

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

vol02

stato di progetto
norme tecniche di attuazione

SCALA

DATA
DICEMBRE 2021

ART.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme tecniche di attuazione (NTA) regolamentano l'attività edificatoria nell'ambito del Piano di Recupero di iniziativa privata denominato PR17 del PRG vigente sito in via Valentini n.2 in località Puianello del Comune di Quattro Castella.

Il comparto regolamentato dall'art. dall'Art. 20.5 delle NTA del PRG nella zona B4 residenziale di ristrutturazione urbanistico edilizia soggetta a P.R.

Il comparto è stato altresì oggetto di accordo tra la proprietà e il Comune ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'art. 11 della L. 241/90 approvato dalla Giunta comunale con Delibera n° del e della 53/ma variante parziale al PRG approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° del, che ha ridefinito il perimetro del comparto, i diritti edificatori nonché le caratteristiche planivolumetriche e materiche dei fabbricati previsti in progetto.

ART.2 – ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

Il presente Piano di Recupero di Iniziativa Privata è costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

A) ELABORATI GRAFICI

Stato di fatto

- TAV 01_ INQUADRAMENTO URBANISTICO ESTRATTO PRG VIGENTE
- TAV 02_ ASSETTO DELLA PROPRIETA' – RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO
- TAV 02.1_ PLANIMETRIA GENERALE – INDICAZIONE ALBERATURE
- TAV 03_ VISURE CATASTALI – ESTRATTO DI MAPPA – PLANIMETRIE CATASTALI
- TAV 04_ PIANTE
- TAV 05_ PROSPETTI E SEZIONI

Stato di progetto

- TAV 06_ PIANTE
- TAV 07_ PROSPETTI – SEZIONI
- TAV 08_ PLANIVOLUMETRICO
- TAV 09_ RENDERS
- TAV 10_ AREE DI CESSIONE -ZONIZZAZIONE – DATI QUANTITATIVI DI PROGETTO
- TAV 11_ PLANIMETRIA DEI MATERIALI IN AREE DI CESSIONE
- TAV 12_ PLANIMETRIA RETE FOGNARIA
- TAV 13_ PLANIMETRIA RETI GAS, ACQUA, ENEL E ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- TAV 14_ PLANIMETRIA E PROFILI GIALLI E ROSSI

B) ELABORATI DESCRITTIVI

VOL 01_ELENCO ELABORATI

VOL 02_NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VOL 03_SCHEMA DI CONVENZIONE

VOL 04_RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA comprensiva degli elementi di variante urbanistica e di valutazione ambientale strategica

VOL 05_RELAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO

VOL 06_RELAZIONE GEOLOGICA E ANALISI SISMICA

VOL 07_RELAZIONE FOTOGRAFICA

VOL 08_RELAZIONE TECNICO FINANZIARIA

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 (U1): marciapiede- pedonale sul confine con via Menozzi (sul fronte Nord) – parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (P1) (sul fronte Est di Via Valentini) – illuminazione pubblica;

3.2- Zone edificabili (superficie fondiaria)

ART.4 – PRESCRIZIONI A CARATTERE GENERALE

Il Piano di Recupero prevede interventi di ristrutturazione, di demolizione, di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti secondo le previsioni grafiche e normative del presente planivolumetrico.

Conformemente a quanto previsto dalla legge urbanistica vigente, ed in particolare dall'Art.26 della L.R. 47/78 e smi, l'attuazione del presente Piano di Recupero avverrà a seguito di convenzione attuativa stipulata tra l'Amministrazione Comunale e il Soggetto Attuatore sulla scorta dello schema riportato nell'elaborato descrittivo allegato che prevede tra l'altro:

- A) La realizzazione a cura e spese del Soggetto Attuatore delle opere di urbanizzazione primaria, relative alla realizzazione del marciapiede-pedonale sul confine con via Menozzi, dei parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) sul fronte Est di Via Valentini, dell'illuminazione pubblica e la loro successiva cessione al Comune nelle tempistiche indicate nella convenzione attuativa.
- B) Gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici oggetto d'intervento.
- C) Le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

ART.5 – MODALITA' D'ATTUAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria del P.R., 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 Piano di Recupero.

Il singolo Titolo abilitativo edilizio per la costruzione degli edifici all'interno del comparto P.R.17 potrà essere rilasciato solo dopo, o con contestuale richiesta, relativa al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dell'intero Piano di Recupero.

In tale prospettiva il rilascio del Permesso di Costruire sul lotto edificabile è subordinato all'approvazione del progetto delle opere di U1 e alla stipula della relativa convenzione edilizia.

La realizzazione dei fabbricati potrà avvenire anche in concomitanza con la realizzazione delle medesime opere di U1.

Le autorizzazioni di abitabilità degli edifici saranno rilasciate secondo quanto disposto all'art. 18 della convenzione urbanistica.

