

PROGETTAZIONE DI COMPARTO UNITARIO A INTERVENTO DIRETTO,
DENOMINATO "CD12" E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA,
DA REALIZZARE IN VIA LANZI A RONCOLO DI QUATTRO CASTELLA.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
Settore Urbanistica - Edilizia Privata - SUAP
Allegato al permesso di costruire N° **24/2014**
rilasciato in data

- 9 GEN. 2015

Il Responsabile   Il Dirigente

APPROVATO CON DELIBERA
GIUNTA COMUNALE
N° **99** del **15.10.2014**



Studio

BURANI FRATTI Associati

Via M. di Canossa 8 - 42020 Quattro Castella (RE) Tel. 0522 887109 - Fax 0522 258547 - www.buranifratti.it - email studio@buranifratti.it

-Art. 1-

Oggetto e campo di applicazione delle norme

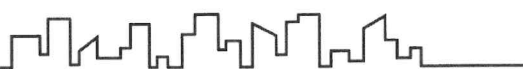
Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) regolamentano gli interventi di urbanizzazione e l'attività edificatoria nell'ambito del progetto di comparto unitario denominato CD12, comprendente le aree di intervento identificate a seguito dell'accoglimento della proposta avanzata dai legittimi proprietari nella 39° Variante al Vigente PRG del Comune di Quattro Castella, approvata definitivamente in Consiglio Comunale con deliberazione n.14 del 28/02/2013.

L'area d'intervento sopra citata è classificata, nell'ambito della Zonizzazione di PRG, in prevalenza a Zona "B6 residenziale a comparto unitario d'intervento diretto" disciplinata da Art. 20.7 delle NTA e in minima parte a Zona "G6 per la viabilità e relative fasce di rispetto stradale", disciplinata da art. 22.9 delle NTA e a Zona "E13 Agricola di tutela agronaturalistica disciplinata da art. 23.13 delle NTA, nella quale è ammessa la possibilità di realizzare opere di urbanizzazione primaria al servizio della residenza. L'area in oggetto si sviluppa sul versante sud, a ridosso dell'edificato originario di Via Lanzi, in località Roncolo di Quattro Castella, in una zona caratterizzata da una significativa presenza di verde e di aree agronaturalistiche che anticipano il paesaggio del crinale.

Via Lanzi, in minima parte pubblica ed in maggior parte privata, rimane il collegamento principale, con il suo sviluppo da nord a sud caratterizzato da un primo tratto rettilineo a ridosso dell'edificato e da un andamento più sinuoso a seguire. Su questo ultimo tratto si delinea la nuova diramazione di accesso all'intervento in progetto.

ELENCO MAPPALI - PROPRIETA' E SUPERFICI DI INTERVENTO

| Proprietà | Foglio | Map. | Superficie mq | Mapp.le da frazionamento | Superficie mq | |
|--|---|-------|---------------|--------------------------|---------------|----------------|
| Parrocchia di San Giorgio Martire (Quattro Castella) | 26 All A | 337 | 5063,00 | 386 | 2520,00 | |
| | | | | 382 | 765,00 | |
| | | | | 383 | 765,00 | |
| | | | | 384 | 770,00 | |
| | | | | 385 | 243,00 | |
| | | | ----- | ----- | 5063,00 | 5063,00 |
| Corradini Noemi - Corradini Ermes -Corradini Domenica | 26 All A | 96 | 1387,00 | 379 | 213,00 | |
| | 26 All A | 97 | 1511,00 | 375 | 685,00 | |
| | 26 All A | 353 | 146,00 | 378 | 140,00 | |
| | 26 All A | 354 | 105,00 | 376 | 740,00 | |
| | 26 All A | 44 | 95,00 | 377 | 980,00 | |
| | | | | 381 | 49,00 | |
| | | | | 380 | 91,00 | |
| | | | | 354 | 105,00 | |
| | | | | 353 | 146,00 | |
| | | | | 360 | 95,00 | |
| | ----- | ----- | ----- | 3244,00 | ----- | 3244,00 |
| | TOTALE sup. territoriale catastale | | | 8307,00 | | 8307,00 |



