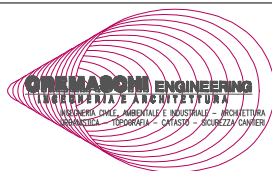


**VARIANTE AL
PIANO PARTICOLAREGGIATO CONVENZIONATO (PUA)
DELLA ZT 16 - VEGGIA FIORCARNI**

Committenti: **IMMOBILIARE "IL MULINO" S.R.L.
FIORINI EMILIO**

Progettisti:

Dott. Arch. Giuseppe Passaro
via Don Minzoni n° 12 - Casalgrande -



Dott. Ing. Patrizia Cremaschi
coll.: Geom. Nicola Cremaschi
via Gramsci n° 27 - Scandiano -

Tav n°: 20

Norme Tecniche di Attuazione

Data: Aprile 2013

Comune di Casalgrande

IMMOBILIARE “ IL MULINO” S.R.L E FIORINI EMILIO

**VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO CONVENZIONATO (PUA) DELLA
ZT 16 - VEGGIA FIORCARNI**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 –Contenuti generali del Piano Urbanistico Attuativo

Art. 2 - Campo di applicazione delle norme

Art. 3 - Elaborati del PUA

Art. 4 - Zonizzazione della variante al PUA della ZT 16

Art. 5 - Dimensionamento della variante al PUA

Art. 6 - Determinazione delle aree per standard e delle aree di cessione

Art. 7 – Zone di intervento e parametri edilizi

Art. 8 - Modalità di attuazione del PUA

Art. 9 - Aree ed opere di urbanizzazione Ug (primaria e secondaria)

Art. 10 - Usi insediabili

Art. 11 – Ambiti massimi di intervento

Art. 12 - Altezze e distanze dai confini

Art. 13 - Carattere urbanistico-ambientale. Tipologie edilizie, materiali di costruzione, verde ed alberature

Art. 14 - Variazioni al PUA

Art. 15 - Realizzazione degli interventi edilizi

Art. 16 - Prescrizioni generali

Art. 1 –Contenuti generali della Variante al Piano Urbanistico Attuativo

La Variante al PUA costituisce adeguamento del PUA approvato con delibera di C.C. n. 93 del 21-12-2007 alle varianti al P.R.G. approvate con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 52 del 21-07-2011 e n. 42 del 4-06-2012 per quanto riguarda:

- a) la ripartizione della capacità edificatoria complessiva di mq 7.550 in mq 3850 di SC a fini residenziali e in mq 3700 di SCp a fini commerciali, anziché , rispettivamente , di mq 5471 e mq 2079 di SCp del precedente P.P. approvato.
- b) la modificazione della viabilità di accesso alla ZT 16 da Via Turati prevista dal PRG e conseguentemente dal PUA approvato, con eliminazione delle aree dello svincolo stradale esterne al perimetro della ZT 16, lato est;
- c) l' inserimento delle aree per la rotatoria di Via Turati;
- d) l' inserimento di aree per opere stradali di interesse local;
- e) l'assetto urbanistico planivolumetrico, elaborato nel rispetto di tutti i parametri urbanistico-edilizi del PRG vigente ;
- f) alcuni aspetti della convenzione urbanistica .

Le opere di cui sopra sono inoltre in sintonia con il PTCP approvato dalla Provincia di Reggio Emilia.

Art. 2 - Campo di applicazione delle norme

Le presenti norme di attuazione si applicano a tutti gli interventi edilizi ed urbanizzativi compresi nel perimetro del piano .

Per gli aspetti attuativi non compresi nelle presenti norme valgono le norme edilizie ed urbanistiche generali e gli strumenti urbanistici sovraordinati.

Art. 3 - Elaborati del Piano Attuativo

Il progetto del Piano Urbanistico Attuativo è costituito dai seguenti elaborati tecnici

- Tav 1 - Planimetria catastale e piano particellare
- Tav 2 - Carta dei confronti urbanistici
- Tav 3 - Zona omogenea A – cartografia che rimane in vigore del precedente PUA approvato con delibera del C.C. n. 93 del 21-12-2007-
- Tav 3.1 - Stato attuale delle demolizioni autorizzate con D.I.A. n. 6691 del 08/04/2008 - Schema di massima del progetto di recupero
- Tav 4 - Rilievo plano-altimetrico
- Tav 5 - Documentazione fotografica
- Tav 6 - Dati tecnici ed aree di cessione
- Tav 7 - Aree da urbanizzare
- Tav 8 - Planimetria di inquadramento urbanistico
- Tav 9 - Lotti, strade e parcheggi
- Tav 10 - Sezioni , profili, quote significative
- Tav 11 - Sistemazione verde

