

## **RELAZIONE TECNICA E N.T.A.**

### **Piano di recupero comparto "PR6"**

Il piano di recupero PR6 è collocato tra la cortina edilizia del centro storico, in affaccio sul centro storico e il primo margine urbano determinato dall'anello della circonvallazione ovest.

I componenti delle aree del comparto sono i seguenti:

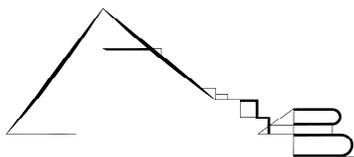
- la Società **"Il Mio Paese Srl"**, v. F.lli Bandiera 3, Suzzara MN, proprietario delle aree e dei fabbricati distinti catastalmente al Fg. 18, part. 18, sub. 5, 6,7,8,9,10,11,12,13, part. 52, 53,
- il Sig. **Luca Gilioli**, domiciliato Luzzara (RE), Via P. Neruda n.9, proprietario delle aree e dei fabbricati distinti al F.9 del Catasto Fabbricati con la part.51 e il sub.10,
- la Società **Bertoni srl** con sede legale in Luzzara (RE), via Dalai, 17, proprietaria di aree e fabbricati posti in Luzzara via Circonvallazione Ovest n° 20, distinti catastalmente al Fg.18, Mapp.le 49, sub. 11,
- le Sig.re **Bertoni Cinzia** domiciliata a Luzzara (RE) via Dalai n. 19
- e **Bertoni Cristina** domiciliata a Luzzara (RE) via Dalai n.19 distinti catastalmente al Fg.18, Mapp.li 45, 46, 47, 48.

Il piano è inserito nella zona omogenea A del centro storico.

Le soluzioni proposte per ciascuna porzione del comparto PR6 sono le seguenti:

**proprietà "Il Mio Paese" Srl**, coincidente con la **UMI 1** (unità minima d'intervento 1): l'intervento di progetto prevede la demolizione dell'edificio ex laboratorio, dei muri tra confinanti e in affaccio sulla via Circonvallazione ovest; costruzione di n°7 garages a servizio della residenza e della farmacia con percorso di accesso pedonale coperto, un terrazzo di pertinenza dell'appartamento al 1° piano della cortina edilizia, ricostruzione dei muri demoliti, ridefinizione dell'area interna cortilizia con posti auto aperti e pavimentazione del percorso pedonale dedicato in relazione diretta con la galleria e il centro storico. Le cubature previste, rientrano nei parametri indicati nel PR6, resta una risulta di volumetria disponibile.

**Proprietà Gilioli Luca**, coincidente con la **UMI 2** (unità minima d'intervento 2): la soluzione in progetto prevede il riordino compositivo dei volumi accessori consolidati sul lato nord dell'area cortiliva con costruzione di un corpo di fabbrica in linea a completamento del rustico sul lato nord entro l'area di sedime rappresentata nelle tavole grafiche, considerandosi la soluzione ivi riportata come esclusivamente indicativa, da riformularsi, tramite presentazione di specifici progetti edilizi, entro i limiti plano-volumetrici graficamente rappresentati anche con diversa destinazione d'uso compatibile con la disciplina del RUE. Le cubature



provvisoriamente previste e rientranti nei parametri indicati dal RUE per il PR6, saranno valutate complessivamente per l'intera UMI 2 contestualmente alla presentazione delle specifiche pratiche edilizie in attuative del PR6.

Gli elaborati grafici del PR6 non costituiscono presupposto per l'imposizione di servitù alcuna da parte delle proprietà confinanti; in particolare a proprietà conserva integralmente il diritto al rispetto delle distanze minime e delle limitazioni di veduta tra i fabbricati, richiamandosi quanto definito dal C.C. al Libro Terzo, Titolo II e dai regolamenti.