-Art. 2-

Elementi costitutivi del comparto unitario a intervento diretto

Il presente comparto a intervento diretto è costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

ELABORATI GRAFICI – Stato di fatto -

- TAVOLA 1: Documentazione cartografica - documentazione fotografica;
- TAVOLA 2: Individuazione comparto di intervento, rilievo plano- altimetrico stato di fatto;

ELABORATI GRAFICI – Stato di progetto -

- TAVOLA 3: Planimetria di progetto, plano-altimetrica, planimetria identificazione soggetti proprietari
- TAVOLA 4: Planimetria di progetto viabilità e segnaletica stradale, studio dei materiali e particolare tombamento fosso esistente su Via Lanzi;
- TAVOLA 5: Planivolumetrico
- TAVOLA 6: Planimetria di progetto reti tecnologiche: rete gas acqua, rete enel, rete illuminazione pubblica, Telecom, particolare sezione stradale.
- TAVOLA 7: Planimetria rete fognature,
- TAVOLA 7 ALL. A profili rete acque bianche, profili rete acque nere, particolari manufatti

ELABORATI TECNICO DESCRITTIVI

- Relazione tecnico illustrativa;
- Relazione finanziaria, computo metrico estimativo;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Schema di convenzione;
- Relazione geologico e pericolosità sismica di base (già agli atti);

-Art. 3-

Zonizzazione

L'area di intervento in oggetto è regolata dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e per quanto da queste non riportato dalle NTA del PRG vigente, prima del loro adeguamento alla D.A.L. N° 279 del 04/02/2010 approvata in Consiglio Comunale n° 4 del 23/01/2014.

Tale zona con prevalente destinazione residenziale coincide con aree edificabili di modesta estensione e facilmente integrabili con il tessuto urbanistico consolidato che il PRG, ai sensi dell'Art. 38 LR 47/78 mod. sottopone a specifica normativa di intervento:

- predisposizione di un progetto coordinato di intervento diretto convenzionato
 - stipula di Convenzione Attuativa (come concordato nell'Atto di Accordo sottoscritto con il Comune) per sottoscrizione di impegno da parte dei concessionari a realizzare e a cedere le opere di urbanizzazione.
- L'area è articolata nelle seguenti zone come segue:

Zone edificabili (rif.to Tavola n.3)

Il comparto individua tre distinte aree destinate all'edificazione, la prima posta a sud comprende i lotti n° 1-2-3, la seconda corrispondente al lotto n° 4, e la terza comprende i lotti n° 5 e 6, entrambe poste a nord;

Zone destinate alle opere di urbanizzazione primaria e aree di cessione (rif.to Tavola n.3)

Viabilità pubblica e marciapiedi

Parcheggi pubblici (P1)

Verde Pubblico

Reti tecnologiche: Gas acqua - Telecom - Enel ed Illuminazione pubblica - Fognature (acque bianche e nere)

- **Art. 4** -

Modalità di attuazione

La superficie fondiaria suddivisa nell'assetto planivolumetrico di progetto in 6 lotti è destinata alla costruzione di nuovi fabbricati residenziali, secondo le previsioni grafiche e normative del presente Piano.

Conformemente a quanto previsto dalla Legge urbanistica vigente, e per quanto riportato nell'atto di Accordo sottoscritto tra i soggetti attuatori e il comune, verrà stipulata una Convenzione Attuativa sulla scorta dello schema riportato negli elaborati descrittivi di progetto.

La convenzione avrà per oggetto:

- A) La realizzazione, a cura e spese del concessionario, delle opere di urbanizzazione primaria del comparto, con indicazione delle caratteristiche progettuali e delle modalità di controllo per la loro corretta esecuzione.
- B) La cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, quando la stessa ne farà richiesta, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria.
- C) La descrizione delle opere da realizzare.
- D) I termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione da realizzare.

Le opere di urbanizzazione primaria del comparto, le opere di allacciamento ai pubblici servizi e alle reti generali degli impianti tecnologici dovranno essere realizzate nel rispetto degli schemi evidenziati negli elaborati grafici, e nei termini previsti.

