

COMUNE DI CASALGRANDE			
<i>COMMITTENTE</i>			
GALFER s.n.c.			
<i>TITOLO DEL PROGETTO</i>			
INTERVENTO EDILIZIO UNITARIO n° 2b CASALGRANDE ALTO			
<i>TITOLO DELLA TAVOLA</i>			
NORME TECNICHE			
<i>NUM. TAV.</i>	<i>TIMBRO E FIRMA</i>	<i>DATA</i>	<i>AGGIORNAMENTI</i>
04	<i>il progettista</i>	26/07/2021	
	<i>il committente</i>	GEOMETRA FABRIZIO FARIOLI Via Garibaldi,24 42019 Scandiano tel. 0522/855169 fafariol@libero.it	

INDICE

Art. 1	-Campo di applicazione	Pag. 3
Art. 2	-Elaborati del Piano Particolareggiato	Pag. 3
Art. 3	-Zonizzazione	Pag. 4
Art. 4	-Prescrizioni di carattere generale	Pag. 4
Art. 5	-Modalità di intervento e stralci funzionali di attuazione	Pag. 4
Art. 6	-Zone destinate alla realizzazione delle opere di U1	Pag. 5
Art. 6.1	-Zone a verde pubblico di U1	Pag. 6
Art. 6.2	-Zone destinate alla realizzazione dei parcheggi pubblici di U1	Pag. 6
Art. 6.3	-Zone destinate alla realizzazione delle strade, dei percorsi ciclabili e pedonali pubblici di U1,	Pag. 6
Art. 7	- Zone edificabili	Pag. 7
Art. 7.1	- Prescrizioni generali	Pag. 7
Art. 7.2	- Parametri edilizi	Pag. 9
	- Tabella 01 -	Pag. 9
Art. 8	- Indici e dati quantitativi significativi del progetto	Pag. 9
	-Tabella 02 -	Pag. 9

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL
Intervento edilizio unitario 2b
DEL RUE. VIGENTE IN COMUNE DI CASALGRANDE**

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme tecniche di attuazione regolamentano gli interventi di urbanizzazione e l'attività edificatoria nell'ambito dell'intervento edilizio unitario n° 2 secondo il RUE vigente del Comune di Casalgrande in provincia di Reggio Emilia regolamentata dall'art. 21.3 delle norme tecniche di attuazione del medesimo RUE.

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente Piano particolareggiato di iniziativa privata è costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

IEU 2b

- Estratto mappa catastale, estratto RUE; 1/2000
- TAV. 2.0 - Rilievo dell'area; 1/500
- TAV. 3.0 - Zonizzazione al piano di campagna e superfici; 1/500
- TAV. 4.0 - Sistemazione generale, schema delle pavimentazioni, e impianto del verde; 1/500
- TAV. 5.0 - Quote planimetriche e altimetriche di progetto; 1/500
- TAV. 6.0 - Profili e sezioni significative; 1/500
- TAV. 7.a - Schemi delle fognature acque bianche e nere; 1/500
- TAV. 7.b - Schemi rete ENEL; 1/500
- TAV. 7.c - Schema rete telefonica; 1/500
- TAV. 7.d - Schema reti gas e acqua; 1/500
- TAV. 7.e - Schemi rete pubblica illuminazione; 1/500
- TAV. 8.0 - Tipologie edilizie 1/200
-
- 01 – Relazione urbanistica illustrativa;
- 02 - Relazione fotografica;
- 03 - Relazione finanziaria e previsione di spesa;
- 04 - Norme tecniche di attuazione;
- 05 - Schema di convenzione;

ART. 3 - ZONIZZAZIONE

L'area di intervento, oggetto della previsione planivolumetrica, è articolata nelle seguenti zone:

- | | |
|--|------------|
| 3.1 - Zone destinate alle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA | (Art. 6) |
| - Parcheggi pubblici | (Art. 6.1) |
| - Strade, percorsi pedonali e ciclabili | (Art. 6.2) |
| 3.2 - Zone edificabili | (Art. 7) |

ART. 4 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

L'area di intervento assoggettata a Intervento Edilizio Unitario è riservata alla costruzione di nuovi fabbricati residenziali, secondo le previsioni grafiche e normative del presente planivolumetrico.

