

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

tav. A.2
Rev sett. 2013

Relazione tecnica generale di 2[^] variante e NTA

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.

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 con Permesso di Costruire n°**35/2003** del **27/06/2003**.

Contestualmente la demolizione, sono state autorizzate 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 con Permesso di Costruire n°**111/2004** del **29/10/2004**.

In data **04/10/2009** con **prot.10999** è stata presentata presso il Comune di Luzzara (RE) la Prima Variante al Piano di Recupero PR11.

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.

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 seconda palazzina residenziale ma di un solo

edificio monofamiliare la cui volumetria sarà ben al di sotto di quella consentita dal piano, viene mantenuta la possibilità di ampliamento di n°2 piani dell'edificio posto sul lotto n°6.

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

Il maggiore impatto volumetrico dell'intervento rimane comunque previsto su Via Tagliavini, dove sono localizzati i parcheggi di uso pubblico di pertinenza del comparto. Tale localizzazione contribuirà alla risoluzione dei problemi di pubblico parcheggio che connotano la zona.

In progetto si prevede l'eliminazione del 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 interclusa.

Per i rimanenti lotti non sarà necessaria viabilità di servizio, in quanto l'accesso ai lotti n°1 avviene direttamente da Via Tagliavini e per il lotto n°6, dove è previsto l'ampliamento del fabbricato esistente di proprietà Bosi, si utilizzeranno gli accessi esistenti.

Per quanto riguardante l'impianto fognario si prevede il mantenimento del progetto esistente riguardante le rete acque bianche e nere.

Si prevede inoltre la 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 nei pressi dell'ingresso del campo sportivo "W. Compagnoni" posto in Via Celestino Iotti n°52 a Luzzara.

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 parte 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" in cemento, 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.

Le opere fognarie fuori comparto sopra descritte dovranno essere eseguite nel rispetto delle prescrizioni espresse nel parere di Iren Emilia S.p.a n. 755/P del 30/07/2013 assunto agli atti comunali con prot. 9243 del 06/08/2013.

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.

CARATTERI GENERALI DEL PIANO

Viabilità interna

Non è prevista viabilità pubblica interna al comparto edilizio, tutti i lotti saranno collegati direttamente alla viabilità pubblica esterna.

Il lotto n°1 è infatti direttamente accessibile da Via Tagliavini, i lotti n°4 e n°5 saranno collegati con viottolo privato a Viale Filippini, il lotto n°6 utilizzerà gli accessi esistenti, i lotti n°3 e n°7 sono parte di aree cortilive dotate di accessi carrai e pedonali indipendenti e il lotto n°2 è esso stesso un collegamento pedonale privato al parcheggio posto in Via Tagliavini.

Parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici avranno una superficie complessiva superiore a quanto richiesto dagli indici del piano, (previsti mq.435 in luogo dei mq.204 richiesti), e saranno dislocati in fregio a Via Tagliavini.

La 2^ variante prevede l'eliminazione del parcheggio pubblico posto sulla via di penetrazione proveniente da Viale Filippini.

Le pavimentazioni del parcheggio verranno realizzata con elementi autobloccanti, mentre nelle zone di sosta verranno posti dei masselli prefabbricati in cemento aperti tipo GARDEN, per limitare la superficie impermeabilizzata.

Si prevede la realizzazione dell'impianto di raccolta acque piovane (vedi tav.B.11), realizzato con condotte in PVC di vario diametro con caditoie in c.l.s. coperte con piastra in ghisa carrabile e di impianto di pubblica illuminazione (vedi tav.B.9).

Verde pubblico

La normativa di P.R.G. non richiede quote di verde pubblico.

Percorsi pedonali

La 2^ variante prevede la rimozione del percorso pedonale di attraversamento previsto in progetto.

Caratteristiche delle costruzioni: tipologie e tecniche costruttive

Sono consentite case uni e bi-famigliari e condomini con altezza massima ml.9,50 in gronda, costituiti da massimo 3 piani fuori terra più servizi.

