

N° CODICE INTERVENTO

COR210

REVISIONE N°

01

del

29 aprile 2019

REDATTO DA

arch. Gianluca Marani

DATA VERIFICA

29 aprile 2019

Resp. Progettazione
firma

arch. Gianluca Marani

M 04-03

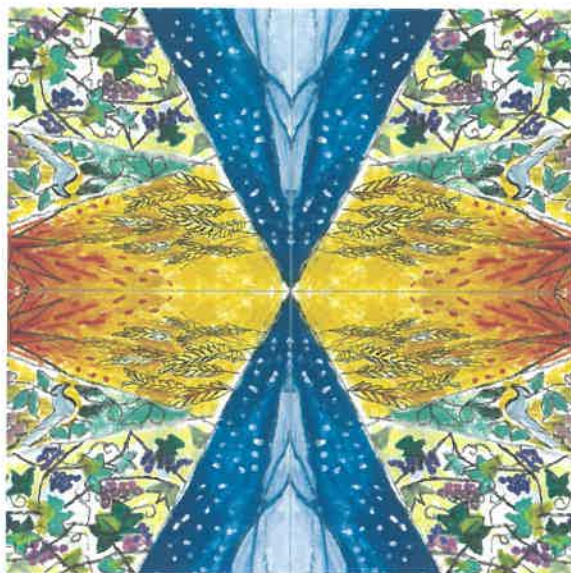
NOTE

COMUNE DI CORREGGIO

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

COMPARTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA PP157



CALEIDOSCOPIO

VIA MANDRIOLO SUPERIORE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA:
ARCH. GIANLUCA MARANI



PROPRIETÀ:
ANDRIA
Cooperativa di abitanti

via S. Mussini, 9 - Correggio (RE)
tel: 0522.693292 - fax: 0522.691042

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PP157 “CALEIDOSCOPIO”

NORME DI ATTUAZIONE

ART. 1 – campo di applicazione

Le presenti norme tecniche di attuazione di dettaglio regolamentano gli interventi da realizzare all'interno del comparto di Ristrutturazione Urbanistica PP157 denominato “CALEIDOSCOPIO” ubicato in via Mandriolo a Correggio.

ART. 2 – elaborati del progetto planivolumetrico di attuazione

Il progetto planivolumetrico di attuazione è costituito dai seguenti elaborati descrittivi e cartografici:

1	Rilievo plano-altimetrico - scala 1:200
2	Planimetria, Indici e distanze – scala 1:200
3	Aree di Cessione – scala 1:200
4	Schema reti fognarie Bianche e Nere – scala 1:250
5.1	Reti: Ill pubblica, verde e pavimentazioni – scala 1:200
5.2	Reti: Gas, Acqua Energia Elettrica – scala 1:200
6	Profili longitudinali e Planivolumetrico
All.	Relazione Tecnica Descrittiva
All.	Norme di Attuazione
All.	Schema di Convenzione
All.	Relazione geologica
All.	Valutazione di clima Acustico
All.	Relazione di non assoggettabilità a VAS
All.	Relazione fotografica

ART. 3 – Assetto delle proprietà

L'area di intervento oggetto del Piano Particolareggiato è classificata dal vigente PRG del Comune di Correggio come "zona di tipo B6" regolamentata dall'art. 64 delle NTA.

Il comparto ha una superficie territoriale di 7.400 mq ed è individuata catastalmente al foglio 24 mappali 73, 181, 310, 413, 407parte, 414, 415 e 412parte del NCEU del Comune di Correggio.

Oltre alla superficie territoriale classificata come B6, fa parte del progetto di ristrutturazione urbanistica del presente PP anche un'area destinata a parcheggi e viabilità identificata al foglio 24 mappali 408 e 407parte per complessivi 631 mq

ZONA B6					
fg	mapp	proprietà	sup catastale	Sup territoriale	
24	73	Andria	3391	7400	
24	181		1350		
24	310		1006		
24	413		490		
24	407parte		212		
24	414	comune	746		951
24	415		130		
24	412 parte		75		
VIABILITA E PARCHEGGI					
24	407 parte	Andria	51		631
24	408		580		

ART. 4 – Indici e Parametri urbanistici

L'area di intervento oggetto del Piano Particolareggiato è classificata dal vigente PRG del Comune di Correggio come "zona di tipo B6" regolamentata da apposita scheda normativa.

