

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA (RE)

Puianello di Quattro Castella_via Valentini 2

PR 17_EX SCUOLE ELEMENTARI piano di recupero di iniziativa privata



PROGETTISTI

ludens

Andrea Vescovini Architetto
v. A. Franzoni 3 _ 42121 Reggio Emilia
mob 340 40 33 703 _ info@ludensarchitetti.it
www.ludensarchitetti.it
cod. fisc. VSCNDR71L10H223L
P. IVA 02713990352



geom. URBANO CAMALATTI
Via Esperi, 2_42020 PUIANELLO (RE)
mob.3357373244
urbanocamalatti@gmail.com
C.F. CMLRBN57M20H122C
P.Iva 00912530359

COLLABORATORI

arch. ROBERTA PEDRINI

COMMITTENTE

BONACINI S.A.S. di Bonacini Franco e C.
via Nagasaki 3_Reggio Emilia

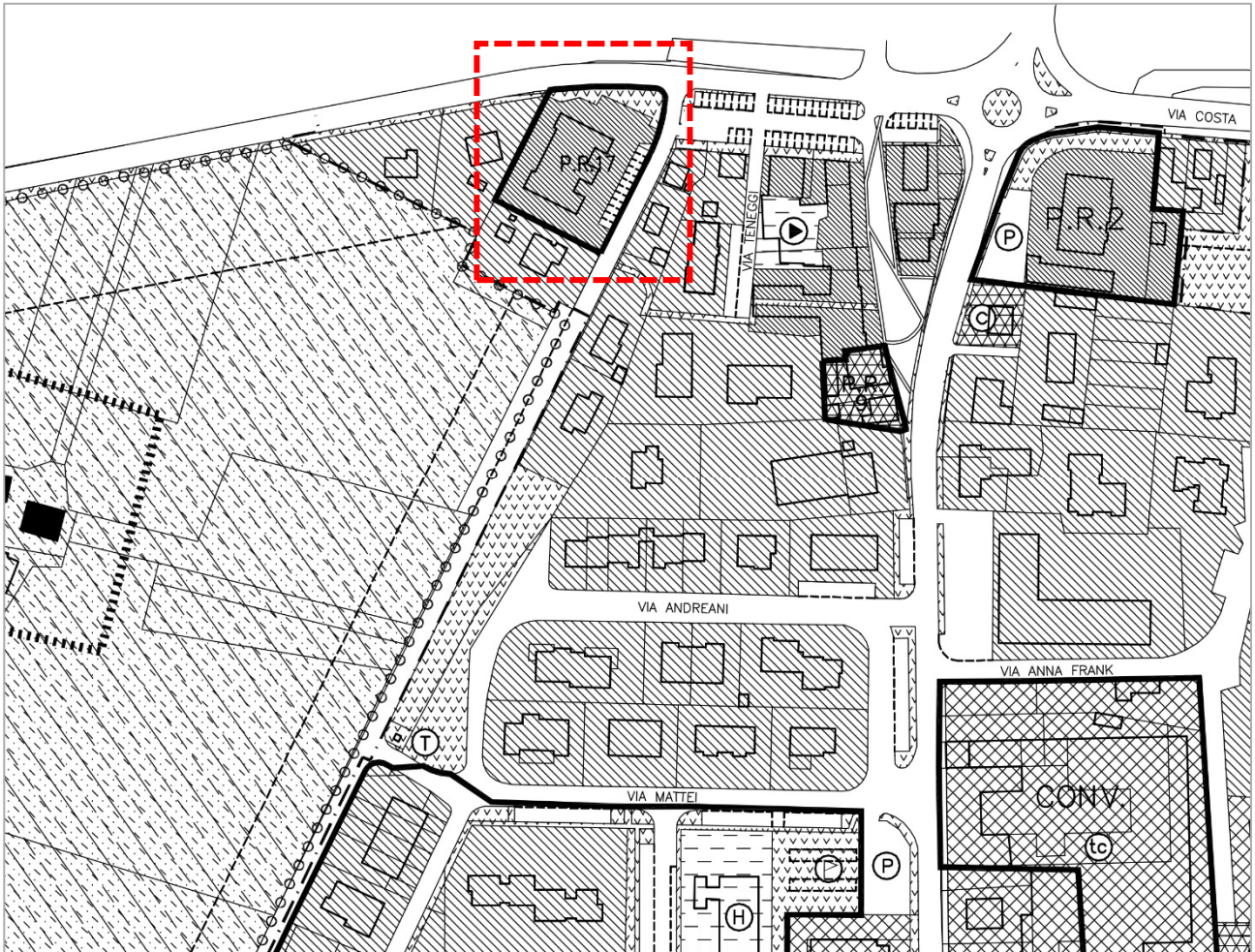
TAVOLA

01

stato di fatto
**inquadramento urbanistico
estratto prg vigente**

SCALA

DATA
SETTEMBRE 2021



Estratto PRG, TAV 8H PROGETTO_VIABILITA' E ZONIZZAZIONE

LEGENDA

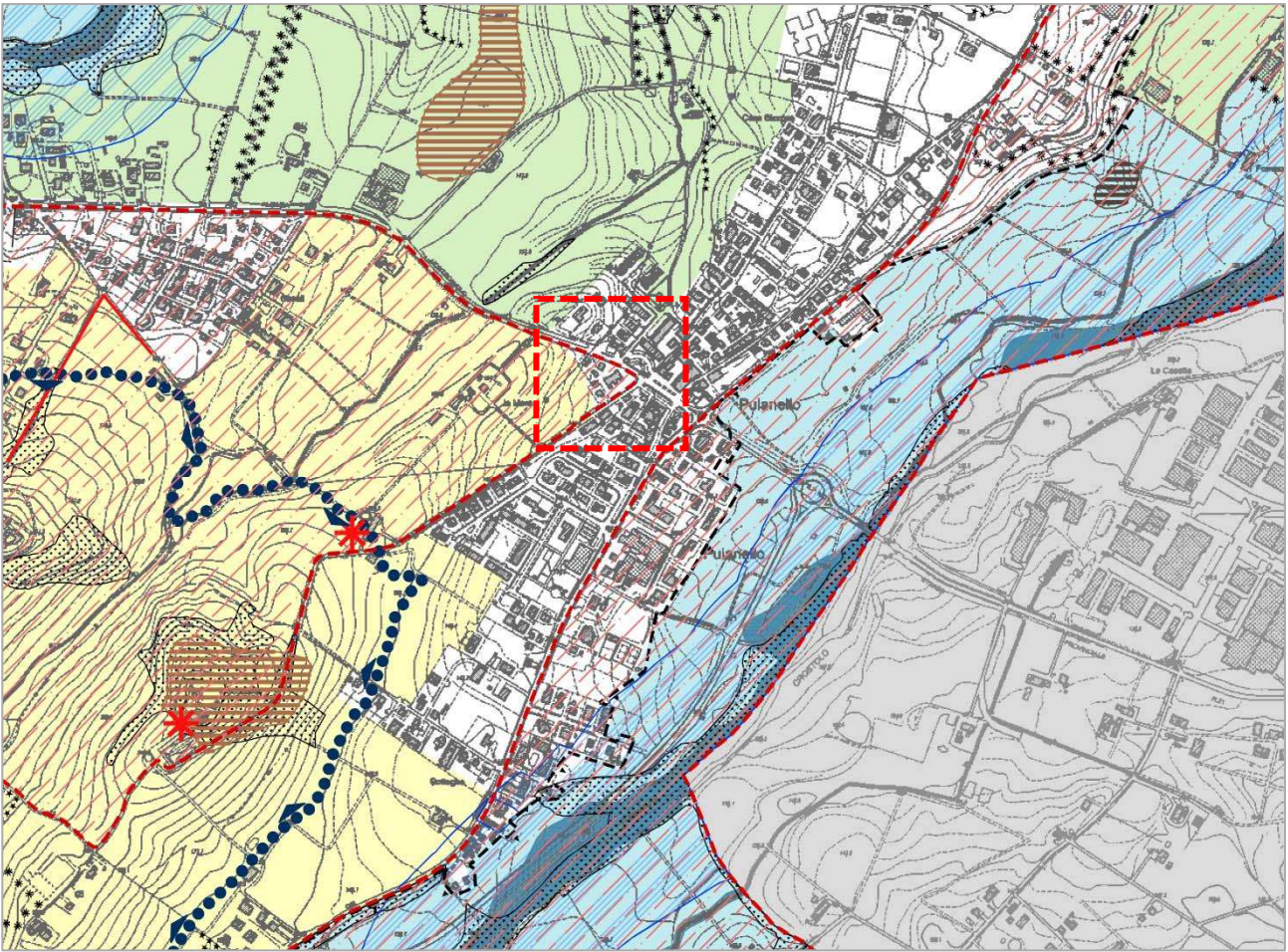
SCALA 1:5000 SCALA 1:2000

ZONE URBANE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE

ZONE OMOGENEE "B" (Art. 37 della legge reg. 47/78 mod.)