ART.6 – ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1)

Tali zone sono individuate nella TAV 10, individuate con specifica simbologia nell'ambito del comparto di intervento e vengono destinate alla realizzazione delle opere, impianti ed attrezzature di urbanizzazione primaria a diretto servizio dei previsti fabbricati del Piano di Recupero.

La loro attuazione dovrà avvenire a cura e spese del concessionario sulla scorta di un apposito progetto esecutivo da redigersi sulla base degli elaborati progettuali del P.R. e nel rispetto della vigente legislazione in materia, nonché dei termini e delle modalità esecutive e di controllo previsti nella convenzione edilizia del Piano di Recupero.

In sede di progettazione esecutiva e/o di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono consentite lievi modifiche ai tracciati dei percorsi pedonali dei parcheggi pubblici e delle reti tecnologiche di P.R., qualora si renda necessario a seguito di verifiche più approfondite sul posto o per motivi di opportunità tecnico esecutiva in accordo con l'Amministrazione Comunale o con le aziende erogatrici dei pubblici servizi, senza che ciò comporti la necessità di una variante allo strumento urbanistico approvato, a condizione che risulti comunque inalterato l'assetto urbanistico e viabilistico complessivo del P.R. e non comportino riduzioni delle quote delle aree standard.

A tale scopo è ammessa una tolleranza del 5% in più o in meno rispetto alle quote planimetriche indicate nelle tavole del Piano di Recupero. Per le quote altimetriche di progetto più significative delle aree pavimentate o verdi è ammessa una tolleranza di + 30 o -30 cm.

Le aree e le opere di U1 saranno cedute gratuitamente al Comune di Quattro Castella nei tempi e per i contenuti precisati nella convenzione edilizia, a norma dell'art. 28 della legge urbanistica n° 1150 del 1942, e dell'art. 8 della legge 765/67 e dall'art. 22 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il progetto del Piano di Recupero prevede le seguenti opere di Urbanizzazione Primaria:

- realizzazione del marciapiede - pedonale di larghezza variabile e del verde pubblico attrezzato con alberi e panchine, sul confine lungo via Menozzi, sul fronte nord dell'intervento;
- parcheggi ad uso pubblico (P1), sul fronte est (Via Valentini) e alberi con funzione di ombreggiamento;
- illuminazione pubblica;
- allacciamento alle reti pubbliche: Enel, Telecom, rete fognaria acque nere e acqua bianche, gas, acqua.

ART. 7 – ZONA EDIFICABILE

Comprende l'area edificabile privata (superficie fondiaria) individuata nel progetto di P.R.

È destinata alla costruzione o alla demolizione e ricostruzione di edifici, ad esclusivo uso residenziale o di servizio alla residenza.

La superficie fondiaria rappresenta l'ambito d'intervento edilizio diretto, previo permesso di costruire, nel rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti dal Piano di Recupero e riportati nelle tabelle allegata alla presente normativa tecnica di attuazione.

Per il calcolo della dei parametri urbanistici del Piano si dovrà fare riferimento alle definizioni tecniche uniformi vigenti in Emilia Romagna al momento dell'adozione dello stesso.

In sede di progettazione definitiva degli edifici dovranno essere rispettati i seguenti parametri e criteri:

A) L'individuazione grafica del lotto edificabile nelle tavole di Piano di Recupero è vincolante; non è pertanto consentita la possibilità di modifica del lotto edificabile rispetto a quella evidenziata negli elaborati grafici del P.R.

B) Le caratteristiche plano-volumetriche dei fabbricati sono definite negli elaborati del P.R., così come sono esattamente definite le posizioni degli stessi fabbricati e le altezze dei vari fronti, in ottemperanza dei disposti del vigente PRG, ove vengono indicati anche gli immobili presenti nello stato di fatto.

Sono e restano vincolanti tutti i dati plano-volumetrici di progetto come l'altezza massima delle costruzioni, i limiti edificabili e il numero degli alloggi consentiti, le tipologie abitative potranno subire variazioni in sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio.

C) Le aree individuate a verde privato potranno essere suddivise in proprietà mediante l'utilizzazione di muretti di recinzione aventi un'altezza di 50cm con sovrastante recinzione da concordare con la CQAP e utilizzando esclusivamente siepi a basso sviluppo miste ad essenze arboree e arbustive integrabili nello studio del verde pertinenziale.

D) I sistemi di copertura ad una falda inclinata, che riguardano i 3 diversi corpi di fabbrica, prevedono l'utilizzo come manto, lastre a doppia aggraffatura in alluminio preverniciato o zinco-titanio o materiale simile;

la copertura piana della zona centrale dell'intervento al primo solaio, con sottostante servizi adibiti ad autorimesse e corselli, sarà prevista con giardini pensili tipo "tetto verde" e pedonali in autobloccanti di accesso agli ingressi principali dei 3 edifici.