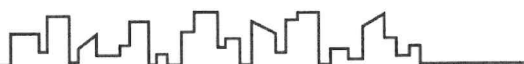
Sarà comunque possibile, in sede di esecuzione, frazionare l'area di riferimento (per la quale si è ipotizzato il progetto di nuova edificazione) in differenti lotti, nel rispetto dei disposti delle presenti norme, tenendo però in debita considerazione la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione interne, suddivise in opere generali ed in opere direttamente connesse ai lotti.

-**Art. 5**-

Indici urbanistici

Gli interventi previsti possono essere realizzati mediante intervento diretto sulla Superficie Fondiaria dei singoli lotti individuati nella Tavola 3, seguendo gli indici allegati e con riferimento alle linee progettuali definite all'atto delle sottoscrizione di Accordo tra concessionari e Comune di Quattro Castella ai sensi dell'ART. 18 LR20/2000 approvato con G.C. con delibera 96 del 19/07/2012, che si intende qui integralmente richiamata.

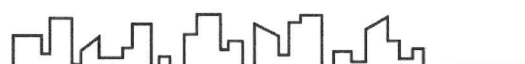
| TABELLA DATI URBANISTICI DI PROGETTO | | | | |
|---|---------------------------|---------------|---------------|-----------------------|
| LOTTO N. | SUP. FONDIARIA (mq) | <u>VOLUME</u> | N. ALLOGGI | SUP. UTILE (mq) |
| | | UTILE (mc) | | |
| 1 | 765.00 | 325.00 | 1 | 120.00 |
| 2 | 765.00 | 325.00 | 1 | 120.00 |
| 3 | 770.00 | 325.00 | 1 | 120.00 |
| 4 | 685.00 | 325.00 | 1 | 120.00 |
| 5 | 740.00 | 350.00 | 1 | 130.00 |
| 6 | 980.00 | 600.00 | 2 | 220.00 |
| totale | 4705.00 | 2250.00 | 7 | 830.00 |



| TABELLA INDICI URBANISTICI | | | |
|---|---------------|---------------|--|
| DESCRIZIONE | PRG | PROGETTO ** | NOTE |
| (S.i.) Superficie di intervento | 7951.00 Mq | 8307.00 Mq | (comprensiva delle aree fuori comparto 890.00mq) |
| (St)Superficie territoriale | 7327.00 Mq | 7417.00 Mq | |
| Superficie fondiaria (Sf) | 4650.00 Mq | 4705.00 Mq | |
| Parcheggi pubblici (PI) | 236.00Mq | 236.00 mq | Dotazione min 20mq/100mq Su (comprese aiuole) |
| Parcheggi pertinenziali | 30mq/100mq Su | 30mq/100mq Su | Dotazione min 2posti auto x alloggio |
| Viabilità marciapiedi verde pubblico | 2073.00 Mq | 2637.00 Mq | |
| Verde privato amb.ne | 992.00 Mq | 729.00 Mq | |
| | | | |
| Volume utile max (Vu) | 2250.0 Mc | 2250.0Mc | |
| (If) Indice fabb. Fondiaria | 0.48 mq/mc | 0.48mq/mc | |
| N alloggi | 7 | 7 | |
| Rapporto copertura (Q) | 35.00% | 35.00% | |
| Spazi permeabili | 30.00% | 35.00% | |
| H max | 6.50 Mt | 6.50 Mt | |
| Visuale libera (V.I.) | >=0.5 | >=0.5 | |
| Distanza dai confini di proprietà e di zona | >= 5.00mt | >= 5.00mt | |
| Distanza minima da strada | >= 5.00mt | >= 5.00mt | |
| Distanza minima da fabbricati | 10 mt | 10 mt | |

** Le superfici indicate sono quelle da frazionamento (Rif.to Prot. 2014/82925 del 21/07/2014 - Prot. 2014/72352 del 23/06/2014 - Prot.2014/82924 del 21/07/2014)

Le suddette tabelle allegate in Relazione ed alle presenti norme individuano i parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nell'attuazione del comparto. Nei successivi articoli, sono regolamentate le flessibilità consentite in sede di progettazione esecutiva delle aree edificabili e le conseguenti modifiche ammissibili per quanto in particolare per quanto concerne la tipologia edilizia, la forma e dimensione dei lotti edificabili, le scelte materiche ed il sistema di accessibilità carrabile alle aree edificabili.



