



COMUNE DI CASALGRANDE
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

COMMITTENTE

IMMAC s.r.l.
MESSORI IDEMMO IVANO – BARBIERI FRANCA

TITOLO DEL PROGETTO

PIANO PARTICOLAREGGIATO di iniziativa privata

TITOLO DELLA TAVOLA

ELABORATO C

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

NUM. TAV. C	TIMBRO E FIRMA	DATA ULTIMA MODIFICA	13.12.2010
	<i>il progettista</i>		
	<i>il committente</i>		

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Piano particolareggiato d'iniziativa privata

- **ART.1 – FINALITA' DELLE NORME**

Le presenti norme d'attuazione definiscono le modalità d'insediamento, di sistemazione urbanistica e d'edificazione nelle aree ricomprese nell'ambito del Piano Particolareggiato d'iniziativa privata area sita in località Villalunga di Casalgrande in via San Lorenzo.

- **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.	<u>TITOLO DELL'ELABORATO</u>	SCALA
	<u>ELABORATI DI RILIEVO</u>	
Tav. 1	ESTRATTO DI MAPPA E PRG	1:500
Tav. 2	DIMOSTRAZIONE ST.	1:200
Tav. 3	PLANIMETRIA PROGETTO-DIMOSTRAZIONE STANDARD	1:200
Tav. 4	VISURE	/
Tav. 5	PLANIMETRIA FOGNA PROGETTO	1:200
Tav. 6	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	1:200
Tav. 7	REGIME PROPRIETA'	1:200
Tav. 8	RETE ENEL	1:200
Tav. 9	RETE GAS-ACQUA –ALBERATURE E IRRIGAZIONE	1:200
Tav. 10	RILIEVO STATO DI FATTO	1:200
Tav. 11	PROFILI E SEZIONI ST.DI FATTO-PROGETTO	1:200
Tav. 12	PARTICOLARE STRATIGRAFIA	1:100
Tav. 13	PLAN. SEGNALETICA STRADALE IN PROGETTO	1:200
Tav. 14	RETE TELECOM	1:200
	<u>VARIANTE AL PRG</u>	
Tav.1V	PRG VIGENTE	
Tav.2V	PRG PROGETTO	
Tav.3V	SOVRAPPOSIZIONE PRG VIGENTE E PRG IN PROGETTO	
	<u>ELABORATI DESCRITTIVI</u>	
Tav. A	RELAZIONE TECNICA	
Tav. B	RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE AL P.R.G.	
Tav. C	NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE	
Tav. D	SCHEMA DI CONVENZIONE	
Tav. E	RELAZIONE TECNICO FINANZIARIA	
Tav. F	RELAZIONE GEOLOGICA	

• **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 nell'Art.84 Comma 6 delle N.T.A. Adottate con D.C.C. n.54 del 21.03.2005 e approvate con Delibera n° 314 del 13/11/07 della Giunta Provincia di Reggio Emilia.

All'interno del comparto sono identificate le seguenti sottozone:

D4 Zona per attività commerciali,

FB5 Zona di mitigazione degli impatti ambientali delle infrastrutture stradali e ferroviarie e attività produttive

USI AMMESSI:

D4: dall'U3 all'U23 esclusi : U9-U12-U13-U14;

• **ART. – 5 MODALITA' D'INTERVENTO**

Il Piano Urbanistico attuativo interviene su due sottozone, D4 ed FB5.

Su ciascun lotto si potrà intervenire tramite intervento edilizio diretto, previa presentazione di Domanda di Permesso di Costruire, nel rispetto degli indici e dei parametri stabiliti dal Piano Particolareggiato.

Gli indici edificatori corrispondenti al lotto oggetto d'intervento nella sottozona D4 sono i seguenti:

PRG PROGETTO:	D4
ST	5475.72mq
Aree di cessione in progetto	2632.58mq(P6+S4+P1+area di manovra + strada di cessione + zona RSU)
Ut	0.4mq/mq
Uf	0.55 mq/mq Sf
Rc	0.50
S.c.p. max realizzabile su UT	ST x UT= 2190.28mq
S.cp in progetto	1288.40mq di cui:
Scp Comm Minuto in progetto	613.00mq
Scp Comm Ingrosso in prog.	675.40
SF=ST-area di cessione	2843.14mq
S.c.p max su base Uf	SfxUf= 1563.72mq (piu' restrittiva)
Sup.Coperta max realizzabile	SfxRc=1421.57mq
Sup.Scoperta	Sf-Sup.Coperta max=1421.57mq
H max di ciascun fronte	10.00 mt
VI	0.5 mt
D minima confini di proprietà'	5.0 mt
D minima dalle strade	10.0 mt dal filo stradale
D minima fabbricati	10.00 mt
Sup. Permeabile	>=35% sup. scoperta>=497.55mq (in prog.524.53mq)
Art.26: P6+S4=10%ST	547.57mq
Art.45: Comm.Minuto:	
P1	1p.a/33mqScp=613/33=19p.a
P3	1p.a ogni 100mq Scp=613/100=6p.a

