

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

vol04

stato di progetto
**relazione tecnica illustrativa
comprensiva degli elementi di
variante urbanistica e di valutazione
ambientale strategica**

SCALA

DATA
DICEMBRE 2021

INDICE

INDICE.....	1
PREMESSA	2
IL CONTESTO NORMATIVO	2
ELEMENTI IDENTIFICATIVI DELL'AREA E CONTESTO.....	2
ELEMENTI DI VARIANTE URBANISTICA	3
CENNI STORICI EX SCUOLE ELEMENTARI	11
IL PROGETTO DEL PIANO DI RECUPERO	12
MATERIALI DI PROGETTO.....	15
OPERE DI URBANIZZAZIONE	16
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	17

PREMESSA

Il Piano di Recupero denominato “P.R.17 Ex Scuole Elementari” rappresenta uno strumento urbanistico di natura privata in attuazione delle previsioni disciplinate dal Piano Regolatore vigente. Ai sensi dell’art. 16 della Legge 1150/42, l’approvazione del Piano determina la pubblica utilità delle opere da esso disciplinate. Esso rappresenta un atto amministrativo di indirizzo e regolamentazione delle attività di trasformazione del territorio costituito ai sensi e per gli effetti dell’art. 26 della L.R. n. 47 del 07/12/1978.

Si tratta di un Piano di Recupero di Iniziativa Privata nel Comune di Quattro Castella in località Puianello, che prevede la realizzazione di un intervento a carattere residenziale attraverso interventi di demolizione delle ex scuole elementari e ricostruzione mediante una riorganizzazione planimetrica dell’area.

IL CONTESTO NORMATIVO

L’area oggetto di intervento è individuata dal PRG vigente come Zona “B4” Residenziale di Ristrutturazione urbanistico edilizia soggetta a P.R. disciplinata dall’Art. 20.5 delle N.T.A.

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.

ELEMENTI IDENTIFICATIVI DELL’AREA E CONTESTO

L’area in oggetto è situata nell’abitato di Puianello ad est del capoluogo comunale di Quattro Castella in territorio pedecollinare. I limiti dell’area sono definiti dalla Strada Provinciale Menozzi a nord e a sud-est da via Valentini, a sud e ad ovest l’area confina con delle proprietà private.

L’area si colloca in un contesto urbanizzato a ridosso del centro del paese e al tempo stesso in prossimità della prima collina.

È censita nel N.C.E.U. del Comune di Quattro Castella al Fg. 34 mappale 79 di proprietà di BONACINI S.A.S. di Bonacini Franco e C. con sede a Reggio Emilia in via Nagasaki 3.

L’orografia dell’area ha un andamento pressoché pianeggiante e si trova in posizione sopraelevata rispetto a via Menozzi, l’accesso avviene da via Valentini.

L’area è occupata dall’edificio, ormai da tempo dismesso, delle vecchie scuole elementari costituito da un impianto ripartito in tre corpi continui affacciati su via Valentini.

Dal punto di vista della mobilità pubblica a breve distanza dal comparto in oggetto si trova la fermata delle linee di trasporto pubblico che ne rendono agevole il raggiungimento anche in assenza del mezzo privato.

Nel raggio di 500 ml dall’area in esame inoltre sono presenti servizi di interesse collettivo (generi alimentari e servizi alla persona) e di attrezzature pubbliche (Cinema, Casa della Salute) e private (Centro Parrocchiale, supermercato, farmacia). I sottoservizi per i futuri allacciamenti sono attestati lungo la viabilità principale.

ELEMENTI DI VARIANTE URBANISTICA

Il nuovo Piano di Recupero denominato "P.R. 17 Ex Scuole Elementari" si pone in variante al PRG vigente.

In particolare si propone di variare parte dell'art. 20.5 -zona B4 – residenziale di Ristrutturazione Urbanistico e di eliminare le schede grafiche relative al P.R. 17 contenute all'interno dell'Allegato alle NTA del PRG. Nel 2013 infatti l'amministrazione tramite una specifica variante, aveva introdotto nel PRG delle schede meta progettuali di trasformazione dell'area. Tale proposta a distanza di anni non appare più condivisibile, e quindi la necessità di eliminazione dal PRG di tali elaborati.

Per quanto attiene al dimensionamento, la nuova proposta mantiene la stessa volumetria prevista dal PRG vigente, ma in accordo con l'ufficio tecnico, per l'attuazione del Piano, si utilizzeranno le definizioni tecniche attualmente vigenti in Emilia Romagna per le definizioni dei parametri urbanistici facendo riferimento alla DAL 279 del 04/02/2010.