- Art. 6 - Zone edificabili

Le aree edificabili rappresentate nella Tavola n° 3-corrispondono a quelle individuate nello schema planimetrico allegato all'Atto di Accordo sottoscritto tra i concessionari e l'Amministrazione Comunale.

Nel presente comparto ad ogni lotto è stata assegnata un volume e una superficie utile edificabile.

La somma dei volumi e delle superfici utili edificabili per lotto costituisce la massima potenzialità edificabile realizzabile nel comparto.

La dimensione e forma dei lotti edificabili può essere leggermente modificata, nel limite comunque di mantenere il lotto minimo della superficie fondiaria di 600 mq, sulla base di esigenze progettuali esecutive, senza che ciò comporti una procedura di variante al PRG e al comparto.

Nel caso di modificazione della dimensione dei lotti, il lotto che si pone in aumento della superficie fondiaria acquisirà la potenzialità edificatoria della parte stralciata.

E' ammesso l'accorpamento di due lotti per la costruzione di un edificio a tipologia di casa abbinata.

Il lotto edificabile rappresenta l'ambito di intervento edilizio diretto, attuabile con rilascio di titolo di Permesso di Costruire, nel rispetto degli indici e parametri edilizi previsti.

E' consentita la realizzazione di piani interrati per i locali a cantina, autorimesse, vani tecnici, accessori di servizi, ecc., anche ove non indicati negli schemi tipologici nel rispetto degli indici di permeabilità dei singoli lotti. In tal caso, qualora non fosse possibile l'allacciamento diretto alla rete fognaria per problemi di livelli, dovrà essere realizzato un impianto di sollevamento per lo scarico delle acque bianche e nere, a carico del futuro titolare del relativo Permesso di Costruire inerente i fabbricati.

- Art.7 - Definizione degli usi.

Le destinazioni d'uso del presente comparto è quella prevista dall'art. 20.7 delle NTA del PRG che la definiscono come zona a prevalente uso residenziale finalizzata alla realizzazione di edifici a tipologia di case singole e abbinata.

Sono consentiti gli usi complementari alla residenza, di cui al punto f) del 2° comma dell'art. 20 delle NTA del PRG vigente per piccoli uffici pubblici e privati per prestazioni di servizi terziari, nella misura massima del 30% del volume utile edificabile.

- Art.8- Norme per la progettazione architettonica.

Gli edifici di progetto devono essere contenuti all'interno del perimetro definito dal Limite di Edificazione (Tavola n° 3), evidenziato nella planimetria di progetto planoaltimetrica.

Il limite del fabbricato può sovrapporsi a questa linea o disporsi all'interno dell'area perimetrata.

La prefigurazione generale del progetto ha carattere determinante, ed ha come finalità la definizione degli obiettivi progettuali. La configurazione architettonica ipotizzata serve a definire alcuni principi generali che dovranno informare la progettazione esecutiva dei singoli edifici, per i quali la definizione tipologica e lo schema di sedime proposti hanno carattere puramente indicativo e non vincolante.

Nella Tavola n. 3 si definisce la struttura di progetto, che prevede la disposizione dell'edificato intorno alla viabilità di accesso all'area, tenendo conto dell'andamento plano altimetrico della stessa, caratterizzata da un sensibile dislivello est - ovest del quale si è dovuto tener in debita considerazione in fase di progettazione, soprattutto per quanto concerne le reti tecnologiche.

Rimane vincolante il numero massimo di 7 alloggi, mentre resta indicativa la disposizione delle tipologie di lotti singoli e doppi, con possibilità tuttavia di modificare la disposizione in fase esecutiva prevedendo l'unione di lotti affiancati dove richiesto, per la sola possibilità di costruzione di case abbinata.



- Art.9-

Prescrizioni riguardanti i principi e Norma di composizione architettonica degli edifici

– Norme generali

Nell'edificazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni contenute nel PRG vigente, nel Regolamento Edilizio, in quello di igiene e le eventuali altre norme e prescrizioni vigenti al momento della richiesta di titolo abilitativo necessario.

