



PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA ZONA DI TRASFORMAZIONE BOGLIONI ZT4 - SUPERGRESS



Proprietà

Immobiliare Leonardo Spa

Via San Giovanni Evangelista 9

Spezzano di Fiorano Modenese (MO)

PIANO PARTICOLAREGGIATO

DATA : 20 Dicembre 2009	ELABORATO : Norme Tecniche di Attuazione	Allegato P.P.
Aggiornamento : 01 dicembre 2010		0 2 R E V 2
		Scala

PROGETTO ARCHITETTONICO

Studio di
Architettura

TIZIANO LUGLI

Responsabile di progetto
Arch. Tiziano Lugli
Coordinamento di progetto
Prof. Giorgio Ascari
Collaboratori
Piergiorgio Benatti
Alessia Della Casa
Annalisa Gibertoni
Giulia Graziosi
Arch. Marco Lugli
Arch. Rita Galli
Arch. Simone Testi

Via Comunale per Cognito, 72
41100 MODENA
Tel. 059 354119 - Fax 059 342427
<http://www.tizianolugli.it>
E-mail : tizianolugli@tizianolugli.it

PROGETTO INFRASTRUTTURALE



ingegneri riuniti S.p.A.
progetti e studi di ingegneria e architettura

Via G. Pepe, 15 - 41126 Modena
Tel. 059.33.52.08 - Fax 059.33.32.21
e-mail: info@ingegneririuniti.it
<http://www.ingegneririuniti.it>

Direttore tecnico:
Dott. Ing. Giuseppe Iadarola

Progettista
Dott. Ing. Marco Mazzini

Associato **oice**
Associazione delle organizzazioni di ingegneri
di architettura e di consulenza tecnica, economica

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

CAPO I - NORME GENERALI

Art. 1 -Contenuti, campo di applicazione e validità del Progetto di Piano Particolareggiato	pag. 2
Art. 2 -Elaborati Costituenti il Progetto di Piano Particolareggiato	pag. 8
Art. 3 -Destinazioni d'uso	pag. 9
Art. 4 -Parametri urbanistici e edilizi	pag. 10
Art. 5 -Il Dimensionamento della proposta progettuale	pag. 16
Art. 6 -Progetto di Piano Particolareggiato - Varianti	pag. 20
Art. 7 -Aggiornamenti planivolumetrici conseguenti alle progettazioni esecutive	pag. 20

CAPO II - ATTUAZIONE

Art. 8 - Condizioni preliminari – Bonifica del sito	pag. 22
Art. 9 -Modalità di Attuazione del P.P.	pag. 22
Art. 10 -Opere di urbanizzazione	pag. 23
Art. 11 -Aree a verde pubblico	pag. 24
Art. 12 -Arredo Urbano	pag. 24
Art. 13 -Regolamenti di gestione	pag. 25

CAPO III - REQUISITI AMBIENTALI

Art. 14 -Coerenza d'insieme degli interventi e rispetto del Progetto di Piano Particolareggiato	pag. 26
---	---------

CAPO IV - REQUISITI ARCHITETTONICI

Art. 15 - Requisiti architettonici degli edifici	pag. 27
Art. 16 - Rispetto delle altezze	pag. 28
Art. 17 - Aree pertinenziali	pag. 28
Art. 18 - Recinzioni, passi carrai e rampe	pag. 28
Art. 19 - Edificazione di manufatti leggeri, gazebi, casette, ecc.	pag. 29
Art. 20 - Piani interrati	pag. 30
Art. 21 - Impianti a rete	pag. 30
Art. 22 - Convenzione	pag. 30

CAPO I - NORME GENERALI

Art. 1 - CONTENUTI, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

1.1. L'attuazione del Comparto **ZT4 – BOGLIONI SUPERGRES** e **ZT5 BOGLIONI IMPERO** è disciplinata nei rapporti con l'Amministrazione Pubblica dall'Atto di Accordo Quadro redatto ai sensi dell'Art. 11 della Legge 07/08/1990 n. 241 e s.m.i. e dell'Art. 18 della Legge Regionale del 24/03/2000 n. 20 e s.m.i. , approvato con Delibera del C.C. n°129 del 21/12/2006 e successivamente sottoscritto dalle parti in data 06/07/2007.

Nella fattispecie l'Atto di Accordo Quadro, modifica il Comparto Attuativo ZT4, prevedendone un nuovo assetto, così come riportato nell'art. 6, comma 3, del Titolo II dell'Accordo stesso, che cita testualmente:

3. *La scheda normativa della “Nuova ZT4” prevederà un nuovo assetto urbano, rispetto alle previsioni originarie della ZT4, come diretta conseguenza dell'accorpamento di aree della ZT5, ed avente una superficie territoriale (ST) complessiva di mq. 66.140. Mentre, la scheda normativa della “Nuova ZT5” prevederà un diverso assetto urbanistico integrato con le previsioni delle aree circostanti, con una riduzione sensibile della superficie territoriale (ST) pari a mq. 14.219.*

In sintesi, i parametri urbanistici delle nuove previsioni sulla ZT4 e ZT5 sono:

Comparto ZT4:

ST = 66.140 mq;

UT = 0,25 mq/mq;

S. tot. = 16.700 mq

massima capacità edificabile

SC = 13.920 mq (RESIDENZA) ;

SCp = 2.780 mq (ALTRI USI)

(si precisa che la quota residua di SCp interna alla ZT4, pari a 4.720mq, sarà riutilizzata dall'Amministrazione Comunale secondo i principi di cui all'art. 15 comma 4 lett. c della Legge Regionale n. 47/78 smi)

Comparto ZT5a:

ST = 8.522 mq;

UT = 0,31 mq/mq;

S. tot. = 2.650 mq;

massima capacità edificabile

SCp = 2.650 mq (ALTRI USI)

Comune di Casalgrande
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
“**ZT4 BOGLIONI**”
Zona di Trasformazione ZT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
dicembre 2010

Comparto ZT5b:

ST = 866 mq Area destinata ad assolvere alla cessione di aree a standard del comparto ZT5a

Comparto ZT5c:

ST = 4.831 mq;

UT = 0,28 mq/mq;

S. tot. = 1.364 mq;

massima capacità edificabile

SCp = 1.364 mq (ALTRI USI)

Sempre l'Atto di Accordo Quadro, all'Art. 7 del Titolo II, individua e definisce le modalità di attuazione della modifica urbanistica oggetto dell'accordo stesso:

Articolo 7 – Modalità di attuazione della modifica urbanistica

1. Le modifiche di cui sopra non essendo idonee ad incidere sul dimensionamento residenziale del PRG verranno realizzate attraverso una variante attuata con le procedure di cui all'art. 15 punto 4 L.R. 47/78 e successive modifiche.