- Tav 12 - Schema rete fognaria
- Tav 13 - Schema rete pubblica illuminazione
- Tav 14 - Schema rete energia elettrica
- Tav 15 - Schema rete telefonica
- Tav 16 - Schema reti gas e acqua
- Tav 17 - Sezioni tipo di strade e parcheggi
- Tav 18 - Sezione stradale e schema dei collettori principali di fognatura con
gli allacciamenti ed attraversamenti dei servizi significativi
- Tav 19 - Schema di convenzione urbanistica
- Tav 20 - Norme Tecniche di Attuazione
- Tav 21 - Relazione tecnico illustrativa
- Tav 22 - Relazione finanziaria
- Tav 23 - Indagini Geologico – Geotecniche
- Tav 24 - Documentazione inerente la proprietà
- Tav 25 - Valutazione Ambientale Strategica – rapporto preliminare ai sensi
dell'art.12 del D.L. n. 4 del 16-01-08

Art. 4 – Zonizzazione della variante al PUA della ZT 16

All'interno del perimetro della ZT 16 sono individuate le seguenti zone:

- 1 - **zona omogenea A** – nuclei storici – art. 55 delle N.T.A del PRG, sottozona A 1.3
(edifici storici di modesto valore architettonico)
La variante al PUA per questa zona non apporta varianti al PUA approvato. Restano
pertanto vigenti le previsioni di detto piano e le relative tavole nn. 5a, 5b, 5c 6, 7
riportate nella tav. 3 della presente variante
- 2 - **zona residenziale – R** - di nuova edificazione;
- 3 - **zona commerciale – C** - di nuova edificazione;
- 4 - **zone per le urbanizzazioni primarie e secondarie -Ug** - viabilità e aree di standards
interne al perimetro della ZT 16.
Nelle zone **Ug** sono inoltre comprese le aree per opere di urbanizzazione generale esterne
alla ZT 16, in parte già previste nel PUA approvato con delibera di C.C. n. 93 del 21-12-
2007 ed in parte di nuova previsione in conformità al vigente P.R.G. distinte come segue:
A – Sistemazione ed allargamento di via del Mulino, da realizzare su aree comunali, già
oggetto del precedente PUA e con Permesso di Costruire già rilasciato;
B - Opere da realizzare per prolungare la Via del Mulino sino alla SP 486R e relativa
costruzione della rotatoria sulla medesima strada provinciale (via Turati) su area
demaniale;
C –Aree per viabilità carrabile di importanza locale e ciclopedonale su aree di proprietà dei
lottizzanti in parte ed in parte su proprietà demaniali;
D – Aree di verde di mitigazione su proprietà dei lottizzanti.

Art. 5 – Dimensionamento della Variante al PUA

Superficie territoriale ST	mq	30.190
Superficie fondiaria Sf	mq	13.871

Superficie complessiva SC+ SCp	mq	7.550
- per residenza SC	mq	3.850
- per attività commerciali e terziarie SCp	mq	3700
di cui		
- massima superficie di vendita	mq	2500
di cui massima superficie di vendita per strutture alimentari	mq	2500
- Abitanti teorici (1 ab./40mq di SC)	n°	96
- Numero di abitazioni prevedibili	n°	max 51
-Aree di intervento esterne al perimetro ZT 16		
- di proprietà del Lottizzante (ampliamento della via Mulino, fasce verdi di protezione, ciclopeditone del Secchia e viabilità di P.R.G):	mq	4.829
- di proprietà del Comune di Casalgrande (via Mulino):	mq	1.198
- di proprietà del Demanio Pubblico e Provincia di RE:	mq	6.579
Totale	mq	12.606

Art. 6 – Determinazione delle aree per standards e delle aree di cessione . Zona Ug

All'interno del perimetro della ZT 16 sono state delimitate le aree per standards , secondo le norme e le quantità previste dal PRG e dalle norme vigenti

- 1- Zone per strade, percorsi pedonali
- 2- Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1)
- 3- Parcheggi di urbanizzazione secondaria (S 5)
- 4- Verde pubblico attrezzato di urbanizzazione primaria (P6)
- 5- Verde pubblico attrezzato di urbanizzazione secondaria (S4)