In particolare dovranno essere rispettate le prescrizioni, i vincoli tipologici e operativi contenuti nella relazione di fattibilità geologica allegata alla presente, con particolare riferimento alla necessità di allontanare le aree meteoriche e di scarico dalle future fondazioni, utilizzando tubazioni e raccordi a perfetta tenuta e posizionandole in direzione della rete drenante principale.

Il progetto esecutivo degli edifici dovrà essere dunque supportato da un'indagine geologica – geotecnica approfondita da eseguirsi sulle singole aree edificabili.

- Art.10 -

Zone destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

Sono individuate nella Tavola 3 degli elaborati grafici allegati, con specifica retinatura e simbologia grafica nell'ambito del comparto di intervento e vengono destinate alla realizzazione delle opere, impianti ed attrezzature di urbanizzazione primaria a diretto servizio dei costruendi fabbricati previsti, quali strade, parcheggi, percorsi pedonali, fognature, reti tecnologiche per la distribuzione dell'acqua potabile, del gas, dell'energia elettrica, del telefono e la pubblica illuminazione.

La loro attuazione dovrà avvenire a cura e spese dei soggetti attuatori, sulla scorta del progetto esecutivo redatto sulla base delle previsioni, nel rispetto della vigente legislazione in materia nonché nei termini, delle modalità esecutive e di controllo previsti dalla convenzione attuativa.

La progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo dovrà essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche tecniche indicate negli elaborati cartografici e descrittivi di progetto.

In sede di progettazione esecutiva e/o di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono consentite modifiche ai tracciati della viabilità dei parcheggi e delle reti tecnologiche, 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 ed a condizione che risulti comunque inalterato l'assetto urbanistico e viabilistico previsto.

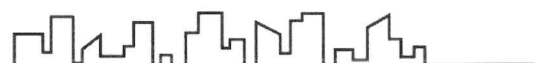
Tali zone sono destinate alla realizzazione:

a) del sistema viabilistico di urbanizzazione primaria al diretto servizio dell'area edificabile, costituito da strada a fondo cieco, e altresì riservato alla realizzazione delle reti di urbanizzazione e degli impianti tecnologici.

b) dei parcheggi pubblici (P1) nel rispetto degli standard richiesti dalle destinazioni d'uso.

La disposizione di particolari attrezzature tecniche legate alle reti infrastrutturali, quali cabine elettriche e cassonetti per la nettezza urbana, non sono da prevedere nel contesto di intervento in quanto il loro posizionamento è già stato identificato, dagli Enti di riferimento, esterni al Comparto.

Sono a completo carico del presente comparto i lavori di raccordo con la viabilità esistente di Via Lanzi posta a sud ed i conseguenti lavori di ripristino all'atto di ultimazione delle opere di urbanizzazione, al fine di garantire la perfetta continuità e fruibilità delle infrastrutture.



L'area destinata alla viabilità principale viene individuata nella fascia posta a metà tra le due linee di edificato previste da progetto, seguendo uno sviluppo sud - nord ed est-ovest con fondo cieco. Su di essa si affacciano gli accessi carrai e pedonali di pertinenza. Sul lato sud del sistema viabilistico vengono posizionati i parcheggi pubblici di pertinenza con il percorso pedonale, marciapiede, ad essi adiacente in modo da consentire la fluidità di utilizzo, mentre sul lato nord una fascia di 1 mt di larghezza, rientrando nel dimensionamento dell'asse stradale, viene lasciata come rispetto stradale al fine di favorire gli accessi ai lotti privati.

Tale sistema viabilistico viene altresì riservato alla realizzazione delle reti di urbanizzazione e degli impianti tecnologici.

Le caratteristiche tecniche delle infrastrutture viabilistiche sono quelle evidenziate nei particolari relativi alle opere di urbanizzazione primaria, descritte nella Tavola 4, Tavola 6, Tavola 7 e Tavola 7 All-A, relativa ai particolari di manufatti stradali, che potranno essere eventualmente modificati dove sia ritenuto necessario, sempre nel rispetto delle indicazioni fornite dalle varie Amministrazioni ed Enti pubblici di competenza.