2. Il Comune assume l'impegno di adottare la detta variante entro 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione del presente atto, curandone la tempestiva approvazione.

Avendo il comune la necessità di entrare nella disponibilità delle aree di cui al punto 1 del precedente art. 6 (aree interessate dalla nuova viabilità prevista in zona, vale a dire, due rotonde stradali, con relativi bracci di diramazione), Immobiliare si obbliga alla cessione gratuita di tali aree, al momento della approvazione definitiva della variante al PRG di cui al presente articolo.

Ciò in attuazione anticipata degli obblighi di cessione, che saranno assunti con la convenzione di attuazione del piano particolareggiato relativo al comparto ZT4, con il perimetro modificato.

La cessione gratuita verrà effettuata, presso notaio di fiducia di Immobiliare, entro 30 giorni dalla relativa richiesta scritta, che, a variante approvata, farà il Comune.

Il Comune potrà anche chiedere, a variante approvata, di aver subito la disponibilità delle aree di che trattasi per il completamento delle infrastrutture viarie connesse con le opere di potenziamento dello Scalo di Dinazzano (sottopasso di Via A. Moro).

In questa ipotesi, la cessione gratuita della loro proprietà sarà fatta in sede di stipulazione della convenzione attuativa del piano particolareggiato relativo al comparto ZT4, come modificato.

1.2. A seguito dell'Atto di Accordo Quadro di cui all'articolo precedente, il Comune di Casalgrande ha approvato con Delibera di C.C. n°26 del 23/03/2009, appositamente **Variante Parziale al P.R.G. Vigente sulle Zone di Trasformazione ZT4 e ZT5** (ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 47/78 e s.m.i.), modificando i parametri urbanistici relativi al Comparto inerente la Zona di Trasformazione ZT4 nel seguente modo:

I NUOVI PARAMETRI RELATIVI AL COMPARTO ZT4

La **Superficie Territoriale** del Comparto ZT4, modificato come sopra descritto, ammonta a **66.140 mq.**

L'indice territoriale Ut è pari a **0,25 mq/mq.**

La Superficie Edificabile Totale si riduce di 4.720 mq, passando così da 21.420 mq a **16.700 mq,**

di cui :

Comune di Casalgrande
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"ZT4 BOGLIONI"
Zona di Trasformazione ZT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
dicembre 2010

13.920 mq di SC destinata alle funzioni residenziali

2.780 mq di SCp., destinata ad altri usi.

Gli USI ammessi all'interno del Comparto ZT4, così allargato a realizzare il centro urbano dell'area sud di Casalgrande, includono inevitabilmente alcuni usi che erano prima legati al solo Comparto ZT5, aggiungendo a quelli vigenti tutti gli usi che possono creare un centro urbano, fornendo ai cittadini tutti i servizi necessari.

Si ritiene coerente ai presupposti progettuali l'aggiunta dei seguenti USI:

U5 Direzionalità e grandi uffici pubblici e privati a basso concorso di pubblico

U9 Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale

U11 Attrezzature sanitarie e assistenziali

U14 Giardini di quartiere

U18 Direzionalità e uffici privati a forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi SCp maggiore di 300 mq

U24 Cinema, teatri, locali per lo spettacolo, attrezzature ricreative

U39 Servizi tecnici e informatici

U62 Attività alberghiera

U63 Residence, ostelli e altre attrezzature per l'ospitalità

Tali usi non richiedono un aumento di posti auto.

Il numero di parcheggi previsti dalla planivolumetria è stato calcolato ipotizzando che l'80% di superficie destinata ad usi non residenziali sia a destinazione commerciale (U8), che rappresenta l'uso più sfavorevole, tra quelli previsti nel comparto.

L'altezza massima prevista è fissata in 3 piani (H.max=11,00mt per gli edifici esclusivamente residenziali e H.max=12mt per gli edifici polifunzionali) tranne che in alcuni episodi, individuabili, seppur quale ipotesi di massima, nella planivolumetria (ALLEGATO H), in cui è prevista l'elevazione di una porzione limitata dell'edificio, aggiungendovi un piano (H.max=13,50mt)

Queste parziali sopraelevazioni permettono di avere una configurazione dell'orizzonte costruito più varia, individuando elementi particolari che caratterizzano alcune parti del quartiere e permettono orientamento.

LE URBANIZZAZIONI E LE AREE DI CESSIONE

La planivolumetria allegata individua la viabilità di progetto, le aree destinate a parcheggi pubblici e le aree destinate a verde pubblico di cessione.

Il calcolo dei posti auto per parcheggi pubblici da individuare in planimetria somma la quantità di P1, ai sensi dell'Art. 45 N.T.A. del P.R.G. di Casalgrande alla quantità di Parcheggi di Urbanizzazione Secondaria S. 5, ai sensi dell'Art. 26 N.T.A. .

La quantità complessiva ammonta a **437 p.a.** (tenendo conto della superficie convenzionale destinata al Posto Auto, stabilita dalle N.T.A. adottate, pari a 20 mq), di cui

Parcheggi Pubblici P1 pari a 248 p.a.