La dimensione e la configurazione planimetrica di tali aree è quella riportata nell'elaborato grafico tav. 6 –dati tecnici ed aree di cessione- del presente PUA di variante , il dimensionamento delle aree di urbanizzazione generale dovrà comunque rispettare le quantità minime riportate nelle sotto elencate tabelle ai punti 6.2, 6.3, 6.4, le variazioni a tali quantità comporteranno variante al PUA fatto salvo modeste modifiche di posizione o di superfici che potranno essere consentite solo in osservanza ai disposti del successivo art. 14.

6.1 - Zone per viabilità, percorsi pedonali, ciclabile, verde extra standard

- Viabilità, pedonali , ciclabile, verde extra standard, interni alla ZT16	mq.	5.925
- Viabilità, pedonali , ciclabile, esterni alla ZT16	mq.	12.606
di cui:		
- di proprietà del Lottizzante	mq.	4.829
- di proprietà di Enti Pubblici (Demani, Provincia, Comune)	mq.	7.777
Totale		18.531

Le quantità di cui sopra potranno subire piccole variazioni in sede di frazionamento

6.2 - Parcheggi di urbanizzazione primaria

	Standard n°	Progetto n°
Residenza	1. p.a. / alloggio = 51	51
Commerciale / Usi terziari	1 p.a. / 33 mq di Scp = 112	112
Totale	163	163 (mq 1894)

6.3 - Parcheggi di urbanizzazione secondaria (S5)

	Standard mq	Progetto mq
Residenza	25 mq / 150 mq di SC = 642	
Commerciale / Usi terziari	25 mq / 33 mq di Scp = 2803	
Totale	3445	3492

6.4 - Verde pubblico attrezzato di urbanizzazione primaria (P6) e di urbanizzazione secondaria (S4)

	Standard mq	Progetto mq
P6		
Residenza	6 mq / ab.(*) = 578	
Commerciale / Usi terziari	20 mq / 100 mq di Scp = 740	
S4		
Residenza	10 mq / ab. (*) = 960	
Commerciale / Usi terziari	40 mq / 100 mq di Scp = 1480	
Totale	3758	5008

(*): 1 ab./40mq di SC

6.5 - Totali aree di cessione

	Interne al perimetro del P.U.A. (mq)	Esterne al perimetro del P.U.A. (mq)
Viabilità, strade e marciapiedi	4.555	1.819
Verde di U1 e U2	5.574	3.010
Parcheggi di U1 e U2	5.386	0
Totale	15.515	4.829
		20.344

Art. 7 – Zone di intervento e parametri edilizi

Gli interventi edificatori nelle zone di cui all' art. 4 delle presenti norme e sotto elencate :

- sottozona A1.3
- zona residenziale R
- zona commerciale C

sono realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

1 - sottozona A 1.3 – art. 55 delle N.T.A del PRG

Superficie fondiaria (Sf).....	secondo disegno PUA (minimo mq 650)
Superficie complessiva (SC).....	mq 450
Altezza massima degli edifici (H max).....	H esistente + 10%
Numero Piani utili	n.2 più eventuale mansarda e n.1 piano interrato
Superficie permeabile (S.p).....	>= 50%
Rapporto di copertura (R.C.).....	esistente
Distanza dalle strade (D.s.)	secondo PUA
Distanza tra gli edifici (D.f.)	secondo P.U.A.
Distanza dai confini (D.c.)	secondo P.U.A.
Indice di visuale libera (V.L.)	>= 0.50
Parcheggi privati (P3)	secondo art. 45 n.t.a. del PRG
Numero alloggi indicativi	n° 3
N° lotti del P.U.A.	n° 1 (identificativo lotto: 13)
Destinazioni d'uso ammesse	art. 10 presenti norme
La modifica dei lotti e lo spostamento della dotazione della superficie complessiva tra i lotti viene effettuata con le modalità ed i parametri di cui al successivo art. 14.	