Conformemente alle previsioni di PRG e alla Delibera di G.C. n 17 del 19/02/2019 che autorizza la presentazione del piano, gli indici e gli standard urbanistici previsti sono i seguenti:

INDICI			
		da PRG	da progetto
Sup Territoriale (zona B6)	mq	7.400	7.400
area di cessione esterna al comparto per viabilità e parcheggi	mq	-	631
Indice Territoriale (zona B6)	mq/ha	3.300	
SC massima	mq	2.442	2.442
SU massima	mq	-	2.060
n. Alloggi	n.	-	23

Gli standard di U2 previsti dal PP sono i seguenti:

Verifica Aree U2		da PRG	da progetto
Sup di U2 (S2)	30/30 di SU	2.060	2.675
P2	4/30 di SU	275	275
n. P2	1/25mq	10,99	11
VP	16/30 di SU	1.099	2.400

I Parcheggi pubblici e privati previsti dal PP sono:

Verifica Parcheggi		da PRG	da progetto
P1+P3	2/Ui	46	> 46
P1+P3	1/50 di SU	41	
P1	n.	23	23
P3 (interni ai lotti edificabili)	n.	23	30
Tot posti auto pubblici (P1 + P2)	n.	34	34

Oltre ai parcheggi pubblici di U1 e di U2, per garantire il rispetto dello standard di PRG, i permessi di costruire dei singoli lotti dovranno prevedere i seguenti posti auto privati P3 (coperti o scoperti):

Lotto 1 – P3 interno ai lotti > 20 posti auto

Lotto 2 – P3 interno ai lotti > 6 posti auto

Complessivamente le aree di cessione del comparto sono le seguenti:

Aree di Cessione		da PRG	da progetto
Area di proprietà privata destinata a cessione per VP e Parcheggi interni al comparto	mq	2.060	2.801
Area di proprietà privata destinata a cessione esterna al comparto destinata a sistemazione della viabilità e parcheggi	mq	631	631
Area di proprietà comunale destinata a VP di pertinenza dell'asilo -	mq		772
Area di proprietà comunale destinata a sistemazione della viabilità	mq		179

ART. 5 – zone edificabili e parametri edilizi

Il piano particolareggiato individua 2 lotti edificabili

All'interno dei lotti sono individuate le sagome indicative degli edifici di progetto e i limiti di massimo ingombro.

Le sagome planivolumetriche sono da intendersi come indicative, mentre le fasce di massimo ingombro dell'edificato sono da intendersi come cogenti

Tali "limiti di massimo ingombro" identificati nella tavola 2 di progetto tengono conto delle distanze dai confini di proprietà e delle distanze dagli edifici esterni al comparto in conformità alle indicazioni normative del PRG.

Gli indici edilizi di ciascun lotto sono i seguenti:

INDICI LOTTI EDIFICABILI				
	Sf	SC	SU	n. alloggi
Lotto 1	2.457	1.826	1.530	17
Lotto 2	1.191	616	530	6
Totale	3.648	2.442	2.060	23

In sede di permesso di costruire è possibile prevedere un trasferimento di SC nella misura massima del 20% tra il lotto 1 e il lotto 2 e/o il trasferimento del numero degli alloggi nella misura massima di 2

ART. 6 – Destinazione d'uso

La destinazione d'uso prevista dal P.P. è unicamente di tipo residenziale.

E' tuttavia riservato al Comune la facoltà di concedere a chi ne faccia richiesta il cambio di destinazione d'uso, sia in sede di rilascio di concessione edilizia, sia successivamente con apposita autorizzazione, purché le nuove destinazioni d'uso non aumentino il carico urbanistico e siano ammesse dal vigente P.R.G. per le zone di appartenenza.

ART. 7 – Prescrizioni di carattere generale

Per tutto quanto non esplicitamente previsto nelle presenti norme e nelle tavole del PP, si fa riferimento alle disposizioni del PRG vigente per le zone di tipo B6

Tolleranze plano-altimetriche e adeguamenti delle opere edilizie e d'urbanizzazione.

In sede di progettazione esecutiva e/o di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono consentite lievi modifiche ai tracciati della viabilità, dei parcheggi e delle reti tecnologiche del P.P., qualora si renda necessario, a seguito di più approfondite verifiche sul posto o per motivi di opportunità tecnico-esecutiva concordati con l'Amministrazione Comunale o con le Aziende

erogatrici dei pubblici servizi, senza che ciò comporti la necessità di variante allo strumento urbanistico approvato, a condizione che risulti comunque inalterato l'assetto urbanistico e viabilistico complessivo del P.P. e risultino comunque rispettati gli standard minimi richiesti dalle NTA del PRG per le quantità eventualmente modificate.

Qualunque proposta di variante al progetto delle opere di urbanizzazione, anche non sostanziale, dovrà essere comunque autorizzata dall'Amministrazione previa presentazione degli elaborati grafici e normativi variati.

Altezze massime

Il PRG nella zona di appartenenza prevede una altezza massima di mt 12.00.

Per altezza massima si intende l'altezza massima tra quelle dei vari fronti dell'edificio.

Nel caso di fronti che presentano coperture inclinate, l'altezza deve essere calcolata come altezza media virtuale

Il PP, come descritto nella tavola 6, prevede un massimo di 4 piani fuori terra nel lotto 2 e di 3 piani fuori terra nel lotto 1.

Distacchi fra edifici e distanze minime

Nell'ambito del piano particolareggiato i distacchi fra gli edifici sono disciplinati dalla cartografia di piano, che indica le sagome planimetriche (limite di massimo ingombro) all'interno delle quali devono essere contenuti gli edifici da costruirsi.

Tale sagoma di massimo ingombro, rappresentata orizzontalmente nella tavola 2 e verticalmente nella tavola 6, rappresenta il volume massimo entro il quale devono stare gli edifici nella loro conformazione planivolumetrica fuori terra, nel suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti con esclusione di quelli inferiori a 1,50 m.