ZONA B4 : RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA SOGGETTA A P.R.
(Art. 20.5)



Estratto PRG, TAV 12A PROGETTO_CARTA DEI VINCOLI TAVOLA 1

LEGENDA:



PERIMETRO DELLE AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DI CUI AL
D.M. 1/8/85 E SUCCESSIVO D.LGS. N° 42 DEL 22/01/2004

Estratto Norme Tecniche di Attuazione

ART. 20.5 - ZONA "B4" RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA SOGGETTA A P.R.

1') Tale zona coincide con le aree edificate dei centri urbani che presentano caratteri di degrado ambientale ed edilizio tali da richiedere interventi di risanamento attuabili prevalentemente tramite interventi di ristrutturazione urbanistico-edilizia.

2') Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona sono quelle residenziali di cui all' Art.20, con possibilità di destinazioni commerciali-direzionali e/o per l'artigianato di servizio compatibile fino ad un massimo del 50% del volume utile costruibile, fatte salve le quote stabilite al successivo comma 5' - lettera b).

3') In tali zone sono consentiti interventi di recupero, ristrutturazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente da attuarsi attraverso piano particolareggiato di recupero di iniziativa pubblica o privata.

4') In assenza del piano di recupero sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari eventualmente mancanti purché gli stessi non comportino ampliamento delle superfici coperte esistenti.

5') Nella redazione dei piani di recupero e di ristrutturazione urbanistico-edilizia dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- a) S.m = quella coincidente con il perimetro unitario di intervento riportato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.;
- b) I.t = quello risultante in base ai volumi utili assegnati a ciascun piano di recupero come segue:
P.R. 1 = 9690 Mc utili dei quali il 50% massimo destinabili ad usi commerciali-direzionali;
P.R. 2 = 4250 Mc utili dei quali il 50% massimo destinabili ad usi commerciali-direzionali;
P.R. 3 = 1800 Mc utili a solo uso residenziale;
P.R. 4A = 10.320 Mc utili dei quali il 30% massimo destinabili ad usi commerciali-direzionali;
P.R. 4C = 4450 Mc utili;
P.R. 5 = 5120 Mc utili dei quali 780 destinabili ad usi commerciali-direzionali;
P.R. 6 = 2700 Mc utili dei quali il 50% massimo destinabili ad usi commerciali-direzionali;
P.R. 7 = 2000 Mc utili a solo uso residenziale per la costruzione di intervento ad impianto a corte;
P.R. 8 = 3615 Mc utili;
P.R. 10 = 5600 Mc utili dei quali 1700 destinabili ad usi commerciali-direzionali;
P.R. 11 = 27000 Mc utili;
P.R. 12 = 4800 Mc utili per tipologie edilizie di case singole e/o abbinata immerse nel verde;
P.R. 13 = 4200 Mc utili;
P.R. 14 = soppresso in sede di approvazione della 44° variante parziale al PRG;
P.R. 15 = (Programma Integrato d'Intervento di iniziativa pubblica) = 16.795 Mc utili per una superficie utile massima fissata nel limite di 5.945 mq., a conferma del dato planimetrico del Piano di Recupero approvato, il 20% della quale destinabile ad usi commerciali-direzionali);
P.R. 16 = 4100 Mc utili dei quali il 30% massimo destinabili ad usi commerciali-direzionali;
P.R. 17 = 3.660 Mc utili, dei quali il 49% massimo destinabili ad usi commerciali-direzionali;
- c) Q (rapporto di copertura): massimo 45% della Sf;
- d) H.max=ml. 10,50; nei P.R.11 e P.R.12 H.max=ml. 7,50; H.Max=8,50 nel P.R.8; nel P.R. 17 H.max=11,50;
- e) N.p = numero massimo dei piani abitabili = 3; 2 nel PR.8;
- f) V.l (visuale libera) = ≥ 0.5 ;
- g) distanza minima dai confini = 5 metri, fatta salva comunque, la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona individuato tramite le linee di arretramento dell'edificazione;
- h) distanza minima dai fabbricati = 10 metri;
- i) distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua = limiti di arretramento all'edificazione riportati sulle tavole di P.R.G., oppure 5 m. in mancanza di limiti di arretramento cartografici; nel P.R.8. è ammesso, secondo i disposti dell'Art. 10.5 delle NTA del PRG vigente, una distanza per fabbricati di servizio con h.max di 3 m a 2,50 m dalla sede carrabile della viabilità pubblica di via Taddei;
- l) aree di U1 = parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura minima di 20 mq/100 mq. di Su residenziale più quote di cui all'Art. 5 per le eventuali destinazioni extraresidenziali. In ogni caso va applicato lo standard discendente dalla misurazione grafica dei parcheggi pubblici visualizzati internamente ai comparti sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. quando detta misurazione comporti uno standard superiore a 20 MQ/100 MQ di S.U.;
- m) opere di U1 = quelle mancanti e quelle eventualmente convenzionate in sede di P.R. nel rispetto delle indicazioni grafiche di P.R.G.;
- n) parcheggi inerenti le costruzioni e autorimesse private = quelli prescritti all'Art. 5 con un minimo di 30 mq/100 mq di Su residenziale di autorimesse coperte.
- 6') In sede di studio ed elaborazione dei piani di recupero delle aree industriali dismesse e di attuazione degli interventi urbanizzativi ed edificatori, dovranno essere fatti verifiche e sondaggi atti a dimostrare l'inesistenza, anche nel sottosuolo, di depositi di materiali potenzialmente inquinanti e, laddove gli stessi fossero presenti, andrà predisposto specifico progetto di risanamento e di eliminazione dei materiali nocivi