- Art.11 -

Zone destinate alla realizzazione di verde pubblico

La realizzazione del verde pubblico consisterà nella livellazione del terreno vegetale esistente in modo da consentire la formazione di un manto erboso omogeneo, nonché nella messa a dimora di essenze arboree ed arbustive, nonché alla installazione di due panchine e dei relativi cestini come concordato con gli uffici competenti.

Nelle zone a verde pubblico, devono essere piantati prevalentemente alberi a foglia caduca nelle essenze autoctone più diffuse nella regione. Si riconosce la messa a dimora di alberi a foglia caduca e medio piccolo fusto, solo nelle aree verdi posizionate all'interno del limite di comparto per la prima parte posta a sud ed adiacente la strada, mentre le altre aree saranno caratterizzate da un sistema vegetazionale arbustivo.

- Art.12 -

Fabbricati di progetto.

a.- Tipologia edilizia

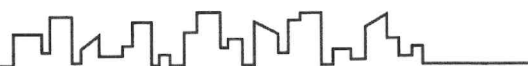
Gli schemi progettuali indicati definiscono la struttura urbana complessiva, i limiti di allineamento, l'impianto tipologico di riferimento, le tipologie di coperture prevalenti. In fase di richiesta di titolo abilitativo di pertinenza alla nuova edificazione, saranno valutate le conformità alle normative di riferimento vigenti, nonché il rispetto degli aspetti prestazionali relativi, dei progetti architettonici effettivamente sviluppati.

Le presenti norme definiscono alcuni aspetti progettuali e normativi da richiamare in fase di costruzione dei nuovi fabbricati, definendone le tipologie edilizie, le altezze massime, il numero degli alloggi, le superfici ed i volumi massimi realizzabili.

In particolare le tipologie edilizie consentite sono quelle di case singole ed abbinata.

Caratteristica dell'edificazione è il contenimento dell'impatto volumetrico dell'impianto tipologico distribuito in edifici di altezza e dimensioni limitate.

I criteri guida in materia di composizione architettonica degli interventi sono volti a favorire la architettura di qualità e le tipologie di prestigio, mediante un intervento edilizio ed un impianto urbanistico in grado di inserirsi in modo armonioso nel contesto di appartenenza.



Il sistema delle chiusure trasparenti tenderà a favorire l'acquisizione dell'apporto passivo di energia solare nel periodo invernale, limitando al contrario l'ingresso indesiderato di irraggiamento solare estivo.

b.– Numero di alloggi

Il progetto del comparto unitario, nel rispetto di quanto definito nell'Atto di Accordo sottoscritto, prevede la realizzazione di un numero massimo di 7 alloggi.

c.– Indice di permeabilità.

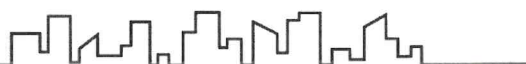
L'indice minimo di permeabilità all'interno dei lotti privati è stabilito, dalla norme di PRG, nella percentuale di 30% Sf, aumentata tuttavia al 35% Sf in fase progettuale.

Si evidenzia che, considerato il particolare assetto morfologico dell'area di intervento, e considerato l'indice minimo di permeabilità, occorre che nelle fasi progettuali di nuova edificazione sia svolta un'attenta analisi ed una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici-idrogeologici e botanico-vegetazionali, nonché dell'utilizzo di soluzioni alternative riferito alle migliori tecnologie disponibili ed alla scelta di materiali idonei a garantire una maggiore permeabilità.

d.– Coperture e paramenti esterni

Nella progettazione delle nuove costruzioni, si dovranno osservare le prescrizioni di carattere generale, compositivo, tipologico e dimensionale, e materico, di seguito riportate:

