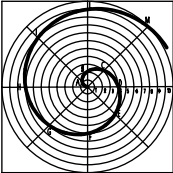



regione EMILIA ROMAGNA	provincia REGGIO EMILIA	comune CASALGRANDE	
via VIA STATALE	zona urbanistica ZT.9a (nord - Colorificio A.S.)		
committente ASAP srl	VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO		
progettista ASCARI ing. VITTORIO Albo ingegneri di Modena n. 1092	titolo NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	tavola 14v	
project management <div><div>tecne Engineering s.r.l.</div><div>41049 SASSUOLO (Mo) - ITALY - Via Tien an Men n.9 - Scala D Tel. 0536803850 Fax 0536800735 E-mail: tecne@tecnengi.com</div></div>		scala	
		operatore 54	
		data GENNAIO 2015	
file ASAP - 091326 - Variante P.P. ZT.9 - (AR2) - Tav. n.14v - Planim.n.39			

NORME DI ATTUAZIONE
VARIANTE NON ESSENZIALE
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
COMUNE DI CASALGRANDE
Comparto ZT. 9° Nord - Colorificio A.S.

Art. 1 - Ambito di applicazione delle norme tecniche di attuazione

Le presenti norme tecniche di attuazione hanno validità entro il subcomparto “ZT9a” (nord – Colorificio A.S.) del perimetro di comparto soggetto a Piano Particolareggiato, identificato nelle tavole della vigente Variante generale al P.R.G. come “Zona di Trasformazione ZT.9 – Casalgrande Alto - A.S. – Sacmi”.

Le presenti disposizioni attengono principalmente alle modalità di utilizzo delle aree, alle prescrizioni di carattere urbanistico ed architettonico e alle modalità di attuazione sia della parte edilizia che delle opere di urbanizzazione.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, valgono le prescrizioni derivanti dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. e del R.E. del Comune di Casalgrande.

Art. 2 - Localizzazione

Il subcomparto interessato dal Piano Particolareggiato è localizzato entro il perimetro territorialmente definito dalla Variante Generale al P.R.G. vigente a Zona di Trasformazione ZT.9 e comprende un'area compresa tra la Via Statale (a sud di Via XX Settembre), il cimitero del Comune di Casalgrande e Via Liberazione.

La superficie territoriale del subcomparto è di 21.981 mq misurati graficamente all'interno di una più ampia area di proprietà privata con una superficie catastale di 25.243 mq, identificata come segue:

Comune di Casalgrande foglio n° 23 mappali :

981	sup. mq	15.248
982	sup. mq	1.033
983	sup. mq	530
984	sup. mq	120
985	sup. mq	125
986	sup. mq	1098
987	sup. mq	25
988	sup. mq	613
989	sup. mq	576
990	sup. mq	583
991	sup. mq	613
992	sup. mq	576
993	sup. mq	671
994	sup. mq	49
995	sup. mq	51
996	sup. mq	411
997	sup. mq	558
998	sup. mq	502
999	sup. mq	613
1000	sup. mq	576
1001	sup. mq	624
1002	sup. mq	48

per un totale di mq 25.243

Graficamente l'area di proprietà misura 25.103 mq

Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi

La Variante Generale al PRG prevede nell'ambito del subcomparto, in conseguenza anche all'articolo C punto C3 dell'accordo ex art. 11 legge 241/90 stipulato con il Comune di Casalgrande il 22/02/07 repertorio comunale n° 8762, i seguenti parametri urbanistici-edilizi e destinazioni di zona:

- Subcomparto soggetto a Piano Particolareggiato di iniziativa privata: Zona di Trasformazione ("ZT9a" (nord – Colorificio A.S.))
- I parametri urbanistici ed edilizi fissati dalla Variante al PRG sono i seguenti e sono esplicitati nella tabella parametrica allegata alla tavola n.5:
 - ST = 21.981 mq
 - S.C. edificabile = 6.200 mq a residenza
 - P.6 = verde attrezzato 6 mq/ 40 mq S.C.
 - S.5 = spazi pubblici a parco e per lo sport 10 mq/ 40 mq S.C.
 - S.5 = parcheggi pubblici 25 mq / 150 mq S.C.
 - P.1 = parcheggi pubblici 1 posto auto x alloggio
 - P.3 = parcheggi privati 1 posto auto coperto x alloggio

Art. 4 - Validità delle norme

Lo schema progettuale definito nelle tavole del Piano Particolareggiato costituisce il riferimento per l'attuazione degli interventi, mentre le presenti norme stabiliscono i criteri e le prescrizioni architettoniche ed urbanistiche che dovranno guidare le fasi progettuali esecutive. L' Ufficio Tecnico Comunale competente per il rilascio del permesso di costruire avrà il compito di verificare che le proposte progettuali, presentate per i singoli lotti, siano coerenti con i contenuti e con le prescrizioni urbanistiche, tecniche e architettonico-compositive previste dalle presenti norme. I progetti edilizi dovranno in ogni caso uniformarsi, oltre che alle prescrizioni contenute nelle presenti norme, anche al rispetto delle leggi vigenti (con particolare riguardo a quelle che

riguardano le opere edilizie, la sicurezza dei fabbricati, il contenimento dei consumi energetici, l'abbattimento delle barriere architettoniche, ecc.), alle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente, del Regolamento di Igiene e di ogni altro regolamento vigente nel Comune.