2- - zona residenziale R

Superficie fondiaria (Sf).....	mq 7.084
Superficie complessiva totale (SC).....	mq 3.400
Superficie Complessiva (SC) assegnata ai lotti (rappresentati graficamente nella Tav. n.6 del P.U.A.) viene assegnata per gruppo di lotti come sotto indicato:	
- lotti n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10	SC mq. 2.350
- lotti n. 11-12	SC mq. 1.050
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf).....	mq/mq 0,48
Altezza massima degli edifici (H max).....	ml 10,50
Numero Piani utili	N. 3 più piano seminterrato e/o interrato e eventuale mansarda
Superficie permeabile (S.p).....	>= 50%
Rapporto di copertura (R.C.).....	0,40
Distanza dalle strade. (D.s.)	secondo quanto stabilito nella tav.9 del P.U.A. con le linee di massimo ingombro
Distanza tra gli edifici (D.f.)	>= ml 10,00
Distanza dai confini (D.c.)	>= ml 5,00
(i fabbricati residenziali, in adiacenza alla viabilità di collegamento fra Via Mulino e il parcheggio pubblico posto a nord del comparto e che prospettano sul fronte ovest del lotto commerciale dovranno rispettare una distanza verso tale fronte D.c. >= ml. 6,00)	
Indice di visuale libera (V.L.)	secondo P.U.A. dove specificato, >= 0.50 altrimenti
Parcheggi privati (P3)	secondo art. 45 n.t.a. del PRG
Numero alloggi indicativi.....	n° 48
N° lotti previsti dal PUA	n° 12 (identificativi lotti: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12)
Tipologia edifici	art. 13 presenti norme
Destinazioni d'uso ammesse	art. 10 presenti norme
La modifica dei lotti e lo spostamento della dotazione della superficie complessiva tra i lotti viene effettuata con le modalità ed i parametri di cui al successivo art. 14.	

3- - zona commerciale C

Superficie fondiaria (Sf).....	mq	6.085
Superficie complessiva commerciale/usi terziari(Scp).....	mq	3.700
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf).....	mq/mq	0,61
Massima superficie di vendita (Sv)	mq	2.500
di cui massima superficie di vendita per strutture alimentari	mq	2.500
Altezza massima degli edifici (H max) ml	10,50 (fatto salvo quanto fissato al successivo punto “Tipologia Edifici”)	

Tipologia Edifici: oltre al rispetto di quanto fissato all’art. 13 presenti norme, gli edifici dovranno essere improntati nel pieno rispetto dell’ambiente circostante, in particolare la progettazione dovrà essere rispettosa della zona adibita a residenza di nuova edificazione posta ad ovest, prevedendo in tale senso di contenere l’altezza dell’edificio commerciale in mt. 8,00 sul fronte che prospetta tale zona residenziale per almeno $\frac{3}{4}$ della Scp..

Planuvolumetricamente l’edificio dovrà essere un gioco armonioso con l’ambiente circostante sia nella composizione dei volumi che nella scelta dei materiali, in particolare il progetto esecutivo dovrà essere preceduto da una progettazione preliminare da approvarsi in forma preventiva dall’Amministrazione Comunale (con parere obbligatorio da parte della Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio).

Numero Piani utili	3 + 1 interrato o seminterrato
Superficie permeabile (S.p).....	> = 50%
Rapporto di copertura (R.C.).....	0,70
Distanza dalle strade. (D.s.)	secondo quanto stabilito nella tav. 9 del P.U.A. con le linee di ambito massimo d’intervento
Distanza tra gli edifici (D.f.)	> = ml 10,00
Distanza dai confini (D.c.)	secondo quanto stabilito nella tav. 9 del P.U.A. con le linee di ambito massimo d’intervento
Indice di visuale libera (V.L.)	secondo P.U.A. dove specificato, >= 0.50 altrimenti
Parcheggi privati (P3)	secondo art. 45 n.t.a. del PRG (se la superficie di vendita per strutture alimentari sarà superiore a 1500 mq si potrà prevedere il reperimento dei P3 necessari secondo l’art. 45 n.t.a. PRG realizzando un secondo piano interrato o destinando a parcheggio il solaio di copertura dell’edificio)
N° lotti previsti dal P.I.	n° 1 (identificativo lotto: 14)
Tipologia edifici	art. 13 presenti norme
Destinazioni d’uso ammesse	art. 10 presenti norme

La modifica dei lotti e lo spostamento della dotazione della superficie complessiva tra i lotti viene effettuata con le modalità ed i parametri di cui al successivo art. 14.