o inquinanti, in conformità alla vigente legislazione in materia ed in accordo con i competenti uffici dell'ARPA e della USL, cui dovranno essere preventivamente sottoposti per il parere i progetti di intervento.

7') In particolare:

...omissis..

– per il comparto **P.R.17** di iniziativa privata posto in località Puianello lo schema dell'assetto planivolumetrico riportato nella cartografia della 42° variante parziale al PRG, e nelle schede contenute nell'Allegato alle NTA è vincolante, così come sono da osservare nella progettazione degli immobili e delle opere di urbanizzazione, le seguenti prescrizioni di carattere generale, compositivo, tipologico e dimensionale di seguito riportate:

– l'individuazione grafica del lotto edificabile, l'assetto planivolumetrico dello stesso e la tipologia edilizia, indicati nelle schede allegata al presente disposto sono vincolanti, non è pertanto consentita la possibilità di una diversa suddivisione dello stesso, una modifica alla tipologia edilizia in sede di redazione del progetto esecutivo di Piano di Recupero;

– la tipologia edilizia da realizzarsi nel Piano di recupero, e quella allegata a tergo del presente Art. 20.5 delle NTA, composta da quattro corpi edilizi collegati tra di loro al piano terra da spazi porticati, con un piano interrato da adibirsi a garage ed altro uso accessorio alla residenza e alle attività complementari;

– la destinazione d'uso da prevedersi è quella residenziale, è eventualmente ammesso, a condizione sia previsto in sede di redazione del progetto di comparto, gli usi complementari alla residenza per piccoli uffici pubblici e privati, per la prestazione di servizi terziari, attività commerciali al minuto purché conformi al piano commerciale vigente nella misura massima del 49% del volume utile edificabile;

– la forma perimetrale delle nuove costruzioni dovrà essere quadrata, rettangolare o una combinazione tra le due forme, evitando eccessive articolazioni;

– l'altezza massima è prevista in ml 11,50 con il limite di 3 piani utili fuori terra, con possibilità di prevedere piani seminterrati o interrati da adibire a locali accessori;

– le coperture a tetto semplice, a una due o più falde, dovranno avere una pendenza compresa tra il 33% e il 40 % con andamento costante della linea di colmo e lo sporto di gronda non potrà superare i 60 cm;

– in copertura non sono ammessi abbaini, altane, così come non sono ammessi volumi aggettanti dal corpo principale del fabbricato, quali portici e balconi;

– i lucernari sono ammessi nel n° 2 per corpo edilizio allo scopo di apportare la necessaria manutenzione alla copertura;

– il manto di copertura deve essere previsto in lastre in rame grecate o in altro materiale simile in accordo con l'ufficio tecnico comunale competente;

– il paramento murario esterno dovrà essere realizzato con intonaco e tinteggio con basamento rivestito in materiale lapideo o simile;

– i serramenti esterni per finestre e porte finestre, di forma quadrata o rettangolare, dovranno essere realizzati con sistema oscurante con lamelle orientabili tipo frangisole, o antoni scorrevoli in legno o alluminio;

– parimenti i portoncini d'ingresso ed i portoni dei garage dovranno essere in legno o rivestiti in legno a doghe orizzontali e verticali, verniciati o mordenzati;

– i davanzali dovranno essere in pietra, cemento, sono vietati davanzali realizzati in tavelle laterizie e in mattoni posti a coltello;

