

COMUNE DI CASTELLARANO
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

PUA IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO EX PP32

Committente:
CCFS IMMOBILIARE s.p.a.

Località:
Castellarano, Via S. Caterina

Progettista:
Dott. Ing. Danilo Dallari
Via Radici Nord, 1/D
42014 Castellarano (RE)

OGGETTO: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA: Giugno 2020
-------------------------------------------------	-----------------------------

All.C



Art. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme riguardano un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Castellarano al foglio 40 mappali 523, 539, 540, 545, 571, 586, 587, 592, 593, 594, 595, 597, 598, 599, 600, 604, 617, 618, 619 e 620 classificata nel vigente P.S.C.-R.U.E del Comune di Castellarano in "Ambito urbano residenziale in corso di formazione o confermati nel loro impianto normativo originario" [Auc(d)] oggetto di accordo sottoscritto per una superficie complessiva pari a mq 20.256.

Art. 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 E bis: Relazione geologica integrativa di verifica della compatibilità dell'intervento alle condizioni di pericolosità sismica locale

All. F: Relazione L.13/89;

All.G: Computo metrico opere di urbanizzazione;

Tav.01: Estratto di mappa catastale 1:2000;

Stralcio R.U.E. vigente 1:2000,

Tav.02: Planimetria stato legittimato, 1:500;

Tav 03: Profili stato di legittimato, 1:500;

Tav 04: Planimetria di progetto, 1:500;

Tav 05: Profili di progetto 1:500;

Tav 06: Planimetria di progetto quotata con segnaletica e toponomastica 1:500;

Tav 07: Planimetria reti tecnologiche: Telecom, Enel e Illuminazione Pubblica, 1:500;

Tav 08: Planimetria reti tecnologiche: Gas, Acqua e Irrigazione verde pubblico, 1:500;

Tav 09: Planimetria rete fognaria, 1:500;

Tav 10: Particolari costruttivi opere urbanizzazione, varie;

Tav 11: Particolari costruttivi opere urbanizzazione sezione esecutiva, 1:100;

Tav 12: Planimetria verde pubblico 1:500;

Tav 13: Planimetria con individuazione aree di cessione 1:500;

Tav 14: Planimetria sovrapposizione dissesti 1:1000;

Tav 15: Planivolumetrico 1:1000

Art. 3 PARAMETRI EDIFICATORI DEL COMPARTO

L'edificazione all'interno dei lotti individuati dal presente progetto, avverrà secondo i parametri e le prescrizioni riportate nella tabella della Tav. 04 Planimetria di progetto, così come meglio specificato di seguito:

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI

	DATI DA NORME TECNICHE	DATI PUA APPROVATO
S.t.	20.256 mq	20.256 mq
I.t.	0,484 mc/mq	0,484 mc/mq
S.f.		9.420 mq
S.U.	$2.617+300*+200**=3.117$ mq	≤ 3.117 mq
V. max.	$3.117 \times 3,15=9.819$ mc	≤ 9.819 mc
S.n.r	per usi condominiali=20%SU per abitazioni mono-bifamiliari=30%SU	per usi condominiali< 20%SU per abitazioni mono-bifamiliari<30%SU
PU1	$4mq/100mc \times VU=4/100 \times 9.819=393$ mq $393/12,5=31$ p.a. oppure 1 p.a./alloggio	33 p.a.
VU1 Aree U2	VERDE PUBBLICO INTERNO AL COMPARTO (L.R.47/78) VU1=10 mq/100 mcxVU=10/100x9.819 mc=982 mq U2=20 mq/100 mcxVU=20/100x9.819 mc=1.964 mq TOT VU1+U2=30 mq/100 mcxVU= 2.946 mq	TOT. VU1+U2=32x6+12+23+1.936+ 1.520+30+80+480+1.597=5.760 mq 5.134+6.727= 11.861 mq 5.760+11.861= 17.621 mq
	VERDE PUBBLICO ESTERNO (RUE) = 11.727 mq	
	V.P. TOT. DA NORME=5.831+11.727= 17.558 mq	
P.3	2 p.a. per alloggio	2 p.a. per alloggio
S.coperta	≤40%Sf	≤40%Sf
S.permeabile	≥30%Sf	≥30%Sf
N°max piani utili	2 piani utili fuori terra + 1 piano servizi interrato/seminterrato a quota strada	2 piani utili fuori terra+1 piano servizi interrato/seminterrato a quota strada
H max	≤9,00 m	≤9,00 m
N°max alloggi	$9.819/250=39$ alloggi	33
Visuale libera:	>0,5	>0,5
D min. confini	> 5,00 m	> 5,00 m
D min. edifici	≥ 10,00 m	≥ 10,00 m