Le tecniche costruttive ed i materiali da costruzione sono quelli tradizionali; particolare riguardo verrà posto nelle finiture e nei tinteggi (questi ultimi obbligatori), sia come materiali che come tipologie, per una migliore aderenza alla tradizione costruttiva locale.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

art.1 Le norme tecniche definiscono

- aree da destinare a viabilità veicolare, pedonale e ai parcheggi
- aree destinate alla costruzione di edifici residenziali
- tipologie edilizie realizzabili
- indici urbanistici e distanze per gli edifici
- materiali prevalenti nelle costruzioni
- caratteristiche delle recinzioni
- per le reti dei servizi (acqua, gas, telefono, elettrico, fognature) si fa riferimento a quanto disposto dagli enti erogatori.

art.2 Disciplina edificatoria

2.0 TIPOLOGIE E DEFINIZIONI

Le tipologie consentite sono:

- case unifamiliari con possibilità di due o più alloggi
- case abbinate
- edifici condominiali (altezza massima ml.9,50 in gronda)

Per le definizioni degli indici urbanistici ed edilizi si fa riferimento a quanto definito nelle N.T.A. del P.R.G.C., del P.S.C. e del R.U.E.

2.1 NORME A CARATTERE GENERALE

2.1.1 Indici

a) destinazioni d'uso

La destinazione d'uso concessa nei lotti edificabili è quella residenziale, così come descritta dall'art.20 punto 2 a, b, c, d, e, f, g e punti 3 e 5 delle N.T.A. del precedente

P.R.G.C.. Nel caso di usi diversa dalla residenza i parcheggi pubblici saranno integrati dalla quota corrispondente stabilita dalla normativa del vigente P.R.G.C. o del R.U.E.

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

La distanza minima dai confini di proprietà e dai limiti di zona è di mt.5,00, fatta salva la possibilità di costruzione in aderenza e/o secondo l'allineamento prevalente concessa dal vigente P.R.G.C.; tale possibilità è stata utilizzata sul lotto n°6 di Proprietà Bosi.

Viene consentita la possibilità di costruire in aderenza ad un edificio esistente e/o in confine, 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 dei Sig.ri 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.

c) distanza dei fabbricati

Valgono le disposizioni minime di cui all'art.10 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C..

d) distanza dalle strade

La distanza minima delle costruzioni dalle strade è quella risultante dall'area massima edificabile, riportata conformemente a quanto stabilito dal P.R.G.C.

e) area massima edificabile

E' individuata graficamente per ogni lotto edificabile nella tavole B.7 degli elaborati grafici.

f) autorimesse e posti auto

E' obbligatorio dotare ogni fabbricato con autorimesse coperte, in numero minimo di 1 per alloggio, e posti auto scoperti nella quantità minima prevista dal P.R.G.C. Tale minimo è inderogabile e deve essere ricavato all'interno di ogni lotto. In caso di destinazioni d'uso diverse dalla residenza, all'interno dei lotti corrispondenti dovranno essere ricavati i parcheggi imposti dall'art.5 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.

g) superficie massima per servizi

Per ragioni tecniche non sono ammessi piani interrati e seminterrati fatto salvo per i vani tecnologici.

Per gli edifici condominiali è d'obbligo, per ogni appartamento, un locale destinato a cantina o ripostiglio all'esterno degli alloggi.

h) superficie utile e volume massimo

I volumi massimi realizzabili, indicati per ogni lotto, sono specificati nell'art.4 delle presenti N.T.A.

i) verde privato e superficie non impermeabilizzata

Per ogni lotto si prevede una superficie minima di 30mq./100mq. Su.

l) rapporto di copertura

E' fissato per ogni lotto in un massimo del 35% della Superficie Fondiaria.

m) variazioni concesse

- Rispetto alle previsioni volumetriche di progetto si consente una variazione della volumetria realizzabile fra i lotti, ove è prevista l'edificabilità, fermo restando il limite massimo di volumetria di mc.7.080 sancito dal piano;

- E' consentito accorpare, frazionare e modificare le dimensioni dei lotti del comparto, senza che ciò comporti necessariamente l'adozione di una specifica variante al Piano di Recupero PR11. Tale variazione potrà essere effettuata anche tramite la presentazione di domanda di Permesso di Costruire o S.C.I.A.;
- Rispetto la superficie da destinarsi a verde privato o ad area permeabile, è consentito il suo reperimento all'interno del PR11, anche al di fuori del lotto di riferimento, fino al raggiungimento della quota del 30% prevista.
- Rispetto la superficie coperta massima realizzabile, derivante dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria del lotto afferente, è consentito il suo reperimento all'interno del PR11, anche al di fuori del lotto di riferimento pur mantenendo nel contesto generale del piano il rispetto del parametro generale del 35% di rapporto di copertura.