Ai sensi dell’art. 19 delle N.A. del PTCP 2010 della Provincia di Reggio Emilia l’insediamento commerciale dovrà appartenere al livello “D – rilevanza comunale” e secondo i disposti dell’art. 18 –Elenco delle tipologie di strutture di vendita e di insediamenti commerciali- del medesimo PTCP, corrispondere alla tabella delle tipologie n. 9 con codice MG/A-NA “ Medie e grandi strutture di vendita: esercizi e centri commerciali alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita superiore a mq. 1.500 fino a mq. 2500 nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti.”

Art. 8 - Modalità di attuazione del Piano

Il lottizzante o suoi aventi causa, a seguito dell'approvazione del P.U.A., possono realizzare gli interventi edilizi sui lotti singoli o aggregati, nel rispetto delle presenti N.T.A.

A seguito della approvazione del P.U.A e sue eventuali varianti il lottizzante o suoi aventi causa a qualsiasi titolo realizzano le opere di urbanizzazione interne ed esterne alla ZT 16 secondo gli impegni della convenzione e le previsioni planimetriche del PUA in variante approvato.

I perimetri degli ambiti di intervento sono fissi, la loro variazione comporta la variazione del P.U.A. Al loro interno è ammessa l'attuazione per singoli lotti nel rispetto dei confini di ciascun lotto e delle indicazioni plano-altimetriche previste dagli elaborati grafici, nonché dalle presenti norme di attuazione.

Eventuali modifiche all'interno degli ambiti di intervento sono regolamentate dall'art. 14 delle presenti NTA.

Art. 9 – Aree ed opere di urbanizzazione Ug (primaria e secondaria)

Sono urbanizzazioni Ug l'insieme delle aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le opere esterne al perimetro della ZT 16.

Sono opere di urbanizzazione primaria le strade, i parcheggi, i marciapiedi e le piste ciclo-pedonali, il verde di arredo, le fognature e gli impianti di depurazione, gli spazi di raccolta dei R.S.U., la rete di distribuzione dell'acqua, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e della forza motrice, la rete del gas, del telefono, la pubblica illuminazione.

Sono opere di urbanizzazione secondaria i parcheggi S5 ed il verde pubblico attrezzato S4 previsti dal PRG vigente.

Sono opere di urbanizzazione generale, esterne al perimetro della ZT 16, le opere di allargamento della via Mulino, le opere di prolungamento di Via del Mulino e di realizzazione della rotatoria sulla SP 486''R'' di Montefiorino (Via Turati) e le opere per la realizzazione di viabilità generale e verde di mitigazione e le opere per la realizzazione del ciclopedonale di collegamento all'area del Secchia.

Il soggetto attuatore del Piano Urbanistico Attuativo cede al Comune di Casalgrande le aree e le opere di urbanizzazione secondo gli impegni assunti in sede di convenzione e delimitate dai perimetri indicati nell'apposita tavola e dai relativi tipi di frazionamento effettuati allo scopo. Le quantità delle aree di cessione sono riportate al punto 6.5 dell'articolo 6 delle presenti n.t.a. (fatto salvo più precise misure in sede di frazionamento delle aree e comunque nel rispetto minimo degli standards).

Le aree e le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate secondo il progetto del Piano Urbanistico Attuativo e secondo i progetti esecutivi approvati dalla Pubblica Amministrazione, in particolare le reti Enel, Telecom , gas-acqua e fognatura dovranno esser realizzate secondo le caratteristiche richieste dai rispettivi Enti eroganti i servizi i quali, a lavori ultimati, prenderanno in carico le opere realizzate.

Il progetto delle opere di urbanizzazione seguirà l'iter di approvazione delle opere pubbliche secondo le leggi e normative vigenti in materia di appalti pubblici.

Le opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore dovranno essere collaudate secondo le modalità ed i tempi previsti nella convenzione .

Art. 10 – Usi insediabili

Le zone A1.3 (così come definite al precedente art. 7) comprese nel PUA sono destinate in linea generale alla realizzazione di abitazioni e dei relativi servizi di pertinenza, uso U1, il progetto esecutivo previa richiesta da approvarsi ai sensi del successivo art. 14, potrà destinare l'edificio o parti di esso agli ulteriori usi U2 – U3 - U4 - U7 – U8 - U10 – U23 – U36 – U37.

