



COMUNE DI CASALGRANDE PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA			
<i>PROPRIETA'</i>			
SERENISSIMA CIR industrie ceramiche s.p.a.			
<i>UTILIZZATORE</i>			
IMMOBILTEC s.p.a			
<i>TITOLO DEL PROGETTO</i>			
VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO di iniziativa privata denominato "ex Ceramica Smov-Ambra" (ai sensi della LR.47/78 modif.)			
<i>TITOLO DELLA TAVOLA</i>			
NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE			
NUM. TAV.C.	TIMBRO E FIRMA	DATA	AGGIORNAMENTI
	il progettista	19.05.2017	

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Piano Particolareggiato d'iniziativa privata “Serenissima C.I.R. Industrie Ceramiche s.p.a.”

• ART.1 – FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme d'attuazione definiscono le modalità d'insediamento, di sistemazione urbanistica e d'edificazione nelle aree comprese nell'ambito del Piano Particolareggiato d'Iniziativa privata in località Salvaterra di Casalgrande (Reggio Emilia), in Via S. Lorenzo n°58.

• ART.2 – PROGETTI ESECUTIVI

Il presente Piano Particolareggiato sarà attuato secondo le procedure fissate dall'Art. 15 della L.R. 7 dicembre 1978 n.47 e successive modificazioni.

In fase di progettazione esecutiva degli interventi, nell'applicazione delle prescrizioni e delle previsioni del progetto, in caso di mancata corrispondenza o dubbio interpretativo tra le Norme Tecniche d'Attuazione ed Elaborati Grafici, prevale la norma scritta.

• ART. 3 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

TAV.	TITOLO DELL'ELABORATO	SCALA
	ELABORATI GRAFICI :	
Tav. 1	ESTRATTI DI MAPPA, PRG E AEROFOTOGRAMMETRIA;	1:1000
Tav. 2	RILIEVO PLANIALTIMETRICO STATO DI FATTO;	1:500
Tav. 3	CALCOLO SCP STATO DI FATTO;	1:200
Tav. 4	CALCOLO SCP PROGETTO;	1:500
Tav. 5	DIMOSTRAZIONE ST;	1:500
Tav. 6	PLANIMETRIA STATO AUTORIZZATO;	1:500
Tav. 7	PLANIMETRIA GENERALE STATO DI PROGETTO;	1:500
Tav. 8	PLANIMETRIA GENERALE CALCOLO STANDARD URBANISTICI;	1:500
Tav. 9	PLANIMETRIA SOVRAPPOSIZIONE;	1:500
	ELABORATI DESCRITTIVI :	
Tav. A	RELAZIONE TECNICA DI PP	
Tav. C	NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE	
Tav. D	SCHEMA DI CONVENZIONE	

• ART. 4 – **PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE: USO DEL SUOLO**

Trattasi di Variante a Piano Particolareggiato “ex Ceramica Smov-Ambra”, sito a Casalgrande, in frazione di Salvaterra, Via San Lorenzo n°43 approvato con Delibera n.110 del 21/12/2009 e successiva variante approvata con Delibera n.74 del 24/07/2014.

L'intervento che s'intende realizzare nella suddetta area attraverso l'attuazione di Piano Particolareggiato, fa riferimento ai parametri urbanistici indicati nell'Art.84 Comma 6 delle N.T.A. Adottate con D.C.C. n.54 del 21.03.2005 e approvate con Delibera n° 314 del 13/11/07 della Giunta Provincia di Reggio Emilia.

All'interno del comparto sono identificate le seguenti sottozone:

- **D1.2** Zone produttive esistenti da riqualificare;
- **D1.3** Depositi a cielo aperto, connessi all'attività produttiva.
- **GE3** Zone a parcheggi pubblici;
- **GC5** Verde di protezione ambientale e schermatura visiva.

Usi ammessi:

Nelle sottozone :

D1.2:

- Funzioni Principali:U41-U42-U48-U3 (art. 84 delle N.T.A) fino al 100% della Scp;
- Usi compatibili: sono ammessi, previa approvazione di piano attuativo, entro il limite complessivo del 30% della superficie totale destinata alle funzioni principali:U22-U47-U52.
- Funzioni associate: non più del 30% della SCp della funzione principale:U49-U50.