Estratto PRG, TAV 8H PROGETTO_VIABILITA' E ZONIZZAZIONE

LEGENDA

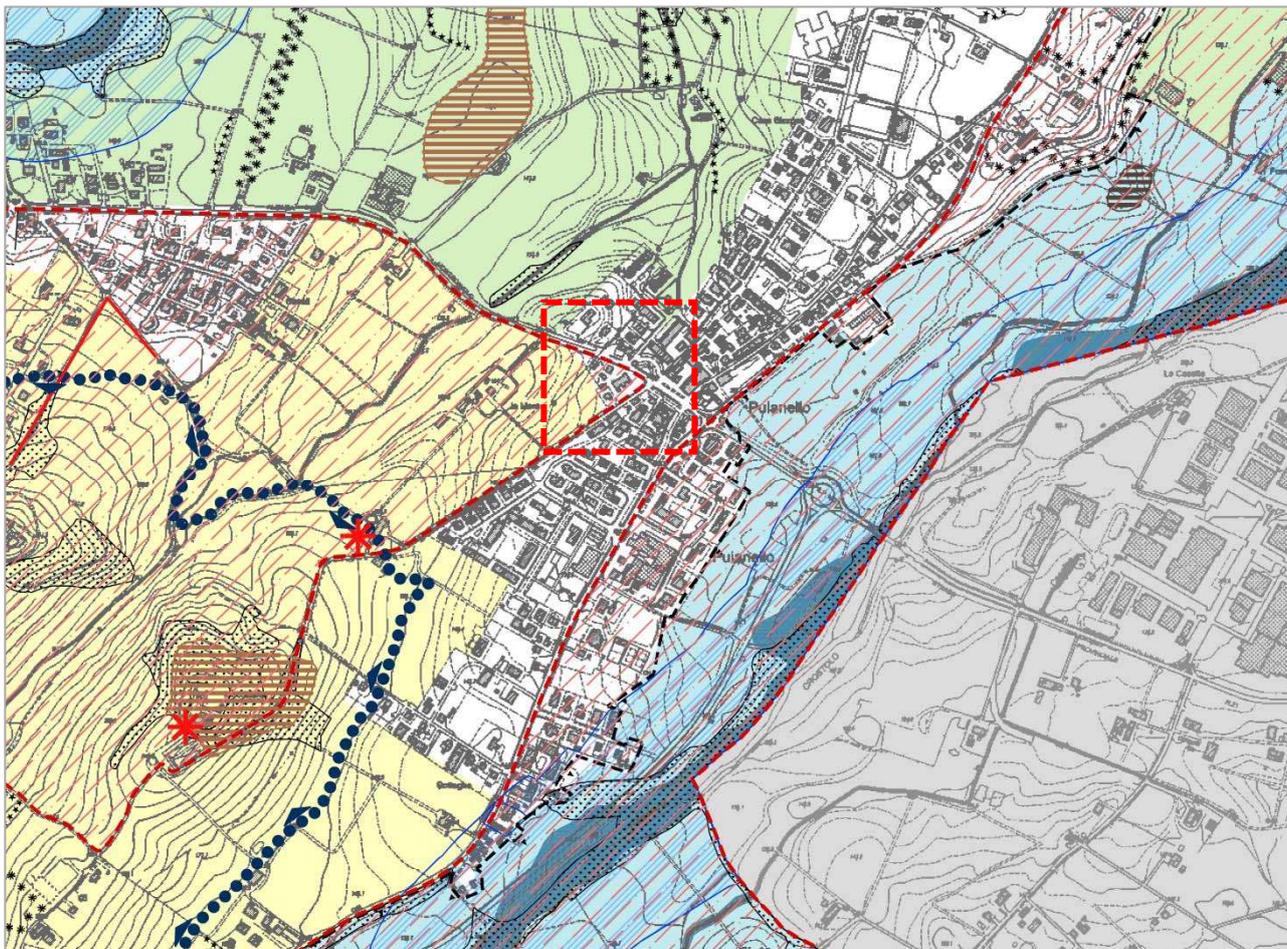
SCALA 1:5000 SCALA 1:2000

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

ESTRATTO ART. 20.5 PRG VIGENTE

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 allegate 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 tavole 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 Esperri, Piazza Gramsci, via Valentini.

ESTRATTO ART. 20.5 VARIANTE URBANISTICA

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 abbinate 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, **eventualmente**, il 49% massimo destinabili ad usi commerciali-direzionali;
piccoli uffici pubblici e privati per la prestazione di servizi terziari, studi professionali, ambulatoriali.
- 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~~ **indicazioni** 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 allegate 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, **saranno a o** una due o più falde, dovranno avere una pendenza compresa tra il 33% e il **massima del 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~~ **potrà** essere previsto in lastre **di lamiera preverniciata a doppia aggraffatura in rame grecate** o in altro materiale simile in accordo con l'ufficio tecnico comunale competente;
- il paramento murario esterno ~~dovrà~~ **potrà** essere realizzato con intonaco e tinteggio con basamento rivestito in materiale lapideo, **laterizio o klinker** 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., **la cui finitura o rivestimento andranno concordati con gli uffici comunali sentita la CQAP**, 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 **parapetto da concordare** 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 Esperri, Piazza Gramsci, via Valentini.~~

ALLEGATO ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La variante urbanistica propone di eliminare le schede grafiche relative al P.R.17 contenute all'interno dell'Allegato alle NTA del PRG vigente che si allegano in calce alla presente relazione.

CENNI STORICI EX SCUOLE ELEMENTARI

1960 – PROGETTO INIZIO ANNI '60

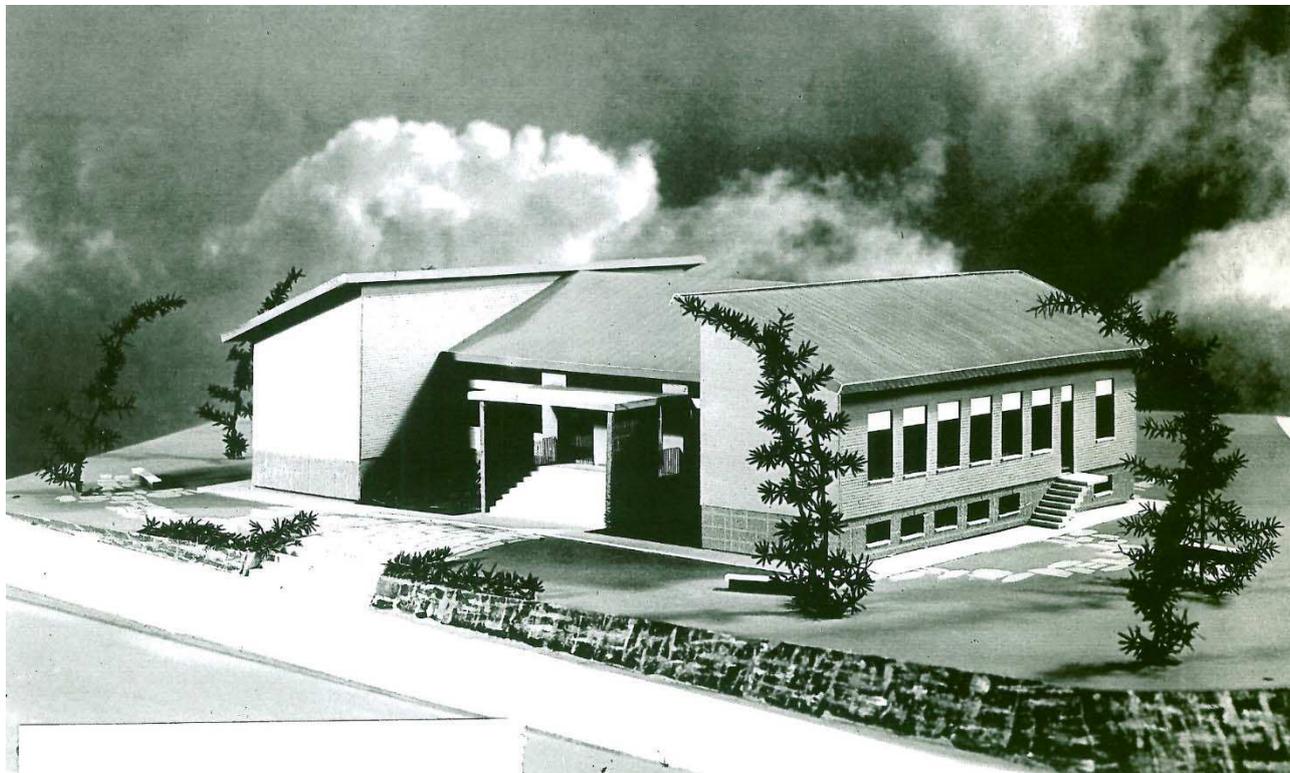


Foto plastico di progetto, anni '60

Le nuove scuole elementari della frazione di Puianello, sono state realizzate all'inizio degli anni '60, su progetto della Provincia di Reggio Emilia.

