



COMUNE DI CASALGRANDE
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

COMMITTENTE

SACMI IMOLA SC

TITOLO DEL PROGETTO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO di iniziativa privata denominato
CER. EX CONTINENTAL**

(ai sensi della LR.47/78 modif.)

CODICE SACMI: **WR206041** DATA: **5.5.2010**

DISEGNATO DA: **GEOM. VERDI MAURIZIO**

TITOLO DELLA TAVOLA

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

NUM. TAV.C.	TIMBRO E FIRMA	DATA	AGGIORNAMENTI
	<i>il progettista</i>		17.1.2014
	<i>il committente</i>		

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Piano Particolareggiato d'iniziativa privata
"SACMI EX CER. CONTINENTAL"

• 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, in località Salvaterra di Casalgrande (Reggio Emilia), Via S. Lorenzo 52.

• 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	1:1000
Tav.1/a	PLANIMETRIA DI INSIEME	1:1000
Tav. 2	PLANIMETRIA E RILIEVO STATO DI FATTO	1:500
Tav. 3	PLANIMETRIA PROGETTO-USI DEL SUOLO	1:500
Tav. 4	PLANIMETRIA PROGETTO-STANDARD	1:500
Tav. 5	PLANIMETRIA SOVRAPPOSIZIONE	1:500
Tav. 6	DIMOSTRAZIONE ST	1:500
Tav. 7	DIMOSTRAZIONE AREE DI CESSIONE	1:500
Tav. 8	SCP AUTORIZZATA	1:500
Tav. 9	RETE FOGNARIA ESISTENTE	1:500
Tav. 10	RETE FOGNARIA PROGETTO	1:500
Tav. 11	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA IN PROGETTO	1:500
Tav. 12	SEGNALETTICA STRADALE	1:500
Tav. 13	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	1:500
Tav. 14	DIM. SCp PROGETTO e VISUALE LIBERA e PROSPETTI PROGETTO	1:500
Tav. 15	DIMOSTRAZIONE SUP. COPERTA	1:500
Tav. 16	SOVRAPP.RILIEVO-PLAN.PROGETTO	1:500
Tav. 17	PROFILI SOVRAPPOSIZIONE	1:500

Tav. 18	VERIFICA IMPATTO PERCETTIVO	1:500
Tav. 19	RETE TELECOM-ACQUA-GAS	1:500
Tav. 20	IRRIGAZIONE-ALBERATURE-RETE ANTINCENDIO-USI PLURIMI	1:500
Tav. 1V	PRG VIGENTE	1:1000
Tav. 2V	PRG VARIANTE	1:1000
Tav. 3V	PRG SOVRAPPOSIZIONE	1:1000
	ELABORATI DESCRITTIVI :	
Tav. A	RELAZIONE TECNICA DI PP	
Tav. B	RELAZIONE TECNICA 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	
Tav. G	RELAZIONE TECNICA DI VERIFICA IMPATTO PERCETTIVO PER VOLUMI CON H.FINO 24MT.	
	RAPPORTO PRELIMINARE DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA VAS (ai sensi dell'art. 12 del D.lgs n. 152/2006 e smi e LR 9/2008 e smi)	
	VERIFICA IMPATTO PERCETTIVO PER VOLUMI CON H FINO A 24 MT.	

• 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 si è identificata la seguente sottozona:

- **D3.3** Zone artigianali e miste di nuovo insediamento;

Usi ammessi:

Sottozona :

D3.3:

- Funzioni Principali:U42-U48-U3 (art. 91 delle N.T.A);
- Usi compatibili: sono ammessi, previa approvazione di piano attuativo, entro il limite complessivo del 30% della superficie totale destinata alle funzioni principali:U22-U47.
- Funzioni associate: non più del 30% della SCp della funzione principale:U49-U5

• ART. 5 - **MODALITA' D'INTERVENTO**

Il Piano Particolareggiato prevede la modifica del perimetro attuativo oltre alla realizzazione di quattro corpi di fabbrica ad uso logistico - produttivo , e una nuova palazzina ad uso uffici di pertinenza all'attività principale nella sotto zona D3.3.

L'edificazione dei fabbricati avverrà tramite intervento edilizio diretto, previo Permesso di Costruire, nel rispetto degli indici e dei parametri stabiliti dal Piano Particolareggiato.

La pezzatura minima di ogni unità immobiliare che su andrà a realizzare sarà di 1000 mq.