D1.3: usi di cui all'art. 85 delle N.T.A.

• ART. 5 - **MODALITA' D'INTERVENTO**

La variante al Piano Particolareggiato rispetto al P.P. originale approvato prevede esclusivamente lo spostamento dei volumi in progetto evidenziati nel P.P.I.P. approvato precedentemente con delibera n.74 del 24/07/2014, senza alcuna modifica alle aree di cessione riportate nella Convenzione stipulata il 25.03.2011 N.Rep. 93912 N.Volume 21168 tramite notaio Guido Corradi. Inoltre le aree riguardanti le opere di urbanizzazione sono già state cedute al Comune di Casalgrande tramite convenzione citata in precedenza.

La proposta progettuale prevede inoltre il trasferimento di 1400.00 mq di Sc dal Comparto “ex Ceramica Smov-Ambra” al lotto di completamento confinante a nord del perimetro di comparto oggetto d'intervento, catastalmente identificato al N.C.E.U. di Reggio Emilia al Foglio n° 21, Mappale n° 207, come da Atto di Accordo rep.9843 del 09/04/2015 e Atto di Vendita Repertorio n.8985 Raccolta n.3401 del 13/04/2015.

L'edificazione dei fabbricati avverrà tramite intervento edilizio diretto, previa Permesso di Costruire, nel rispetto degli indici e dei parametri stabiliti dal Piano Particolareggiato.

Gli indici edificatori corrispondenti al lotto oggetto d'intervento sono i seguenti:

P.R.G. PROGETTO P.P. Ex Ceramica Smov-Ambra:

	D1.2
ST	51399.35 mq
Ut	0,45 mq/mq:
Uf	0,60 mq/mq
SCp max	<p>SCp max = $45876.96 \text{ (ST ai fini calcolo SCp)} \times 0.45 = 20644.63 \text{mq}$</p> <p>SCp trasferita a lotto di completamento = 1400.00mq</p> <p>SCp max realizzabile = $20644.63 - 1400.00 = 19244.63 \text{mq}$</p> <p>PROGETTO = $13043.86 \text{(in progetto)} + 6200.77 \text{(fabbricato esistente)} = \mathbf{19244.63 \text{mq}}$ = alla SCp max realizzabile (19244.63mq)</p>
Rc	<p>0,55 di Sf</p> <p>Sup. Coperta Max realizzabile: $37095.79 \times 0.55 = 20402.68 \text{mq}$</p> <p>Sup. Coperta esistente: 6360.66mq</p> <p>Sup. Coperta in progetto: 11193.86mq</p> <p>Sup. Coperta totale: $17554.52 \text{mq} < 20402.68 \text{mq}$</p>
H max	<p>14 mt per gli edifici</p> <p>fino a 24 mt per strutture speciali tipo magazzini verticali, stoccaggi verticali che richiedono altezze superiori, autorizzata dal Consiglio Comunale previa verifica dell'impatto percettivo come indicato nell'art.83 nta PRG vigente</p>
Superficie Permeabile:	<p>$\geq 35\%$ della superficie scoperta = 5842.58 mq</p> <p>5846.36 mq > 5842.58mq</p>
Distanza minima dai confini di proprietà	5mt
Distanza minima dalle strade	30 mt dal filo stradale (fascia di rispetto stradale)
VI	≥ 0.5
P1 a destinazione produttiva	Art.45 1 p.a./200mq SCp: $20644.63 / 200 = \mathbf{103 \text{ p.a}}$
P1 a residenza	Art.45 1 p.a. ogni alloggio = 1p.a.

Tot.P1	Totale= 103+1= 104 p.a.
P1 in progetto	3365.80/25mq = 134p.a. >104p.a.
P6 (verde pubblico + pedonale pubblico)	Art.27:20%SC (esistente + progetto) = 20644.63x0.20% = 4128.92mq
P6 in progetto	5151.31mq > 4128.92mq

LOTTO DI COMPLETAMENTO CONFINANTE (FG.21, MAPPALE n.207)

SCp progetto	1400.00mq (trasferita dal P.P. Ex Ceramica Smov-Ambra)

La dotazione a standard dei parcheggi pubblici viene determinata in relazione all'art. 27 comma 6 delle nta di PRG vigente. La dotazione di parcheggi in funzione degli usi (art.45 delle nta) viene riferita alla SCp max edificabile.