– le ringhiere dovranno essere a disegno semplice in ferro verniciato nero micaceo;

– i comignoli dovranno essere a disegno semplice e contenuti nel numero;

– le antenne televisive dovranno essere centralizzate e nel numero di una per corpo edilizio;

– i corpi illuminanti da prevedersi all'interno del lotto dovranno essere a disegno semplice ed uniforme e di altezza compresa tra i 50 e 120 cm, sono vietate le illuminazioni a carattere scenografico;

– sia prevista nello studio planivolumetrico uno specifico progetto degli spazi pavimentati che tenga conto dei seguenti indirizzi;

✂ le pavimentazioni delle aree cortilive debbono essere a basso impatto ambientale, tipo pietra o altro materiale simile da decidersi con l'ufficio tecnico comunale competente;

✂ cancelli e recinzioni, da prevedersi in modo uniforme per tutto il comparto dovranno essere previste;

✂ sulla viabilità pubblica sono consentiti muretti di c.a. rivestiti in sasso dell'altezza minima necessaria per contenere il terreno del dislivello tra le quote stradali e il piano terra dell'immobile, con sovrastante e cancellata in ferro dell'altezza massima di 120cm;

– la redazione del progetto del comparto dovrà prevedere uno specifico elaborato relativo alle opere di arredo urbano da concordarsi con l'Ufficio tecnico comunale, ed in particolare la progettazione dei percorsi pubblici, delle piste ciclabili, delle aree di sosta attrezzate, dovranno garantire una continuità di quanto progettato nel territorio circostante al fine di garantire una adeguata qualità ambientale ed un elevato grado di fruizione al sistema complessivo degli spazi pubblici;

– eventuali modeste variazioni planivolumetriche e di finitura potranno essere proposti, in alternativa a quelli sopra riportati, a condizione siano approvati dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio e dal Dirigente Area Uso e Assetto del Territorio;

In considerazione che il comparto è compreso all'interno del perimetro delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico del sistema Roncolo-Montecavolo di cui al D.M. 1/8/1985 di cui al D.Lgs. 42/2004, prima dell'approvazione della variante parziale al PRG dovrà essere reperito il parere del planivolumetrico di competenza sia della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio che della Soprintendenza.

Si introducono nell'Allegato alle NTA le seguenti schede progettuali di comparto già contenute nelle presenti norme:

- planimetria del piano terra con indicazione degli spazi da sistemare a verde, da pavimentare, e da destinare all'uso pubblico;
- profili su via Valentini e via Menozzi;
- immagini fotorealistiche da via Menozzi, via Esperi, Piazza Gramsci, via Valentini.



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

AREA ASSETTO e USO del TERRITORIO

- Settore Urbanistica -

ALLEGATO alle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del PRG

Introdotta con deliberazione di CC 4 del 23/01/2014

ADOTTATO CON DELIBERA
CONSIGLIO COMUNALE
N° 25 del 07/04/2016

APPROVATO CON DELIBERA
CONSIGLIO COMUNALE
N° 54 del 15/09/2016

marzo 2016

IL RESPONSABILE ALL'URBANISTICA

Arch. Mariasilvia Boeri

Mariasilvia Boeri

IL RESPONSABILE D'AREA

Arch. Saverio Gioce

Saverio Gioce

della Disciplina particolareggiata e delle NTA e del Regolamento Edilizio del PRG vigente.

1) - Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "Rio da Corte" posto nel capoluogo in via V. Veneto – via Giotto, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 101 del 14/12/2006 –in applicazione dell'art. 5.02 Intervento preventivo tramite Piano di Recupero della Disciplina Particolareggiata Vol. 6A.1 ;

2) – Progetto coordinato d'intervento di iniziativa privata sito a Montecavolo tra via Milano e via F.lli Cervi , approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 40 del 27/04/2004, in applicazione dell'art. 15 della Disciplina Particolareggiata Vol. 6A.1 ;

Art. 20.5 - zona "B4" residenziale di ristrutturazione urbanistico – edilizia soggetta a P.R;

Si precisa che i titoli abilitativi edilizi, compresi nella zona residenziale di ristrutturazione urbanistico-edilizia soggetta a P.R., inoltrati prima del 27/23/1/2014 saranno ultimanti, per il solo periodo di loro validità, in conformità ai parametri urbanistici edilizi delle NTA e del Regolamento Edilizio del PRG vigente.