In principio gli spazi didattici si sviluppavano essenzialmente al piano rialzato, con accesso dallo scalone esterno coperto, su via Valentini.

La pianta ad H, era costituita da due corpi contrapposti, posti sui fronti sud e nord ove erano collocate le 5 aule didattiche; l'ampio atrio di ingresso e il gruppo degli uffici degli insegnanti/preside e servizi igienici fungevano da cerniera di collegamento. Di particolare uso e pregio polivalente aveva l'atrio d'ingresso che oltre ad ospitare attività di rappresentazione quali teatrino per burattini e esposizioni ludiche delle scolaresche nei periodi pre-natalizi e vacanze, aveva la funzione di "piazza" di ritrovo per gli alunni. Un vano scala collegava il piano rialzato con quello seminterrato, posto sul fronte nord con accesso da Via Menozzi. Qui si trovava una mensa per gli studenti, una cucina, un gruppo di servizi igienici e locali per deposito/ripostigli.

Già nel primo progetto troviamo nei corpi laterali, le coperture ad unica falda, riprese nel l'attuale progetto.

1990 CIRCA – RIDISTRIBUZIONE DEL PIANO TERRA E SOPRAELEVAZIONE DEL PIANO PRIMO

Negli anni '90, visto l'aumento degli alunni nel paese di Puianello, veniva sopraelevato di un piano il primo progetto, portando in totale a 9 il numero delle aule scolastiche + una stanza adibita a Biblioteca.

2007 – MESSA IN SICUREZZA MEDIANTE MIGLIORAMENTO SISMICO

A seguito del crollo della scuola di S. Giuliano di Puglia, a causa del terremoto del Molise nel 2002, ove morirono 27 alunni e una maestra, dove crollò il piano sopraelevato recentemente, a livello nazionale si prese coscienza della necessità di mettere in sicurezza gli edifici scolastici realizzati con criteri non antisismici.

Per queste ragioni nel 2007 si venne realizzato il progetto di miglioramento sismico della struttura, venne poi installata sul fronte ovest anche una scala in ferro d'uscita di sicurezza. Nonostante questo intervento migliorativo, l'Amministrazione Comunale decise di realizzare dopo l'anno 2010, le nuove scuole elementari nella attuale zona del campo sportivo comunale fra Via Ligabue e Via Goja, con criteri fortemente antisismici ed energetici.

2014 – PRIMO PROGETTO DEL PIANO DI RECUPERO

Nel 2014 viene approvata in Consiglio Comunale la variante parziale al PRG, relativa al primo progetto del P.R. 17, che prevedeva spazi commerciali al piano rialzato, residenza e terziario al primo e secondo piano e servizi al piano interrato.

2021 – NUOVO E SECONDO PROGETTO DEL PR17

L'attuale progetto prevede la realizzazione di 11 unità abitative residenziali, con servizi al piano interrato, in tre corpi di fabbrica, che si collegano alla memoria del primo impianto, sia per i volumi che per l'impianto planimetrico.

IL PROGETTO DEL PIANO DI RECUPERO

Il nuovo intervento residenziale di riqualificazione delle ex scuole elementari di Puianello (Quattro Castella)

Nel sottolineare l'importanza, nella progettazione architettonica, del contesto di riferimento, Vittorio Gregotti (*"La Città visibile"*, Einaudi 1993) insisteva sulla necessità che il progetto moderno si facesse *dialogo tra l'esistente e le modifiche che farà*. Inscindibile da questa visione è dunque un approccio critico verso qualsiasi gesto manicheo e solipsistico: l'autoreferenzialità autoriale è subordinata infatti all'analisi del luogo – materiale (in senso fisico e geografico) e immateriale (in senso storico, sociale, economico) – e alle esigenze reali di quel contesto.

Se, diversamente dall'antichità, l'architettura contemporanea aspira oggi sempre meno all'eternità diventando piuttosto sempre più espressione di tempi volubili e mode fugaci, non per questo l'atto di

costruire - anche nell'arco circoscritto di tempo che è dato a qualsiasi opera umana, per sua natura, "mortale" - significa sottovalutare l'impatto che l'architettura ha sulla vita, sul pensiero e sulle azioni delle persone. Questa consapevolezza è il fondamento della professione di architetto, che ritrova nella responsabilità sociale in primis il suo stimolo più potente. A questo proposito è emblematico il pensiero di Renzo Piano che sostiene che l'architettura è un'arte che produce cose che servono. Ma è *anche un'arte socialmente pericolosa, perché è un'arte imposta. Un brutto libro si può non leggere; una brutta musica si può non ascoltare; ma il brutto condominio che abbiamo di fronte a casa lo vediamo per forza.*

Con questa sensibilità e con la consapevolezza di una grande responsabilità verso il territorio ci si è approcciati al tema della realizzazione dell'intervento residenziale di rigenerazione urbana nell'area delle ex scuole elementari di Puianello.

Un contesto urbano consolidato non solo nello spazio ma anche nella memoria storica di chi ha vissuto e vive questi luoghi: l'attuale edificio scolastico, dal chiaro impianto planivolumetrico ripartito in tre corpi continui affacciati su via Valentini, è il nodo intorno a cui hanno ruotato per anni le vite di persone che riconoscono in quello *skyline* urbano un indiscutibile e familiare panorama di riferimento.

La scelta di intervenire con una demolizione e ricostruzione recepisce la necessità di una trasformazione d'uso alla luce delle nuove esigenze sopraggiunte, nel rispetto del principio di riduzione del consumo di nuovo suolo: la scuola, da anni dismessa, si pone ora come un edificio inutilizzato la cui conversione ad uso abitativo non sarebbe stata attuabile per via delle sue caratteristiche tipologiche. La realizzazione di un nuovo intervento residenziale, a sostituzione della funzione scolastica originaria, si configura dunque come l'occasione per risolvere la richiesta di un fabbisogno abitativo e al contempo per riqualificare una porzione dell'abitato urbano.

Per evitare un'alterazione del profilo edificato storicizzato e dunque un eccessivo impatto percettivo nel contesto, si è deciso di mantenere la medesima tripartizione volumetrica in blocchi edilizi. Tuttavia, la cortina continua della vecchia scuola viene ora interrotta dalla dislocazione nell'area di tre distinti corpi di fabbrica: due attestati su via Valentini, della stessa quota dell'edificio attuale; il terzo, retrocesso rispetto ai due prospicienti la strada e più basso di questi, collocato in fondo al lotto a nord - ovest. Tale distribuzione planimetrica consente di "alleggerire" l'impatto del prospetto sul fronte stradale generando un vuoto centrale, una corte a verde che segnala l'ingresso al nuovo abitato.

