

COMUNE DI CASTELLARANO
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

**PROGETTO DI INQUADRAMENTO URBANISTICO DI AREA
IN ZONA OMOGENEA "B" SOGGETTA A COMPARTO UNITARIO
DI INTERVENTO DIRETTO-CD 26**

Località:
Roteglia, via Radici in Monte

Progettista:
Dott. Ing. Danilo Dallari
via Radici Nord 1/d
42014 Castellarano (RE)

Proprietà:
CCFS Immobiliare s.p.a.
Piccinini Elisa
Piccinini Michela

OGGETTO: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA: Febbraio 2015
--	-------------------------------

AII.C



STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI

VIA RADICI NORD, 1/D 42014 CASTELLARANO (RE) TEL 0536.858929 P.I. 01731930358

studio@dallarifregni.it

ARTICOLO. 1-CAMPO DI APPLICAZIONE.

Le presenti norme riguardano il comparto CD 26 di Roteglia identificato catastalmente al foglio 54 mappali 81, 163, 164, 165 e 166.

L'area è classificata nel vigente P.R.G in "Zona B" soggetta a comparto unitario d'intervento diretto-CD26.

ARTICOLO 2-ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

Gli elaborati di progetto sono i seguenti:

All. A: Relazione tecnica descrittiva;

All. B: Documentazione Fotografica;

All. C: Norme di attuazione

All. D: Bozza di convenzione;

All. E: Perizia geologica;

All. F: Relazione L 13/89;

All. G: Computo metrico opere di urbanizzazione;

Tav.01: Estratto di PRG vigente 1:2000,

Estratto di mappa catastale 1:2000;

Tav.02: Planimetria e profili stato attuale 1:200;

Tav. 03: Planimetria di progetto 1:250;

Tav. 04: Planimetria di progetto quotata con segnaletica e toponomastica 1:250;

Tav. 05: Profili di progetto 1:250;

Tav. 06: Planimetria di progetto quotata con segnaletica e toponomastica 1:250;

Tav. 07: Planimetria reti tecnologiche: Telecom, Enel e Illuminazione Pubblica 1:250;

Tav. 08: Planimetria reti tecnologiche: Gas, Acqua e Irrigazione verde pubblico 1:250;

Tav. 09: Planimetria rete fognaria 1:250;

Tav. 10: Particolari costruttivi opere in cessione 1:250;

Tav. 11: Tipi edilizi 1:200;

Tav. 12: Planimetria verde pubblico 1:250;

Tav. 13: Planimetria con individuazione aree di cessione 1:250;

Tav. 14: Planimetria stralci funzionali 1:250.

ARTICOLO 3-PARAMETRI EDIFICATORI DEL COMPARTO.

L'edificazione all'interno dei lotti avverrà secondo i parametri e le prescrizioni della tabella riportata nella Tav. n° 04 Planimetria di progetto.

L'individuazione dei lotti è indicativa e la forma e numero potrà essere modificata in fase di progettazione degli edifici, nel rispetto degli standard urbanistici previsti dal CD26.

Le norme di P.R.G. vigente prevedono un volume utile massimo pari a 4.205 mc. Il progetto prevede una riduzione di volume pari a 930 mc per delocalizzazione su altro ambito. La mancata delocalizzazione su altro ambito può consentire l'utilizzo di tale volumetria, 930 mc, all'interno dello stralcio 1 del presente CD26, previa approvazione di apposita variante al progetto di inquadramento urbanistico CD26.

ARTICOLO 4-DESTINAZIONI D'USO.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dalle N.T.A. del P.R.G. vigente relativamente alle Zone tipo B (Art. 18.5 NTA del PRG Vigente); in caso di usi diversi dal residenziale si dovrà procedere alla verifica dello standard di parcheggio pubblico PU1 come da art.5 delle NTA del PRG.

ARTICOLO 5-RECINZIONI, CANCELLI E ACCESSI CARRAI.

Le recinzioni sui fronti principali dei lotti saranno costituite da un basamento in cemento armato faccia-vista o intonacato e soprastante cancellata in acciaio zincato e verniciato, mentre quelle tra spazi privati potranno essere costituite da filette con siepi o rete metallica.

I cancelli carrai e pedonali dovranno essere uniformati alla tipologia utilizzata per la cancellata della recinzione.

Gli accessi carrai e pedonali ai singoli lotti sono riportati nella Tavola n° 04: il numero e la posizione degli accessi pedonali e carrai è da ritenersi indicativa.

ARTICOLO 6-CARATTERISTICHE EDIFICI.

Le finiture esterne dovranno essere improntate ad ottenere il decoro e la durabilità dell'opera tali da preservarla da un rapido invecchiamento e/o degrado.

