

luogo: via Radici in Piano, località Tressano, Castellarano

soggetto attuatore: Finice srl, via Sicilia, Reggio Emilia

progetto architettonico
ARTEAS PROGETTI
architetto Paolo Soragni
con
architetto Ilaria Manotti

A.O. ambito AeR 1
di iniziativa privata
località Tressano

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

12.2020 Aggiornamento in seguito alle oss. del Comitato Urbanistico di Area vasta



Indice

Indice.....	1
Art. 1 Oggetto e campo di applicazione delle norme tecniche di attuazione	2
Art. 2 Documenti ed elaborati costituenti l'A.O.....	2
Art. 3 - Attuazione dell'A.O.....	3
Art. 4 - Dati urbanistici	3
Art. 5 - Zonizzazione	5
Art. 6 – Interventi ammessi e destinazioni d'uso insediabili	7
Art. 7 – Opere di urbanizzazione.....	7
Art. 8 - Spazi a verde	7
Art. 9 - Abitabilità e agibilità dei fabbricati	8

Art. 1 Oggetto e campo di applicazione delle norme tecniche di attuazione

Le presenti norme tecniche di attuazione (NTA) regolamentano gli interventi di urbanizzazione e di edificazione nell'ambito del piano particolareggiato di iniziativa privata denominato AeR1 (Ambiti di espansione residenziale da attuare attraverso il POC) e di un'area con edifici residenziali ad intervento diretto individuati dal vigente RUE del Comune di Castellarano come Ambito urbano consolidato.

Il 18 settembre 2018 con la Deliberazione della Giunta Comunale n.84 è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "ex P.P.33".

L'ambito oggetto del presente A.O. si trova in adiacenza all'ex P.P. 33 e ne rappresenta il completamento.

La variante urbanistica adottata con D.C.C. n. 83 del 29/09/2012, infatti, prevedeva di classificare in "Zona Omogenea di tipo C" una superficie pari a 20.240,00 mq; a seguito delle osservazioni formulate dalla Giunta Provinciale nella seduta del 20/11/2013 delibera n. 282 l'area agricola interessata dalla variante urbanistica è stata limitata ad una superficie pari a circa 12.800,00 mq. riducendo così la previsione di ampliamento della zona residenziale corrispondente all'exP.P.33.

L'ambito oggetto del presente Piano, che comprende un'area individuata dal PSC come zona AeR1 (Ambiti di espansione residenziale da attuare attraverso il POC) e rappresenta, il completamento del comparto urbanistico dell'ex P.P.33 su cui verrà attuato, come da Proposta di Accordo Operativo, a completamento della previsione del PRG, la Superficie Complessiva originariamente disponibile.

Art. 2 Documenti ed elaborati costituenti l'A.O.

Allegati

- Relazione Tecnica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Accordo Operativo
- Documentazione fotografica
- Relazione economico finanziaria
- Relazione Geologica
- Allegati autorizzazioni enti
- Valutazione previsionale di Clima Acustico
- Documento di Valsat
- Cronoprogramma

- Tav. 01 Inquadramento urbanistico
- Tav. 02 Rilievo piano altimetrico, profili e sezioni
- Tav. 03 Regime delle proprietà e aree di cessione
- Tav. 04 Planivolumetrico e tipologie edilizie

Tav. 05	Planimetria quotata
Tav. 06	Zonizzazione e tabelle dati tecnici
Tav. 07	Profili e sezioni di progetto
Tav. 08	Reti fognarie acque bianche e nere
Tav. 09	Planimetria rete energia elettrica
Tav. 10	Planimetria rete pubblica illuminazione
Tav. 11	Planimetria rete Telecom
Tav. 12	Planimetria reti gas-acqua
Tav. 13	Planimetria rifiuti solidi urbani
Tav. 14	Planimetria segnaletica
Tav. 15	Planimetria del verde, impianto di irrigazione e arredo urbano
Tav. 16	Particolari costruttivi
Tav. 17	Foto inserimento
Tav. 18	Tipologie edilizie

Art. 3 - Attuazione dell'A.O.

Gli strumenti attuativi dell'A.O. sono:

- Permesso di costruire per i fabbricati.

I soggetti attuatori potranno intervenire nella realizzazione degli edifici contestualmente alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione.

In ogni caso, l'attuazione dell'A.O. avverrà nel rispetto delle normative vigenti e delle autorizzazioni degli Enti competenti per le reti infrastrutturali.