L'accesso in quota dalla strada avviene da una scala e da una rampa adiacente al parcheggio con dodici posti auto in via Valentini. Il complesso residenziale ospita sei appartamenti al piano terra (due per ogni

fabbricato), tre al piano primo (uno per ogni fabbricato) e due al piano secondo (uno), per un totale di undici appartamenti. Le autorimesse sono ricavate al piano interrato. Gli appartamenti al piano terra, con una (o due) camere da letto, soggiorno/cucina, servizi, dispongono di uno spazio interrato (cantine e lavanderie) accessibile con scala interna e di giardini privati. Gli appartamenti ai piani superiori, dotati di due camere da letto, zona soggiorno, doppi servizi igienici, dispongono di ampie logge che consentono di proiettare lo sguardo verso il paesaggio circostante.

Per ogni appartamento si è rivolta particolare attenzione alla direzione degli affacci: i fronti prospicienti la corte interna ospitano prevalentemente servizi e distribuzione verticale, in modo da evitare il più possibile il rischio di introspezione visiva mentre gli spazi privilegiati (zone giorno e spazi comuni) sono rivolti verso la campagna esterna.

La struttura a telaio in c.a. è nascosta da un involucro murario caratterizzato da un cappotto intonacato ai piani superiori e da un rivestimento in laterizio ai piani terra: il laterizio rappresenta un comune denominatore che unisce i tre fabbricati uniformando il linguaggio delle superfici basamentali e conferendo al complesso un vigore massivo. Le superfici in laterizio alternano parti piene a parti traforate con gelosie, lungo il muro di recinzione e nelle logge ai piani primo e secondo che consentono piacevoli scorci visivi sull'esterno pur consentendo di mantenere l'intimità dell'ambiente domestico. Il pergolato in struttura metallica con rampicanti funge da ulteriore raccordo tra i tre fabbricati e dialoga con la leggerezza della lamiera in copertura.

Il lotto, situato tra via Valentini e via Menozzi in una posizione nodale di alto transito veicolare e pedonale, impone alcuni accorgimenti per il miglioramento della visibilità nell'attraversamento e per la riduzione dell'impatto della strada sull'abitato: sul fronte nord su via Menozzi viene perciò ricavata una testata a verde con siepi e con spazi di sosta.

L'intervento rivolge la massima attenzione all'inserimento planivolumetrico, alla scelta di materiali semplici, durevoli e naturali, alla volontà di garantire - seppure con un linguaggio dichiaratamente contemporaneo - i valori di un abitare senza tempo, gradevole e familiare, senza accondiscendere a gesti marcati ma con la consapevolezza di chi sceglie di muoversi "in punta di piedi" e con delicatezza nel contesto urbanizzato.

Chiara Testoni Architetto PhD

MATERIALI DI PROGETTO

Il progetto prevede una serie di indirizzi per la realizzazione degli edifici:

- massima qualità e durata dei fabbricati con particolare riferimento alla sicurezza in caso di sisma;
- minimo impatto ambientale con riferimento all'intera vita dei componenti e delle lavorazioni;
- massimo risparmio energetico con particolare riguardo alle caratteristiche di isolamento termico dell'involucro e all'efficienza degli impianti;
- massima coerenza formale da improntare soprattutto al conseguimento di configurazioni valide dal punto di vista economico, energetico - ambientale e del benessere.

Le costruzioni del presente comparto prevederanno soluzioni architettoniche e tecnologiche orientate alla sostenibilità ambientale finalizzate al raggiungimento dei requisiti prestazionali di efficienza/risparmio energetico, inerzia termica, materiali bioecologici. L'intervento in oggetto garantirà un livello di qualità tale da valorizzare l'area in oggetto, con particolare cura nel mitigare parcheggi, fabbricati e le opere di maggiore impatto paesaggistico, le costruzioni rispetteranno un carattere di omogeneità e qualità architettonica, attraverso anche un'omogeneità dei materiali, qualità architettonica e rispetto degli allineamenti e della memoria storica.

Per quanto riguarda l'involucro degli edifici verranno utilizzati materiali che mirino alla realizzazione di edifici aventi elevata qualità ambientale nel rispetto del contenimento dei consumi energetici, confort nel periodo sia estivo sia invernale.

Nella finitura della viabilità verranno utilizzati preferibilmente materiali non contrastanti con il cromatismo d'ambito e le aree di sosta avranno una superficie che consenta una percentuale di permeabilità.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà incentivato l'uso di materiali e tecnologie alternative, improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico, purché non inquinanti.

I sistemi di copertura ad una falda inclinata 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.

Il pacchetto delle pareti di tamponamento esterno 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).

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 trattata ad intonaco / rasante del cappotto, al fine di minimizzare al massimo 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.

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 o avvolgibili con lamelle orientabili, di forma semplice e colori scelti fra le tonalità naturali che dialoghino con il contesto.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto del P.R.17 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 a nord dell'intervento;
- parcheggi ad uso pubblico (P1), sul fronte est (Via Valentini);
- illuminazione pubblica;
- allacciamento alle reti pubbliche: Enel, Telecom, rete fognaria acque nere e acqua bianche, gas, acqua.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Il P.R. 17 si pone come obiettivo quello di riqualificare l'area delle ex scuole elementari, ormai dismessa da anni, attraverso un intervento di rigenerazione urbanistica, di qualità architettonica e d'integrazione sociale capaci di generare ricadute ed effetti benefici non solo nell'area in oggetto, ma anche sull'intero abitato di Puianello.

L'intervento in oggetto, attraverso la demolizione/ricostruzione e la trasformazione della destinazione d'uso, si pone come risposta ai nuovi fabbisogni abitativi e al tempo stesso come riqualificazione di una porzione dell'abitato urbano.

Tale **rigenerazione urbanistica** è basata sull'inserimento di componenti di buona qualità architettonica degli interventi edilizi e dello spazio pubblico in grado costituire elementi capaci di generare anche un processo di riqualificazione dell'ambiente circostante esistente.