Parcheggi Pubblici S5 pari a 189 p.a.

Si propone di ridurre la quantità di posti auto di 37 unità, portando la quantità complessiva a **400 p.a.** , ai

Comune di Casalgrande
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"ZT4 BOGLIONI"
Zona di Trasformazione ZT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
dicembre 2010

sensi del comma 13 dell'Art. 26 N.T.A.

La richiesta tiene conto di una già ampia dotazione di parcheggi pubblici prevista dal progetto, a fronte di circa **173 alloggi** previsti in tutto il comparto e di una modesta quantità di Superficie Edificabile destinata ad altri usi. La legislazione vigente richiede quale standard minimo destinato a parcheggi una quota pari a **215 p.a.** .

Si ritiene più utile ad un miglioramento della qualità insediativa del comparto una maggiore quantità di aree a verde di cessione, in modo da rispettare inoltre l'impostazione generale della Scheda di Assetto Urbanistico del vigente Comparto ZT4, che mantiene a verde la aree verso la collina e quelle a ridosso del futuro parco urbano posto ad ovest del comparto, mantenendo vivo e visibile il rapporto con aree ancora intatte e di alto valore paesaggistico, senza aggiungere ulteriore urbanizzazioni. Si ricorda a tale proposito la riduzione sensibile di Superficie Edificabile all'interno del comparto.

Si sottolinea infine la necessità di bonificare i suoli di una parte consistente dell'area industriale.

La realizzazione del comparto avverrà a stralci attuativi, in modo da rendere più agevole la bonifica del sito. Tale impegno va a riqualificare completamente un'area ormai urbana, migliorando la qualità insediativa dell'intera porzione sud di Casalgrande.

Il soggetto attuatore si impegna in tal modo a realizzare opere di urbanizzazione diverse, cedendo ed attrezzando un'area a verde pubblico maggiore di quella dovuta, a compensazione dei **37 posti auto** non realizzati, ai sensi del comma 13 dell'Art. 26 N.T.A. .

La superficie di aree destinate a verde e cedute al Comune di Casalgrande ammonta a circa **22.000 mq**, molto superiore alla superficie richiesta, ai sensi dell'Art. 26 N.T.A. , pari a **7.236 mq**.

1.3. In conseguenza dell'Accordo di Pianificazione di detta Variante Parziale al P.R.G. Vigente, la nuova **Scheda Normativa della zona ZT4** viene così riformulata:

ZT. 4 – BOGLIONI – Cer .SUPERGRES

S.T. (Sup. Territoriale)= 66.140 mq.

Indice di Edificabilità di riferimento Ut = 0,25 mq/mq S. tot = 16.700 mq

di cui 84% (13.920 mq di SC) residenza

16% (2.780 mq di SCp.) altri usi

USI ammessi: U1 – U2 – U3 – U4 – U5 – U7 – U8 – U9 – U11 – U14 – U15 – U18 – U21 – U23 – U24 – U36 – U37 – U39 – U62 – U63

REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA:

Il concetto del piano attuativo si fonda sulla necessità di creare un nuovo centro urbano catalizzatore, offrendo una pluralità di spazi dai caratteri diversi. Alla piazza principale su cui si affacciano funzioni commerciali, terziarie e residenziali si connette un giardino di quartiere, protetto dagli edifici residenziali, dal quale si diramano percorsi ciclo-pedonali che strutturano il quartiere e conducono agli spazi verdi attrezzati verso la collina.

Una cortina edilizia affianca la strada Provinciale, offrendo spazi commerciali e polifunzionali a terra.

A ovest gli spazi verdi si connettono all'ampio parco urbano, previsto dal P.R.G. vigente.

La viabilità interna si connette in pochi punti strategici alla viabilità urbana principale, dividendo il più

Comune di Casalgrande
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"ZT4 BOGLIONI"
Zona di Trasformazione ZT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
dicembre 2010

possibile il traffico residenziale da quello di approdo ai servizi che il quartiere offre alla città.

L'altezza massima è fissata in tre piani (H max=11,00mt per gli edifici residenziali; H max=12,00mt per gli edifici polifunzionali), ad eccezione di alcuni isolati episodi, relativi ad una porzione minore dell'edificio, per i quali l'altezza massima è fissata in quattro piani (H max=13,50mt). Tali episodi saranno definiti puntualmente in fase attuativa.

1.4. Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata **"ZT4-BOGLIONI"** costituisce strumento urbanistico attuativo (Art. 19 – Piani Urbanistici Attuativi – Norme Tecniche di Attuazione) alle previsioni della Variante al P.R.G. , approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 23/03/2009, che classifica il Comparto oggetto del Piano Particolareggiato tra le Zone di Trasformazione ZT – Comparto ZT4 Boglioni - Cer. Supergres, normate dagli **Artt. 73-74-75-76** delle Norme Tecniche di Attuazione e dalla relativa scheda di assetto urbanistico:

1.5. All'interno del Comparto ZT-4 il PRG individua un Complesso Rurale Classificato come ZONA A2. 2 denominato "IMPERO", normato dall'**Art. 59** delle NTA della Variante al P.R.G. di seguito riportate.

Nell'Edificio classificato di Interesse storico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro scientifico e risanamento conservativo, ripristino tipologico e demolizione.

1.6. L'area del Comparto Urbanistico oggetto del presente **Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata " ZT4 BOGLIONI "** è identificata catastalmente come segue:

- foglio 18 mappali 170, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 297, 366, 396, 398, 399, 401, 402, 526, 713, 719 e 721, per una superficie nominale complessiva di **mq. 66.090**, di proprietà dei Soggetti Attuatori richiedenti;
- foglio 18 mappali 397, 400 e 717 di proprietà del Demanio dello Stato per una superficie nominale complessiva di **mq. 247**;
- foglio 18 mappale 638 di proprietà del Comune di Casalgrande (relitto stradale) per una superficie nominale complessiva di **mq. 65**.