E) Struttura e materiali di costruzione

La struttura dell'edificio sarà realizzata nel pieno rispetto delle ultime normative antisismiche. Il pacchetto delle pareti di tamponamento esterno, progettato con la consulenza di uno studio di termotecnico, sarà realizzato con il sistema composito laterizio + cappotto + rivestimento per garantire un alto isolamento agli alloggi e per raggiungere un'alta classificazione energetica (classe A).

La struttura principale della copertura inclinata con monofalda, per i 3 corpi di fabbrica, sarà realizzata con solaio latero-cementizio, mentre sopra il pacchetto isolante e ventilato il manto di copertura sarà realizzato in materiale metallico a doppia graffatura in alluminio preverniciato o come il Rheinzink (zinco-rame-titanio). I basamenti dei tre edifici, fino al primo piano, saranno rivestiti con un paramento in Klinker, tipo mattoni, da incollare sul cappotto.

La maggior parte dei paramenti murari sarà comunque trattata a intonaco / rasante del cappotto, per alleggerire l'impatto del volume architettonico. Saranno realizzate in corrispondenza delle logge al primo e secondo, murature tipo "gelosie", che saranno tinteggiate come il paramento esterno prima menzionato.

I parapetti dovranno essere realizzati con materiali che garantiscano la trasparenza visiva e a disegno semplice.

F) Le grandi vetrate in corrispondenza delle logge, nonché tutte le finestre e porta finestre degli alloggi, saranno realizzate con serramenti in legno o alluminio, che garantiscono alte prestazioni energetiche, e permetteranno una forte relazione fra interno ed esterno, gli oscuramenti saranno alluminio del tipo frangisole con lamelle orientabili, di forma semplice e colori scelti fra le tonalità naturali che dialoghino con il contesto.

G) In sede di progettazione e realizzazione degli interventi edilizi è consentita una tolleranza del 5% in più o in meno rispetto alle quote planimetriche riportate sulle tavole del P.R., fermo restando gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle presenti norme tecniche.

ART. 8 – DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso previste e compatibili per gli edifici previsti nel P.R. sono quelle riportate al secondo comma dell'art. 20.5 della zona "B4" residenziale di ristrutturazione urbanistico edilizia soggetta a P.R., limitatamente agli usi complementari dell'art. 20 delle NTA del PRG vigente, per piccoli uffici pubblici e privati

per la prestazione di servizi terziari, studi professionali, ambulatoriali, nella misura massima del 49% della superficie utile costruibile.

ART. 9 – INDICI E DATI QUANTITATIVI DI PRG E DI PROGETTO

Gli indici, i parametri e i dati quantitativi emergenti del progetto sono quelli riportati nella tabella dei dati allegata alle presenti norme.

TABELLA RIASSUNTIVA DEI DATI URBANISTICI DI PROGETTO

DATI URBANISTICI

			P.R.G.		PROGETTO
ST	Superficie territoriale	MQ.	2.008,50		2.008,50
SF	Superficie Fondiaria (ST-P1-viabilità marciapiedi-verde pubblico)	MQ.			1.576,25
V.U.	Volume Utile	MC.	3.660,00		3093,96
S.U.	Superficie Utile	MQ. (1)	989,46	(2)	800,32
S.a.	Superficie Accessoria	MQ.		(3)	623,19
S.C.	Superficie Complessiva	MQ.			1174,234
P1	Parcheggi Pubblici	MQ. (4)	181,14	(5)	338,66
Vp	Verde Pubblico	MQ.			115,58
	Viabilità e Marciapiedi	MQ.			146,05

PARAMETRI

			CONSENTITO		PROGETTO
Sc	Superficie Coperta	MQ.			508,37
Q	Rapporto di Copertura Sc/Sf	%	45% della Sf		32%<45%
H.max	Altezza Massima	ML.	11,50	(6)	11,28
VI	Visuale libera		>=0,50		>=0,50
D	Distanza dai confini	ML.	5,00		5,00
Np	Numero piani	N	3		3

DIMOSTRAZIONE DEGLI STANDARD

				RICHIESTI		PROGETTO
P1	Residenziali MQ 20/100 di Su	MQ. (7)	219,29			338,66
P3	Residenziali MQ 30/100 di Su (1 posto auto coperto per ogni alloggio)	MQ. (8) N	328,93	(9)		348,05 11

ART. 10 – DISPOSIZIONI FINALI E RICHIAMI ALLE LEGGI VIGENTI

Per quanto non specificato negli elaborati grafici e descrittivi del Piano di Recupero si rimanda ai disposti ed alle prescrizioni delle vigenti norme di legge urbanistiche nazionali e regionali, al Regolamento Edilizio Comunale, nonché alle NTA del PRG.