazione VAS prima dell'adozione del P.P. in Consiglio Comunale.

• **ART. 9 – TOLLERANZE E VARIANTI**

Rispetto a quanto previsto dal presente P.P. è possibile apportare le seguenti modifiche, che non sono considerate varianti sostanziali al P.P. approvato:

- spostamento degli accessi carrai, a condizione che ciò non comporti riduzione della dotazione di parcheggi previsti dal P.P. e nel rispetto del codice della strada;
- modifica massima del 20% dei parcheggi e delle aiuole verdi (e relative reti tecnologiche) in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione, a condizione che non stravolgano l'impianto progettuale e le quantità complessive previste dal P.P.;
- la linea di perimetro dei fabbricati in progetto è indicativa e di massimo ingombro. La sagoma del fabbricato in progetto sarà quella richiesta con apposito Permesso di Costruire nel rispetto degli standard urbanistici e indici edificatori di cui alle N.T.A. di PP.

Per quanto riguarda il lotto residenziale, sarà possibile:

- Modificare il numero massimo degli alloggi;
- Spostamento, e modifica del numero degli accessi carrai, a condizione che ciò non comporti riduzione della dotazione di parcheggi previsti dal P.P. e nel rispetto del codice della strada;
- Realizzare tipologie diverse da quelle indicate nella Tavola n° 15;

• ART. 10 – RIEPILOGO QUANTITA' AREE DI CESSIONE

VERDE PUBBLICO: 4.732,88mq

PARCHEGGI PUBBLICI: 1.578,33mq (63 posti auto)

STRADA DI CESSIONE: 1.519,67mq

TOTALE AREE DI CESSIONE = 7.830,88mq

SF= ST–Aree di Cessione =12.883,29mq-7.830,88mq= 5.052,41mq

Sassuolo li: 11.11.2016

Il Progettista:_____