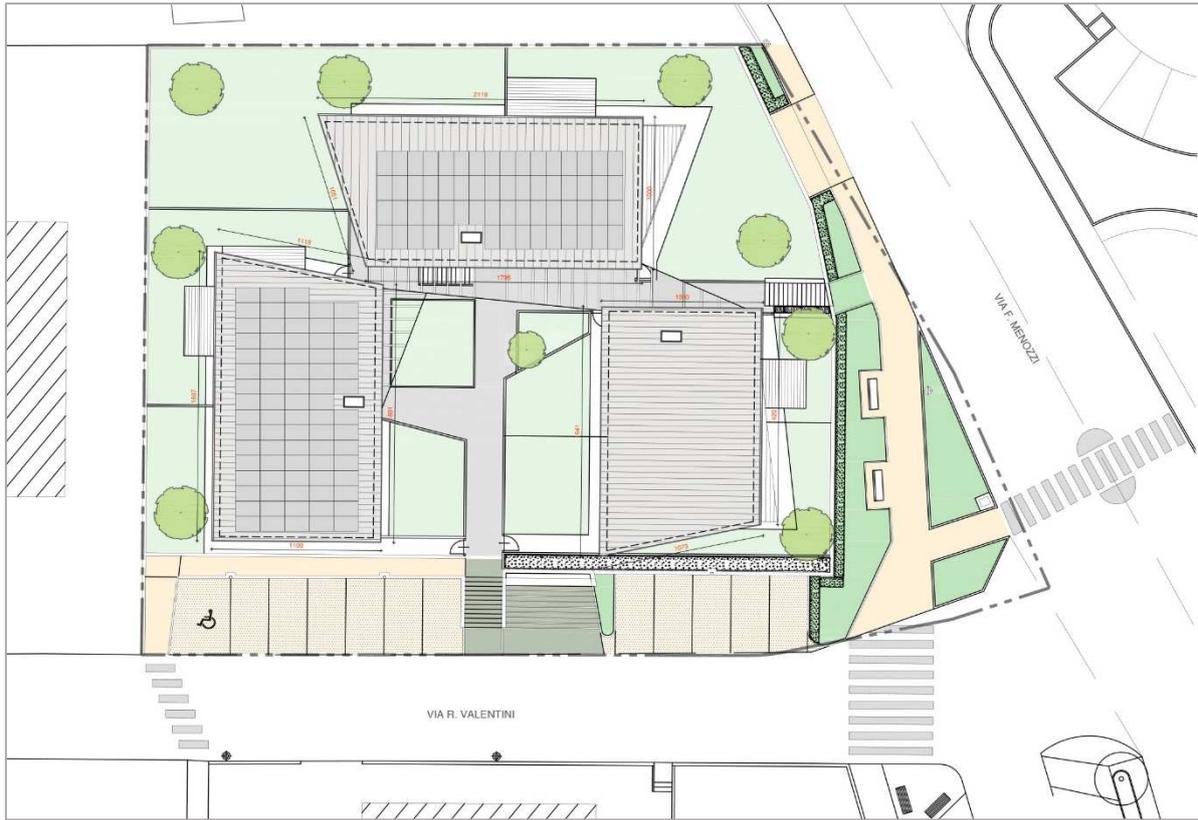
Il progetto si propone di **promuovere la socialità** attraverso l'incremento dello spazio pubblico. Il progetto prevede la realizzazione di spazi comuni di aggregazione da affiancare alle residenze, costituiti da un percorso pedonale e sedute circondate da alberature che garantiscono il giusto grado di ombreggiamento.

Di seguito vengono riportate alcune considerazioni sintetiche relative alle principali matrici ambientali di riferimento, almeno per quanto riguarda quelle ritenute più significative nel contesto dell'ambito di intervento.

Si segnala che i due temi – inquinamento acustico e sicurezza del territorio – sono stati oggetto di specifici studi appositamente predisposti per la proposta di Piano di Recupero (VOL 05_ Relazione di impatto acustico, VOL 06_ Relazione geologica e analisi sismica).

Mobilità

Il progetto propone un miglioramento dell'attuale mobilità attraverso lo sviluppo di una mobilità sostenibile e la promozione dell'accessibilità degli spazi pubblici, mediante l'inserimento di un nuovo collegamento ciclopedonale di connessione tra l'area di progetto e l'intorno circostante e l'allargamento dell'incrocio tra via Menozzi e via Valentini al fine di garantire una maggiore visibilità e di conseguenza una maggiore sicurezza. Il progetto del nuovo tratto ciclo - pedonale ha anche come obiettivo quello di superare l'attuale separazione fisica data da via Menozzi, al fine di favorire una mobilità sostenibile e dolce (pedonale e ciclabile).



Planimetria generale_riqualificazione dello spazio pubblico e allargamento dell'incrocio



Stato di fatto_Vista da via Menozzi verso via Valentini



Stato di progetto _ Vista da via Menozzi verso via Valentini

Aria

Il progetto di variante non comporta effetti significativi rispetto a quanto già previsto dal PRG vigente in materia di qualità dell'aria.

Acqua

L'area in progetto risulta già collegata alla fognatura pubblica e non vengono riscontrate particolari criticità nell'ambito di intervento.

Rifiuti

La situazione legata al tema della gestione dei rifiuti nel corso degli ultimi anni si è modificata, a seguito dell'espandersi della raccolta differenziata, con la conseguenza di un incremento percentuale di cittadini serviti da questa modalità.

La proposta di intervento prende atto dell'evoluzione del sistema di gestione e prevede un'area idonea per l'isola ecologica idonea ad ospitare le diverse componenti del rifiuto domestico.

Energia

Oggi la produzione edilizia si attesta su livelli di efficienza superiori a quelli presenti o anche stimati dagli strumenti urbanistici vigenti e anche la proposta di intervento del PR 17 è relativa ad interventi ad alta efficienza, in grado di minimizzare i consumi (ed i conseguenti impatti sull'ambiente), attraverso l'integrazione delle soluzioni progettuali e tecnologiche più avanzate sul mercato.

Il progetto si propone di sviluppare la compatibilità ambientale tramite la diffusione di un modello di sviluppo sostenibile nel campo delle energie rinnovabili e pulite attraverso l'utilizzo del fotovoltaico, del recupero energetico e idrico, mediante il contenimento del consumo del suolo e la riduzione dell'impermeabilizzazione.

