

studio tecnico magnani

Via Gonzaga 8 42016 Guastalla RE tel 0522 826403 fax 0522 218116 info@studiotecnicomagnani.it www.studiotecnicomagnani.com

oggetto:..... **VARIANTE al Piano di recupero "ARU PR 14"**
committente:..... **IMMOBILIARE TIZIANO TRE S.R.L.**
località:..... **Via Croce Luzzara (RE)**
data:..... **Luglio 2022**

All. 3 - Indici urbanistici e N.T.A. del piano

progettista:..... **Arch. Emiliano Magnani**

SOMMARIO

1. Cronistoria del Piano ARU PR14, generalità e dati urbanistici

2. Dati e calcoli di progetto (PUA approvato) e di Variante

3. Norme generali da rispettate nell'edificazione

- 3.1. Campo di applicazione delle N.T.A. e validità**
- 3.2. Rispetto degli elaborati costitutivi la Variante al piano ARU-PR14**
- 3.3. Superficie utile SU, Superficie Accessoria SA e Superficie Compl. SC**
- 3.4. Area coperta Q**
- 3.5. Area massima edificabile**
- 3.6. Altezza massima dei fabbricati**
- 3.7. Distanze e V.L.**
- 3.8. Superficie permeabile**
- 3.9. Stralci operativi e Sub Ambiti in Variante**
- 3.10. Tipologie edilizie**
- 3.11. Materiali e tecniche costruttive**
- 3.12. Accessi ai lotti**
- 3.13. Recinzioni**
- 3.14. Aree cortilive**
- 3.15. Spazi ed opere pubbliche**

1 Cronistoria del Piano ARU PR14, generalità e dati urbanistici

Di seguito la sintesi essenziale dei passaggi autorizzativi urbanistici-edilizi che hanno interessato gli immobili in oggetto al fine di inquadrarne l'evoluzione:

- 26/05/2010 Approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato PR14 in Consiglio Comunale con atto deliberativo n°36.
- 31/05/2010 Sottoscrizione della Convenzione Urbanistica da parte della ditta UNI-ACANTO srl con atto del Segretario Comunale Dr. Bova Luigi (rep. 6983). Ai sensi dell'art. 30 comma 3bis del DL 69/2013 del 21/06/2013, convertito con la Legge 98 del 09/08/2013, il termine di validità delle convenzioni urbanistiche stipulate fino al 31/12/2012 è stato prorogato di tre anni, posticipando dunque la validità dell'efficacia della convenzione in oggetto fino alla data del 31/05/2023.
- 22/11/2010 Rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione (prot. 11699).
- 29/06/2011 Inizio Lavori delle opere di urbanizzazione (prot. 6441).

Le opere di urbanizzazione sono state negli anni successivi parzialmente completate, in particolare quelle costituenti il perimetro del comparto con i percorsi pedonali e cordonature; l'area di cui ai mappali in oggetto versa oggi in uno stato di forte degrado ed abbandono e risulta completamente ineditata e con opere interne di urbanizzazione parziali ed in stato di incuria e deperimento.

Ulteriori sviluppi urbanistici sono così riassumibili:

- 21/11/2017 Richiesta di parere preventivo da parte del liquidatore della società UNI-ACANTO srl (nella persona del Geom. Palo Ricci) per una Variante al PUA tesa a realizzare un fabbricato commerciale alimentare della superficie netta di vendita di mq 1.500 più servizi, magazzini, etc..., fino al raggiungimento di totali mq 2.200.
- 29/12/2017 Parere preventivo di massima favorevole da parte del Responsabile del Servizio Uso e Assetto del Territorio del Comune di Luzzara.

E più recentemente:

- 01/03/2021 Richiesta di ulteriore parere preventivo da parte del curatore fallimentare di UNI-ACANTO srl, Dott. Alessandro Mazzacani, tesa ad ottenere

sull'area in oggetto (mappali 437-447) una licenza di media-grande struttura alimentare e non alimentare con superficie fino a 1.500 mq, ottenibile con Variante al PUA e rinunciando alle superfici residenziali già approvate per realizzare esclusivamente la struttura commerciale con una superficie complessiva di 2.000 mq (di cui, come sopra riportato, 1.500 di SV).