La Superficie Territoriale del Comparto urbanistico oggetto di intervento risulta pertanto pari a **mq. 66.402**, come da tabella di seguito riportata:

PROPRIETA'	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICI CATASTALI INSERITE NEL PRG	SUPERFICI CATASTALI PROPRIETA' DEI SOGGETTI ATTUATORI
------------	--------	---------	--	---

Comune di Casalgrande
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"ZT4 BOGLIONI "
Zona di Trasformazione ZT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
dicembre 2010

			mq.	mq.
Immobiliare Leonardo Spa	18	170	35.493	35.493
Immobiliare Leonardo Spa	18	172	1.380	1.380
Immobiliare Leonardo Spa	18	173	782	782
Immobiliare Leonardo Spa	18	174	1.350	1.350
Immobiliare Leonardo Spa	18	175	3.010	3.010
Immobiliare Leonardo Spa	18	176	845	845
Immobiliare Leonardo Spa	18	177	1.087	1.087
Immobiliare Leonardo Spa	18	178	762	762
Immobiliare Leonardo Spa	18	179	2.865	2.865
Immobiliare Leonardo Spa	18	180	7.151	7.151
Immobiliare Leonardo Spa	18	181	830	830
Immobiliare Leonardo Spa	18	297	48	48
Immobiliare Leonardo Spa	18	366	523	523
Immobiliare Leonardo Spa	18	396	435	435
Immobiliare Leonardo Spa	18	398	50	50
Immobiliare Leonardo Spa	18	399	2.976	2.976
Immobiliare Leonardo Spa	18	401	81	81
Immobiliare Leonardo Spa	18	402	266	266
Immobiliare Leonardo Spa	18	526	1.500	1.500
Immobiliare Leonardo Spa	18	713	3.630	3.630
Immobiliare Leonardo Spa	18	719	850	850
Immobiliare Leonardo Spa	18	721	176	176
Demanio dello Stato	18	637	29	
Comune di Casalgrande	18	638	65	
Demanio dello Stato	18	400	96	
Demanio dello Stato	18	717	122	
Totale			66.402	66.090

1.7. In virtù dell'Accordo di Pianificazione, di cui all'Art. 1.1 delle presenti Norme, e della nuova Scheda Normativa della Zona ZT4, così come modificata a seguito della Variante Parziale al P.R.G. (Art. 1.3 delle presenti norme), si assumono come dati teorici relativi alla Superficie Territoriale del Comparto, i **66.140 mq.** richiamati negli strumenti urbanistici sopra citati.

Il dimensionamento delle aree, siano esse di cessione che fondiaria dei singoli lotti di intervento (così come meglio esplicitati negli elaborati di progetto di Piano Particolareggiato), saranno determinate invece sulla base delle Superfici Catastali nominali (**mq. 66.402**) e troveranno nel

Comune di Casalgrande
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"ZT4 BOGLIONI"
Zona di Trasformazione ZT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
dicembre 2010

loro totale la piena rispondenza con il dato complessivo.

La potenzialità edificatoria attribuita dalla **Scheda Normativa della Zona ZT4** viene assegnata esclusivamente alle aree, comprese all'interno del Comparto stesso, di proprietà del Soggetto Attuatore, con un utilizzo definito dagli accordi per complessivi **mq. 16.700 di SC**

- 1.8.** Le aree pubbliche e/o demaniali ricomprese all'interno dei piani attuativi non contribuiscono alla determinazione della capacità edificatoria e agli standard minimi urbanistici.
- 1.9.** Tutto quanto premesso, la presente normativa è redatta ai fini di regolare l'attuazione del **Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata " ZT4 BOGLIONI "**, essa si applica alle aree comprese nel perimetro delimitato dalle indicazioni delle Tavole del Progetto di Piano Particolareggiato.
- 1.10.** In caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo tra elaborati grafici e Norme di Attuazione, prevale la norma scritta.

Art. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

- 2.1.** Il Progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "**ZT4 BOGLIONI**" è costituito dai seguenti elaborati:

All. 01	RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI PROGETTO		
All. 02	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		
All. 03	DOCUMENTAZIONE ED ESTRATTO CATASTALE		
All. 04	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		
All. 05	RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA		
All. 06	ANALISI DELL'IMPATTO ACUSTICO DI ZONA		
Tav. 001	STRALCIO DI PRG VIGENTE	scala	1:1.000
Tav. 002	RILIEVO DELL' AREA	scala	1:1.000
Tav. 003	PLANIMETRIA DI PROGETTO – Sistemazione a terra	scala	1:500
Tav. 004	PLANIMETRIA DI PROGETTO – Planivolumetria	scala	1:500
Tav. 005	PLANIMETRIA DI PROGETTO – Planimetria degli Interrati	scala	1:500
Tav. 006	SEZIONI E PROFILI	scala	1:500
Tav. 007	PLANIMETRIA DEGLI STANDARD URBANISTICI	scala	1:1.000
Tav. 008	PLANIMETRIA DELLE AREE DI CESSIONE U1 E U2	scala	1:1.000
Tav. 009	PLANIMETRIA DEL VERDE	scala 1:500	
Tav. 010	SCHEMA IMPIANTI TECNICI – Rifiuti Solidi Urbani	scala	1:500
Tav. 011	SCHEMA IMPIANTI TECNICI – Fognature	scala	1:500
Tav. 012	SCHEMA IMPIANTI TECNICI – Gas / Acqua	scala	1:500
Tav. 013	SCHEMA IMPIANTI TECNICI – Pubblica Illuminazione	scala	1:500

Comune di Casalgrande
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"**ZT4 BOGLIONI**"
Zona di Trasformazione ZT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
dicembre 2010

Tav. 014	SCHEMA IMPIANTI TECNICI – Energia Elettrica	scala	1:500
Tav. 015	SCHEMA IMPIANTI TECNICI – Telecomunicazioni	scala	1:500
Tav. 016	RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CON PREVISIONI DI SPESA		
Tav. 017	RELAZIONE SULLA VALUTAZIONE ENERGETICA ai sensi dell'art. 5, comma 4, lett. A, L.R. 26/2004		
Tav. 018	RAPPORTO PRELIMINARE – Procedura di VAS (ai sensi del DLgs n. 152/2006 e s.m.i.)		