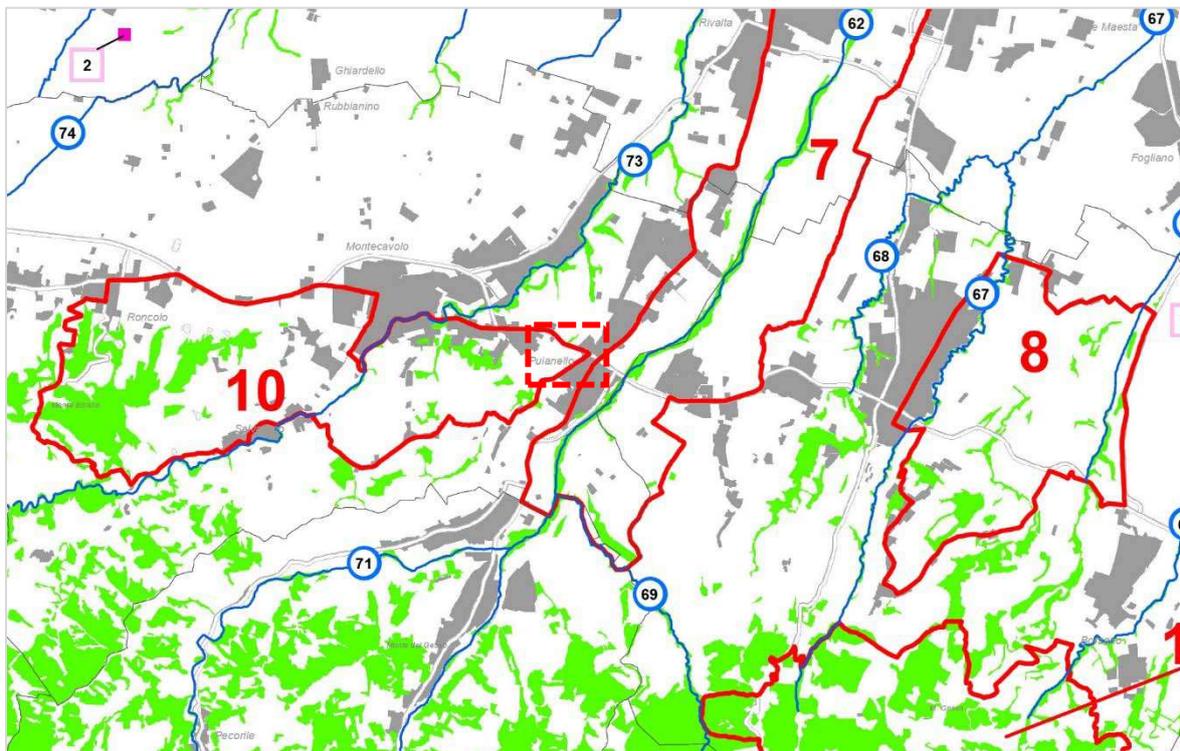
Il progetto prevede la realizzazione di una vasca di raccolta delle acque piovane per l'irrigazione delle aree a verde.

Le pavimentazioni dei parcheggi e del nuovo percorso ciclo – pedonale saranno realizzate con materiali drenanti al fine di garantire la massima permeabilità. L'intero sistema edificio – impianto sarà realizzato per minimizzare i consumi energetici e l'impatto ambientale.

Inserimento nel contesto paesaggistico – ambiente naturale

L'area oggetto di intervento si inserisce all'interno dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area pedecollinare di Roncolo – Montecavolo – sita nel comune di Quattro Castella (RE).

L'ambiente naturale in cui si inserisce la proposta di intervento è quello della zona pedecollinare già in contesto di presenza antropica significativa.

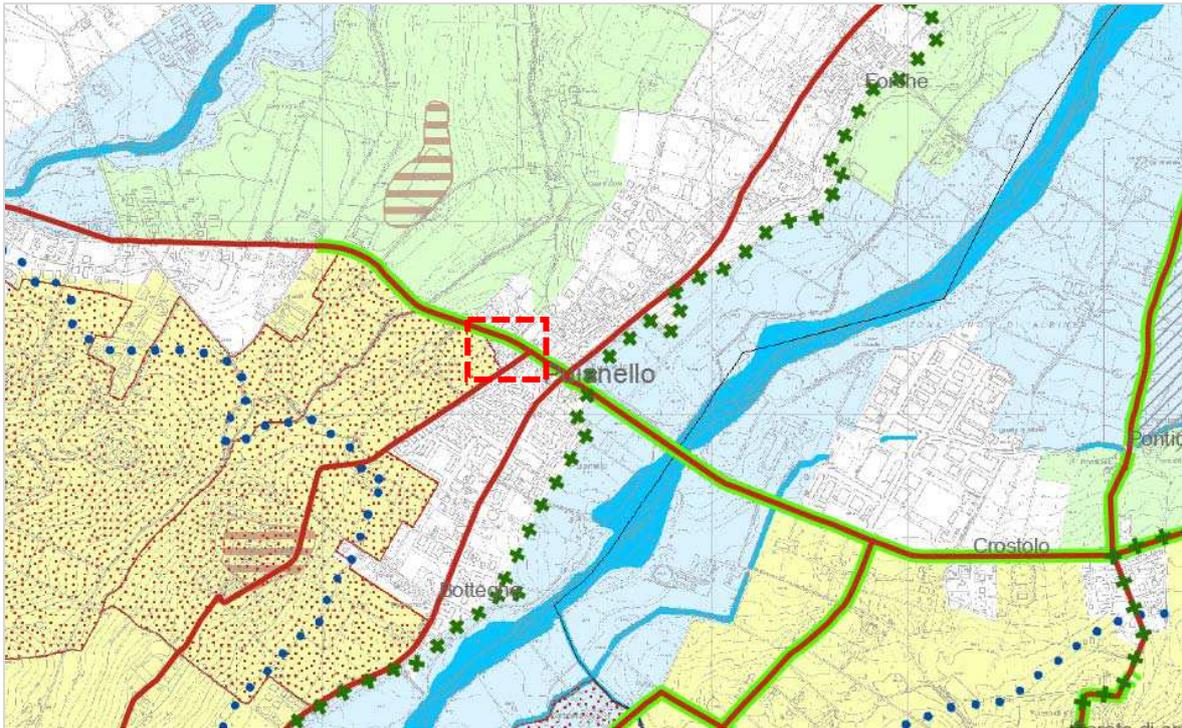


Estratto PTCP, TAV P4 centro, Carta dei Beni paesaggistici del territorio provinciale

BENI PAESAGGISTICI (D. Lgs 42/2004)