In ogni caso la distanza dei volumi edilizi rispetto alle pareti in cui si aprano finestre (vedute) non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze delle pareti prospicienti, e comunque non inferiore a ml 10,00.

Sono ammesse distanze inferiori a m. 10 soltanto nei seguenti casi:

- per la costruzione di cabine elettriche e/o di impianti tecnologici al servizio del territorio urbanizzato, fatto salvo il rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico;
- per facciate di edifici, interni alla sagoma di massimo ingombro, non finestrate o dotate solo di portoncini d'ingresso e fra facciate del medesimo edificio.

Recinzioni

Sul perimetro esterno del PP, a confine con le strade pubbliche, le recinzioni dei lotti dovranno essere realizzate in modo uniforme e saranno costituite da una rete metallica a maglie rettangolari su paletti di H max 1.50, conformemente alle recinzioni esistenti.

ART. 8 – Progetto degli edifici.

Il progetto planivolumetrico descritto in scala 1:200 nella tavola 6 del PP, è da considerarsi vincolante per quanto riguarda l'organizzazione spaziale e funzionale e indicativo per quanto riguarda le scelte architettoniche.

I successivi permessi di costruire degli edifici potranno apportare le necessarie modifiche al progetto, nel rispetto delle tavole di piano e dell'organizzazione spaziale, funzionale e architettonica descritta nel planivolumetrico.

ART. 9 – Procedure, efficacia e varianti al P.P.

Le procedure di formazione, adozione ed approvazione del P.P. sono quelle stabilite dalla LR 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

Il piano particolareggiato ha validità ed efficacia di 10 anni dalla data di approvazione da parte del Consiglio Comunale. Entro il termine di validità, possono essere adottate Varianti del Piano Particolareggiato mediante le procedure urbanistiche vigenti al momento della richiesta delle varianti stesse.

Eventuali modifiche in corso d'attuazione al presente Piano Particolareggiato non costituiscono variante quando:

- trattasi di modifiche non sostanziali al disegno dei parcheggi, aiuole e dei passi carrai, conseguenti ad un diverso sistema di accesso ai lotti o ad altra causa; dette modifiche dovranno avvenire nel rispetto del numero complessivo dei parcheggi richiesti dalla Tabella Usi delle NTA del PRG e delle quantità di verde di cessione previste dal piano particolareggiato;
- trattasi di trasferimento di Su tra i lotti edificabili, in misura massima del 20% in più o in meno;
- trattasi di spostamento del numero di unità abitative in misura massima di 2 tra lotto e lotto;

Le suddette modifiche dovranno essere in ogni caso autorizzate dall'A.C. previa approvazione di un pre-progetto.

Sono viceversa da considerare varianti del P.P. tutte le modifiche sostanziali dello stesso che possano incidere sui rapporti fra lotto e lotto e che siano in violazione dei parametri edilizi ed urbanistici delle presenti norme.

ART. 10 – Interventi sulle aree pubbliche e sulle aree di cessione interne ed esterne al comparto

Come richiesto dalla G.C. con delibera n. 17 del 19/02/2019 di autorizzazione alla presentazione del Piano, il progetto di ristrutturazione urbanistica, nella definizione dei volumi edificabili, dei percorsi pubblici, del verde, dei parcheggi e delle aree pubbliche si è posto i seguenti obiettivi:

1. previsione di una ampia area di verde pubblico centrale, superiore agli standard richiesti, fortemente integrata con il giardino dell'Asilo e con il parco pubblico del vicino quartiere Coriandoline
2. mantenimento, ove possibile, della maggior parte delle alberature esistenti
3. integrazione della viabilità ciclo-pedonale con la rete esistente e completamento dell'asse nord-sud
4. risistemazione e implementazione dei parcheggi pubblici a servizio del quartiere e dell'Asilo

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà definire nel dettaglio quanto previsto sopra

ART. 11 – Sala di Comunità

Come previsto dall'art 58 delle NTA del PRG, è data facoltà ai soggetti attuatori di realizzare una "sala di comunità" a servizio del quartiere e del contesto urbano di appartenenza, al posto della dotazione di servizi condominiali eventualmente richiesti negli edifici privati in progetto.

Tale "Sala di Comunità" dovrà essere realizzata, nell'ambito di un progetto perfettamente integrato con il nuovo quartiere e con i servizi esistenti, anche se eventualmente esterno al comparto.

In accordo con l'A.C. e con altre associazioni operanti nella zona, la sala potrà essere realizzata, a carico dei soggetti attuatori, nell'ambito di un progetto di integrazione abitativo, sociale ed urbanistico più complesso, che preveda anche la futura gestione.

In ogni caso la “Sala di Comunità”, anche se in gestione e in proprietà ad altre associazioni dovrà essere al servizio anche del nuovo comparto abitativo.

La Sala di Comunità dovrà avere una dimensione di almeno 40 mq e dovrà essere realizzata prima del completamento degli edifici di nuova costruzione dei quali andrà a compensare le dotazioni di spazi condominiali.