Art. 5 - Varianti al Piano Particolareggiato

Non costituiscono Variante al Piano Particolareggiato le seguenti modifiche, proponibili in sede di presentazione dei singoli progetti edilizi relativi ai lotti di nuovo intervento:

- modifiche planimetriche non sostanziali delle sagome edificabili, salvaguardando in particolare la conformazione morfologica dell'impianto urbanistico. Con riferimento agli schemi tipologici allegati, si intende, per modifica non sostanziale, una più dettagliata definizione delle sagome edilizie derivata dall'approfondimento dell'organizzazione tipologica interna e dalla necessità di introdurre elementi di caratterizzazione architettonica nei diversi fabbricati. In considerazione della dimensione dei corpi di fabbrica previsti dal Piano Particolareggiato, la lunghezza degli stessi potrà non coincidere con quella indicata nelle tavole del Piano Particolareggiato, garantendo una sostanziale adesione alle caratteristiche planimetriche previste dal Piano, e potrà variare, in diminuzione o in aumento, con una tolleranza massima del 5%. Tali variazioni dovranno in ogni caso rispettare la SC massima edificabile nel comparto, ovvero produrre, caso per caso, una verifica della distribuzione della stessa negli edifici previsti. Non è possibile l'accorpamento dei lotti indicati nel P.P. ed è cogente l'allineamento dei fabbricati previsto nelle tavole di progetto.
- modifiche alla distribuzione interna dei singoli edifici, definita solo a titolo esemplificativo negli schemi tipologici di progetto, mantenendo inalterate le caratteristiche tipologiche previste;
- modifiche del profilo altimetrico degli edifici per esigenze funzionali e/o impiantistiche, garantendo una sostanziale adesione alle caratteristiche

volumetriche e compositive previste dal progetto di Piano Particolareggiato ed entro i limiti di altezza massima consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti;

- modifiche all'assetto compositivo dei fronti con nuove aperture, balconi, logge, nel rispetto dei principi fissati dalle presenti norme;
- modifiche alla conformazione e all'estensione dei parcheggi interrati, in base alle esigenze al momento della realizzazione delle opere.
- modifica al numero e alla localizzazione degli accessi ai parcheggi di pertinenza, per ragioni funzionali e/o di sicurezza;
- modifiche alla tipologia e alle caratteristiche dei percorsi pedonali/ciclabili e carrai, che dovranno essere compiutamente definiti in sede di progetto esecutivo, fermo restando l'impianto planivolumetrico definito dal Piano Particolareggiato;
- modifiche nella localizzazione e tipologia delle alberature. Tali modifiche dovranno comunque essere oggetto di preventiva autorizzazione da parte del competente Ufficio Comunale

Art. 6 - Destinazioni d'uso e parametri edilizi

Le destinazioni d'uso relative al nuovo intervento sono definite in conformità alla Variante al P.R.G. e i parametri edilizi sono indicati nella tabella allegata, in relazione agli schemi tipologici previsti dal piano:

TABELLA PARAMETRICA TIPOLOGIE					n. ALLOGGI Max	H. Max	V.L.
TIPOLOGIA	S.f.	R.c.	S.p.	S.C.			
A1	567 m ²	0.40	40%	317 m ²	2	10.50 m.	0.50
A2	464 m ²			317 m ²	2		
A3	1936 m ²			1435 m ²	9		
A4	400 m ²			154 m ²	1		
A5	1911 m ²			1435 m ²	9		
A6	1823 m ²			1435 m ²	9		
B	1223 m ²	0.40	40%	454 m ²	3	10.50 m.	0.50
C	650 m ²	0.40	40%	142 m ²	1	10.50 m.	0.50
D	1032 m ²	0.40	40%	484 m ²	8	10.50 m.	0.50
TOTALE	10.006 m ²			6173 m ²	44		

Art. 7 - Schemi tipologici

Il Piano Particolareggiato definisce quattro schemi tipologici (A, B, C, D), dei quali solo l' "A" viene graficamente sviluppato per essere assunto come modello di riferimento per la progettazione edilizia esecutiva dei relativi lotti d'intervento. Per le altre tipologie vengono solamente definite delle aree d'ingombro lasciando alla fase progettuale esecutiva la loro completa definizione.