Art.45: Comm.Ingrosso:	
P1	$1p.a/200mqScp=675.4/200=3p.a$
P3	$1p.a\text{ ogni }100=675.4/100=7p.a$
Standard in aggiunta alla L.765/67:100mq/100mq di sup:	Parcheggi: $40mq/100mqScp=1288.4/100x40=515.36/25=21p.a$ Verde: $60mq/100mq=1288.4/100x60=773.04mq$
Tot parcheggi:P1:	$19+3+21=43p.a.$
Tot.verde:P6+S4:	$547.57+773.04=1320.61mq$
Tot.P3:	$6+7=13p.a.$
Tot. Aree di cessione in progetto:	$2632.58mq$

L'edificazione e la disposizione urbanistica del lotto oggetto d'intervento dovrà essere impostata all'obiettivo dell'individuazione massima di spazi permeabili e della mitigazione degli impatti ambientali.

I parcheggi di pertinenza P3 verranno realizzati o ai piani interrati dei fabbricati oggetto di futuro progetto o ricavati all'interno della SF, ed 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 produttivi, 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.

Le aree destinate a verde pubblico verranno sistemate a verde alberato con essenze autoctone e saranno vincolante sia nella consistenza che posizione.

Le zone permeabili dei lotti dovranno essere sistemate almeno per il 40% a verde profondo e piantumato con essenze autoctone;

Risulta vincolante la posizione degli accessi carrai, che dovranno comunque essere a distanza non inferiore a 12m dalle intersezioni;

Le recinzioni ed i cancelli non dovranno avere un'altezza massima superiore a m 1,90;

I cancelli dovranno essere arretrati di m 3,50 dal filo stradale.

• 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 industriali (capannoni) e per le eventuali palazzine uffici di pertinenza se realizzate come corpo separato.

Per i primi il tamponamento esterno dovrà essere realizzato con pannelli in c.a. prefabbricati orizzontali o verticali con superficie di finitura esterna in graniglia di colore chiaro; i serramenti (porte, finestre) in alluminio o acciaio verniciati a polvere di colore a scelta del soggetto attuatore.

E' vietato il mantenimento di elementi metallici (portoni, porte C.T.) con il solo trattamento di antiruggine.

Per le palazzine uffici sono ammessi, per i paramenti esterni, tutti i materiali da costruzione correnti fatte salve le seguenti prescrizioni: divieto di rimarcare le costruzioni le cordonature dei solai e l'uso d'intonaci plastici di qualunque tipo; divieto di 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, quelle di smistamento all'interno dello stesso così 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 lievi modifiche in sede di richiesta di Permesso di Costruire ai tracciati dei percorsi pedonali che non comportino tuttavia la modifica degli standards di parcheggio e di verde.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere progettate 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 stipula della relativa convenzione e il rilascio del Permesso di Costruire del progetto delle opere di urbanizzazione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è regolamentata nei tempi e nelle modalità previste dalla convenzione, la quale prevede inoltre:

1. La realizzazione, a cura e spese del concessionario, delle opere di urbanizzazione primaria, le loro caratteristiche progettuali, e le modalità di controllo per una corretta esecuzione.
2. Il termine di avvio ed ultimazione delle opere di urbanizzazione.
3. La sanzione a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.
4. Preliminarmente alla presentazione dei Permessi di Costruire per la realizzazione degli interventi edilizi nei lotti individuati dal presente Piano si dovrà obbligatoriamente verificare le condizioni di possibile stato di inquinamento del sottosuolo, come disposto dal comma 10 art.84 n.t.a. del P.R.G. Vigente.

• 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 riduzioni della dotazione di parcheggi previsti dal P.P. e nel rispetto del codice della strada;
- eventuale riduzioni dell'altezza dei fabbricati e del numero dei piani, comunque nel rispetto delle prescrizioni di zona e N.T.A.;
- la realizzazione di spazi interrati o seminterrati da adibire a autorimesse, servizi, magazzini o depositi;
- modifica massima del 15% dei parcheggi e aiuole verdi (e delle relative reti tecnologiche) in sede di progettazione 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 oggetto sarà quella richiesta con apposito PdC nel rispetto degli standard urbanistici e indici edificatori di cui alle N.T.A. di P.P..

ART. 10 – **RIEPILOGO QUANTITA' AREE DI CESSIONE :**

- Parcheggi Pubblici (P1)+Area di manovra = 1121.53mq
- Verde pubblico + pedonali pubblici = 1320.61mq
- Strada pubblica di cessione = 180.44mq
- -Zona R.S.U.: mq. 10.00

Per complessivi 2632.58 mq

$S_f = S_T - \text{aree di cessione} = 5475.72 - 2632.58 = 2843.14 \text{mq}$

Sassuolo li : 13.12.10

Il Tecnico: _____