TABELLA PARAMETRI LOTTI (Sup.lotti indicativa e suscettibile di variazione)

LOTTO	S.f. LOTTI (mq)	S.U. (mq)	V.U. (mc)	D min confine	Sup. perm. 30%S.f.	Sup. coperta 40%S.f.
1	936 mq	370 mq	819,00 mc	5,00 m	281 mq	374 mq
2	602 mq	180 mq	740,25 mc	5,00 m	180 mq	240 mq
3	702 mq	235 mq	740,25 mc	5,00 m	211 mq	280 mq
4	702 mq	235 mq	740,25 mc	5,00 m	211 mq	280 mq
5	803 mq	235 mq	740,25 mc	5,00 m	241 mq	321 mq
6	600 mq	180 mq	740,25 mc	5,00 m	180 mq	240 mq
7	703 mq	215 mq	677,25 mc	5,00 m	211 mq	280 mq
8	706 mq	215 mq	677,25 mc	5,00 m	212 mq	283 mq
9	830 mq	257 mq	809,55 mc	5,00 m	249 mq	332 mq
10	2.836 mq	995 mq	3.134,25 mc	5,00 m	851 mq	1.134 mq
TOTALE	9.420 mq	3.117 mq	9.818,55 mc			

La distanza minima della parte in elevazione degli edifici dai confini dei lotti non potrà essere inferiore a m 5,00. Sui fronti nord dei lotti potranno essere realizzate autorimesse fuori terra ad una distanza non inferiore di 1,5 m dai confini come individuato nella tavola 04 di progetto.

Gli edifici in progetto dovranno rispettare l'indice di visuale libera pari a 0,5 rispetto ai confini dei lotti, ad eccezione di eventuali autorimesse realizzate sui fronti nord dei lotti; l'indice di visuale libera tra fabbricati dovrà essere maggiore o uguale a 0,5. La distanza minima tra fabbricati o tra pareti finestrate dello stesso edificio non potrà essere inferiore a m. 10.

Il progetto individua n° 10 lotti edificabili; per ciascun lotto è stabilito il valore di S.U. e V.U. ammissibile che può essere aumentato o diminuito, mantenendo in essere complessivamente il valore totale di S.U. prevista nel PUA, senza che questo costituisca variante al PUA.

E' inoltre consentito il trasferimento di volumetria da un lotto ad un altro fino ad un massimo del 40% del volume massimo ammesso sul lotto ricevente, senza che questo costituisca variante al PUA.

E' consentito altresì modificare le dimensioni e il numero dei lotti nel rispetto degli standard complessivi.

Il numero massimo di alloggi è pari a: $V. \text{ compl.} / 250 \text{ mc} = 9.819 / 250 = 39$ alloggi.

Il PUA in variante prevede un numero massimo di alloggi pari a 33.

Il volume medio di 250 mc per alloggio dovrà essere rispettato all'interno di ogni singolo edificio o di ogni singolo lotto; nel caso di accorpamento di due o più lotti il numero massimo di alloggi è dato dalla somma del numero di alloggi previsti sui singoli lotti.

In fase di progettazione degli edifici dovranno essere tenuti in considerazione miglioramenti degli standard ambientali di base rispetto a quanto previsto dalla Legge 192/2005.

In fase di progettazione degli edifici dovranno essere tenute in considerazione tutte le indicazioni contenute nelle relazioni geologico-geotecniche, che assumono pertanto carattere di cogenza.

Art. 4 DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dalle N.T.A. del P.R.G. previgente relativamente alle zone residenziali; in caso di usi diversi dal residenziale si dovrà procedere alla verifica dello standard di parcheggio pubblico PU1.

Art. 5 RECINZIONI, CANCELLI E ACCESSI CARRAI

E' vincolante l'attuazione degli interventi edificatori nel rispetto dei profili di progetto che impongono la realizzazione del muro sul fronte strada, di altezza media pari a 1,80 m, salvo zone limitate del fronte, dove, per esigenze estetiche o per compensare dislivelli rispetto al piano stradale o al marciapiede, può essere realizzato con altezze maggiori.