Risultano al 23/01/2015 approvati, in corso di attuazione, e/o sottoscritti Accordi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e art. 11 della L.241/90, i seguenti Piani di Recupero, per i quali sono confermati, nella realizzazione degli interventi edilizi, gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi delle NTA e del Regolamento Edilizio del PRG vigente alla data della loro approvazione.

P.R. 4A =	10.320 Mc utili - (sito a Montecavolo Tav. 8D)
P.R. 4C =	4450 Mc utili - (sito a Montecavolo Tav. 8D)
P.R. 5 =	5120 Mc utili - (sito Salvarano Tav.8F)
P.R. 6 =	2700 Mc utili - (sito nel capoluogo Tav. 8B)
P.R. 7 =	2000 Mc utili - (sito a Case Valle Tav. 8I)
P.R. 8 =	3615 Mc utili; (sito a Puianello Tav.8G)
P.R. 11 =	27000 Mc utili; (sito nel capoluogo Tav. 8B)
P.R. 12 =	4800 Mc utili - (sito in territorio agricolo Tav. 7B)
P.R. 13 =	4200 Mc utili; (sito a Montecavolo Tav. 8D)
P.R. 14 =	2316 Mc utili - (sito Salvarano Tav.8F)
P.R. 15 =	16.795 Mc utili - (sito a Puianello Tav.8G)
P.R. 16 =	4.100 Mc utili - (sito a Salvarano Tav.8F)
P.R. 17 =	3.660 Mc utili - (sito a Puianello Tav.8H)

Art. 20.6 - zona "B5" residenziale di completamento di tipo "C"

Si precisa che i titoli abilitativi edilizi inoltrati prima del 27/23/1/2014 saranno ultimanti per il periodo di loro validità in conformità ai parametri urbanistici edilizi delle NTA e del Regolamento Edilizio del PRG vigente.

Risultano al 23/01/2015 sottoscritti ed approvati dalla Giunta comunale i seguenti accordi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'art. 11 della L.241/90, che interessano i seguenti lotti residenziali di tipo "C" a volumetria definita, n° 20-24-35-68, per i quali negli interventi edilizi sono confermati i parametri ed indici urbanistici ed edilizi delle NTA e del Regolamento Edilizio del PRG vigente.

1) Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'art. 11 della L. 241/90 sottoscritto tra l'Amministrazione comunale e un privato cittadino, relativo al lotto a volumetria definita n° 68 approvato con Delibera della Giunta comunale n° 81 del 28/06/2012;

2) Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'art. 11 della L. 241/90 sottoscritto tra l'Amministrazione comunale e un privato cittadino, relativo al lotto a volumetria definita n° 20 approvato con Delibera della Giunta comunale n° 54 del 07/06/2013;