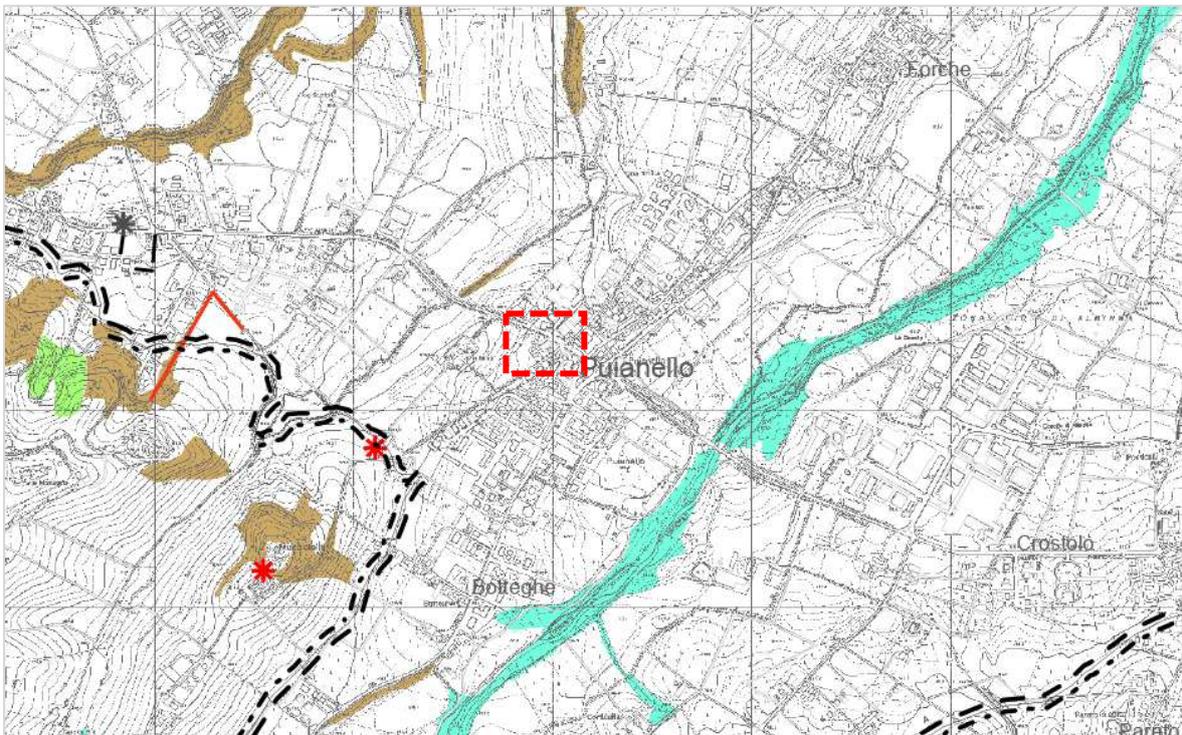
 **1** AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO SOTTOPOSTE A TUTELA CON APPOSITO PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO (art. 136)

10	Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area pedecollinare di Roncolo-Montecavolo sita nel Comune di Quattro Castella	Quattro Castella	D.M. del 01/08/1985
----	---	------------------	---------------------



Estratto PTCP, TAV 5a, Zone, sistemi ed elementi della tutela paesistica

L'area in oggetto non è interessata da livelli di tutela.



Estratto PTCP, TAV 5b, Sistema forestale e boschivo

All'interno dell'area in oggetto non sono presenti piante tutelate o meritevoli di tutela.

Il progetto del nuovo intervento edilizio ripropone la medesima tripartizione volumetrica in blocchi edilizi al fine di evitare un'alterazione del profilo edificato storicizzato e minimizzare l'impatto percettivo nel contesto. Il progetto prevede inoltre l'utilizzo di materiali idonei e compatibili con il contesto paesaggistico al fine di minimizzare l'impatto sull'ambiente circostante.

Tutto ciò premesso, si propone di escludere il P.R.17 dalla Valutazione Ambientale Strategica in quanto non comporta significativi effetti sull'ambiente rispetto a quanto già previsto dal PRG vigente.

(6)



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

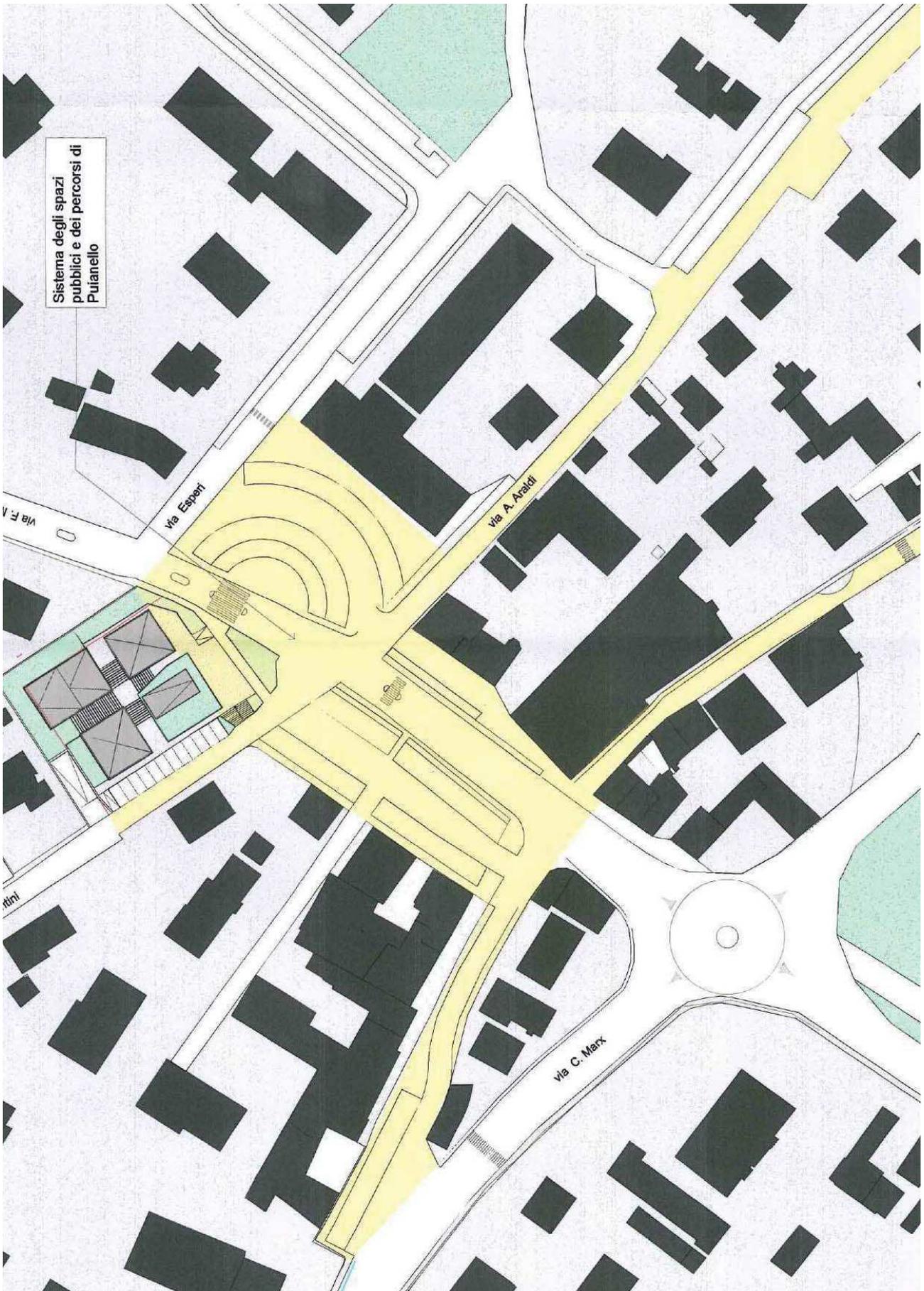
ADOTTATO CON DELIBERA
CONSIGLIO COMUNALE
N° 25 del 07/04/2016