Gli schemi tipologici allegati, così come il numero degli alloggi (rif. tabella art.6), che dovrà conformarsi a quanto successivamente previsto dal presente articolo, sono esemplificativi di una possibile distribuzione interna, hanno carattere di orientamento per la progettazione esecutiva e non costituiscono pertanto schemi vincolanti per la distribuzione interna degli edifici, ferme restando tutte le rimanenti disposizioni prescrittive contenute nelle presenti norme.

Il posizionamento dei corpi edilizi all'interno dei singoli lotti è vincolante sia per la coerenza compositiva del comparto, sia per ragioni di rapporto con la viabilità e con gli spazi di pertinenza.

Il numero dei piani, nel rispetto dell'altezza massima e della S.C. assegnate e definite nella tabella dell'art.6, è quello indicato nella tavola degli schemi tipologici di Piano Particolareggiato per la tipologia "A", mentre potrà variare nel rispetto dell'altezza massima per le tipologie B, C, D; è possibile variare il numero delle unità abitative con la condizione vincolante del reperimento dei necessari parcheggi di pertinenza e P1 previsti dalle norme di P.R.G.. Sono ammesse modifiche alla disposizione delle finestre, dei balconi o delle logge indicate negli schemi allegati, per ragioni di ordine distributivo interno, garantendo in ogni caso un ordine compositivo nella distribuzione delle aperture.

Nei lotti definiti dal piano particolareggiato è obbligatoria la presentazione di un progetto unico che assicuri l'unitarietà dei materiali e delle soluzioni adottate nel lotto medesimo. Con progetto unitario definito per ciascun lotto è possibile l'esecuzione per stralci del medesimo, ovvero per singola unità. E' possibile ridurre le unità nelle tipologie indicate con la lettera A-B-C per la realizzazione di edifici uni o bifamigliari.

Art. 8 - Requisiti architettonici degli edifici

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- Paramenti delle fronti: è consentito l'utilizzo del mattone a 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 similare.
- 3- latterie: 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 in 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 come da tavole di progetto di Piano Particolareggiato.
- 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 altezza cm. 50 per le recinzioni fronte strada. Per i restanti fronti muretto in cemento armato di altezza max di 50 cm. con sovrastante rete metallica plastificata o semplice rete metallica plastificata. Le recinzioni possono essere realizzate anche con semplice siepe viva, mentre quelle in ferro dovranno essere verniciate e non semplicemente zincate. Le recinzioni private lungo il fronte stradale della nuova viabilità di collegamento dalla Via Statale a Via Liberazione, dovranno essere realizzate con rete plastificata e siepe.

I proprietari delle aree verdi private poste lungo via XX Settembre avranno l'obbligo di piantumare e mantenere nelle aree private lungo il predetto viale le alberature previste per numero ed essenza nella tavola N.4, al fine di creare una quinta alberata sulla viabilità pubblica.

- 10- I pannelli solari, obbligatori per legge, ed eventuali pannelli fotovoltaici dovranno essere collocati preferibilmente nelle falde degli edifici poste a sud, utilizzando la tipologia di pannello che sostituisce il manto di copertura in cotto e appoggiati direttamente sulla falda.
- 11- I corpi ventilanti esterni degli impianti di climatizzazione dovranno essere collocati nei balconi 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 la medesime per ogni blocco di unità o tipologia.

Art. 9 - Parcheggi di pertinenza

I parcheggi di pertinenza privati (P3) del nuovo insediamento edilizio sono previsti all'interno degli edifici sia al piano terra che al piano interrato.

I parcheggi esterni, (P1), da cedere al comune unitamente alle opere di U1 e U2, sono individuati nelle tavole di progetto e sono suscettibili di variazione nel numero purché nel rispetto degli standard previsti per il comparto. Quelli previsti a lato di percorsi prevalentemente pedonali dovranno essere pavimentati con i materiali previsti per i pedonali stessi

I parcheggi interrati di pertinenza ai singoli edifici sono accessibili tramite rampe localizzate. Qualora se ne ravvisi la necessità, per ragioni funzionali e/o di sicurezza, gli accessi ai parcheggi di pertinenza interrati potranno essere modificati, per numero e localizzazione, in sede di progetto esecutivo senza che ciò costituisca variante al Piano Particolareggiato approvato.

La superficie dei parcheggi di pertinenza dovrà in ogni caso soddisfare i parametri definiti dalle NTA del PRG .

Art. 10 - Opere di urbanizzazione

Sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria:

- a) costruzione della viabilità di distribuzione e dei parcheggi stradali (P1);
- b) costruzione dei parcheggi pubblici (S5);
- c) costruzione della rete delle fognature;
- d) costruzione della rete di illuminazione pubblica delle strade e dei parcheggi;
- e) costruzione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica, del telefono, dell'acquedotto e del gas ;
- f) costruzione di cabina elettrica di trasformazione da MT a BT;
- g) verde stradale con relative alberature;

Le opere di urbanizzazione primaria e le aree ad esse destinate dovranno essere realizzate e cedute gratuitamente dai Lottizzanti, nei tempi fissati dallo Schema di Convenzione allegata al presente Piano.