Conformemente a quanto previsto dal PSC e RUE, per l'attuazione del presente IEU 2b il Comune stipulerà una specifica convenzione attuativa sulla scorta dello schema riportato nell'elaborato descrittivo n.05 del medesimo IEU 2b. che prevede tra l'altro:

- A) La realizzazione, a cura e spese del concessionario, delle opere di urbanizzazione primaria del IEU 2b, le loro caratteristiche progettuali e le modalità di controllo per la loro corretta esecuzione.
- B) Gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare.
- C) I termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici da realizzare.
- D) Le sanzioni convenzionali a carico del titolare dei permessi di costruire per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel IEU 2b o nel progetto d'intervento.

ART. 5 - MODALITA' DI INTERVENTO E STRALCI FUNZIONALI D'ATTUAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria dell' IEU 2b, le opere di allacciamento ai pubblici servizi e alle reti generali degli impianti tecnologici, dovranno essere progettate in un'unica soluzione nel rispetto degli schemi evidenziati nelle tavole del' IEU 2b.

La loro attuazione avverrà in un intervento unico da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del permesso di costruire per gli esecutivi delle opere di urbanizzazione, previo assenso dei soggetti pubblici e privati erogatori dei servizi, sulla base del progetto esecutivo delle opere in parola e del loro effettivo grado di frazionabilità.

Il rilascio dei permessi di costruire sul lotto edificabile, subordinato all'approvazione delle opere di U1 e alla stipula della relativa convenzione attuativa, potrà avvenire anche in concomitanza con la realizzazione delle medesime opere di U1, fermo restando che l'uso agli edifici residenziali ed il rilascio del relativo certificato di agibilità non potrà avvenire prima del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto in merito dallo schema di convenzione.

Ai fini edificatori l'IEU 2 suddivide il comparto in due comparti.
Il primo comparto viene denominato IEU 2a prevede uno schema di massima con la divisione in 7 lotti sui quali, in futuro sarà possibile realizzare altrettanti edifici a bassa densità come villette e maisonettes, previa la demolizione del fabbricato artigianale esistente.

Il secondo comparto, denominato IEU 2b prevede la divisione in 3 lotti sui quali sarà possibile realizzare altrettanti edifici a bassa densità, tipologicamente descrivibili come villette e maisonette. La Tabella 1 di cui alla relazione illustrativa e riportata nelle presenti norme, individua: la classificazione, la superficie fondiaria, la tipologia edilizia prevista, il principale uso, l'indice di utilizzazione fondiaria, la S.c. max realizzabile, il numero di alloggi massimo realizzabile, il numero di piani utili fuori terra e l'altezza massima di ciascuna fronte. (in riferimento all'Art. 21.3 della nta del RUE

Le presenti norme, invece, indicano all'articolo 7.2. la superficie permeabile minima.

Ognuno degli edifici potrà essere realizzato in momenti diversi durante l'arco di validità dell'intervento attuativo, ma in conformità al progetto e alle tipologie indicate negli elaborati di piano.

Il progetto delle tipologie edilizie allegato come TAV.8 rappresenta una traccia progettuale solamente indicativa e potrà essere variata in sede di presentazione dei singoli PDC.

Per i lotti edificabili l'IEU 2b specifica nei successivi articoli, sia i gradi di vincoli degli indici e dei parametri urbanistici edilizi riportati nella Tabella richiamata, sia le flessibilità consentite in sede di progettazione esecutiva delle diverse tipologie edilizie prospettate sui singoli lotti edificabili.

ART. 6 - ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono individuate nella TAV.3.0 e 4.0. con specifica retinatura e simbologia, nell'ambito del comparto di intervento e vengono destinati alla realizzazione delle opere, impianti ed attrezzature di urbanizzazione primaria a diretto servizio dei costruendi fabbricati previsti nel PUA, quali strade, parcheggi, percorsi pedonali.

Per i servizi a rete, quali fognature, reti tecnologiche per la distribuzione dell'acqua potabile, del gas, dell'energia elettrica, del telefono e la pubblica illuminazione, vengono individuati dalle tavole 7.a., 7.b, 7.c, 7.d., 7.e.

La loro attuazione dovrà avvenire a cura e spesa del privato lottizzante sulla scorta di un apposito progetto esecutivo da redigersi sulla base delle previsioni progettuali di massima del IEU 2b e nel rispetto della vigente legislazione in materia nonché dei termini, delle modalità esecutive e di controllo previsti dalla convenzione attuativa dell'IEU 2b.

La progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo sarà effettuata in un solo stralcio secondo il disegno e le caratteristiche tecniche indicate nelle tavole di piano e nel rispetto delle disposizioni dettate al precedente art. 5.

In sede di progettazione esecutiva e/o di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono consentite lievi modifiche ai tracciati della viabilità, dei parcheggi e delle reti tecnologiche de IEU 2b, qualora si renda necessario a seguito di più approfondite verifiche sul posto o per motivi di opportunità tecnico esecutiva concordati con l'amministrazione Comunale o con le Aziende erogatrici dei pubblici servizi, senza che ciò comporti la necessità di variante allo strumento urbanistico approvato, a condizione che risulti comunque inalterato l'assetto urbanistico e viabilistico complessivo dell'IEU 2b.

A tale scopo è ammessa una tolleranza del 5% in più o in meno rispetto alle quote planimetriche indicate nelle tavole dell'IEU 2b. Per le quote altimetriche di progetto più significative delle aree pavimentate o verdi è ammessa una tolleranza massima di + 50 cm o - 50 cm.

Il progetto di IEU 2b prevede le seguenti zone per opere di urbanizzazione primaria destinate rispettivamente a:

- Parcheggi pubblici
- Viabilità, pedonali

(Art. 6.1)
(Art. 6.2)

ART. 6.1 - ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI DI U1.

Tali zone vengono rappresentate nella Tavola 4, con apposito retino. Esse vengono destinate alla realizzazione dei parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria, il cui dimensionamento soddisfa gli standards richiesti per l'edificabilità del comparto di IEU 2b, in riferimento all'Art. 21.3 nta del RUE vigente..

Le caratteristiche dimensionali e tecnico costruttive dei parcheggi sono indicate, in via di massima, dagli elaborati di Piano e dovranno essere precisate in sede di progetto esecutivo, concordando preventivamente con i competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale i materiali di pavimentazione e la segnaletica orizzontale e verticale, dovrà essere previsto almeno 1 posto auto di opportune dimensioni per i portatori di handicap.

L'assetto definitivo di tali spazi e le caratteristiche dei materiali di pavimentazione, delle attrezzature e dell'arredo urbano del parcheggio saranno precisati, previo accordo con l'Amministrazione Comunale, in sede di progettazione esecutiva contestualmente al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando che deve intendersi vincolante il sistema dei percorsi pedonali previsti in tale zona dall'IEU 2b.

ART. 6.2 - ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DELLE STRADE, DEI PERCORSI PEDONABILI E CICLABILI PUBBLICI DI U1.

Tali zone vengono rappresentate nelle TAVV 3.0., 4.0., con apposita simbologia. Esse sono riservate alla realizzazione del sistema della viabilità di servizio ai lotti e della mobilità pedonale di urbanizzazione primaria previsto nel progetto .

Le caratteristiche dimensionali e tecnico costruttive delle suddette opere sono indicate, in via di massima, dagli elaborati dell' IEU 2b e dovranno essere precisate in sede di progetto esecutivo, concordandole preventivamente con i competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale e degli Enti erogatori dei servizi.

ART. 6.3 - ZONA DESTINATA A VIABILITA' DI U1.

Tale zona viene rappresentata nelle TAVV 3.0., 4.0..
Tale zona è destinata alla realizzazione della viabilità di accesso ai lotti.

L'area in oggetto verrà semplicemente ceduta all'Amministrazione nei tempi e modi previsti dalla convenzione, pertanto le opere previste non verranno eseguite dal Soggetto Attuatore

La particolare interrelazione progettuale di tale area comporta la necessità di prevederne fin da ora le caratteristiche progettuali di massima al fine di garantire l'effettiva funzionalità e fruibilità dell'intero sistema urbanizzativo.

L'assetto definitivo di tali spazi e le caratteristiche dei materiali di pavimentazione, delle attrezzature e dell'arredo urbano della viabilità potranno essere precisati, previo accordo con l'Amministrazione

Comunale, in sede di progettazione esecutiva contestualmente al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando che deve intendersi vincolante il sistema dei percorsi pedonali previsti in tale zona dall'IEU 2b.