Art. 4 - Dati urbanistici

I dati quantitativi e gli indici e i parametri urbanistici di P.P. sono riportati nelle seguenti tabelle:

		AREA AeR 1	
INDICI	UNITA' MISURA	dati da PSC Scheda ambito AeR1 (Scheda n.07 PSC)	PROGETTO A.O. AeR1
S.T.	mq	12.990	12.990
S.f.	mq	10.215	8.384
S.C.	mq	2.421,9	2.421,9
PU1 Parcheggi pubblici	n° parcheggi	13 parcheggi	19 parcheggi (475 mq)
Verde U1(VP)	mq	0 (già realizzato in PP33)	2.212
Viabilità pubblica	mq	/	1.919
Totale aree di cessione	mq	2.775	4.606
P pertinenza	n°	min 2 posti auto per alloggio nel lotto	min 2 posti auto per alloggio nel lotto
S. coperta	%	max 40% Sf	max 40% Sf
S. perm.	%	min 30% Sf	min 30% Sf
n° max alloggi	n°	/	14-22
n° max piani	n°	/	≤ 2 piani utili fuori terra + 1 piano seminterrato/interrato per servizi
H max.	m	/	7,50
D min. conf.	m	/	5,00

Tabella 1 parametri urbanistici

LOTTO	S.f. (mq)	S.C. (mq)	n° alloggi
1	958 mq	212.10 mq	1/2 alloggi
2	958 mq	212.10 mq	1/2 alloggi
3	848 mq	212.10 mq	1/2 alloggi
4	968 mq	212.10 mq	1/2 alloggi
5	832 mq	212.10 mq	1/2 alloggi
6	735 mq	212.10 mq	1/2 alloggi
7	724 mq	212.10 mq	1/2 alloggi
8	953 mq	212.10 mq	1/2 alloggi
9	1.408 mq	725,10 mq	6 alloggi
TOTALE	8.384 mq	2.421,9 mq	14/22 alloggi

Tabella 2 parametri edilizi

Gli edifici in progetto dovranno rispettare l'indice di visuale libera pari a 0,5 rispetto ai confini dei lotti o dalla sede stradale, secondo le indicazioni riportate negli elaborati grafici costituenti il Piano particolareggiato. La distanza minima tra pareti finestrate dei fabbricati dovrà essere almeno pari a 10 metri.

È consentito il trasferimento della superficie da un lotto ad un altro interni al Piano particolareggiato nella misura massima del 25% della stessa, senza che tale trasferimento costituisca variante al Piano particolareggiato.

Il numero massimo di alloggi consentiti all'interno del presente comparto varia da un minimo di 14 ad un massimo di 22 alloggi nella misura dell'effettiva edificazione dell'adiacente comparto denominato "ex P.P.33", fermo restando che il numero complessivo di alloggi di entrambi i comparti è pari a 34.

Dovrà essere garantita la permeabilità di almeno il 30% della Sf residenziale di cui il 50% a verde profondo e il 10% della Sf a verde condominiale.

In fase di progettazione degli edifici dovranno essere tenuti in considerazione miglioramenti degli standard ambientali previsti dal D.Lgs. 192/2005 e s.m.i..

In fase di progettazione degli edifici dovranno essere rispettate tutte le indicazioni contenute nelle relazioni geologiche-geotecniche, che assumono carattere di cogenza.

Gli interventi edilizi dovranno adottare le misure di riduzione dei consumi idrici di cui all'art.85 comma 7 lett. b2) del PTCP secondo quanto disposto dal RUE.

Inoltre in ottemperanza di quanto disposto dall'art. 42 comma 8 lett.d) delle NA del PTCP l'intervento dovrà prevedere quanto segue:

- una adeguata integrazione dell'insediamento con il tessuto esistente, rispettandone la logica insediativa e, dal punto di vista distributivo, il rispetto dell'andamento naturale del terreno;
- la riduzione dell'impatto visivo dei fabbricati e delle scelte compositive coerenti con le tipologie tradizionali locali, anche reinterpretate in chiave moderna,
- le aree pertinenziali degli edifici dovranno essere prevalentemente sistemate a verde, assicurando un elevato indice di permeabilità, ed essere piantumate con nuova vegetazione con funzione di raccordo tra l'edificio e l'intorno.

L'A.O. dovrà inoltre verificare:

- il corretto orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare,
- l'adozione di schermature naturali e/o artificiali a protezione dell'irraggiamento solare, o altre forme altrettanto efficaci (pergolati, arretamenti, ecc.),
- l'adozione di sistemi di produzione di energia alternativa con sistemi fotovoltaici,
- l'obbligo di realizzare edifici certificabili almeno di classe energetica B regionale,
- l'uso di materiali e tecniche costruttive a basso o nullo contenuto di sostanze nocive.

Art. 5 - Zonizzazione

Il progetto è articolato nelle seguenti zone, come graficizzato negli elaborati grafici:

Zona per la mobilità pubblica, attrezzature tecnologiche e verde pubblico

La zona ricomprende:

- le aree destinate alla realizzazione di strade, marciapiedi, percorsi pedonali e parcheggi di PU1. Queste aree sono riservate alla realizzazione del sistema delle viabilità e dei parcheggi pubblici a servizio del piano. In tali zone possono trovare collocazione le attrezzature necessarie per la realizzazione e distribuzione delle reti infrastrutturali. Le caratteristiche tecnico-dimensionali delle opere da realizzarsi sono indicate negli elaborati, previa approvazione degli Enti competenti.

Il dimensionamento dei parcheggi soddisfa gli standard richiesti per i lotti edificabili compresi nel comparto di PP a destinazione residenziale.