Per il lotto 10 è ammessa la realizzazione di recinzione con altezza maggiore in grado di compensare le quote e i dislivelli naturali del terreno.

Il muro dovrà essere realizzato in cemento armato, a vista con tavole verticali.

I cancelli carrai e pedonali dovranno avere altezza pari a quella del muro di recinzione sul fronte strada e devono essere realizzati in acciaio zincato colorato sui toni del grigio, con lamiera cieca. La loro posizione è da ritenersi indicativa.

In sede di richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione degli interventi edilizi, potranno essere operate modifiche relative al posizionamento degli accessi carrai e pedonali, nel rispetto del numero di parcheggi complessivo previsto nel progetto approvato, senza che ciò costituisca variante al Piano Particolareggiato.

Art. 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; in alternativa potrà essere utilizzato anche altro tipo di materiale (mattoni faccia-vista o pietre naturali), compatibili con l'architettura dell'edificio stesso.

I serramenti dovranno essere realizzati in legno, pvc o alluminio.

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

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

Le aree verdi dei fabbricati 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 box o da tettoie, esclusi gli arredi da giardino.

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

Art. 7 SISTEMAZIONE AREA A VERDE PUBBLICO

Il progetto prevede l'individuazione di aree a verde pubblico interne al comparto che ricomprendono aiuole piantumate a lato dei percorsi pedonali ed aree verdi sui lati est ed ovest del comparto.

Verranno piantumate essenze scelte tra quelle della tradizione della bassa collina reggiana, quali ad esempio: *Morus fruitless*, *Malus floribunda*, *Parrotia persica*, *Carpinus betulus* a sespuglio, *Pyrus calleryana* "chanticleer", *Quercus robur*, *Tilia cordata* "greenspire", *Cornus* spp.

Per le aiuole realizzate a lato dei percorsi pedonali e a lato strada è prevista la messa a dimora di essenze arbustive quali *Lonicera pileata* "maigrun" e *Miscanthus sinesis* "gracilimus".

Il progetto prevede la cessione di aree verdi esterne al comparto. L'area verde posizionata a ovest del comparto sarà oggetto di riforestazione attraverso piantumazione di specie autoctone.

Le aree a verde pubblico o di forestazione ricadenti in frana attiva o nella relativa fascia di rispetto non potranno essere dotate di attrezzature per la fruizione pubblica.

Art. 8 LEGGE 13/89

Percorsi:

Saranno predisposte rampe di pendenza contenuta e raccordate in maniera continua con il piano carrabile ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorderà con il livello stradale. I passi carrabili non interromperanno la continuità del piano del marciapiede per favorire i pedoni e le persone con ridotta capacità motoria.

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 antidrucciolevole (autobloccanti). Eventuali differenze di livello saranno contenute in maniera tale da non causare ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote.

I grigliati utilizzati nei calpestii avranno maglie con vuoti tali da non costituire ostacolo rispetto a ruote, bastoni di sostegno e simili.

Parcheggi:

E' previsto un posto auto riservato gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili ogni 25 posti auto. Per facilitare l'individuazione del posto auto per disabili l'area sarà dotata di un adeguata segnaletica verticale ed orizzontale.

Art. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno realizzate dalla ditta proprietaria dell'area o suoi aventi causa, in un unico intervento, articolato in rapporto alle esigenze di esecuzione a regola d'arte ed alle disponibilità delle aziende e/o enti erogatori di pubblici servizi (ENEL, ENIA, TELECOM,...) e comunque secondo quanto stabilito nella convenzione urbanistica stipulata dai proprietari dell'area 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.

Art. 10 MODIFICHE AL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il progetto di PUA potrà subire 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 potranno essere realizzati in posizione leggermente diversa da quella prevista sulle tavole di progetto, per consentire modifiche negli accessi ai lotti.

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

La modifica ai singoli lotti relativamente al numero, superficie fondiaria, superficie utile e volume utile che non richiedono aumento di standard urbanistici rispetto al progetto approvato, non costituisce variante al PUA.