ART. 7 - ZONA EDIFICABILE

7.1 prescrizioni generali

Comprende l'area edificabile privata corrispondente ai lotti individuati nelle TAVV 3.0., 4.0. di progetto con apposito perimetro, destinato alla costruzione di tre fabbricati con caratteristiche tipologiche simili a quanto indicato nella TAV:8.

Gli edifici sono inseriti in un ambito d'intervento diretto, previo Permesso di Costruire, nel rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti dall'IEU 2b (in riferimento all' Art. 21.3 NTA del RUE vigente) e riportati nelle Tabelle allegata alle presenti Norme Tecniche d'Attuazione e rappresentata nella Tav. 3.0. del progetto dell' IEU 2b che prevalgono su quelle eventualmente più restrittive del RUE e/o di Regolamento Edilizio Comunale.

Resta inteso che l'uso degli edifici residenziali ed il rilascio del relativo certificato di agibilità non potrà avvenire prima del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria cui i singoli edifici fanno riferimento ovvero, in caso di parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle finiture esterne e delle pavimentazioni dell'ambito di pertinenza, previo accertamento di funzionalità delle opere a servizio dei fabbricati per i quali sia richiesta l'agibilità, secondo quanto previsto in merito dallo schema di convenzione.

Sarà possibile richiedere l'agibilità per ogni singolo edificio, solo dopo aver completato le opere di pertinenza delle aree cortilive a cui gli edifici fanno riferimento, andrà inoltre dimostrato di avere dotato l'edificio oggetto della richiesta di agibilità, del necessario accesso carrabile e pedonale, completo di ogni sua finitura, nonché dell'area cortiliva e verde funzionale all'edificio stesso.

Per gli indici edilizi eventualmente non considerati nel presente IEU 2b e per le caratteristiche igienico-sanitarie degli alloggi si dovrà fare riferimento alle NTA. del vigente RUE e al regolamento di Igiene vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire.

Nel successivo Art. 7.2 vengono specificate le condizioni di intervento, che dovranno essere rispettate in sede di progettazione e realizzazione oltre alle seguenti prescrizioni generali valide per la zona edificabile dell' IEU:

a – Nel caso di costruzione differita dei singoli edifici, dovrà in ogni caso essere rispettato, il posizionamento delle aree di U1, il limite di edificabilità indicato nelle planimetrie di progetto (TAV. 5,0,) con apposita simbologia (linea tratto rossa);

b - in sede di progettazione esecutiva degli edifici si dovrà tenere conto delle tipologie prescritte, che potranno subire lievi modifiche secondo le tolleranze dimensionali indicate alla successiva lettera f ; risultano invece vincolanti i seguenti parametri:

- limiti di edificabilità indicati nella Tav. 5.0.;
- Il numero massimo complessivo di alloggi previsto per i singoli lotti;
- il numero massimo dei piani fuori terra;
- l'altezza massima prescritta per i singoli lotti;
- la capacità edificatoria complessiva del piano, e dei singoli lotti nei limiti indicati alla successiva lettera f;

- Il rapporto di copertura prevista per i singoli lotti nei limiti indicati nel successivo art.7.2;
- La superficie permeabile prevista per i singoli lotti nei limiti indicati nel successivo art.7.2;

mentre sono indicativi per quanto riguarda

- lo schema degli accessi pedonali e carrabili,
- i sistemi di copertura che dovranno comunque essere previsti per la maggior parte a falde, intercalate eventualmente a coperture piane per i corpi di raccordo ed i terrazzi; sono consentiti balconi a sbalzo sporgenti fino al limite massimo di ml. 1.50 dal limite di edificabilità in proiezione orizzontale;

c - è sempre consentita la realizzazione di piani interrati fino al confine, per i locali accessori di servizio, anche ove non indicati nei profili e nelle sezioni significative; in caso di realizzazione, in tali interrati, di autorimesse le relative rampe di accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20% con la parte terminale di arrivo sulla strada orizzontale per almeno ml 3,50 all'interno del confine di proprietà del Lotto;

d - i materiali di finitura esterna dei fabbricati e le recinzioni sono liberi ma da concordare con l'UT comunale; nel caso di facciate intonacate e tinteggiate i colori dovranno essere di massima quelli tipici della zona e concordati con l'UT comunale; i materiali per i manti di copertura sono liberi ad eccezione delle guaine bituminose in vista di qualsiasi forma e dimensione e delle tegole di cemento, che sono vietate;