Le facciate esterne dell'edificio dovranno essere realizzate preferibilmente con finitura ad intonaco tinteggiato, con parti rivestite in mattone faccia-vista o pietre naturali, compatibili con l'architettura dell'edificio stesso.

I serramenti dovranno essere realizzati in legno, preferibilmente laccato di colore chiaro, o alluminio elettrocolorato (bianco per i serramenti e grigio chiaro per gli scuretti esterni).

Le parti aggettanti dei cornicioni potranno essere realizzate in conglomerato cementizio armato trattato con vernici protettive o in legno.

I percorsi interni dovranno essere pavimentati con blocchetti in cemento, porfido, palladiana o pietra; i cordoli di marciapiedi ed aiuole dovranno essere realizzati in porfido o in calcestruzzo prefabbricato.

La copertura dell'edificio dovrà essere prevalentemente a falde, con manto in laterizio o altri materiali da indicare in sede di Permesso di Costruire .

In fase di progetto degli edifici, dovranno essere tenute in considerazione tutte le indicazioni contenute nella relazione geologico-geotecnica, allegata al progetto di inquadramento urbanistico, che assumono carattere di cogenza.

Le aree verdi di pertinenza del fabbricato dovranno essere mantenute in condizioni di decoro e di ordine e sulle stesse è vietata l'installazione di depositi di materiale di qualsiasi tipo sia a cielo aperto che protetti da tettoie o da box, esclusi gli arredi da giardino.

Dovrà essere rispettata la quantità minima di aree permeabili pari al 30% della Sf.

ARTICOLO 7-SISTEMAZIONE AREA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO.

Il progetto prevede l'individuazione di aree a verde pubblico che ricomprendono una fascia posta lungo via Radici in Monte ed una fascia posta parallelamente alla strada interna di lottizzazione.

La scelta delle essenze ad alto fusto dovrà preferibilmente essere effettuata tra quelle di tipo autoctono quali Aceri, Frassini e Olmi.

Per le aiuole in progetto, realizzate a margine del pedonale, è prevista la messa a dimora d'essenze arbustive quali Rose White, Viburnum Davidii, Lonicera Nitida Maigrun e Abulia Nana.

ARTICOLO 8-LEGGE 13/89.

Percorsi:

Saranno predisposte rampe di pendenza inferiore all'8% e raccordate in maniera continua con il piano carrabile ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorderà con il livello stradale, o sarà interrotto da un passo carrabile. Le intersezioni tra percorsi pedonali e zone carrabili saranno opportunamente segnalate anche ai non vedenti.

Eventuali variazioni di livello dei percorsi (non superiori a 2,5 cm) saranno preventivamente evidenziate con materiali dalle differenti caratteristiche cromatiche, acustiche e di scabrosità superficiale.

Marciapiedi:

Avranno una larghezza pari a 1,50 m, saranno realizzati con pavimentazione antisdrucchiolevole. Eventuali differenze di livello saranno contenute in maniera tale da non causare ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote.

Parcheggi:

E' previsto un posto auto riservato gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili. Per facilitare l'individuazione del posto auto per disabili l'area sarà dotata di un adeguata segnaletica verticale ed orizzontale.

ARTICOLO 9-OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno realizzate a carico del soggetto attuatore, o suoi aventi causa, in accordo con le aziende e/o enti erogatori di pubblici servizi (ENEL, IREN, TELECOM, ...) e comunque secondo quanto stabilito nella convenzione urbanistica stipulata dalla ditta Attuatrice con il Comune di Castellarano.

Sono a carico dei titolari del Permesso di Costruire gli oneri necessari per il ripristino delle opere, che per effetto degli allacciamenti dei servizi, o comunque per l'esecuzione di opere o lavori interni ai lotti, dovessero risultare danneggiate o comunque manomesse.

ARTICOLO 10-MODIFICHE AL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO.

Il progetto di Inquadramento urbanistico potrà subire esclusivamente modifiche marginali, che in fase esecutiva si dovessero rendere necessarie per esigenze tecniche non prevedibili in fase di progetto, tali da non modificare in modo sostanziale l'assetto urbanistico dell'area.

Il progetto delle reti tecnologiche potrà subire variazioni a seguito di accordi con gli enti erogatori di servizi.

I parcheggi di urbanizzazione primaria potranno essere realizzati in posizione leggermente diversa da quella prevista sulle tavole di progetto, per consentire modifiche negli accessi ai lotti.

Il numero e la dimensione dei lotti edificabili potranno subire modifiche nel rispetto degli standard complessivi previsti.

Deve in ogni caso essere rispettata la quota minima di parcheggi così come enunciata all'art. 3 delle presenti norme.

Castellarano, 26/02/2015

Il progettista

Dott. Ing. Danilo Dallari