L'edificazione del lotto dovrà essere impostata con l'obiettivo dell'individuazione massima di spazi permeabili e della mitigazione degli impatti ambientali.

Per la Zona D1.3 devono essere rispettate le norme di cui all'art. 85 comma 2 delle N.T.A. in materia di schermatura mediante barriera vegetale dei margini del comparto e delle aree contigue destinate a parcheggio:

- sistemazione dei lati lungo le strade pubbliche con barriera vegetale che deve costituire schermatura visiva permanente; la scelta delle essenze e le modalità di realizzazione delle barriere vengono individuate in apposito abaco di soluzioni tecniche predisposto dall'Amministrazione Comunale in attuazione delle presenti disposizioni;
- dovranno essere schermate con opportuna barriera vegetale anche i lati dei comparti che prospettano su zone urbanistiche diverse da quelle produttive (agricole, residenziali ecc...);
- previsione di una quota almeno pari al 15% dell'intera sottozona da destinare a verde (all'interno della quale prevedere la barriera vegetale di cui al punto precedente);
- separazione delle zone destinate a parcheggio (da attrezzare con specifiche opere di arredo urbano), e impermeabilizzazione della zona destinata a deposito e movimentazione merci (tale zona non può essere destinata a verde di standard da cedere).

I parcheggi di pertinenza P3 saranno realizzati all'esterno dei fabbricati in progetto ed andranno dimensionati in sede di Permesso di Costruire in rapporto agli usi previsti e nel rispetto dei minimi previsti (per ciascuna delle destinazioni ammesse) all'Art. 45 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Con riferimento agli indici, eventualmente non considerati nel presente P.P ed in merito alle caratteristiche igienico-sanitarie dei fabbricati produttivi, si dovrà fare riferimento alle N.T.A. del vigente P.R.G., al regolamento edilizio ed al regolamento d'igiene vigente al momento del rilascio dei Permessi a Costruire.

La Zona adibita a Verde Pubblico di Cessione dovrà essere sistemata a verde alberato con essenze autoctone e sarà vincolante sia nella consistenza sia nella posizione. Le zone adibite a superficie permeabile dovranno essere sistemate almeno per il 40% a verde piantumato con essenze autoctone.

Le recinzioni ed i cancelli non dovranno avere un'altezza massima superiore a m 1,90, mentre i cancelli dovranno essere arretrati di m 3,50 dal filo stradale e dovranno essere realizzate tutte con le stesse caratteristiche e con gli stessi materiali per risultare tutte uguali.

Le recinzioni, di qualsiasi tipo e natura compreso le siepi, lungo Via S. Lorenzo (Strada Provinciale) dovranno essere autorizzate preventivamente dalla Provincia in quanto l'area d'intervento ricade fuori dal perimetro di centro urbano come definito dal Dlgs 285/92. Non potranno essere depositati materiali di stoccaggio e di vendita nelle aree prospicienti la strada provinciale.

• ART. 6 – MATERIALI DI FINITURA ESTERNI

CARATTERISTICHE GENERALI: nel rispetto di quanto già prescritto nell'Art. 5 i materiali di finitura esterni ammessi sono differenziati per gli edifici industriali (capannoni) esistenti ed in progetto e per palazzina uffici.

I capannoni in progetto saranno realizzati con struttura di tamponamento esterno in pannelli in c.a. prefabbricati orizzontali o verticali, con superficie di finitura esterna in graniglia di colore chiaro o lamiera grecata preverniciata di colore chiaro, ed i serramenti (porte, finestre) in alluminio o acciaio verniciati a polvere di colore a scelta del soggetto attuatore.

E' vietato il mantenimento d'elementi metallici (portoni, porte C.T.) con il solo trattamento d'antiruggine.