Il sistema delle opere di urbanizzazione verrà maggiormente definito attraverso un progetto esecutivo da presentarsi successivamente alla stipula della convenzione urbanistica, nei tempi e nei modi nella stessa indicati, e nel rispetto delle previsioni del Piano Particolareggiato.

L'ubicazione delle reti di urbanizzazione, essendo parte integrante del Piano Particolareggiato, non possono essere modificate in modo sostanziale senza preventiva variante al Piano stesso; a tale proposito sono da ritenersi non sostanziali le modifiche ritenute opportune dall'Ente gestore delle reti, purché limitate agli spazi pubblici previsti dal P.P. stesso.

La successiva progettazione esecutiva di tutte le opere di urbanizzazione dovrà individuare le scelte e gli elementi di dettaglio che costituiranno la base per la realizzazione delle stesse.

Sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria di standard :

- le piste ciclabili, il verde attrezzato (P6) e gli spazi pubblici a parco e per lo sport (S5);

Sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria il cui costo di realizzazione sarà da scomputarsi dagli oneri relativi per il rilascio dei permessi di costruire:

- la nuova viabilità di Piano con i relativi pedonali che unisce Via XX Settembre a Via Liberazione;

Art. 11 – Aree di pertinenza

All'interno delle aree di pertinenza dei singoli edifici o in quelle di uso condominiale a servizio dell'insediamento è vietata l'installazione di costruzioni precarie, a meno degli elementi funzionali e di arredo (gazebo, schermature artificiali di verde, ecc.) che dovranno essere realizzate in legno.

Tali aree dovranno caratterizzarsi prevalentemente come aree verdi, prevedendo l'impianto e la manutenzione di essenze arboree ed arbustive di tipo autoctono e di ampie superfici erbose.

Le aree di pertinenza dei singoli edifici ricavate parzialmente anche al di sopra dei garages interrati, potranno ospitare aree a verde pensile, utilizzando apposite tecniche di preparazione del substrato idonee a questa tipologia di sistemazione. Le superfici pavimentate delle aree di pertinenza dovranno obbligatoriamente essere eseguite con il medesimo materiale per gruppi di edifici e preferibilmente realizzate con i seguenti materiali: autobloccante di forma rettangolare, porfido, pietra naturale, ceramica strutturata antisdrucciolo ad imitazione della pietra naturale, ghiaietto stabilizzato tipo Grevelit.

Art. 12 - Elaborati tecnici della variante non essenziale al Piano Particolareggiato

Costituiscono parte integrante **della variante non essenziale al Piano Particolareggiato** i seguenti elaborati tecnici contrassegnati con la lettera V al fine da distinguerli da quelli della versione precedente:

- Tavola n° 1V Estratti di mappa catastale, P.R.G., C.T.R., Visure
- Tavola n° 3V Rilevo dello stato di fatto
- Tavola n° 4V Planimetria di progetto
- Tavola n° 5V Aree di cessione , distribuzione S.C.
- Tavola n° 6V Schemi tipologici
- Tavola n° 7V Opere di urbanizzazione - Viabilità —Sezioni tipo stradali RSU
- Tavola n° 8V Opere di urbanizzazione – Illuminazione pubblica – Enel
- Tavola n° 9V Opere di urbanizzazione - Fognature Bianche e Nere
- Tavola n° 10V Opere di urbanizzazione – Reti Gas – Acqua
- Tavola n° 11V Relazione geologica (a firma del Dott. M. Santi Bortolotti).
- Tavola n° 12V Clima acustico (a firma del Dott. Cecchi Massimo).
- Tavola n° 13V Relazione tecnica
- Tavola n° 14V N.T.A

Per quanto attiene gli elaborati :

- Tavola n° 2 Documentazione fotografica
- Tavola n° 11 Relazione geologica (a firma del Dott. Marco Santi Bortolotti).
- Tavola n° 12 Clima acustico (a firma del Dott. Cecchi Massimo).
- Tavola n° 15 Bozza di Convenzione
- Tavola n° 16 Preventivo opere di urbanizzazione
- Analisi Ambientale (ai sensi LR n.27/94 e art.15 c.5 della NTA di PRG vig);
- Rapporto Preliminare della procedura di Valutazione Ambientale Strategica VAS (ai sensi dell'art.12 del D.Lgs n.152/2006 s.m.i e LR. n.9/2008);

non vengono presentate in quanto, trattandosi di variante non sostanziale al P.P. convenzionato, non subiscono variazioni.