Nel rispetto delle vigenti norme, si prevede almeno 1 posto auto ogni 50 di opportune dimensioni per le persone diversamente abili.

Le aree destinate a PU1 verranno realizzate a completamento dello standard previsto nell'ex P.P.33.

Qualora in sede di attuazione del comparto venissero inseriti usi terziari con standard di parcheggio superiori a quello considerato in sede di progetto, si potrà preliminarmente verificare la dotazione di parcheggi presente e se insufficiente, le quote addizionali di parcheggi di PU1 potranno essere reperite all'interno delle Sf dei singoli lotti senza che ciò costituisca variante al P.P.

La realizzazione di tali nuovi parcheggi sarà oggetto di atto autorizzativo edilizio nell'ambito di variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

- le aree per attrezzature tecnologiche. Queste aree sono destinate alla realizzazione di strutture tecnologiche (attrezzature per la realizzazione delle opere di urbanizzazione) e piazzole per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Le sopraindicate aree saranno concordate con gli Enti competenti.

- le aree per il verde pubblico di urbanizzazione. Tali aree sono riservate alla realizzazione del verde pubblico attrezzato e dei relativi percorsi pedonali.

Nella progettazione del verde si dovrà tenere in particolare considerazione l'opportunità di utilizzare prevalentemente essenze autoctone. Gli alberi e gli arbusti verranno messi a dimora a completamento dello standard già previsto nell'ex P.P.33 approvato.

Zona per gli insediamenti

La zona ricomprende l'area per l'edificazione privata ed è individuata negli elaborati dell'A.O. con i lotti numerati da 1 a 9.

Ciascun lotto rappresenta l'ambito minimo di intervento, nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi previsti dalle norme dell'A.O..

La suddivisione dei lotti e della loro superfici è puramente indicativa e gli stessi possono subire modifiche in riferimento della tipologie di edifici che occuperanno gli stessi lotti, nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi dalle norme dell'A.O..

All'interno delle aree per l'edificazione privata è consentita la realizzazione di verde privato recintabile e percorsi pedonali a servizio dell'intervento edificatorio.

Art. 6 – Interventi ammessi e destinazioni d'uso insediabili

Gli interventi ammessi sono la Nuova costruzione.

Gli usi ammessi sono: prevalenti, min. 60% 1.1-1.2

Complementari max 40% 2.3-2.5.a-3.1-3.1.1(a,b)-3.2-3.3-4.1-4.7

Art. 7 – Opere di urbanizzazione

Le aree di urbanizzazione indicate negli elaborati dell'A.O. dovranno essere cedute con le modalità definite nell'Accordo Operativo sottoscritto, secondo i tipi di frazionamento che saranno effettuati allo scopo.

In sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione potranno essere consentite modifiche ai tracciati della viabilità, dei pedonali, dei parcheggi, del verde e delle reti tecnologiche previste dall'A.O. qualora ciò si renda necessario a seguito di più approfondite verifiche sul posto o per motivi di opportunità tecnico esecutiva. Tali modifiche verranno concordate con l'Amministrazione Comunale o con gli enti eroganti dei servizi, senza che ciò comporti la necessità di variante allo strumento urbanistico approvato, a condizione che risulti comunque inalterato l'assetto urbanistico e viabilistico complessivo.

Al termine delle opere di urbanizzazione dovrà essere prodotto regolare certificato di collaudo.

Art. 8 - Spazi a verde

Gli spazi a verde, sia pubblici che privati, devono prevedere la messa a dimora di essenze autoctone (piante, arbusti e cespugli).

All'interno degli spazi a verde pubblico possono essere realizzati percorsi pedonali, limitate lastricature e possono anche essere inseriti elementi di arredo urbano e di fruizione per il tempo libero. Viene assicurato un assetto delle aree verdi di cessione compatto e fruibile.

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 42 comma 8 lett. d) delle NA del PTCP, obiettivo sarà la valorizzazione e integrazione paesaggistica mediante la realizzazione di filari di alberi, in particolare lungo il fronte stradale di via Radici in Piano e lungo il confine ovest, rivolto verso la collina. Il progetto delle aree verdi e delle piantumazioni raccorderà gli edifici in progetto con l'intorno.

All'interno dei lotti 1, 2, 3 dovrà essere realizzata una fascia di larghezza 5,00 m vincolata a verde con la piantumazione di una macchia arbustiva come riportato nella tavola n. 15 *Planimetria del verde, impianto di irrigazione e arredo urbano*, tale fascia verrà a costituire una "dotazione ecologico-ambientale" ai sensi dell'art. A-25 della L.R. 20/2000 (come sostituito dall'art. 21 della L.R. 24/2017) e dell'art. 53 delle NA del PSC.

Art. 9 – Certificato di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati

Il certificato di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati dell'A.O. potrà essere concesso qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo, anche parziale, delle opere di urbanizzazione ed il competente tecnico collaudatore abbia accertato il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione di pertinenza ai fabbricati e che non vi siano situazioni igienico ambientali o ragioni di tutela dell'interesse pubblico ostative al rilascio.