Art. 3 - DESTINAZIONI D'USO

3.1. Nelle zone di Trasformazione ZT gli usi ammessi sono definiti dalle **Schede Normative** allegate alla Variante Generale al PRG.

3.2. Il progetto di Piano Particolareggiato individua le seguenti destinazioni d'uso tra quelle consentite dalla citata **Scheda Normativa della zona ZT4**, così come modificata a seguito della Variante Parziale al P.R.G. Vigente:

- U1 Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.).**
Questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali, ad esso sono assimilati anche i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purché abbiano un carattere compatibile e non prevalente.
- U4 Uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, ambulatori, ecc.), studi professionali, agenzie e sportelli bancari.**
Questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali, con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.
- U5 Direzionalità e grandi uffici pubblici e privati a basso concorso di pubblico.**
Questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie di carattere amministrativo e direzionale, privato; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un basso concorso di pubblico e che non hanno una superficie superiore a 300 mq.
- U7 Artigianato di servizio alla persona.**
Questo uso comprende tutte quelle attività che svolgono servizi alla persona e all'igiene della persona, come odontotecnici, ottici, parrucchieri e barbieri, estetista, e altri servizi per l'igiene della persona.
- U8 Attività di commercio al dettaglio fino a 250 mq. di superficie di vendita.**
Questo uso comprende gli esercizi di vicinato, vale a dire i negozi per la vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari che hanno carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali.
- U23 Pubblici esercizi.**
Questo uso comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani residenziali, o produttivi nel caso di mense o circoli ricreativi aziendali, con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico.
- U37 Artigianato di servizio fino a mq. 200 di SCp.**
Questo uso comprende le attività come riparazione elettrodomestici, installazione e riparazione di impianti per la casa, vetrai, restauratori di mobili e tappezzerie, laboratori di calzolai, sarti, lavanderie, fornai e rosticcerie, gelaterie, studi e laboratori fotografici, tolettature, tipografie, legatorie, copisterie.

Comune di Casalgrande
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"ZT4 BOGLIONI"
Zona di Trasformazione ZT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
dicembre 2010

- 3.3.** All'interno del comparto urbanistico sono in ogni caso insediabili tutte le funzioni previste dalla **Scheda Normativa della zona ZT4** riportata al precedente art. 1.3 delle presenti norme, senza che questo comporti Variante al Piano Particolareggiato e previo aggiornamento degli elaborati di Piano Particolareggiato, in conformità a quanto previsto ai successivi artt. 6 e 7.
- 3.4.** E' ammesso, inoltre, il trasferimento delle destinazioni d'uso tra i lotti di intervento programmati dal Piano Particolareggiato, senza che questo comporti Variante al Piano Particolareggiato e previo aggiornamento degli elaborati di Piano Particolareggiato in conformità a quanto previsto ai successivi artt. 6 e 7.

Art. 4 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

4.1 Per i parametri edilizi ed urbanistici si fa riferimento allo stralcio di articoli tratto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Vigente nonché della Variante Parziale al PRG Vigente (ai sensi ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 47/78 e s.m.i.) ed approvata con delibera di C.C. n. 26 del 23/03/2009). Per quanto non diversamente specificato dalle presenti norme è da applicarsi la disciplina desunta dal Piano Regolatore Generale, dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e dalla vigente legislazione regionale e statale in materia di interventi urbanistici ed edilizi.

4.2 I parametri Urbanistici ed Edilizi definiti dalla citata **Varianti Parziale al PRG Vigente** e dalla **Scheda Normativa della zona ZT4**, possono così riassumersi:

-	S.T. (Sup. Territoriale)	= mq.	66.140
-	Indice di edificabilità di riferimento - Ut = 0,25 mq/mq di ST		
-	SC complessiva edificabile	= mq.	16.700
	di cui 84% a Residenza	= mq.	13.920
	di cui 16% ad Altri Usi	= mq.	2.780

4.2.1 STANDARD URBANISTICI E AREE DI CESSIONE

L'Art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al PRG Vigente, definisce gli Standard Urbanistici, le opere di urbanizzazione e gli oneri di urbanizzazione.

1 Sono opere di urbanizzazione primaria:

- P.1 - le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio (usi U15, U28)
- P.2 - le fognature e gli impianti di depurazione (usi U17);
- P.3 - il sistema di distribuzione dell'acqua (usi U17);
- P.4 - il sistema di distribuzione della energia elettrica, forza motrice, gas, telefono (usi U17);

Comune di Casalgrande
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"ZT4 BOGLIONI"
Zona di Trasformazione ZT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
dicembre 2010

- P.5 - la pubblica illuminazione (usi U17);
 - P.6 - il verde attrezzato (usi U14);
 - P.7 - gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al diretto servizio dell'insediamento
- 2 Sono opere di urbanizzazione secondaria:
- S.1 - gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo (usi U12);
 - S.2 - i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere (usi U10, U11);
 - S.3 - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi (usi U9);
 - S.4 - gli spazi pubblici a parco e per lo sport (usi U13, U29, U30);
 - S.5 - i parcheggi pubblici (usi U15 e U28)
- 3 Sono altresì opere di urbanizzazione secondaria le infrastrutture indotte a carattere generale.
- 4 Le aree che i Soggetti Attuatori devono cedere alla Amministrazione Comunale, in conformità a quanto previsto dalle vigenti disposizioni legislative e in esecuzione degli atti convenzionali definiti e stipulati con l'Amministrazione medesima sono le seguenti:

Aree per opere di urbanizzazione primaria

- aree per strade e spazi di sosta e di parcheggio (P.1);
- aree per verde attrezzato (P.6);
- aree eventualmente necessarie per la allocazione di impianti di distribuzione, depurazione, illuminazione e allacciamenti (P.2, P.3, P.4, P.5, P.7).