- i paramenti murari saranno realizzati in laterizio completamente o parzialmente intonacato, con possibilità di paramenti parziali in faccia vista, con mattoni tipo a mano, e/o pietra;
- i colori si riferiranno comunque alla gamma cromatica tradizionale, senza un piano del colore definitivo ma con predilezione di colori neutri, per tinte cromatiche a bassa tonalità, facilmente integrabili nel contesto di intervento. Tali tinte i verranno realizzate con prodotti a base di calce o silicati di potassio, per favorire il rapporto tra le tonalità cromatiche e la permeabilità al vapore dei paramenti murari;
- la copertura degli edifici sarà realizzata normalmente con tetto a due e quattro falde, di adeguata inclinazione e nel rispetto dei vincoli di altezza previsti, e manto di copertura a prevalenza in coppi o tegole;
- Sono ammesse per parti degli edifici anche coperture piane o tonde se giustificate da motivi architettonici o da nuove esigenze legate a fonti di energia alternative, quali pannelli solari o fotovoltaici ecc.
- sono consentiti corpi fuoriuscenti dalle falde dei tetti per la realizzazione vani tecnici, anche per consentire l'alloggiamento centralizzato di apparecchiature evitando la proliferazione di componenti autonomi (in particolare in funzione di sistemi di climatizzazione e antenne satellitari). Tali corpi tecnici potranno utilmente contenere le apparecchiature necessarie al corretto funzionamento di sistemi di captazione dell'energia solare finalizzati al solare termico per riscaldamento dell'acqua sanitaria e/o fotovoltaico;
- e' prescritto l'uso dei serramenti esterni in legno o pvc, ad anta, raccolte a libro, a stecche o a scurone pieno. I colori per i serramenti sono il legno naturale o smaltato;
- è consentita la realizzazione di logge, aggetti per balconi, porticati, solette di copertura, ecc.,
- i davanzali dovranno essere in pietra, cemento o tavelle laterizie, sono vietati davanzali realizzati in mattoni posti a coltello, mentre è consentito la realizzazione di tipologie in lamiera o ferro integrate con il serramento, se giustificate da una determinata scelta architettonica progettuale;
- le ringhiere dovranno essere in ferro a disegno semplice;
- i comignoli dovranno essere a disegno semplice e contenuti nel numero;
- le antenne televisive dovranno essere centralizzate e nel numero di una per edificio;



e.- Altezza degli edifici.

Gli edifici dovranno avere una altezza massima di 6.5 mt, calcolata secondo quanto disposto da Art. 8.7 delle NTA del PRG vigente, con possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati dove l'andamento del terreno attuale lo consenta.

f.- Distanze.

I fabbricati e le loro pertinenze, oltre che al criterio di visuale libera, sono tenuti al rispetto della distanza minima di ml 5 dal confine di proprietà e di ml 10 tra i diversi fabbricati qualora le pareti contrapposte siano finestrate.

g.- Elementi architettonici.

Riguardo alla definizione dei particolari costruttivi architettonici si suggerisce la caratterizzazione esterna dei prospetti attraverso gli elementi tipici della tradizione architettonica del luogo.

i.- Parcheggi pubblici e privati.

Gli spazi di sosta di parcheggio pubblico (P1) e di parcheggio privato (P3) previsti e da prevedersi nel comparto sono i seguenti:

Parcheggi pubblici (P1) = Mq 236 pari a 20mq/100mq Su = per n.14 posti auto

Per quanto concerne la dotazione dei parcheggi privati (P3) le superfici minime e massime sono quelle riportate nei disposti del Art.5 delle NTA del PRG vigente.

- Art.14 -

Sistemazioni esterne dei lotti edificabili.

a.- Sistemazione del verde privato e degli spazi cortilivi pavimentati.

I concessionari richiedenti il titolo di Permesso di Costruire per la realizzazione delle nuove costruzioni residenziali dovranno porre particolare attenzione alla sistemazione del verde, seguendo le indicazioni rilasciate da Ufficio preposto del Comune di Quattro Castella,

Nei lotti 1-2-3 con particolare riferimento al confine sud del comparto di intervento e del nuovo edificato, dovranno essere poste a dimora essenze di siepi miste e arbusti al fine di mitigare gli interventi edilizi ed evitare che le nuove costruzioni si pongano in primo piano dal territorio agricolo confinante.