Art. 11 AREE A VERDE PRIVATO

Nelle aree destinate a verde privato possono essere realizzate/installate tutte le strutture accessorie di arredo e di servizio quali:

- a) Sistemazione di aree a verde privato comportanti abbattimento di alberature soggette a salvaguardia;
- b) Installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili o frangisole, applicate a edifici o su supporto autonomo;
- c) Installazione di elementi arredo per la residenza:
- pergolati interamente scoperti secondo la definizione della DAL 279/2010 della Regione Emilia Romagna;
 - casetta di giardino: struttura chiusa in legno, prefabbricate e non, ad uso ricovero attrezzi da giardino o gioco bimbi dotata di copertura a falda/e inclinata/e posta in opera senza l'ausilio di struttura di fondazione. Il manufatto deve essere collocato nell'area di pertinenza dei fabbricati in modo autonomo rispetto agli edifici principali, in posizione tale da non costituire ostacolo visivo alla pubblica circolazione;
 - elementi in telo e struttura metallica, a soffietto, per la copertura di automezzi del tipo amovibile;
 - ombrelloni, teli tesi;
 - gazebo: chiosco da giardino, dotato di copertura a falda/e inclinata/e ed aperto su tutti i lati (compreso le tensostrutture), costruito in legno, ferro o altro materiale destinato al soggiorno di persone. La posa in opera della struttura può avvenire mediante semplice appoggio, fissaggio con bulloni o infissione al suolo dei montanti verticali attraverso sistemi che non richiedono l'esecuzione di opere di fondazione o murarie;
 - serra amatoriale: struttura ad uso coltivazione fiori e piante costruita in ferro, legno o alluminio con pareti e tetto in materiale trasparente. La posa in opera della struttura può avvenire mediante semplice appoggio, fissaggio con bulloni o infissione al suolo dei montanti verticali attraverso sistemi che non richiedono l'esecuzione di opere di fondazione o murarie, collocato nell'area di pertinenza dei fabbricati in modo autonomo rispetto agli edifici principali, in posizione tale da non costituire ostacolo visivo alla pubblica circolazione;
 - barbecue-forno: manufatto prefabbricato o realizzato in opera in calcestruzzo, ferro, muratura o altro materiale, utilizzato per la cottura dei cibi;
 - fontane, sculture, arredi mobili per la seduta e il gioco dei bambini.

La costruzione di manufatti accessori è consentita nella misura massima di 18 mq per fabbricato (unifamiliare, bifamiliare, plurifamiliare, schiera, condominio), nel rispetto delle ulteriori indicazioni di seguito riportate:

- pergolati e gazebi aventi superficie massima pari a 9 mq ed altezza massima di 2.20 ml possono essere realizzati e/o installati liberamente;
- cassette da giardino aventi superficie massima pari a 6 mq ed altezza massima di 2.2 ml possono essere realizzate e/o installate liberamente;
- barbecue e/o forni aventi superficie massima pari a 3 mq possono essere realizzati e/o installati liberamente;
- pergolati, gazebi, cassette da giardino, serre amatoriali, barbecue e forni aventi superfici e/o altezze maggiori devono essere realizzati e/o installati previo presentazione, da parte del proprietario o dell'avente causa, di apposito titolo abilitativo nel rispetto di quanto stabilito dalle presenti norme.

Per superficie, di cui sopra, si intende l'area risultante dalla proiezione, sul piano orizzontale, della struttura con l'esclusione di eventuali sporti di gronda.

L'altezza deve essere calcolata come differenza tra la quota del bordo superiore della linea di gronda e la quota del terreno.

I manufatti di cui sopra dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 1,5 m dai confini di proprietà. E' tuttavia consentita la realizzazione, qualora esista accordo scritto tra le ragioni confinanti, a distanze inferiori.

I manufatti dovranno essere costruiti, in ogni caso, con materiali idonei e tipologie appropriate al decoro urbano, alle caratteristiche architettoniche degli edifici circostanti ed alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche della zona.

I barbecue in muratura dovranno infine essere realizzati e collocati in modo tale da non arrecare danno alle unità immobiliari e agli spazi limitrofi.

- d) Installazione in aree verdi private di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensioni non superiori a 20 mq e di piscine fisse interrate di dimensioni non superiori a 40 mq, di campi da bocce singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda significativi movimenti di terra e senza alcuna attrezzatura impiantistica realizzata fuori terra.
- e) Realizzazione di manufatti temporanei stagionali di modesta dimensione

Gli interventi di cui al presente articolo non sono soggetti a titolo abilitativo edilizio.

Castellarano, 04/06/2020

Il progettista
Dott. Ing. Danilo Dallari