Aree per opere di urbanizzazione secondaria

- aree per istruzione dell'obbligo: aree destinate alle opere di cui al punto S.1 del comma 2 che precede;
- aree per attrezzature di interesse comune: aree destinate alle opere di cui ai punti S.2, S.3 del comma 2 che precede;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport: aree destinate alle opere di cui al punto S.4 del comma 2 che precede;
- aree per parcheggi pubblici: aree destinate alle opere di cui al punto S.5 del comma 2 che precede.

Dall'applicazione matematica del citato articolo, rapportata alla capacità massima insediativa (SC) ipotizzata, ne scaturirebbero le seguenti dotazioni e aree di cessione:

Comune di Casalgrande
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"ZT4 BOGLIONI"
Zona di Trasformazione ZT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
dicembre 2010

Opere di Urbanizzazione Primaria

P1

Residenza	173 alloggi x 1 p.a. ad alloggio posti auto	=	173
Terziario	SC mq. 545 (1p.a. ogni 75 mq/SC) posti auto	=	7
Commercio	SC mq. 2.235 (1p.a. ogni 33 mq/SC) posti auto	=	68
per un totale di parcheggi di U1 posti auto		=	248

che tradotti in superficie, assumendo come dato convenzionale 25 mq / posto auto,
assommano a complessivi **mq. 6.200**

P6

Residenza	SC mq. 13.920 (6 mq ogni 40 mq/SC) mq	=	2.088
Terziario	SC mq. 545 (20 mq ogni 100 mq/SC) mq	=	109
Commercio	SC mq. 2.235 (20 mq ogni 100 mq/SC) mq	=	447
per un totale di verde attrezzato di U1 mq		=	2.644

Opere di Urbanizzazione Secondaria

S4

Residenza	SC mq. 13.920 (10 mq ogni 40 mq/SC) mq	=	3.480
Terziario	SC mq. 545 (40 mq ogni 100 mq/SC) mq	=	218
Commercio	SC mq. 2.235 (40 mq ogni 100 mq/SC) mq	=	894
per un totale di verde attrezzato di U1 mq		=	4.592

S5

Residenza	SC mq. 13.920 (25 mq ogni 150 mq/SC) mq	=	2.320
Terziario	SC mq. 545 (12,5 mq ogni 100 mq/SC) mq	=	68

Comune di Casalgrande
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"ZT4 BOGLIONI"
Zona di Trasformazione ZT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
dicembre 2010

Commercio	SC mq. 2.235 (25 mq ogni 33 mq/SC)	=	1.693
	mq		
	per un totale di parcheggi di U2	=	4.081
	mq		

che tradotti in posti auto, assumendo come dato convenzionale 25 mq / posto auto, assommano a complessivi **163 posti auto**;

con un totale quindi di aree di cessione per standard urbanistici quantificato in:

Aree per Urbanizzazione Primaria **mq. 8.844**

Aree per Urbanizzazione Secondaria **mq. 8.673**

Divisi per funzione in:

Parcheggi Pubblici (P1 + S5) = **mq. 10.281** per complessivi **412 posti auto**

Verde attrezzato (P6 + S4) = **mq. 7.236**

La Variante Parziale al PRG Vigente, a seguito dell'Accordo di Programma, definisce valori differenti, per quanto riguarda le Urbanizzazioni e le aree di Cessione, fissando le seguenti quantità dimensionali:

- **400 posti auto** di parcheggi pubblici (P1 e S5), con una riduzione di circa 12 posti auto a fronte della cessione di una quantità maggiore rispetto al dovuto di verde pubblico attrezzato;
- circa **22.000 mq.** la quantità di aree destinate a verde e cedute al Comune di Casalgrande a fronte di una richiesta teorica di **7.236 mq.**

Si assumono tali dati come quantità per la determinazione delle aree per Urbanizzazione e per le aree di cessione.

4.2.2 DISTANZE

Per quanto riguarda le distanze dai confini, dalle strade e tra i fabbricati, si applicano come minimi le distanze definite esplicitamente al punto 6 dell'Art. 75 delle NTA e all'Art. 70 del Regolamento Edilizio, che definiscono:

- Distanza minima dai confini di Proprietà: (Limite del Comparto) m. 5,00
- Distanza minima tra gli edifici (pareti finestrate): m. 10,00
- Distanza minima dalle strade (intese come sede stradale e pertanto con esclusione dei parcheggi): m. 5,00; in sede di Piano Urbanistico riducibile fino a m. 2,00 come citato dal Regolamento Edilizio.

Per quanto riguarda le distanze dei fabbricati dai confini del lotto che li ricomprende individuato dal Piano Particolareggiato, queste vengono definite dall'allegato alle presenti Norme **All. 004 - Individuazione dei Limiti / Vincoli di Edificabilità fuori terra.**

Tutte le distanze dovranno comunque tenere conto della VL (Visuale Libera) = 0,50 nei confronti dei Confini di Proprietà (limite del Comparto) e nei confronti degli altri edifici.

Comune di Casalgrande
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"ZT4 BOGLIONI"
Zona di Trasformazione ZT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
dicembre 2010

4.2.3 LIMITI DI EDIFICABILITA' – ALLINEAMENTI PREVALENTI OBBLIGATORI – ALLINEAMENTI PREVALENTI RECIPROCI

L'Allegato alle presenti Norme di progetto di Piano Particolareggiato (**All. 004 - Individuazione dei Limiti / Vincoli di Edificabilità fuori terra**), definisce e disciplina i limiti di edificabilità per ogni singolo lotto programmato. Tali limiti si intendono prescrittivi per i progetti degli edifici.