- 25/03/2021 Accoglimento della richiesta e Rilascio di Parere Preventivo favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale di Luzzara.

Nel mentre nella porzione Ovest del comparto, che si identifica oggi col **Sub Ambito A "Residenziale"** (ex 1° stralcio residenziale del PUA approvato), sono stati edificati i primi 3 lotti di 4 coi seguenti titoli abilitativi:

- Lotto 1:
 - Permesso di Costruire n°45/2010 del 18/02/2011
 - SCIA di Variante n°92/2012 del 3/11/2012
 - Richiesta CCEA del 21/05/2013
- Lotto 2:
 - Permesso di Costruire n°45/2010 del 18/02/2011
 - SCIA di Variante n°92/2012 del 3/11/2012
 - Richiesta CCEA del 21/05/2013
- Lotto 3:
 - Permesso di Costruire n°45/2010 del 18/02/2011
 - SCIA di Variante n°92/2012 del 3/11/2012
 - Richiesta CCEA del 11/01/2014

Rimane ad oggi ineditato il Lotto 4 residenziale che potrà essere oggetto di intervento diretto tramite Permesso di Costruire, nel rispetto delle Superfici Complessive e Volumi Utili residui, così come esplicitato nell'elaborato Tavola 0 *"PR14 Raffronto fra PUA approvato e Variante"*.

In data 31 Dicembre 2021 con Delibera del Consiglio Comunale n°56 è stata adottata la *"Variante al PSC finalizzata all'inserimento di una medio-grande struttura di vendita nell'ambito urbano da riqualificare ARU PR14"* di cui la presente documentazione costituisce specifica integrazione.

Il piano di recupero risulta elaborato in conformità ai seguenti criteri, indici e prescrizioni:

STATO APPROVATO P.R. 14 – RIEPILOGO INDICI URBANISTICI:

S.T. superficie comparto	mq.	12.311 mq.
S.T. x calcolo indici	mq.	11.805 mq.
I.T. indice territoriale	mc./ Ha	12.500
V. Utile max (11.805 ha x 12.500 mc/ha)	mc	14.756 mc
I.F. indice fondiario max.	mc./ mq.	5,00
Q. max.rapporto di copertura	% S.F.	60%
H max.altezza del fabbricato	ml.	10,50
distanza dai confini di proprietà	ml.	5,00
V.L. indice di visuale libera	/	> 0,5
Aree di U1	mq.	quelle previste dal P.R. , con un minimo di 3mq./mc. di P2
Aree di U2, spazi privati/condominiali a verde	Mq.	quelli previsti dal P.R.

2 Dati e calcoli di progetto (PUA approvato) e di Variante

Di seguito si elencano i dati urbanistici del PUA Approvato e della presente Variante, così come riportati e graficizzati nell'elaborato di Variante Tav. 0 "Raffronto fra PUA approvato e Variante".

STATO APPROVATO P.R. 14 – RIEPILOGO INDICI URBANISTICI

1° STRALCIO RESIDENZIALE

SF = 3.068 mq

VU max = 3.560 mc

SU max = 1.319 mq

Sacc. max = 659 mq

SC max = SU + Sacc x 60% = 1.714,40 mq

2° STRALCIO RESIDENZIALE

SF = 2.231 mq
VU max = 2.590 mc
SU max = 959 mq
Sacc. max = 479 mq
SC max = $SU + Sacc \times 60\% = 1.246,40$ mq

3° STRALCIO COMMERCIALE/RESIDENZIALE

S = 4.756 mq
SF = 3.016 mq
P1 = 1.740 mq

VU max res. = 2.300 mc
SU max res. = 852 mq
Sacc. max res. = 426 mq
SC max res. = $SU + Sacc \times 60\% = 1.107,60$ mq