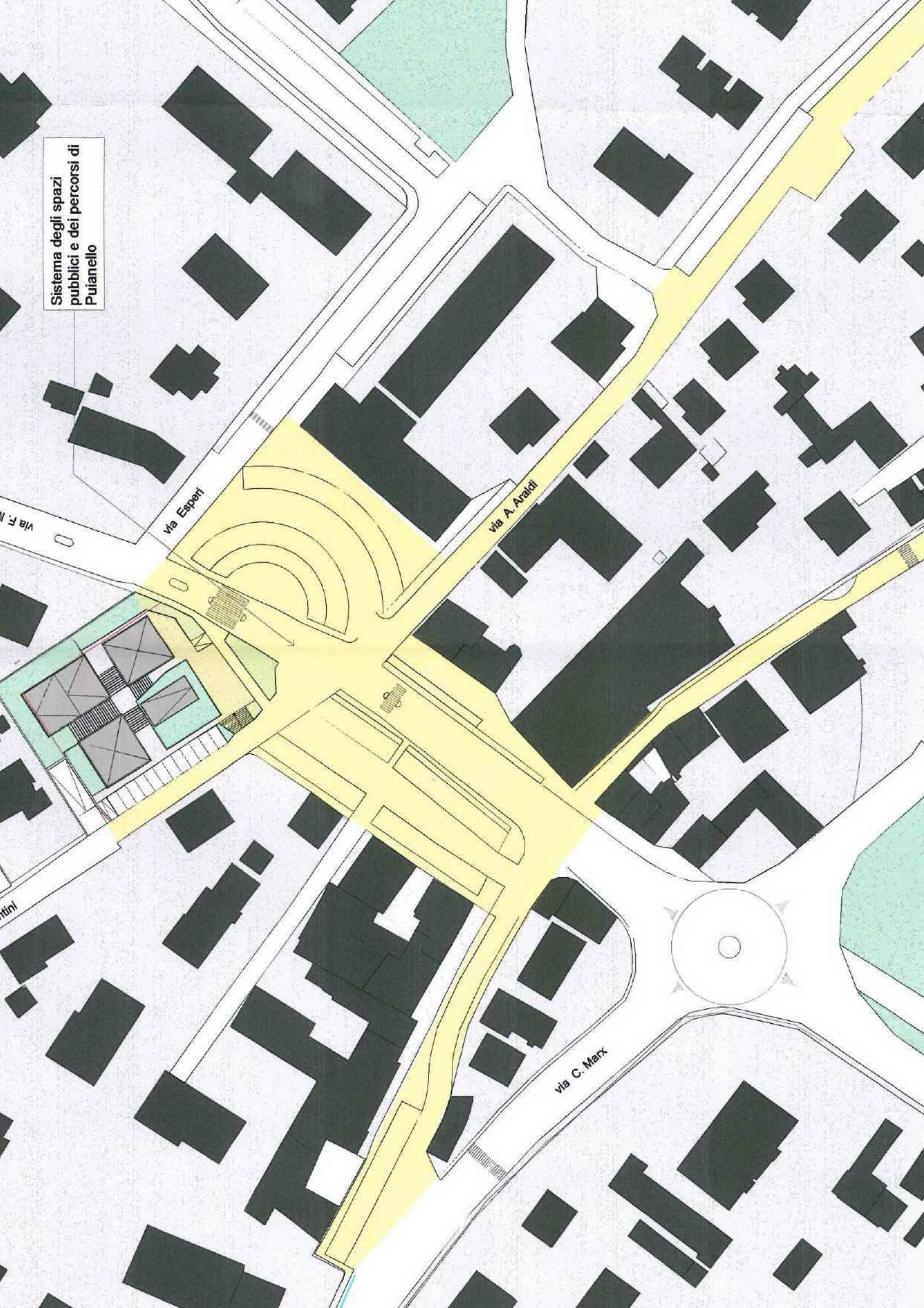
Tettoia
Punto 62 - DAL 279/2010

Veranda
Punto 63 - DAL 279/2010

Tetto verde
Punto 64 - DAL 279/2010

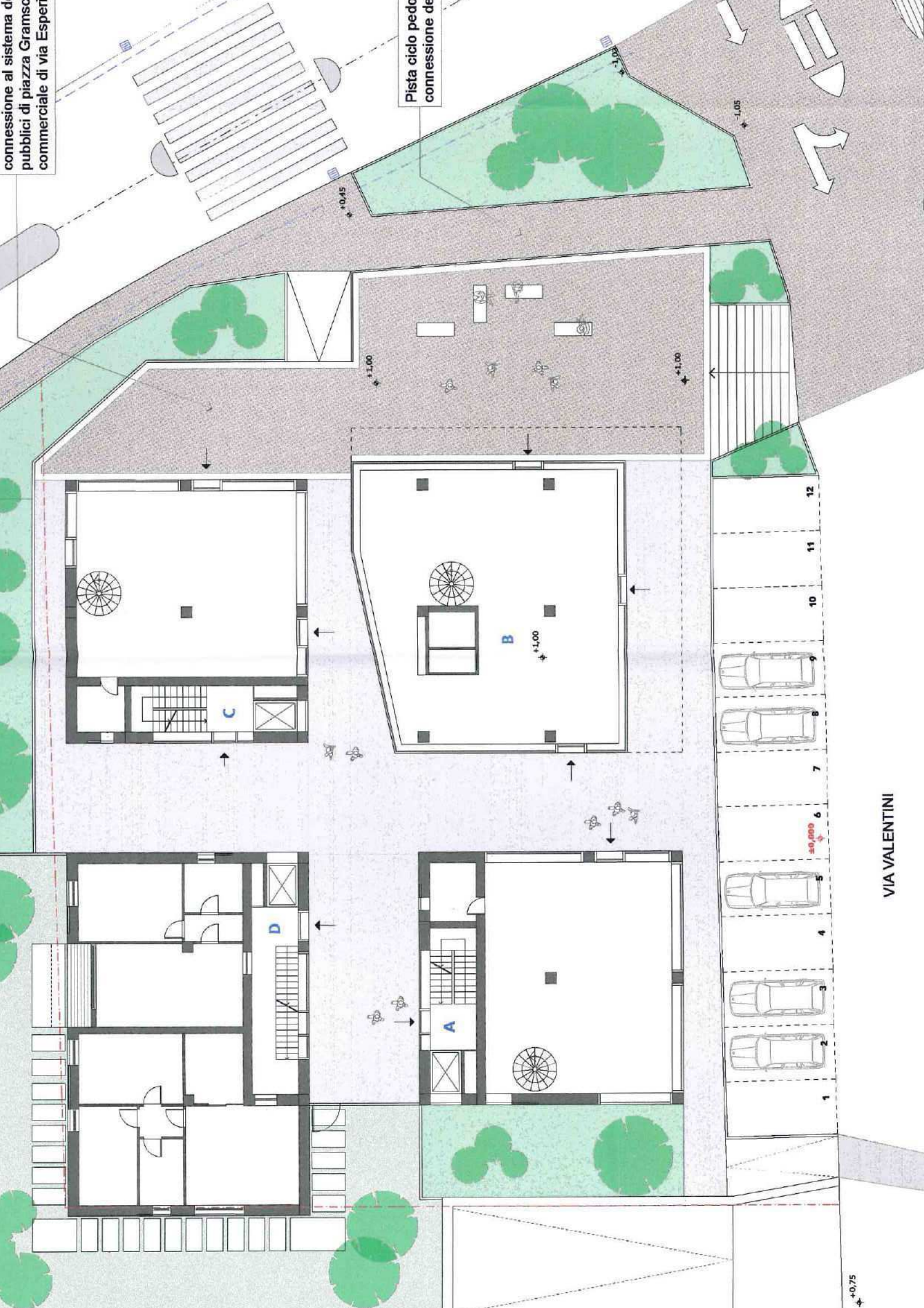
**Schede grafiche relative al PR 17 posto in località Puianello - art. 20.5 zona "B4" di
ristrutturazione urbanistico- edilizia soggetta a PR - delle NTA:**