e - in sede di progettazione e realizzazione dei fabbricati costruibili è consentita una tolleranza del 5% in più rispetto alla quota massima prevista, mentre sarà sempre possibile impostare una quota di progetto inferiore a quella riportate nella Tavola 5.0. dell'IEU 2b., fermi restando gli indici e parametri urbanistici ed edilizi indicati nella Tabella Dati allegata; sono proibite le “montagnole”
Potranno essere previsti modesti trasferimenti di capacità edificatoria fra i singoli edifici, nell'ordine del 10%, ferma restando la capacità insediativi complessiva dell' IEU 2b.
Potranno essere previste modeste variazioni al numero di alloggi, accorpendo o dividendo più unità immobiliari, fermo restando il numero di alloggi massimo complessivo previsto per l'intero piano particolareggiato e indicato nella tabella allegata.
Potranno essere previste traslazioni degli accessi carrai, salvo mantenere inalterata la dotazione complessiva degli standard.

f - L' altezza massima dei fabbricati è quella prescritta in tabella ed indicata nella Tav. 3.0.. Tale parametro viene comunque definito dalle NTA del RUE Vigente. (art. 21.3 c. 7.)

E' possibile accorpare due o più lotti contigui salvo rimanere inalterato il rapporto con le aree pubbliche.

In caso di accorpamento di due o più lotti, la distanza prevista fra i lotti accorpati non è prescrittiva, mentre lo resta nei confronti degli altri lotti e delle zone pubbliche, precisamente l'arretramento sul fronte di via Zacconi rimane a 5 mt .

7.2 parametri edilizi

L'edificabilità per i singoli lotti potrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

TAB. 01 - TIPOLOGIE EDILIZIE IN PROGETTO							
Lotto	S.f. mq	tipologia	Uso	S.c. max mq	n. alloggi max.	n. piani utili f.t.	H max ogni fronte
1	600	maisonette	R1	300	3	3	11,0
2	699	maisonette	R1	350	3	3	11,0
3	859	maisonette	R1	400	4	3	11,0
TOT	2158		R1	1050	10		

- Interventi consentiti : tutti i tipi di intervento, fatte salve le limitazioni attinenti le strutture insediative storiche di cui all'art. 6.2. delle NTA del RUE vigente
- Usi consentiti per tutti i lotti, principalmente quello indicato in tabella semplicemente come R1, ma ci sono anche quelli previsti per i Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica art. 21.3 delle N.T.A del RUE.

ART. 8 - INDICI E DATI QUANTITATIVI SIGNIFICATIVI DEL PROGETTO

Gli indici e i dati quantitativi emergenti del progetto sono quelli riportati nelle tabelle riassuntive allegate in calce alle presenti norme e riprodotte nella Tav. 3.0 dell' IEU.

Detti indici e quantità, fatti salvi i gradi di libertà specificati nei precedenti articoli, dovranno essere rispettati, per ciascun lotto, per quanto attiene le superfici utili e gli indici urbanistico-edilizi dell' IEU.

TAB. 02 – Sub Ambiti urbani di manutenzione urbanistica						IEU 2b
RESIDENZIALE					mq	mq
s.t	Superficie territoriale				3027.00	
s.f.	Superficie fondiaria					2158.00
s.c.	Superficie complessiva residenziale	nel comparto	Uf	0.35		1050.00
a)	Aree per spazi pubblici strade	(via Zacconi)				392.00
b)	Aree per parcheggi pubblici	(via Zacconi)	n°	18/19		240.00
c)	Aree per marciapiedi					91.00
d)	Aree per accessi					146.00
TOTALE						3027.00

AREE STANDARD IEU n°2b						IEU 2b
S.c.	Sup. complessiva residenziale nel comparto	11032 x 0.45	mq	4964		1050 mq
ST	Superficie Territoriale da scheda=	11032	mq			2635 mq
UF	Utilizzazione fondiaria	3027 / 1050				0.3468 mc/mq
Sf	Superficie Fondiaria					2158 mq
P1	P1. Parcheggi di U1 art. 3.31 uso R1 tab.I	P1: p.a./alloggio o	0.15 SU	157.5	mq.	240.00 mq
	TOTALE PARCHEGGI P1			18	P.A.	18 P1

totale aree di cessione (a) - (b) –(c) – (d)					869	mq
--	--	--	--	--	-----	----