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

P.R.G. PROGETTO:

	D3.3
ST	82042.30mq
Ut	0,40 mq/mq:
SCp max (StxUt)	32816.92mq
SCp max realizzabile per usi "U42-U48-U3-U22-U47-U49"	32556.92mq
SCp max realizzabile per uso "U5"	260.00mq
SF	63981.36mq
Uf	0,55 mq/mq
SCp (SfxUf)	35189.75mq
RC	0,40
RC max	SfxRC= 25592.54mq
Sup.Coperta progetto	25320.37mq
H max	14 mt per gli edifici fino a 24 mt per strutture speciali tipo magazzini verticali, stoccaggi verticali che richiedono altezze superiori, autorizzata dal Consiglio Comunale previa verifica dell'impatto percettivo come indicato nell'art.83 nta PRG vigente
Sup.Scoperta	SF-sup.coperta progetto=38661.00mq
Sup.Permeabile	≥ 40% sup.scoperta=15464.39mq
Sup.Permeabile progetto	15587.38mq
Distanza minima dai confini di proprietà	5mt
Dist minima dalle strade	10 mt dal filo stradale
VI	0.33
Art.45:	
P1: Ip.a./200 mq SCp Per usi"U42-U48-U3-U22-U47-U49)	Richiesti 1 p.a. ogni 200 mq di SCP (calcolati su una SCP di 32556.92mq) n.163p.a.= 4075.00mq in progetto
P1: Ip.a./75 mq SCp Per uso"U5	Richiesti 1 p.a. ogni 75 mq di SCP (calcolati su una SCp di 260.00mq) n.3p.a.= 75.00mq in progetto
P3: Ip.a./85SCp	n.386p.a.=n.386p.a. in progetto (parcheggi di pertinenza)
Art.27:	
P1: 5%ST	4102.11mq
P6: 4%ST	3281.69mq
S4: 6%ST	4922.53mq
Tot.P6+S4= (FB5):	8204.22mq
FB5 in progetto:	10732.88mq
Strada di cessione	3176.04mq
Tot.aree di cessione in Progetto:	(P1 4152.02)+(P6+S4 10732.88)+(Strada di cessione 3176.04)= 18060.94mq

La dotazione a standard dei parcheggi pubblici viene determinata in relazione all'art. 45 n.t.a. di PRG vigente e L.n.765/67).

La dotazione di parcheggi in funzione degli usi (art.4,art.45 delle n.t.a.) viene riferita alla SCp max edificabile pari a mq 32816.92;

Per gli usi "U42-U48-U3-U22-U47-U49" la dotazione minima è di 1 posto auto ogni 200 mq di SCp (calcolata su una SCp di 32556.92mq)

Per l'uso "U5" la dotazione minima è di 1 posto auto ogni 75 mq di SCp (calcolata su una SCp di 260.00mq)

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 del perimetro del piano in oggetto 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.

La Zona adibita a Verde Pubblico di Cessione 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 artigianali (capannoni) in progetto e per la palazzina uffici.

I paramenti esterni dei capannoni sono previsti in pannelli orizzontali o verticali prefabbricati in cls, con rivestimento in graniglia di marmo piu' lamiera, materiale omogeneo ai fabbricati adiacenti, con serramenti in alluminio e vetro, mentre i portoni saranno in pannelli a sandwich a libro o sezionali. E' vietato il mantenimento d'elementi metallici (portoni, porte) con il solo trattamento d'antiruggine.

Per la palazzina uffici è prevista facciata continua alluminio e vetro o rivestimento in ceramica o misto cls vista e vetro, fatte salve le seguenti prescrizioni: divieto di rimarcare le costruzioni le cordolature 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, 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 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.

La realizzazione delle opere d'urbanizzazione è regolamentata 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 ed Analisi sull'impatto acustico di zona 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 15% 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.

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

D3.3 :

- $P1 = 4152.02mq$;
Strada di Cessione = $3176.04mq$;
Verde pubblico + Pedonali pubblici ($P6+S4$)= $FB5 = 10732.88mq$

TOTALE AREE DI CESSIONE = $18060.94mq$

Inoltre,

$ST = 82042.30mq$

$SF = ST - \text{Aree di Cessione} = 63981.36mq$

Tutte le aree di cessione sono da considerarsi di urbanizzazione primaria.

Non si prevede la possibilità di richiedere lo scomputo dagli oneri delle opere di urbanizzazione secondaria.

Sassuolo li:_____

Il Progettista:_____