Per quanto non compiutamente regolamentato dal presente atto valgono le norme previste dalla disciplina particolareggiata del centro storico (in particolare art.31), dal P.R.G.C., dal regolamento Edilizio e dalle vigenti leggi.

2.1.2 Materiali e tecniche costruttive

Tecniche costruttive e materiali avranno caratteristiche di omogeneità e coerenza con le tradizioni costruttive locali, per quanto consentito dalle attuali esigenze tecniche.

Per i muri esterni sono previsti i seguenti materiali:

- laterizio a vista
- conglomerato cementizio a vista per i singoli elementi (balconi, pilastri, cornicioni, fregi o elementi decorativi)
- laterizio o altri materiali da costruzione purché intonacati.

Gli intonaci saranno preferibilmente a calce o premiscelati, con possibilità di realizzare madonature e/o fasce secondo la tradizione locale.

La tinteggiatura, obbligatoria per tutti i fabbricati, andrà realizzata a calce, colla o silicati. I colori ammessi sono quelli riscontrabili nella tradizione locale: gamma dei gialli, dei grigi, dei rosa-rosso, oltre al bianco. Il tinteggio andrà sottoposto al parere preventivo della Commissione Edilizia Comunale.

I serramenti esterni sono previsti in legno, ferro, o alluminio preverniciato. Gli infissi di oscuramento saranno realizzati mediante persiane o scuretti in legno. Si prevede anche la possibilità di utilizzo di tapparelle o frangisole.

Bancali e soglie saranno realizzati in pietra naturale, cotto o cemento e graniglia di marmo.

Le coperture saranno realizzate a falde con pendenze secondo la tradizione locale (circa 35%) e tipologie classiche (capanna, padiglione, etc.); sono vietate le coperture a falde irregolari o con sfalsamenti in colmo e le coperture piane; ad esclusione di limitate porzioni su edifici accessori ad un piano o per terrazze praticabili. Il manto verrà realizzato in laterizio tipo coppi, lastre in rame, alluminio o similare.

- Le lattonerie sono realizzabili in rame o 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 di mt.2,00 consentita disciplinata delle norme del R.U.E. comunale vigente.

art.3 Opere di urbanizzazione

3.1 STRADA DI ACCESSO

La strada di accesso ai lotti da Viale Filippini non verrà realizzata per le ragioni precedentemente citate.

3.2 PARCHEGGI

Il parcheggio pubblico in fregio a Via Tagliavini verrà realizzato conformemente alle tavole allegate, con un solo accesso alla Via pubblica e con gli accessi pedonale e carraio a servizio del lotto n° **1** indicati nelle medesime. Esso sarà costituito da una sede stradale di larghezza minima ml.5,40 a disimpegnare due file opposte di parcheggi, una a pettine di larghezza ml.5,00 ed una laterale di larghezza ml.2,20. Esso verrà realizzato con pavimentazione in autobloccanti in cemento nella zona di

circolazione, mentre nelle zone di sosta verranno posti dei masselli prefabbricati in cemento aperti tipo GARDEN, per limitare la superficie impermeabilizzata. Si prevede la realizzazione dell'impianto di raccolta acque piovane (vedi tav.B.11), realizzato con condotte in PVC di vario diametro con caditoie in c.l.s. coperte con piastra in ghisa carrabile, e di impianto di pubblica illuminazione (vedi tav.B.9), con n°2 corpi illuminanti testa palo posti su palo in acciaio zincato di altezza ml.9 fuori terra e rete di alimentazione interrata e posta in cavidotto.

Sul fronte di Via Tagliavini si prevede la costituzione di un breve tratto di pedonale a separare il parcheggio dalla sede stradale, realizzato con cordoli in c.a. e pavimentazione in autobloccanti in cemento.

3.3 PEDONALE

Il percorso pedonale non verrà realizzato per le ragioni precedentemente citate

art.4 Verifica indici di piano

Superficie totale lotti	mq.	6.882
It	mc./mq.	1,03
Volume utile massimo	mc.	7.080
Volume di piano complessivo	mc.	7.080
di cui Lotto 1	mc.	1.900
Lotto 2	mc.	0
Lotto 3	mc.	0
Lotto 4	mc.	4.780
Lotto 5	mc.	0
Lotto 6	mc.	400
Lotto 7	mc.	0
Parcheggio pubblico richiesto	mq.	204
Parcheggio pubblico proposto	mq.	435

Luzzara, lì 05/09/2013

il Tecnico incaricato

(Luca Montanari architetto)