Le zone R (così come definite al precedente art. 7) comprese nel P.U.A. sono destinate alla realizzazione di abitazioni e dei relativi servizi di pertinenza, in tali zone sono consentiti gli usi U1 di cui all'art. 4 delle N.diA. del P.R.G. vigente.

Al fine di favorire attività di Home Working, sono altresì consentiti esercizi terziari compatibili con la residenza, compresi nella destinazione d'uso U4, entro il limite del 20% della SC.

Nella zona C (così come definita al precedente art. 7) sono consentiti i seguenti usi , nei limiti della capacità edificatoria di mq 3700 (art. 5 delle presenti norme) : U2 – U3 - U4 - U7 – U8 - U10 – U15 – U23 – U36 – U37, U36. Il progetto esecutivo previa richiesta da approvarsi ai sensi del successivo art. 14, potrà destinare parte dell'edificio all'ulteriore uso U1 nel limite massimo di SC residenziale definita nello stesso art. 14.

Art. 11 - Ambiti massimi di intervento

Sono le aree interne ai lotti, o raggruppamenti di lotti, perimetrate con apposito tratteggio, entro cui collocare le sagome reali “fuori terra” degli edifici da sottoporre a Permesso di Costruire.

Art. 12 – Altezze e distanze dai confini

Gli edifici compresi nel P.U.A. possono raggiungere un'altezza di tre piani più un piano interrato/seminterrato. E' consentito un quarto piano nella soluzione a mansarda. In questo caso la sua superficie potrà esser computata come Su ovvero come Snr a seconda che rientri nelle rispettive definizioni di cui all'art. 3 delle N.T.A. del PRG vigente.

Gli edifici non possono comunque superare l'altezza massima (Hmax) di ml. 10,50.

La distanza minima dalle strade e dagli spazi pubblici è stabilita dagli ambiti massimi d'intervento (rappresentati nella tav. 9). Il calcolo della distanza si effettua dalla sagoma dell'edificio.

Qualora non espressamente indicata nelle tavole di P.U.A. vale il criterio della visuale libera con il limite minimo di ml. 5,00 dai confini.

Art. 13 – Carattere urbanistico-ambientale. Tipologie edilizie, materiali di costruzione, verde ed alberature, classificazione energetica.

Tipologie edilizie. Il Piano Urbanistico Attuativo prevede nelle zone a prevalenza residenziale la realizzazione di case mono o bifamigliari, case abbinate, case a schiera, piccoli condomini nei lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e la realizzazione di case mono o bifamigliari, case abbinate, case a schiera, piccoli condomini o condomini in linea nei lotti 11 e 12.

L'accorpamento delle volumetrie edilizie (ammesso per tutti i lotti) dovrà rispettare le modalità di accorpamento di SC di cui all'art. 14 successivo.

Materiali da costruzione. Nella costruzione dei fabbricati, fatte salve le norme antisismiche, si dovranno preferire di norma le seguenti tipologie di materiali.

Parti strutturali. Strutture in C.A., strutture in muratura portante in mattoni o in pietra naturale.

Materiali e finiture esterne. Per l'immagine verso gli spazi pubblici e per le finiture esterne, previo studio del rapporto tra il nuovo edificio e quelli circostanti nonché del rapporto tra "vuoti e pieni" dell'edificio da autorizzare, nella costruzione dei fabbricati si dovranno preferire di norma le seguenti tipologie di materiali: paramenti esterni in mattoni faccia a vista o intonacati, serramenti e chiusure esterne in legno o ferro verniciato o alluminio verniciato, coperture degli edifici residenziali a falde o piana con manto di copertura in cotto o di tipo in rame o in zinco-titanio (fatto salvo pannellature fotovoltaiche e pannelli solari, integrati nella copertura, per soddisfare le richieste delle legislazioni vigenti in materia energetica) o piana con tetto-giardino, gli edifici con destinazione commerciale o altri usi da realizzarsi nella zona "C" di cui all'art. 7 punto 3, oltre alle finiture elencate per gli edifici residenziali sono consentite coperture di tipo piano a terrazzo. Altre opere di finitura in ferro, rame, pietra naturale o cemento appositamente lavorato.

In ogni caso i materiali impiegati dovranno esser ecologicamente compatibili.

Sistemazioni degli spazi esterni, alberature.