Sarà in ogni caso opportuno, per la piantumazione di essenze arboree, prediligere prevalentemente essenze autoctone a golia caduca seguendo, anche all'interno delle proprietà private dei lotti, una linea il più possibile omogenea volta a favorire l'inserimento dell'intervento nel contesto di appartenenza.

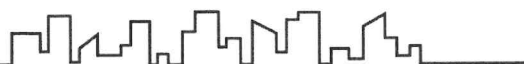
A riguardo, la pavimentazione delle stesse aree cortilive debbono essere a basso impatto ambientale, tipo acciottolato, autobloccanti o in pietra.

b.- Recinzioni e cancelli di ingresso

I cancelli e le recinzioni, da prevedersi in modo uniforme per tutto il comparto di intervento, sono da prevedersi come segue:

- sulla viabilità pubblica in muretti intonacati con altezza massima di 50 cm e sovrastante copertina e cancellate in ferro con altezza massima di 120 cm

sul verde pubblico, sul confine tra i lotti e sui lati Nord Est del Piano le recinzioni dovranno essere in rete metallica plastificata di colore verde accostate con siepi o cespugli di varie essenze autoctone.



c.– Barriere architettoniche.

L'istanza di Permesso di costruire dovrà essere corredata da tutti gli elaborati previsti dalle vigenti norme in materia e dovrà contenere gli elementi dimostrativi dei requisiti prescritti dalla legge 13/89 in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

d.– Reti tecnologiche.

Le acque nere come previsto in progetto, sono convogliate nella rete della fognatura comunale. All'uopo dovranno essere chiaramente adottati, in fase esecutiva, da parte dei privati gli opportuni accorgimenti per il sifonamento di tali condotte.

Le acque bianche, come da accordi previsionali con gli Enti di appartenenza Servizio di Bacino ed Iren, andranno convogliate, con gli accorgimenti del caso, nel Rio Formica.

Le tubazioni fognarie (bianche e nere) dovranno essere realizzate in modo da garantire l'impermeabilità delle stesse, particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione dei pozzetti che in nessun caso potranno essere a perdere nel terreno circostante, così da scongiurare infiltrazioni inquinanti nelle falde presenti.

- Art.15 -

Disposizioni finali e richiamo leggi vigenti.

Per quanto non espressamente trattato dalle presenti norme si rinvia a tutte le prescrizioni contenute nel PRG vigente, prima dell' adeguamento alla D.A.L. N° 279 del 04/02/2010 approvata in Consiglio Comunale n° 4 del 23/01/2014. , nel Regolamento Edilizio e di igiene e le eventuali altre norme e prescrizioni di strumenti sovracomunali vigenti al momento della richiesta di titolo abilitativo.

TITOLO III PRESCRIZIONI ESECUTIVE

La realizzazione delle sedi stradali, come definito nelle tavole esecutive allegate, dovrà avvenire a perfetta regola d'arte, assicurando il corretto deflusso delle acque meteoriche e la stabilità dei manufatti secondo le prescrizioni costruttive indicate nei progetti esecutivi.

La pavimentazione del posto auto dovrà essere realizzata in ogni caso con materiale permeabile.

La realizzazione del verde pubblico consisterà nella livellazione del terreno vegetale esistente e nella formazione di un manto erboso omogeneo, nonché nella messa a dimora di essenze arboree ed arbustive come concordato con gli uffici competenti.

La realizzazione sarà a cura del lottizzante, come previsto nella Convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Sia nelle zone a verde pubblico, sia nelle zone a verde privato devono essere piantati prevalentemente alberi a foglia caduca nelle essenze autoctone più diffuse nella regione.

Si porrà particolare attenzione alla dotazione degli elementi di arredo, quali panchine pubbliche, segnaletica ed alle attrezzature tecnologiche a servizio delle infrastrutture principali e dove previsti, quali quadri di comando per la pubblica illuminazione, armadietti di smistamento linee Telecom, Enel ecc.

(aggiornata al 23/09/2014)

Studio



BURANI FRATTI Associati

Via M. di Canossa 8 – 42020 Quattro Castella (RE) Tel. 0522 887109 – Fax 0522 258547 – www.buranifratti.it – email studio@buranifratti.it