

COMUNE DI CASALGRANDE
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

PIANO DI RECUPERO
SEDE RIAZZI & BAROZZI A VEGGIA

Committente:
Berselli Ivalda
Riazzi Mauro
Riazzi Mauro & C.

Tecnico:
Dott. Ing. Angela Riazzi

E

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Febbraio 2014

ANGELA RIAZZI
INGEGNERE

Via Statutaria 227 – Casalgrande (RE)
329.4042150 – angela.riazzi@ingpec.eu

Art. 1 –Contenuti generali del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero “Sede Riazzi & Barozzi a Veggia” è un Piano di Recupero formato ai sensi della normativa regionale e statale vigente, in applicazione dell’atto di accordo stipulato in data tra Comune di Casalgrande e i proprietari dei fabbricati: sig.ra Berselli Ivalda, sig. Mauro Riazzi e la ditta Riazzi Mauro & C., identificati al CT del Comune di Casalgrande ai subb. 7 mapp. 158 fg. 35, subb. 2, 4 mapp. 160, fg. 35, subb. 9,19 mapp. 169 fg. 35.

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 integrato.

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 di Recupero

Il progetto del Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati tecnici:

- A) Relazione Illustrativa, estratto PRG, planimetria catastale, regime proprietario
 - B) Dichiarazione sostitutiva atto notorio
 - C) Documentazione fotografica
 - D) Schema di convenzione
 - E) Norme Tecniche di Attuazione
 - F) Rapporto preliminare di VAS
 - G) Computo metrico estimativo Opere su via Colombo
 - H) Dichiarazione sostitutiva di atto notorio per presenza di materiali contenenti cemento amianto
 - I) Relazione geologica
-
- 1) Stato legittimato: pianta piano seminterrato, piano terra, piano primo, coperture

- 2) Stato legittimato: profili stradali
- 3) Stato legittimato: sezioni
- 4) Stato di progetto: pianta piano seminterrato, piano terra, piano primo, coperture
- 5) Stato legittimato: profili stradali
- 6) Stato legittimato: sezioni
- 7) Tavola Sinottica: pianta piano seminterrato, piano terra, piano primo, coperture
- 8) Stato legittimato: profili stradali
- 9) Stato legittimato: sezioni
- 10) Schema reti tecnologiche
- 11) Stato legittimato: opere di urbanizzazione Opere su via Colombo
- 12) Stato di progetto: opere di urbanizzazione Opere su via Colombo
- 13) Planimetria aree di cessione – opere di urbanizzazione

Art. 4 - Interventi edilizi ammessi

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con e senza vincolo, cambio d'uso (con e senza opere), demolizione, recupero abitativo dei vani sottotetto nei termini previsti dalla L.R. 11/98. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono prevedere soltanto il reperimento dello standard relativo al P1 e P3 previsto dall'art. 45 delle NTA del P.R.G. vigente. L'intervento di ampliamento una tantum è consentito soltanto per il recupero dei vani sottotetti come indicato all'art. 61 delle presenti norme e della L.R. n. 11/98.

Art. 5 – Parametri dei fabbricati

- Numero massimo dei piani fuori terra: 3
- Altezza massima di ciascun fronte: m.11,00
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00
- Distanza minima tra gli edifici: m.10,00
- Distanza minima dalle strade: m.10,00 dal filo stradale
- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,50 \text{ mq/mq.di S.C.}$

- Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,40
- Superficie permeabile minima: nello stato di fatto dei luoghi il rapporto tra superficie coperta e superficie permeabile è inferiore al 50%, attestandosi al 10%. In occasione del presente intervento si prefigge un miglioramento dell'attuale assetto, portando la percentuale al 13%.

P1 e P3: si veda art.45 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. Vigente. Negli interventi di sostituzione è consentito il mantenimento del sedime attuale (nei limiti di R.C. e di superficie permeabile sopra indicati), salvo il caso in cui sia presente all'intorno un allineamento edilizio a cui si dovrà adeguare; l'intervento di sostituzione deve comunque essere finalizzato al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, in particolare riproponendo gli allineamenti edilizi e l'unitarietà del disegno urbano.

Art. 6 - Modalità di attuazione del Piano di Recupero

Il lottizzante o i suoi aventi causa, a seguito dell'approvazione del Piano di Recupero, possono realizzare gli interventi edilizi su lotti singoli o aggregati, nel rispetto delle presenti N.T.A..

I perimetri dei comparti sono fissi; la loro variazione comporta la variazione del P.d.R. Al loro interno è ammessa l'attuazione per singoli lotti nel rispetto dei confini di ciascun lotto e dell'art. 4 delle presenti norme.

I profili stradali e le sezioni qui rappresentati non hanno valore vincolante ma definiscono l'aspetto tipologico del progetto e della sua attuazione. La definizione avverrà in sede di presentazione di titolo edilizio abilitativo.

Eventuali modifiche all'interno dei comparti sono regolate dall'art. 8 delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

Art. 7 – Usi insediabili

- Funzioni principali (in riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente):

Raggruppamento 1 – funzione abitativa: U1 – U2 – U3

Raggruppamento 2 – Terziario a moderato carico urbanistico: tutte le attività (da U4 a U17)

Raggruppamento 5 – funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo: U62 – U63

Funzioni associate (fino al 30% della superficie totale dell'intera unità edilizia):

U18 – U19 – U20 – U21 – U22 – U23 – U24 – U36 – U37 – U38 – U39 – U40

Funzioni compatibili:

Raggruppamento 2B: U28 - U34

Nel caso di insediamento degli usi di cui al comma precedente, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi ai sensi dell'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

Art. 8 – Abaco dei materiali

Le finiture esterne dovranno essere improntate ad ottenere il decoro e la durabilità dell'opera tali da preservarla da un rapido invecchiamento e degrado.

Le facciate esterne dell'edificio dovranno essere realizzate preferibilmente con finitura ad intonaco tinteggiato ed elementi metallici quali griglie o pannelli per la realizzazione di pareti ventilate o quinte architettoniche atte a evidenziare scenograficamente taluni volumi.

I serramenti dovranno esser realizzati in alluminio elettrocolorato.

Le finiture quali copertine, cancellate e corrimano dovranno essere realizzati in metallo verniciato o acciaio inossidabile.

Art. 9 - Variazioni al Piano di Recupero

Le eventuali modifiche al Piano di Recupero, che comportino variazione dei parametri urbanistici, e/o dei perimetri delle singole zone o comparti, richiedono una variante al Piano stesso secondo le procedure della sua approvazione.

Le eventuali modifiche riguardanti la dimensione dei lotti interni ai singoli comparti, il trasferimento di capacità edificatoria nei limiti del 10% della S.C., la modifica degli ambiti massimi di intervento, le tipologie edilizie previste, gli accessi carrai nel numero e posizione, a condizione che rimangano garantiti gli standard di verde e parcheggi, non comportano variazione del Piano di Recupero. Tali modifiche devono essere documentate in sede di richiesta di permesso di costruire ed autorizzate dagli

organi competenti.

Qualora tali modifiche interessino più lotti, tali da modificare il carattere dell'ambiente micro-urbanistico del Piano di Recupero, le stesse devono esser oggetto di un Progetto Unitario esteso all'intero comparto attuativo secondo le norme dell'art.25 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.