**Proprietà della Ditta Bertoni srl**, coincidente con la **UMI 3** (unità minima d'intervento 3): i parametri e le cubature risultanti allo stato attuale superano quelli prescritti dal PR6, pertanto si propone la deroga ai parametri urbanistici richiamati nella Disciplina Particolareggiata del Centro Storico Zone Omogenee "A" all'art. 31 (già indicati nella precedente domanda) con i seguenti intereventi:

- a) Conservazione della volumetria esistente senza obbligo di rispettare i parametri urbanistici contenuti nel citato articolo 31 o la loro monetizzazione;
- b) Costruzione di nuova tettoia/pensilina a copertura del parcheggio autoveicoli per il personale dipendente. La tettoia/pensilina sarà costruita in confine con la proprietà "Il Mio Paese" in conformità al progetto che verrà presentato tramite SCIA;

**Proprietà Bertoni Cinzia e Cristina**, coincidente con la **UMI 4** (unità minima d'intervento 4): non si prevede alcuna variazione, ovvero la conservazione di sedime e cubatura esistenti; si propone il cambio di destinazione d'uso da laboratorio/commerciale a residenziale relativamente alle cubature di costruito esistente, senza alcun modifica di sedime. I parametri e le cubature risultanti allo stato attuale superano quelli prescritti dal PR6.

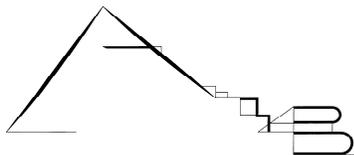
Le tabelle allegate evidenziano verifiche di calcolo di cubature e indici di progetto, in raffronto con quelli previsti dal PR6.

### Descrizione del piano

L'intervento progettuale nell'area del comparto PR6 è essenzialmente un'opera di riqualificazione di parte dell'area complessiva necessaria per rimuovere una parziale condizione di degrado persistente, completato da una modifica di destinazione d'uso e di introduzione di strutture di copertura per veicoli.

La finalità del piano è il riordino degli elementi edilizi che compongono l'area, la ridefinizione di destinazioni d'uso e l'integrazione di strutture tecniche attraverso interventi edilizi architettonici di qualità.

La collocazione del comparto rispetto il centro storico ha posto il rapporto tra insediamento storico consolidato e porzioni esterne di margine risolvendo in un intervento di relazione e permeabilità diretta, seppure di carattere prevalentemente privato, in una porzione del comparto, ovvero quella maggiormente interessata dalla riqualificazione.



Il progetto migliora indubbiamente la qualità dell'abitare perfezionando e integrando le destinazioni d'uso esistenti, residenza, commerciale, produttivo, con la struttura urbana presente e riformulando completamente una porzione del comparto.

Le tipologie edilizie e le destinazioni d'uso saranno in prevalenza residenziali, ma con presenza complementare di attività commerciale e produttiva, quest'ultima già preesistente. La composizione dei volumi e dei sedimi resta sostanzialmente invariata con l'eccezione della porzione ove si concentra la ridefinizione degli elementi edilizi.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE N.T.A.**

### **Art. 1 Quote di progetto degli edifici ed altezza massima.**

Le quote di progetto relative al Piano Terra degli edifici debbono essere contenute entro quota + cm. 50 dalla quota media del marciapiede stradale da realizzarsi su Via Circonvallazione Ovest.

L'altezza massima degli edifici, stabilita in metri 9,50 è da riferirsi alla quota media del marciapiede stradale medesimo.

### **Art. 2 Recinzioni e muri di cinta.**

Le recinzioni dovranno essere realizzate mediante muretto in mattone di laterizio a vista o cemento armato intonacato con finitura in stabiilitura, di altezza massima cm 80, con sovrastante cancellata metallica a disegno, dipinta in colore da proporre e autorizzati dall'ufficio tecnico comunale, l'altezza massima complessiva non dovrà comunque superare i cm 220.

In alternativa potrà essere consentita la realizzazione di recinzione in muratura a vista di mattoni in cotto preesistenti o tipo "fatto a mano" avente altezza massima di cm 220.

La tipologia adottata dovrà essere estesa a tutti i lotti del comparto.

Le recinzioni dividenti i diversi lotti, dovranno essere eseguite mediante struttura in cemento armato con tamponamento in mattone forato intonacato o del tipo faccia a vista, di altezza massima cm 300.

In alternativa potranno essere poste a dimora siepi vegetali di essenze autoctone.