Sistema degli spazi
pubblici e dei percorsi di
Puianello



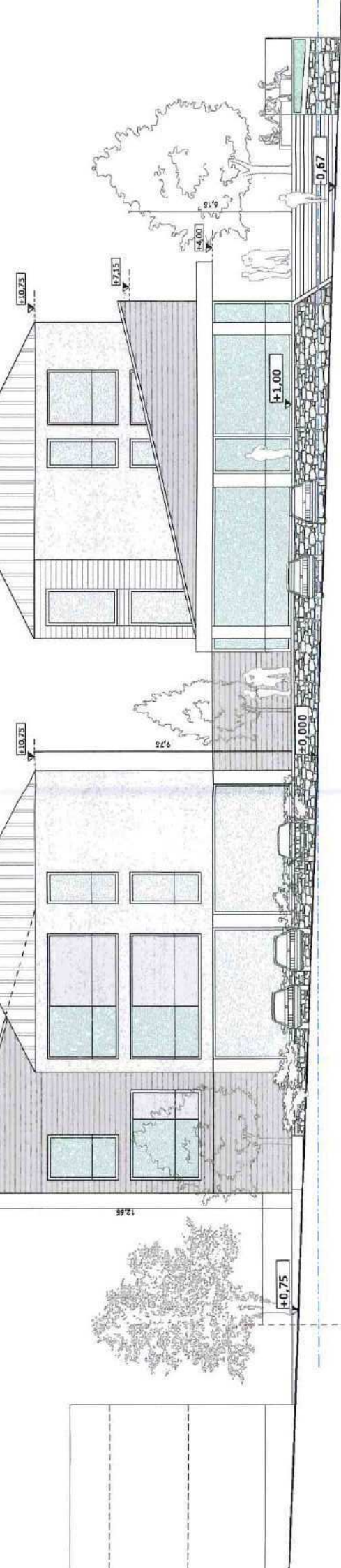
connessione al sistema
pubblici di piazza Gramsci
commerciale di via Esper

Pista ciclo pedo
connessione de



VIA VALENTINI

+0.75



INGRESSO su via Valentini

TINI



Ingresso pedonale su via MENOZZI

MOZZI



Esso di edifici visto da Via Menozzi:

è stata posta nella progettazione dei percorsi e delle aree ciclabili-pedonali di attraversamento e di sosta all'interno del nuovo intervento.



lesso di edifici visto da Via Esperi
pone un insieme di spazi residenziali e commerciali. Le forme della tradizione dialogano con elementi architettonici contemporanei.



Complesso di edifici visto da Via Valentini
del lotto verso Sud sono posizionati i due edifici a carattere prevalentemente residenziale in modo da garantire alle abitazioni le viste verso i bellissimi panorami



omplexo di edifici visto da Piazza Gramsci dalle forme architettoniche contemporanee ospita un' attività a carattere commerciale e crea un invito all'ingresso dell'area.