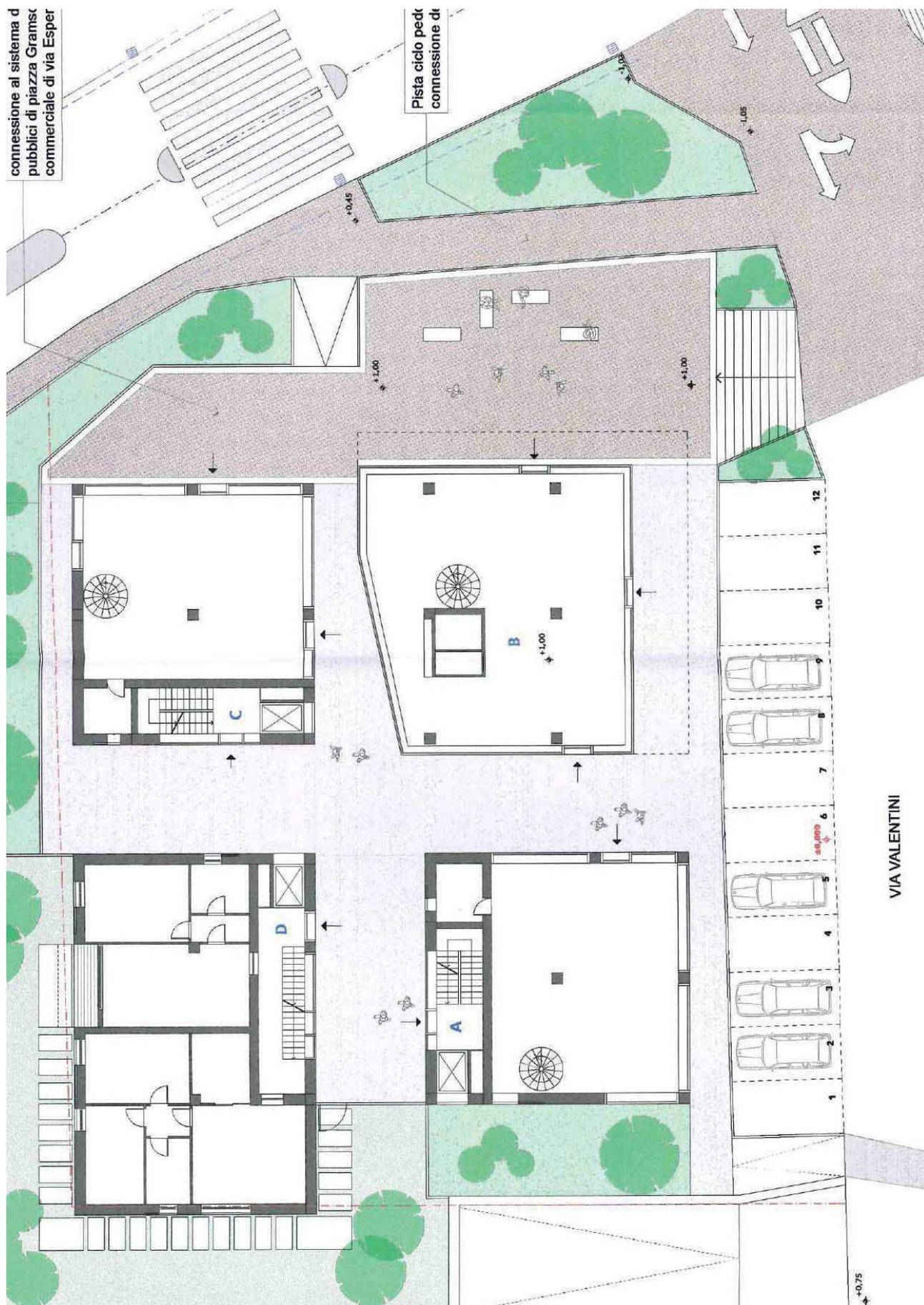
APPROVATO CON DELIBERA
CONSIGLIO COMUNALE
N° 54 del 15/09/2016

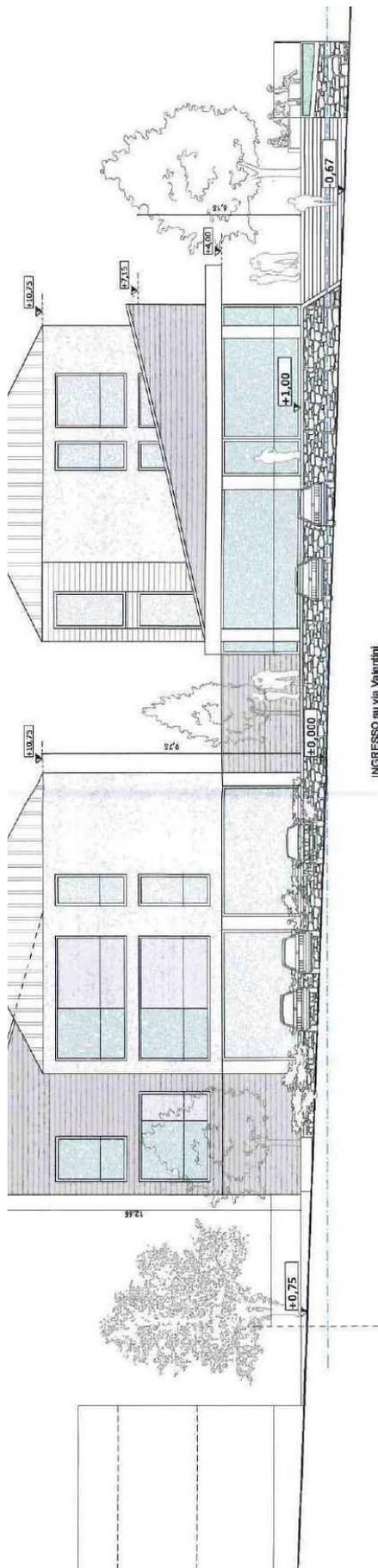
marzo 2016

IL RESPONSABILE ALL'URBANISTICA
Arch. Mariasilvia Boeri

IL RESPONSABILE D'AREA
Arch. Saverio Gioce







INGRESSO su via Valentini

TINI



Ingresso pedonale su via MENCIOZZI

OZZI



ssso 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.



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



Il complesso di edifici visto da Via Valentini
del lotto verso Sud sono posizionati in modo da garantire alle abitazioni le viste verso i bellissimi panorami



Il complesso di edifici visto da Piazza Gramsci ospita un'attività a carattere commerciale e crea un invito all'ingresso dell'area.