### **Art. 3 Caratteristiche dei fabbricati.**

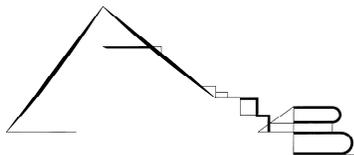
I fabbricati da realizzarsi nel comparto, dovranno avere la copertura a falde inclinate con pendenza del 30-35 %, secondo le caratteristiche tipologiche descritte negli elaborati allegati al Piano di Recupero.

Il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi di laterizio (coperture in metallo o altro per destinazioni d'uso diverse dalla residenza).

I parapetti dei terrazzi e dei balconi potranno essere sia in metallo che in muratura di mattoni a vista.

I fabbricati dovranno avere finiture esterne a intonaco civile e successivo tinteggio con prodotti a base di calce o silossani, i colori dovranno essere autorizzati dall'ufficio tecnico comunale e essere coordinati per tutto il comparto.

Potranno essere ammessi particolari architettonici in muratura di mattoni a faccia vista.



I serramenti esterni sono previsti in legno con scuretti del tipo a persiana con doga aperta o chiusa.

Le lattonerie dovranno essere in lamiera di rame.

L'installazione delle antenne televisive dovrà essere centralizzata per ogni singolo edificio, così pure per le parabole satellitari, che non potranno in ogni caso essere installate sulle facciate, sui terrazzi o balconi, ma solo in copertura.

#### **Art. 4 Tipologie edilizie ed usi consentiti.**

Le tipologie edilizie consentite sono edifici condominiali o singoli in linea, come indicato negli elaborati grafici di piano. Gli usi consentiti sono quelli residenziali e commerciale artigianale così come descritti all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del precedente P.R.G.

Nel caso di usi diversi dall'abitazione, i parcheggi pubblici saranno integrati dalla quota corrispondente, stabilita dalle norme del vigente RUE.

#### **Art. 5 Interventi esterni.**

##### **Parte privata.**

Le superfici private destinate al passaggio di automezzi, potranno essere realizzate con pavimentazione in blocchi cemento o in prato armato. Le aree verdi saranno seminate e piantumate con alberi e cespugli di specie autoctona. I marciapiedi correnti a lato della strada privata di uso comune, dovranno essere realizzati in porfido grigio o rosso posato ad "opus incertum" o in pietra di Lucerna su massetto in cemento armato o in gres per esterni. Gli stalli di sosta dei parcheggi dovranno essere pavimentati con elementi in calcestruzzo autobloccanti a griglia tipo "Garden" o in pietra di lucerna.

#### **Art. 6 Parametri urbanistici - edilizi**

##### **a) Distanze dai confini**

La distanza minima dai confini di proprietà e di zona omogenea è fissata in metri 5.

##### **b) Servizi della residenza e autorimesse private**

E' prescritta la realizzazione di minimo un posto macchina coperto ed una cantina per alloggio. Non sono ammessi piani interrati o seminterrati.

##### **c) Verde privato e superficie non impermeabilizzata**

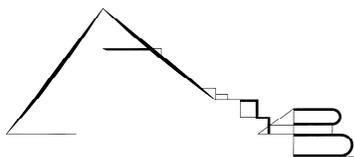
Per ogni lotto è prescritta la realizzazione di aree verdi o non impermeabilizzate con un minimo del 30 % della Superficie Fondiaria.

##### **d) Visuale libera**

E' prescritto un indice di visuale libera > 0,5.

#### **Art. 7 Norme di carattere generale.**

I fabbricati indicati nelle tavole di progetto allegate al Piano di Recupero hanno valore di planivolumetrico, indicano cioè le superfici copribili ed i volumi realizzabili. Variazioni alla distribuzione interna dei locali, così come modeste variazioni dell'area di sedime dei



fabbricati, pur nel rispetto delle distanze minime assentibili, potranno essere concesse in sede di permesso di costruire, senza che ciò comporti la necessità di variante al Piano di Recupero. In sede di permesso di costruire si dovrà altresì verificare il rispetto delle presenti norme e delle norme richiamate all'articolo seguente.

**Art. 8 Rinvio alle norme generali.**

Per quanto non compiutamente regolamentato dalle presenti norme, valgono le norme previste dalla disciplina particolareggiata del Centro Storico (in particolare l'art. 31), dalle N.T.A. del RUE e dalle vigenti leggi.