Per le palazzine uffici sono ammessi, per i paramenti esterni, tutti i materiali da costruzione correnti fatte salve le seguenti prescrizioni: divieto di rimarcare le costruzioni le cordolature dei solai e l'uso d'intonaci plastici di qualunque tipo; divieto di realizzazione di coperture a falde inclinate caratteristiche delle tipologie delle zone residenziali. Riguardo alla struttura esistente si prevede la pulizia delle facciate, la loro tinteggiatura, l'adeguamento dei requisiti igienico-sanitari ed, eventualmente, il rivestimento in lamiera grecata e/o con pannelli sandwich.

• ART. 7 – VIABILITA' –PARCHEGGI –AIUOLE STRADALI

L'individuazione di tracciati viabilistici, dei percorsi pedonali, delle aree verdi e delle aiuole, dei parcheggi, nonché l'impianto urbanistico del comparto sono prescrittivi.

Le strade d'accesso al comparto, quelle di smistamento all'interno dello stesso così come le aree a parcheggio e a verde hanno carattere pubblico.

Il progetto esecutivo per la sistemazione del verde e per la realizzazione delle infrastrutture e degli arredi dovrà uniformare i materiali, le tecnologie ed i particolari costruttivi con possibilità di lievi modifiche in sede di richiesta di Permesso di Costruire ai tracciati dei percorsi pedonali che non comportino tuttavia la modifica degli standard di parcheggio e di verde.

La realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria dovrà essere progettata in un'unica soluzione ed in conformità a quelle di P.P.

• ART. 8 – **MODALITA' D'INTERVENTO – PRESCRIZIONI GENERALI**

La realizzazione delle opere d'urbanizzazione è regolamentata nei tempi e nelle modalità previste dalla convenzione, la quale prevede, inoltre:

1. La realizzazione delle suddette opere, con le loro caratteristiche progettuali e le modalità di controllo per una corretta esecuzione;
2. Il termine d'avvio ed ultimazione;
3. La sanzione a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.
4. Preliminarmente alla presentazione dei Permessi di Costruire per la realizzazione degli interventi edilizi nei lotti individuati dal presente Piano si dovrà obbligatoriamente verificare le condizioni di possibile stato di inquinamento del sottosuolo, come disposto dal comma 10 dell'art. 84 delle nta del PRG vigente

• ART. 9 – **TOLLERANZE E VARIANTI**

Rispetto a quanto previsto dal presente P.P. è possibile apportare le seguenti modifiche, che non sono considerate varianti sostanziali al P.P. approvato:

- spostamento degli accessi carrai, a condizione che ciò non comporti riduzioni della dotazione di parcheggi previsti dal P.P. e nel rispetto del codice della strada;
 - eventuale riduzioni dell'altezza dei fabbricati e del numero dei piani, comunque nel rispetto delle prescrizioni di zona, con mantenimento delle altezze superiori a 14 m esistenti del lotto nel suo complesso;
 - la realizzazione di spazi interrati o seminterrati da adibire a autorimesse, servizi, magazzini o depositi nel rispetto delle superfici complessive previste dal P.P.;
 - modifica massima del 15% dei parcheggi e delle aiuole verdi (e relative reti tecnologiche)
- in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione, a condizione che non stravolgano l'impianto progettuale e le quantità complessive previste dal P.P.

- la linea di perimetro dei fabbricati in progetto è indicativa. La sagoma del fabbricato in progetto sarà quella richiesta con apposito Permesso di Costruire nel rispetto degli standard urbanistici e indici edificatori di cui alle N.T.A. di PP.

• **ART. 10 – RIEPILOGO QUANTITA' AREE DI CESSIONE**

- Parcheggi Pubblici : 3365.80mq;
- Strada di Cessione: 238.97 mq;
- Verde pubblico :4910.12mq;
- Percorsi Pedonali: 241.19mq;
- Pedonali all'interno della fascia di rispetto stradale: 25.09 mq;

TOTALE AREE DI CESSIONE = 8781.17mq

- ST: 51399.35 mq
- Area di cessione fuori dal perimetro di comparto : 4433.67 mq
- Aree demaniali : 1163.68mq
- Area D1.3: 4358.71mq
- $Sf = ST - \text{Aree di Cessione} - \text{Aree demaniali} - D1.3$
 $= 51399.35 - 8781.17 - 1163.68 - 4358.71 = 37095.79 \text{ mq}$

Sassuolo li: _____

Il Progettista: _____