Alberature. La sistemazione delle parti a verde pubblico seguirà le indicazioni ed i perimetri delle planimetrie. I relativi progetti del verde saranno redatti da tecnico abilitato secondo quanto stabilito dall'art. 79 delle N.T.A del P.R.G, in sede di richiesta del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

In attuazione dell'art. 79 delle N.T.A. del P.R.G. sulla superficie di verde destinata a verde di uso pubblico devono essere messi a dimora alberi ed arbusti in modo da garantire la seguente quantità: una pianta (di almeno 6-8 cm. di circonferenza di tronco), oppure ml. 5,00 di siepe, ogni 30 mq di SC.

Il progetto esecutivo delle opere di sistemazione delle aree verdi dovrà seguire gli schemi indicati in linea generale nella tav. 11 del P.U.A. Le essenze saranno a scelta tra quelle di seguito indicate.

Per alberi ad alto fusto : frassino, leccio, carpino, acacia (albizia), robinia, acero saccharino.

Per gli arbusti: nocciolo, prugnolo, sambuco, sanguinella, lauro, phiracanta.

Per le parti a verde privato sono da preferire piante in essenze autoctone da scegliere tra acero, carpino, farnia, frassino, olmo, ontano, rovere, salice, bagolaro, robinia.

Pavimentazioni esterne. Saranno rapportate al carattere architettonico dell'edificio, comunque scelte tra cotto, gres porcellanato, blocchi cementiti o autobloccanti.

Recinzioni.

Le recinzioni dovranno esser improntate ai seguenti criteri:

- sui fronti strada le recinzioni saranno realizzate con basamenti in c.a. a vista con sovrastante cancellata in ferro verniciato, fino ad una altezza massima di ml 1,50.
- sugli altri lati dei lotti le recinzioni possono essere realizzate in cortine di siepi, con protezione antintrusione retrostante (reti, cancellate, ecc).

Art. 14 - Variazioni al P.U.A.

Le eventuali modifiche riguardanti la dimensione dei lotti interni alla zona R (così come definita al precedente art. 7), ivi compreso il loro accorpamento o suddivisione, il trasferimento di capacità edificatoria residenziale nei limiti del 25% della SC tra i singoli lotti o tra gli ambiti della zona R, compreso la sottozona A.1.3., il trasferimento nella misura massima del 20% della SC residenziale complessiva dalla zona R alla zona commerciale C (così come definita al precedente art. 7) di cui al

lotto 14, il trasferimento della SCp del lotto 14 con un massimo di mq. 200 alla sottozona A.1.3 o alla zona R, le tipologie edilizie previste, gli accessi carrai nel numero e posizione, non comportano variazione del P.U.A., a condizione che rimangano garantiti gli standards di verde e parcheggi.

Tali modifiche dovranno essere documentate in sede di richiesta di permesso di costruire mediante apposito disegno unitario di riassetto planivolumetrico e di redistribuzione della capacità edificatoria.

Qualora le modifiche interessino più lotti, tali da modificare il carattere dell'ambiente micro – urbanistico del Piano Attuativo, le stesse devono esser oggetto di un Progetto Unitario secondo le modalità e le norme dell' art.25 delle NTA del PRG vigente.

Le eventuali modifiche alla viabilità generale che si rendano necessarie in base ad accordi tra le parti, comprese negli impegni di convenzione e che richiedano anche aree di proprietà dei lottizzanti e loro aventi causa, esterne al perimetro della ZT, qualora approvate dagli Enti competenti in materia di viabilità, possono esser oggetto di variante al P.U.A. mediante la presentazione di Progetto Unitario in sede di richiesta del relativo permesso di costruzione.

Art. 15 - Realizzazione degli interventi edilizi

La costruzione degli edifici previsti nel presente PUA è subordinata all'ottenimento di Permesso di Costruire, previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio e rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. per gli interventi ad essa soggetti.

L'ottenimento del permesso di costruire relativo all'edificio commerciale è subordinato alla valutazione d'impatto acustico determinato dalle eventuali sorgenti sonore significative da installarsi e qualora necessario dovranno essere previsti adeguati accorgimenti e misure di mitigazione del rumore al fine di conseguire il rispetto dei limiti acustici vigenti.