Sempre lo stesso Allegato individua allineamenti preventi dei fronti edificati che debbono anch'essi intendersi obbligatori e prescrittivi.

Con apposita grafia l'**Allegato 004 - Individuazione dei Limiti / Vincoli di Edificabilità fuori terra**, definisce inoltre, specificatamente per i Lotti/Edifici contraddistinti dalle lettere T, U e V, l'allineamento obbligatorio prevalente che i fronti (affaccianti sulla nuova stada di lottizzazione) debbono tenere reciprocamente, ovvero instaurare una continuità di allineamento che sarà determinata in sede di presentazione del primo progetto per il Permesso di Costruire ed al quale gli altri dovranno uniformarsi.

4.2.4 ALTEZZE DEI FABBRICATI - H (Altezza massima ammessa)

Per quanto riguarda le altezze dei fabbricati queste sono determinate dalla Scheda Normativa della Zona ZT4 allegata alla Variante Parziale al PRG Vigente e definite di massima dal Progetto di Piano Particolareggiato.

L'altezza massima è fissata in **3 (tre) piani fuori terra** per gli edifici residenziali, con valore assolutomassimo stabilito in **11,00 mt.** sono ammessi isolati episodi, relativi ad porzioni limitate dell'edificio (che in ogni caso non potranno superare il 30% della superficie coperta fuori terra), per i quali l'altezza massima potrà eccedere il limite precedente fino **4 (quattro piani fuori terra)** e con valore assoluto pari a **12,50 mt.** Tali episodi saranno definiti puntualmente in fase attuativa, ovvero alla presentazione dei progetti per il Permesso di Costruire.

Anche per gli edifici polifunzionali l'altezza massima è fissata in **3 (tre) piani fuori terra** e con valore assoluto massimo stabilito in **12,00mt.** ad eccezione, anche in questo caso, di alcuni isolati episodi, relativi ad una porzione minore dell'edificio (che in ogni caso non potrà superare il 40% della superficie coperta fuori terra), per i quali l'altezza massima è fissata in **4 (quattro piani fuori terra)** e con valore assoluto pari a **13,50 mt.** Anche in questo caso tali episodi saranno definiti puntualmente in fase attuativa.

L'elaborato *Tav. 004 - PLANIMETRIA DI PROGETTO – Planivolumetria*, e più in dettaglio la *Tav. 006 - PROFILI E SEZIONI*, riportano le altezze (riferite al numero di piani previsto) individuate dal progetto di Piano Particolareggiato e riferite alle quote altimetriche del progetto stesso.

Le altezze degli edifici saranno misurate secondo le disposizioni delle N.T.A. del P.R.G.

Comune di Casalgrande
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"ZT4 BOGLIONI"
Zona di Trasformazione ZT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
dicembre 2010

all'Art.3 Definizioni; punti 17 e 18

4.2.5 PARCHEGGI PUBBLICI (P1) e PRIVATI (P3)

La dotazione dei parcheggi, relativa al comparto sarà computata in conformità di quanto richiamato agli **Art. 26** - Standard urbanistici, opere di urbanizzazione e oneri di urbanizzazione, **Art. 27** - Disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione e **Art. 45** - Disciplina dei Parcheggi Pubblici e Privati (P1 e P3) delle Norme di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. Vigente, nonché della Variante Parziale al PRG di cui all'Art. 1.2 delle presenti Norme.

Il calcolo dei parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) tiene conto della superficie minima di cessione per la loro realizzazione, definita dall'Art. 26, individuando nel contempo il numero di posti auto richiesti dall'Art. 45, così come meglio definiti all' Art. 4.2.1 delle presenti Norme.

I Parcheggi Privati (P3) sono regolati dall'Art. 45 comma 7 e 12 delle Norme di Attuazione della Variante Generale al PRG Vigente. Essi potranno essere ricavati internamente al lotto e/o come autorimesse nell'ambito dei corpi edilizi.

I progetti per la richiesta del Permesso di Costruire dei singoli edifici, dovranno dimostrare nel dettaglio l'esatta corrispondenza alle citate norme. Le quantità minime sono determinate a seconda della destinazione alla quale sono attribuiti.

Nel caso di variazione di destinazione d'uso, il Permesso di Costruire potrà essere rilasciato solo subordinatamente al reperimento degli spazi per parcheggio privato di pertinenza (P3).

4.2.6 SC SUPERFICIE COMPLESSIVA

L'edificazione delle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri edilizi:

Sua = Superficie Utile abitabile

Snr = Superfici accessorie non residenziali

SC = Superficie Complessiva

La SC attribuita al comparto, definita nell'atto di accordo e riportata nella Scheda Normativa della zona ZT4, così come citato nell'Art. 1.7 delle presenti Norme, non potrà in nessun caso superare il limite complessivo dei **16.700 mq**, suddivisi nell'ambito della variante al PRG in **13.920 mq** per destinazioni residenziali e **2.780 mq** per altri usi.

Nella proposta progettuale del Piano Particolareggiato, la superficie complessiva (SC) viene computata in base a quanto disciplinato all'Art 3 comma 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Vigente.

Per quanto riguarda la SC dei singoli Lotti d'Intervento, essa dovrà generalmente

Comune di Casalgrande
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"ZT4 BOGLIONI"
Zona di Trasformazione ZT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
dicembre 2010

corrispondere a quella dichiarata nella Tabella di cui al successivo **Art. 5.5**.

In sede di presentazione dei rispettivi titoli abilitativi (Permesso di Costruire/DIA), la SC (Superficie Complessiva) degli edifici sarà calcolata, come citato, in base a quanto disciplinato all'Art 3 comma 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Vigente.

4.2.7 TRASFERIMENTI DI SC

Nel caso in cui la progettazione di alcuni Lotti d'Intervento (Edifici) non sfrutti appieno la SC ad essi attribuita dal progetto di Piano Particolareggiato, la superficie in eccedenza potrà essere riutilizzata (trasferendola) all'interno del Comparto, limitatamente agli edifici già programmati dal Piano Particolareggiato e nel rispetto dei valori massimi consentiti nel Comparto.