VU max comm. = 6.300 mc
SU max comm. = 1.800 mq

RIEPILOGO SUPERFICI COMPLESSIVE DEI 3 STRALCI

SC Residenziale in progetto = 4.068,40 mq
(1°stralcio 1.714,40 + 2°stralcio 1.246,40 + 3°stralcio 1.107,60)
SC Commerciale in progetto = 1.800 mq
SC Totale in progetto = 5.868,40 mq

RIEPILOGO VOLUMI UTILI DEI 3 STRALCI

V. Utile Residenziale in progetto = 8.450 mc
(1°stralcio 3.560 + 2°stralcio 2.590 + 3°stralcio 2.300)
V. Utile Commerciale in progetto = 6.300 mc
V. Utile Totale in progetto = 14.750 mc

PARCHEGGI:

Parcheggi di uso Pubblico P2:

per uso abitativo: 15 mq / 100 mq di Su ($Su = 1.319 + 959 + 852 = 3.130$ mq)

$P2 = 3.130 \text{ mq di Su} \times 0,15 = 470 \text{ mq}$

per uso commerciale: $40 \text{ mq} / 100 \text{ mq di Su}$

$P2 = 1.800 \text{ mq di Su} \times 0,40 = 720 \text{ mq}$

$P2 \text{ richiesti} = 470 + 720 = 1.190 \text{ mq} / 25 \text{ mq per posto auto} = \mathbf{48}$ (posti auto richiesti complessivi per uso pubblico P2)

$P2 \text{ in progetto} = 60 \text{ posti auto} > 48$

Parcheggi di uso Privato P1:

per uso abitativo: $33 \text{ mq} / 100 \text{ mq di Su}$

$P1 = 3.130 \text{ mq di Su} \times 0,33 = 1.033,00 \text{ mq}$ (soddisfatti con autorimesse private e posti auto scoperti interni ai lotti)

per uso commercio - alimentare fino a 800 mq di Sv : $1 \text{ posto auto} / 18 \text{ mq Sv}$

per uso commercio - non alimentare fino a 800 mq di Sv : $1 \text{ posto auto} / 25 \text{ mq Sv}$

Per i calcoli di dettaglio si rimanda all'Allegato 3 del PUA approvato

$P1 \text{ richiesti} = \mathbf{45}$ posti auto

(posti auto richiesti complessivi per uso privato P1)

$P1 \text{ in progetto} = 45 + 12 = 57 \text{ posti auto} > 45$

VERDE PUBBLICO

Area verde di uso Pubblico:

Verde richiesto = 360 mq previsti da PRG

Verde in progetto = 642 mq

La suddetta superficie risultava frazionata in diverse aiuole non accorpate fra loro.

VARIANTE P.R. 14 - RIEPILOGO INDICI URBANISTICI

SUB. AMBITO "A" - RESIDENZIALE

(EX PRIMO STRALCIO RESIDENZIALE DEL P.R.14 APPROVATO)

SC residenziale realizzata	=	544,48 mq
SC residenziale max	=	1.714,40 mq
SC residenziale residua	=	1.169,92 mq
V. Utile residenziale realizzato	=	1.187,53 mc

V. Utile residenziale max	=	3.560,00 mc
V. Utile residenziale residuo	=	2.372,47 mc

La Variante non prevede modifiche su questo Sub. Ambito del piano. È previsto il completamento del lotto 4 rimasto ineditato tramite intervento diretto nel rispetto degli indici di Superficie Complessiva e Volume Utile residui sopra indicati.

SUB. AMBITO "B" - COMMERCIALE

(EX SECONDO STRALCIO RESIDENZIALE + TERZO STRALCIO COMMERCIALE / RESIDENZIALE DEL P.R.14 APPROVATO)

SC residenziale realizzata	=	0,00 mq
SC residenziale max	=	2.354,00 mq (1.246,40+1.107,60)
SC residenziale residua	=	2.354,00 mq
SC commerciale realizzata	=	0,00 mq
SC commerciale max	=	1.800,00 mq
SC commerciale residua	=	1.800,00 mq
SC totale residua	=	4.154,00 mq (2.354,00+1.800,00)
SC totale in Variante	=	2.000,00 mq
SC in decremento	=	2.154,00 mq (4.154,00 – 2.000,00)
V. Utile residenziale realizzato	=	0,00 mc
V. Utile residenziale max	=	4.890,00 mc (2.590,00+2.300,00)
V. Utile residenziale residuo	=	4.890,00 mc
V. Utile commerciale realizzato	=	0,00 mc
V. Utile commerciale max	=	6.300,00 mc
V. Utile commerciale residuo	=	6.300,00 mc
V. Utile totale residuo	=	11.190,00 mc (4.890,00+6.300,00)
V. Utile totale in Variante	=	11.100,00 mc
V. Utile in decremento	=	90,00 mc (11.190,00 – 11.100,00)

PARCHEGGI

Considerando le seguenti Su ed Sv in Variante:

Su residenziale = 1.319,00 mq (corrispondente alla Su res. del 1° stralcio del PUA approvato)

Su commerciale (SC) = 2.000,00 mq

Sv commerciale = 1.400,00 mq

Otterremo:

Parcheggi di uso Pubblico P2

P2 per uso abitativo: 15 mq / 100 mq di Su

$P2 = 1.319 \text{ mq di Su} \times 0,15 = 197,85 \text{ mq}$

P2 per uso commerciale: 40 mq / 100 mq di Su

$P2 = 2.000 \text{ mq di Su} \times 0,40 = 800 \text{ mq}$

$P2 \text{ richiesti} = 197,85 + 800 = 997,85 \text{ mq} / 25 \text{ mq per posto auto} = \mathbf{40}$ (posti auto richiesti complessivi per uso pubblico P2)

P2 in Variante = **40** posti auto

Parcheggi di uso Privato P1

P1 per uso abitativo: 33 mq / 100 mq di Su

$P1 = 1.319 \text{ mq di Su} \times 0,33 = 435,27 \text{ mq}$ (soddisfatti con autorimesse private e posti auto scoperti interni ai lotti 1 - 2 - 3 - 4)

P1 per uso commercio - alimentare da 800 mq a 1.500 mq di Sv: 1 posto auto / 13 mq Sv

$P1 \text{ richiesti} = 1.400 \text{ mq} / 13 = 107,69 = \mathbf{108}$ posti auto richiesti dall'uso commerciale

P1 in Variante (Lotto 5) = **105** posti auto = 108

VERDE PUBBLICO

Area verde di uso Pubblico

Verde richiesto = 360 mq previsti da PRG

Verde in Variante = 820 mq

La suddetta superficie risulta accorpata in unico parco pubblico più funzionale ed utile come servizio alla collettività, coerentemente con quanto prescritto all'Art. 2.5.6 del RUE vigente.

3 Norme generali da rispettare nell'edificazione

1. Campo di applicazione delle N.T.A e validità

Le presenti norme disciplinano gli interventi di trasformazione dell'ambiente e del suolo e gli interventi edificatori previsti nella Variante al piano ARU-PR14 del Comune di Luzzara (RE).

Per tutto ciò che nelle presenti norme non è espressamente richiamato è necessario fare riferimento alle norme generali fissate dagli strumenti urbanistici comunali, dal Regolamento Edilizio e Regolamento di Igiene vigente, nonché dalle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti al momento della richiesta del permesso di costruire dei singoli fabbricati.

2. Rispetto degli elaborati costitutivi la Variante al piano ARU-PR14

La massima capacità volumetrica originaria del Piano, pari a complessivi 14.750 mc di cui 8.450 mc a destinazione residenziale e 6.300 mc a destinazione commerciale, è stata ridotta da questa Variante ad una capacità massima di complessivi 14.660 mc (con un decremento quindi di 90 mc), ripartita tra destinazione d'uso residenziale (Sub. Ambito A) pari a complessivi 3.560 mc e destinazione d'uso commerciale (Sub. Ambito B) pari a 11.100 mc, questi ultimi integralmente destinati ad una singola medio-grande struttura di vendita alimentare e non alimentare.

Sintesi:

- V.U max. residenziale di Variante = 3.560 mc
- V.U max. commerciale di Variante = 11.100 mc

3. Superficie utile SU, Superficie Accessoria SA e Superficie Complessiva SC

Le nuove Definizioni Tecniche Unitarie (DTU) della Regione Emilia-Romagna, di cui alla DGR n.1136/2018, hanno illustrato nel dettaglio quali ambienti considerare come Superficie Utile SU, quali come Superficie Accessoria SA e come determinare quindi la Superficie Complessiva SC ($SC = SU + 60\% SA$). Ci si è attenuti alle nuove DTU quindi nella rideterminazione delle superfici massime realizzabili nel Piano, pur mantenendo

criteri ed indicazioni originariamente previste per l'uso residenziale (che oggi coinvolge il lotto 4 da edificare del Sub. Ambito A), coerentemente con i lotti già edificati (lotti 1-2-3 del Sub. Ambito A residenziale). Parametro saliente è divenuta la SC, con cui ci si è confrontati sia per i parametri del PUA approvato che per quelli della Variante.

La **SU** è la massima **superficie utile** edificabile all'interno del comparto, da calcolare come definito dalla vigente normativa tecnica, ottenuta dividendo il volume utile per l'altezza netta di piano. Occorre distinguere tra usi residenziali e commerciali, in quanto per i primi nel comparto in oggetto si è ipotizzata una altezza utile pari a 2,70 ml., mentre per i secondi una altezza utile pari a 5,55 ml.

La **SA** è la massima **superficie accessoria** da destinare a locali di servizio quali cantine, lavanderie, etc., Si precisa che coerentemente con le NTA del PUA approvato, che la presente Variante intende confermare, tale superficie non potrà superare il 50% della S.U. in progetto. Si precisa inoltre che ogni alloggio deve essere dotato di un vano ad uso cantina ubicato al piano terra e di una autorimessa o posto auto scoperto nella quantità minima di mq.15 / 100 mq. di S.U. L'altezza delle cantine e delle autorimesse può essere pari a quella del P.T. abitabile, senza per questo contribuire a far volume e superficie utile, fino ad un max. di 50 mq. per unità abitativa (NTA del PUA approvato). Per le destinazioni diverse dalla residenza devono essere ricavati i posti auto all'interno dei lotti. Non sono ammessi piani interrati e seminterrati.

La **SC** è la massima **superficie complessiva** edificabile all'interno del comparto determinata, come da DTU, dalla somma della SU + 60% della SA.

L'adeguamento alle vigenti normative e definizioni regionali ha condotto a considerare come elemento saliente di controllo della Variante la Superficie Complessiva SC.

Di seguito una sintesi riassuntiva dei parametri stabiliti dal PUA approvato e dalla presente Variante:

USO RESIDENZIALE:

	<u>PUA APPROVATO</u>	<u>VARIANTE</u>
SU	3.130 mq	---
SA	1.564 mq	---
SC (SU+60%SA)	4.068,40 mq	1.714,40 mq di cui 1.169,92 mq residui (lotto 4 Sub Ambito A)

USO COMMERCIALE:

	<u>PUA APPROVATO</u>	<u>VARIANTE</u>
SU = SC	1.800 mq	2.000 mq di cui 2.000 mq residui (lotto 5 Sub Ambito B)

SINTESI SC TOTALE PER ENTRAMBI GLI USI:

	<u>PUA APPROVATO</u>	<u>VARIANTE</u>
SC	5.868,40 mq	3.714,40 mq (1.714,40 + 2.000)

4. Area coperta Q

E' la massima area copribile da fabbricati all'interno del comparto, come definito dalla vigente normativa, misurata quindi come proiezione a terra del perimetro esterno dell'edificio, con la sola esclusione degli sporti di gronda, di balconi aperti e pensiline aggettanti fino a ml. 1,50 .00 dal profilo del fabbricato (indice reso coerente con le vigenti DTU regionali ed inferiore ai ml 2,00 previsti dal PUA originario).

5. Area massima edificabile

E' il massimo ingombro in pianta dei fabbricati all'interno del comparto, determinato dalle distanze dai confini e dai fabbricati esistenti con la sola esclusione degli sporti di gronda, di balconi aperti e pensiline aggettanti fino a ml. 1,50 dal profilo del fabbricato.

6. Altezza massima dei fabbricati

E' la massima altezza dei fabbricati all'interno del comparto, fissata come da PUA approvato a ml.10,50.

Le altezze saranno misurate in gronda per le coperture a padiglione, a metà falda per le coperture a due falde. Le pendenze massime sono comprese tra 28% e 33% per le coperture a falde e tra il 30% e 36% per quelle a padiglione.

7. Distanze e V.L.

Sono quelle definite dalle attuali norme di PSC e RUE, dalla normativa nazionale e regionale, nonché dal Codice civile. In generale la distanza dal confine di proprietà è pari a 5,00 ml. ed il valore di V.L. deve essere maggiore o uguale a 0,5, fermo restando che la distanza minima tra pareti finestrate antistanti è pari a 10,00 ml.. In ogni caso le distanze minime sono quelle riportate nelle tavole di progetto. Per ciò che riguarda l'edificio commerciale valgono le previsioni planimetriche riportate graficamente nelle tavole progettuali.

8. Superficie permeabile

E' la superficie di area cortiliva inedificata che consente alle acque meteoriche di raggiungere la falda acquifera. Essa è costituita dalle aree verdi trattate a prato o da pavimentazioni di tipo drenante. Nel caso del Sub. Ambito B commerciale, ed in particolare per l'appunto del Lotto 5, la superficie permeabile sarà garantita dalle aiuole verdi e dall'intera superficie dei parcheggi pertinenziali di uso privato P1, da realizzarsi con elementi autobloccanti aventi piena capacità drenante.

Si manterrà la prescrizione originaria del PUA approvato di mantenere una percentuale minima inderogabile di sup. permeabile pari al 40 % della superficie del lotto fondiario al netto della superficie coperta Q per quanto riguarda gli usi residenziali (Sub. Ambito A – Lotto 4 residuo).

Si farà riferimento all'art. 2.6.2 del RUE vigente per quanto attiene al Sub. Ambito B commerciale, ovvero al Lotto 5, dove si prescrive una superficie permeabile del 20% della SF, ottenibile per mezzo di pavimentazioni drenanti nei parcheggi.

Lotto 5:

Superficie fondiaria SF: 6.570 mq

Superficie aiuole previste dagli elaborati grafici di Variante: 288 mq

Superficie parcheggi P1 prevista dagli elaborati grafici di Variante: 1.351 mq

Complessivamente è prevista una superficie permeabile di mq 1.639 (288 + 1.351) all'interno del Lotto 5 commerciale, ovvero pari ad una percentuale del 24,95% rispetto alla SF e quindi maggiore del 20% prescritto.

9. Stralci operativi e Sub Ambiti in Variante

Nel comparto originario erano individuati n.3 stralci di attuazione del piano di recupero, di cui due relativi alla zona residenziale ed il terzo relativo all'area a destinazione prevalente commerciale.

Questa Variante, a fronte anche degli interventi prettamente residenziali già realizzati all'interno del 1° Stralcio operativo, prevede una divisione in soli 2 Sub Ambiti: il Sub Ambito A Residenziale ed il Sub Ambito B commerciale. Nel primo è individuato come unico lotto residuo da edificare il Lotto n° 4. Nel secondo invece è previsto un unico lotto commerciale: Lotto 5.

Per ciascun edificio in progetto dovranno essere ottenuti i relativi P.d.C.

Ogni richiesta di P.d.C. dovrà essere completa dei seguenti elaborati, oltre a quelli previsti dalle norme vigenti:

- tavola di inquadramento generale (estratto mappa, estratto PSC, RUE, ecc.)
- tavola rilievo particolareggiato lotto d'intervento con calcolo per esteso superfici
- tavola planivolumetrico del relativo Sub Ambito (A o B) con riportati i dati quantitativi di progetto ed evidenziazione delle aree e dei fabbricati interessati dall'intervento
- relazione geotecnica

La Variante non prevede eventuali trasferimenti di volumetria tra i due Sub Ambiti A e B. Relativamente ai futuri PdC va precisato che lo schema planivolumetrico di Variante è da considerarsi indicativo e non vincolante, lasciando ai progettisti dei singoli interventi edilizi libertà di forma e linguaggio architettonico ed alla commissione per la qualità architettonica comunale la facoltà di giudizio circa l'inserimento del progetto nel contesto urbano e nella realtà locale.

La delimitazione dei singoli lotti fondiari non è da ritenersi vincolante; essi potranno essere frazionati e/o accorpati in funzione dei singoli progetti edilizi, ma in un quadro unitario di progettazione riferito al singolo Sub Ambito A o B.

10. Tipologie edilizie

Le indicazioni tipologiche degli edifici residenziali riportati in questa Variante di Piano per il Sub Ambito A Residenziale non costituiscono rigidi vincoli architettonici per la progettazione edilizia; come previsto da Piano approvato sono consentiti edifici singoli, abitazioni abbinata o a schiera, piccoli edifici condominiali fino ad massimo di n.8 alloggi, che dovranno, comunque, rispettare i limiti di massimo ingombro dettati dalla normativa vigente in termini di altezze, distanze dai confini e dai fabbricati.

Per ciò che riguarda l'edificazione nel lotto 5 commerciale (Sub Ambito B Commerciale), questa Variante identifica un generico contenitore edilizio, da definire in fase esecutiva, che dovrà essere rispettato per ciò che riguarda il dimensionamento generale ed il posizionamento rispetto all'area di sedime ed alle zone a carattere pubblico; la progettazione edilizia dettagliata del fabbricato andrà definita a livello edilizio esecutivo.

11. Materiali e tecniche costruttive

Per quanto attiene al Sub Ambito A Residenziale si riportano le norme già previste dal PUA approvato, ritenendosi di concludere il Sub Ambito coerentemente con le edificazioni già realizzate. Tecniche costruttive e materiali dovranno mantenere una certa omogeneità e coerenza con le tradizioni costruttive locali. Per la realizzazione dei muri esterni sono permessi i seguenti materiali: laterizio a vista; laterizio intonacato; altri materiali costruttivi purché intonacati (vedasi il “termo cappotto isolante”). È consentita la combinazione di più materiali. Gli intonaci saranno preferibilmente a calce o premiscelati. Le tinteggiature preferibilmente a calce, colla o silicati. I colori ammessi sono tendenzialmente quelli riscontrabili nella tradizione locale: gamma dei gialli dei grigi e dei rosa - rosso, azzurri coloniali.

E' obbligatorio il tinteggio dei fabbricati prima della richiesta di abitabilità.

Per i serramenti esterni sono consentiti solo persiane alla mantovana o alla bolognese. I materiali utilizzabili sono il legno e l'alluminio preverniciato.

Davanzali e soglie dovranno essere in pietra naturale, cotto o graniglia di cemento. Di norma le coperture saranno a due o più falde con manto in laterizio (coppi o tegole portoghesi) o tegole curve in cemento di colore rosso laterizio, sono comunque consentite coperture piane per il cui giudizio si si rimanda al parere della C.Q.A.P .

All'interno degli stessi lotti le costruzioni dovranno caratterizzarsi per l'omogeneità di alcune caratteristiche quali:

- medesimo materiale di finitura degli esterni;
- medesima finitura delle coperture;
- medesima tipologia e materiale dei serramenti esterni

Anche la pendenza delle falde di copertura e il loro orientamento, nei prospetti prospicienti le vie pubbliche, dovranno essere omogenee, perlomeno, nel complesso dovranno prevalere le stesse pendenze e orientamento.

Per quanto attiene al Sub Ambito B Commerciale vista la natura e tipologia del fabbricato in previsione (unica medio – grande struttura di vendita alimentare e non alimentare), esso potrà ovviamente avere una sua identità e particolarità architettonica che esula dalle prescrizioni materiche e cromatiche previste al comma precedente in riferimento ai fabbricati residenziali. L'edificio commerciale dovrà attenersi ovviamente ai limiti e parametri quali superficie, volume, distanze dai confini e fabbricati ed altezze massime, ma potrà essere realizzato a scelta in struttura prefabbricata con copertura piana o a pendenza ridotta, pannelli prefabbricati di tamponamento, superfici trattate a vetro e/o rivestimenti metallici, nel rispetto dei requisiti energetici previsti dalle vigenti normative.

12. Accessi ai lotti

Gli accessi carrai sono identificati nelle dimensioni e nel loro posizionamento nelle tavole di progetto di Variante del piano di recupero. Il loro numero è comunque da considerarsi come indicazione progettuale, variabile in aumento o diminuzione in relazione agli effettivi progetti edilizi, previo parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale, fermo restando che tali modifiche dovranno avvenire nel rispetto del codice della strada, non devono comportare diminuzione della quantità delle aree a parcheggi pubblici e dovranno essere inserite nella tavola planivolumetrica di cui al precedente art. 3 affinché siano, preventivamente all'istanza del PdC, esaminate ed approvate dal Responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

13. Recinzioni

Le recinzioni sul fronte strada ed in adiacenza a spazi pubblici dovranno essere contenute interamente all'interno delle proprietà private e dovranno essere per quanto possibile uniformate tra loro (quelle in continuità).

Per quanto attiene al Sub Ambito A Residenziale si riportano le identiche caratteristiche previste dal PUA approvato:

- Muretto in C.A. a vista dell'altezza almeno di 30 cm, con sovrastante muratura in laterizio a vista o intonacato e tinteggiato, per un'altezza minima complessiva di 50 cm. In alternativa in muretto in C.A. dell'altezza complessiva di 50 cm.
- Pilastrini degli stessi materiali sopra menzionati, di altezza minima di cm 70 dall'estradosso del muretto.

È ammesso l'utilizzo di materiale lapideo quale porfido o trani e similari, graniglia di marmo per le coperture e/o cappelli dei pilastrini.

- Eventuale capitello di altezza max 30 cm.
- Recinzione in ferro, preferibilmente a sezione piena e disegno semplice, di altezza 65 cm (per un totale compreso il muretto e interspazio di cm 120). Il materiale può essere zincato ma con l'obbligo di successiva verniciatura, da effettuarsi al più presto possibile compatibilmente con i tempi richiesti dalla zincatura.

Sono ammesse siepi lungo le recinzioni, purché di altezza contenuta entro i 1,80 m; particolare attenzione dovrà essere posta per le recinzioni in prossimità degli incroci e/o curve e comunque non dovranno impedire o disturbare la visibilità sia pedonale che veicolare (altezza in questi casi 1,40m).

Per tutte le recinzioni da realizzare tra i lotti da edificare, la forma dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- Cordolo in C.A. a vista alto cm 20, cercando, se possibile di non creare gradoni;
- Rete zincata plastificata a pannelli di interasse 2,50 m, con due nervature di altezza circa di 1,25 m, montata su paletti zincati plastificati o verniciati; il tutto per un'altezza di 1,50 m.

Per quanto attiene al Sub Ambito B Commerciale, trattandosi del Lotto 5 commerciale,

isolato ed autonomo rispetto al contesto residenziale di cui al Sub Ambito B, esso potrà avere recinzioni perimetrali sull'intero confine o porzioni di esso, di tipo metallico con disegno semplice, con muretto in c.a. sottostante, il tutto per un'altezza massima consentita per ragioni di sicurezza di m 1,80.

14. Aree cortilive

I progetti degli edifici dovranno essere corredati dalla sistemazione dell'area cortiliva con particolare riferimento al progetto del verde, con indicazione delle essenze arboree ed arbustive.

15. Spazi ed opere pubbliche

Per ciò che riguarda la realizzazione degli spazi ed opere pubbliche e delle reti tecnologiche previste nel comparto, ci si dovrà attenere a quanto definito negli elaborati tecnico-descrittivi di questa Variante al piano di recupero ed agli esecutivi di progetto oggetto di permesso di costruire, ai quali si rimanda.

L'agibilità dei fabbricati potrà comunque essere rilasciata solo dopo il completamento delle opere di urbanizzazione ed il collaudo dell'ufficio tecnico comunale.

Guastalla, Luglio 2022

IL TECNICO