Art. 16 - Prescrizioni generali

I progetti esecutivi e l'esecuzione dei lavori inerenti le opere di Urbanizzazione generale del presente PUA ed i progetti edilizi e la realizzazione dei lavori inerenti agli edifici previsti sui lotti del presente PUA dovranno osservare le prescrizioni inerenti agli aspetti di natura ambientale dettati dalla Provincia di Reggio Emilia e recepiti in sede di approvazione delle varianti al P.R.G. dal Comune di Casalgrande con deliberazioni Consiliari n. 52 del 21-07-2011 e n. 42 del 4-06-2012 sotto indicate:

1. dovranno essere previste tutte le soluzioni e gli accorgimenti descritti negli elaborati di piano finalizzati a ridurre e/o mitigare gli impatti ambientali;
2. con riferimento al settore idrico si chiede di considerare/prevedere le eventuali opportune misure per la tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica, con riferimento agli artt. 79 ed 85 delle Norme di attuazione del PTCP 2010 della Provincia di Reggio Emilia; in particolare, per limitare, per quanto possibile, l'incidenza sulle falde, si chiede di valutare l'eventuale previsione di strutture finalizzate all'accumulo idrico di acque meteoriche provenienti dalle coperture da utilizzare per usi non pregiati e compatibili (es. irrigazione aree verdi);
3. considerato che l'area della Variante ricade all'interno delle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura – settore di ricarica di tipo C, si chiede di prevedere e attuare tutte le misure di prevenzione del rischio generato da opere, strutture e interventi che costituiscono eventuali centri di pericolo (dettagliati all'Allegato 9 delle Norme del PTCP 2010) connessi alla Variante,

- conformemente anche alle misure previste dall'art. 45 delle Norme di attuazione del PTA della Regione Emilia Romagna e dall'art. 82 delle Norme di attuazione del PTCP 2010 della Provincia di Reggio Emilia;
4. con riferimento alle operazioni di demolizione delle strutture esistenti e di eventuale "bonifica" dell'area, connesse alla riqualificazione a seguito della Variante, in fase attuativa dovranno essere rispettate le normative vigenti in materia di rifiuti, coinvolgendo, se necessario, le relative Autorità competenti;
 5. in sede di Piano Particolareggiato, si chiede di effettuare una valutazione dell'impatto acustico determinato dalle eventuali sorgenti sonore significative connesse alle strutture commerciali previste; qualora necessario, dovranno essere previsti adeguati accorgimenti e misure di mitigazione del rumore al fine di conseguire il rispetto dei limiti acustici vigenti;
 6. si chiede di prevedere accorgimenti e soluzioni tecniche utili al fine del risparmio ed efficienza energetica ed eventualmente dello sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, avendo anche come riferimento la normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici dei fabbricati, tra cui la delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 04/03/2008 e s.m.i. ("Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici");
 7. con riferimento al Piano di Tutela e risanamento della Qualità dell'Aria (PTQA) della Provincia di Reggio Emilia, si chiede di contribuire agli "obiettivi e azioni di piano" previsti per i comuni appartenenti all'Agglomerato R12 (distretto ceramico), in particolare prevedendo, nell'ambito di definizione del Piano Particolareggiato e dei relativi elaborati di valutazione ambientale, politiche e interventi di compensazione/mitigazione del carico emissivo aggiuntivo atteso nell'area derivante dall'attuazione dell'intervento, ad esempio mediante l'uso di tecnologie e fonti energetiche a basso inquinamento e l'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici e la progettazione delle aree verdi con una opportuna piantumazione di alberi e arbusti,
 8. vista anche la collocazione dell'ambito entro la Zona di Protezione dall'inquinamento luminoso dell'osservatorio astronomico di Scandiano (art. 93 Norme di attuazione del PTCP 2010), si chiede di progettare l'illuminazione stradale e degli spazi comuni con particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso (LR. n.19/2003 e successive direttive e circolari esplicative);
 9. in merito alla progettazione complessiva delle aree comuni, si evidenzia la necessità di curare in particolare l'accessibilità degli spazi pubblici alle persone diversamente abili: la Provincia fa proprio l'obiettivo di incentivare lo sviluppo di una nuova sensibilità del progettare la città e il territorio, che pur tenendo conto delle norme vigenti in materia di accessibilità, consideri l'adozione di soluzioni accessibili a tutti quale prassi e non effetto di imposizioni normative;
 10. prima dell'esecuzione delle opere, dovranno essere acquisiti gli eventuali pareri necessari presso le rispettive autorità competenti";

Casalgrande, aprile 2013

Arch. Giuseppe Passaro :

Ing. Patrizia Cremaschi: