

2[^] Variante
al Piano di Recupero "PR11" -ex Fiocchetti-

tav. A.1

Relazione Illustrativa della 2[^] Variante al "PR11"

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI 2^ VARIANTE

Premesso che:

-il piano denominato PR11 "Ex Fiocchetti", oggetto della presente Domanda di 2° Variante, è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°**57** del **30/09/2002**, che in data 24 maggio 2003 è stata sottoscritta la convenzione per la realizzazione del piano di recupero di iniziativa privata "P.R. 11", con atto rep. n. 104574 e registrata a Guastalla il **05/06/2003** con n°**427**;

-l'area interessata comprendeva un insediamento industriale dismesso, la cui demolizione è stata autorizzata dal Comune di Luzzara con Permesso di Costruire n°**35/2003** del **27/06/2003**;

-contestualmente alla demolizione, sono state autorizzate dal Comune di Luzzara anche tutte le opere di urbanizzazione previste nel "PR11", attualmente solo in parte realizzate;

- all'interno del Piano di Recupero è stata anche edificata una palazzina a sette alloggi e sette autorimesse, autorizzata dal Comune di Luzzara con Permesso di Costruire n°**111/2004** del **29/10/2004**;

-in data **04/11/2009** prot. n°**10999** la sig.ra Rossi Rina, in nome e per conto della Ditta "Binacchi e Rossi Immobiliare" S.r.l., con sede in Luzzara (RE) in viale Filippini n°53 (p.IVA 02057000354) ha depositato la richiesta di approvazione della 1^ variante al piano di recupero in oggetto;

-con delibera di consiglio comunale n. **9** del **08/02/2010** il Comune di Luzzara ha adottato la 1^ variante al Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "P.R.11 EX FIOCCHETTI";

-il Consiglio Comunale di Luzzara, nella seduta del **14/06/2011**, con atto n.**40**, ha approvato, in via definitiva, la 1^ Variante al Piano di Recupero nonché il presente atto unilaterale d'obbligo ad integrazione della convenzione sottoscritta in data 24 maggio 2003;

-Il "PR11" è localizzato in un'area posta a LUZZARA (RE), tra Via Tagliavini e Viale Filippini, catastalmente individuata al Fg. **18**, ai mapp. **484 - 526 - 527- 428 - 429 - 563 - 564 - 565- 597- 431**;

-L'attuale P.R.G. comprende il piano nella "Zona Omogenea A – disciplina particolareggiata dal Centro Storico", assoggettata a Piano di Recupero PR11 di cui all'art.31 delle n.t.a.;

Il nuovo P.S.C. definisce la zona come "Centri Storici" sub. ambiti storici A.

-Le variazioni al Piano di Recupero proposte nella 2^ Variante sono conseguenti al mutamento delle finalità progettuali del piano stesso. Nella proposta infatti non è più presente la richiesta di realizzazione di una o più palazzine residenziali ma di un solo edificio monofamiliare la cui volumetria sarà ben al di sotto di quella consentita dal piano.

Le modifiche previste nella Seconda domanda di Variante al Piano di Recupero rispetto al Progetto ed alla Prima Variante precedentemente approvati, sono:

CARATTERI GENERALI DELLA VARIANTE AL PIANO

Parcheggi Pubblici

- Viene eliminato il parcheggio pubblico posto sulla via di penetrazione proveniente da Viale Filippini, in quanto non vi è più pubblica utilità nel realizzare tale parcheggio. L'area di sedime del parcheggio rimarrà quindi privata.

Il viottolo di accesso al piano verrà mantenuto ed utilizzato come viottolo di accesso privato alla proprietà Binacchi & Rossi Immobiliare s.r.l., tale viottolo sarà inoltre utilizzato come accesso anche del mapp.429 di proprietà del Sig. Accorsi Nevio e consentirà lo "svuoto" di un'area cortiliva altrimenti priva di accesso carraio.

Percorsi Pedonali

- rimozione del percorso pedonale di attraversamento previsto in progetto. La mancata realizzazione di tale percorso, in accordo con l'amministrazione comunale, verrà compensata con un diverso intervento di interesse pubblico da realizzarsi in fregio all'ingresso del campo sportivo "W. Compagnoni" posto in Via Celestino Iotti n°52 a Luzzara (RE).

Il progetto di tale intervento consisterà nella sistemazione dell'area antistante l'ingresso al campo sportivo e la sostituzione dei corpi illuminanti posti in fregio a Via C. Iotti nel tratto stradale che va dal campo sportivo "W. Compagnoni" all'intersezione, costituita da una rotatoria, tra Via C. Iotti e Via Lorenzini.

Le lavorazioni previste sono: asfaltatura del fondo in ghiaia esistente, realizzazione di un tratto fognario di drenaggio, realizzazione di un tratto di pista ciclabile in fregio a

Via C. Iotti, realizzazione di un parcheggio pubblico avente fondo drenante costituito da blocchi "garden", sostituzione dell'impianto di illuminazione pubblica esistente in fregio a Via C. Iotti nel tratto compreso tra il campo sportivo e l'intersezione stradale con Via Lorenzini costituito da n°14 corpi illuminanti, quanto altro evidenziato nelle tavole di progetto e nel computo metrico estimativo dell'opera in allegato.

La superficie del sedime del percorso pedonale sarà accorpata al lotto n°4 di proprietà della ditta Binacchi & Rossi Immobiliare s.r.l. divenendo area cortiliva.

- il tratto di percorso pedonale posto in fregio alla palazzina residenziale identificato con il n°2 rimarrà in capo all'attuale proprietà Binacchi & Rossi Immobiliare s.r.l..

Edifici

- non si prevede di realizzare la seconda palazzina in progetto individuata all'interno dell'ex lotto n°2.

La superficie dell'ex lotto n°2 sarà accorpata al lotto n°4 divenendo area cortiliva dello stesso.

VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.2 Disciplina edificatoria

2.1 NORME A CARATTERE GENERALE

2.1.1 Indici

b) distanza dai confini di proprietà e dai limiti di zona

Viene estesa e consentita la possibilità di costruire in aderenza al confine e/o ad un edificio esistente, oltre che per il lotto n°6, anche per il lotto n°4 di proprietà della ditta Binacchi & Rossi immobiliare s.r.l.

La zona del lotto interessata da tale possibilità è quella confinante a Sud con le proprietà di Binacchi Matteo e Fontanesi Marino.

Si precisa che tale possibilità dovrà avvenire nel rispetto delle norme contenute nel RUE comunale vigente e con il consenso delle parti in causa.

Il limite edificabile per i singoli lotti è evidenziato nella tavola B.7 degli elaborati grafici.

2.1.2 Materiali e tecniche costruttive

- I serramenti esterni potranno essere realizzati anche con elementi frangisole.
- Le lattonerie e i manti di copertura sono realizzabili anche in alluminio verniciato con tinte adeguate alle scelte cromatiche dell'edificio.

2.2 RECINZIONI

- Tutte le recinzioni interne ed esterne tra i lotti e quelle prospicienti gli spazi pubblici non sono vincolate ed avranno un'altezza massima consentita disciplinata dalle norme del RUE comunale vigente.

3.2 PARCHEGGI

- Viene eliminato il parcheggio pubblico posto sulla via di penetrazione proveniente da Viale Filippini, in quanto non vi è più pubblica utilità nel realizzare tale parcheggio. L'area di sedime del parcheggio rimarrà quindi privata.

3.3 PEDONALE

- Il percorso pedonale non verrà realizzato per le ragioni precedentemente citate e per la mancanza di effettivi collegamenti pedonali esistenti su Via Tagliavini.

-

Art.4 Modifica agli indici di piano

- Accorpamento dei lotti ex n°2 e n°4 con accorpamento anche degli indici di edificabilità;
- il lotto n°2 andrà ad identificare un tratto dell'ex percorso pedonale di accesso alla palazzina esistente (lotto n°1) di proprietà della ditta Binacchi & Rossi Immobiliare s.r.l.;
- la redistribuzione delle volumetrie assegnate ai lotti, ovvero:

lotto n°1 V=mc.1.900

lotto n°2 V=mc. 0

lotto n°3 V=mc. 0

lotto n°4 V=mc.4.780

lotto n°5 V=mc. 0

lotto n°6 V=mc. 400

lotto n°7 V=mc. 0

Tav. B.8 - B.9 - B.10 - B.11 Tavole reti

- I tracciati delle reti: idrica, gas, telefonica, elettrica e fognaria verranno modificati conformemente al nuovo tracciato del percorso pedonale pubblico

Per tutto quanto non espressamente menzionato si rimanda alle precedenti normative di piano approvate in sede di progetto e di variante.

Luzzara, lì 28/04/2013

il Tecnico incaricato

(Luca Montanari architetto)

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Luca Montanari'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'LUCA MONTANARI' at the top, 'ORDINE DI REGGIO E' in the center, and 'ARCHITETTO' at the bottom, flanked by two small stars.