Analogamente, qualora un Lotto d'Intervento necessiti di un'ulteriore quota di SC rispetto a quella assegnata, potrà attingere tale quota di SC da altri Lotti d'Intervento non ancora realizzati, fermo restando il valore complessivo del Comparto e previa redazione di aggiornamento degli elaborati in conformità a quanto previsto ai successivi artt. 6 e 7.

Detti trasferimenti di SC **non potranno eccedere il 10% (in più o in meno)** del valore massimo di SC attribuita al singolo Lotto/Edificio dal Piano Particolareggiato.

Art. 5 - IL DIMENSIONAMENTO DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

5.1 GLI STANDARD URBANISTICI E LE AREE DI CESSIONE

Il Piano Particolareggiato individua lo standard relativo alla opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria in base a quanto disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al PRG Vigente, dalla Variante Parziale al PRG Vigente e dalla Scheda Normativa della zona ZT4 e dalle presenti Norme.

Opere di Urbanizzazione Primaria (P1 / P6) – Cessioni

La proposta progettuale del Piano Particolareggiato soddisfa la cessione degli standard urbanistici delle Opere di Urbanizzazione Primaria prevedendo il reperimento di **mq. 21.031 (compresivi di strade e passaggi pedonali per complessivi mq.10.214)**, a fronte di una richiesta di **mq. 8.844**.

Per quanto riguarda lo standard relativo alla dotazione di parcheggi prevede il reperimento di **mq. 6.250** di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (P1), per la realizzazione di **250 posti auto** (così come definito dall'Art. 4.2.1 delle presenti Norme), calcolati considerando il singolo posto auto (p.a.) pari a mq. 25, e la cessione di **mq. 4.567** di aree destinate alla realizzazione di verde attrezzato

Comune di Casalgrande
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"ZT4 BOGLIONI"
Zona di Trasformazione ZT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
dicembre 2010

(P6), a fronte di una richiesta di **mq. 2.644**.

Opere di Urbanizzazione Secondaria (S4 / S5) – Cessioni

La proposta progettuale del Piano Particolareggiato prevede la cessione di **mq. 24.066** da destinare a opere di Urbanizzazione Secondaria, a fronte di una richiesta di **mq. 8.673**, soddisfacendo ampiamente lo standard richiesto dalle Norme di PRG e dall'Accordo Quadro di riferimento.

La cessione di tali aree risponde allo standard dettato dall'Art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al PRG Vigente suddividendo in **mq. 2.275** di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (S5), per la realizzazione di **150 posti auto**, e la cessione di **mq. 21.061** di aree destinate alla realizzazione di verde a parco (S4) a fronte di una richiesta teorica di **mq. 4.592**.

In sintesi, risulta un complessivo di aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria così composto:

U1	-	strade (P.1)	mq.	5.315	
U1	-	percorsi pedonali (P.1)	mq.	4.899	
U1	-	spazi di sosta e di parcheggio (P.1)	mq.	6.250	(250 p.a.)
U1	-	verde attrezzato (P.6)	mq.	4.567	
<u>Per un totale di Aree per Urbanizzazioni Primarie (U1)</u>			mq.	21.031	
U2	-	parcheggi pubblici (S.5)	mq.	2.275	(150 p.a.)
U2	-	spazi pubblici a parco (S.4)	mq.	21.061	
U2	-	percorsi pedonali (S.4)	mq.	730	
<u>Per un totale di Aree per Urbanizzazioni Secondarie (U2)</u>			mq.	24.066	
<u>Per un totale complessivo di Aree</u>			mq.	45.097	

La cessione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria è disciplinata dalla Convenzione Urbanistica del Piano Particolareggiato.

5.2 Il progetto di Piano Particolareggiato individua nell'elaborato grafico Tav. 008 PLANIMETRIA DELLE AREE DI CESSIONE U1 E U2, la planimetria delle aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (urbanizzazioni primarie e secondarie) e definisce la collocazione degli standard richiesti, in relazione alla potenzialità edificatoria massima ammessa (SC) nel comparto.

5.3 Per quanto riguarda le Urbanizzazioni Secondarie, il Piano Particolareggiato prevede la cessione delle sole aree da destinare a tali opere.

5.4 Sarà possibile che, eseguiti il tracciamento delle opere ed i frazionamenti delle aree di cessione, emergano differenze dimensionali delle suddette aree rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici. Pertanto l'Amministrazione Comunale prende atto che l'esatta definizione dimensionale delle aree di

Comune di Casalgrande
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"ZT4 BOGLIONI"
Zona di Trasformazione ZT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
dicembre 2010

cessione potrà subire lievi modifiche, fermo restando in ogni caso il valore minimo dettato dalle Norme del P.R.G. e dall'Accordo di Programma.

5.5 Il progetto del Piano di Particolareggiato prevede interventi di nuova edificazione e di recupero di edifici esistenti per complessivi **mq. 16.700 di SC**, dei quali **2.780 mq.** relativi alle Funzioni Terziarie (U4, U5, U7, U8, U23 eU37) e **13.920 mq.** relativi alle Funzioni Abitative (U1).

La tabella seguente illustra la distribuzione della SC complessiva nell'ambito degli edifici programmati dal progetto di Piano Particolareggiato.

Per quanto riguarda la SC dei singoli Lotti d'Intervento, essa dovrà generalmente corrispondere a quella dichiarata nella Tabella seguente, salvo quanto dichiarato espressamente nel precedente Art. 4.2.5.

Tab. 1 – Art. 5.5 - Tabella della distribuzione della SC (Superficie Complessiva)

LOTTO	SUPERFICI E	NUMER O	RESIDENZA		ALTRI USI			TOTALE
	LOTTO	PIANI	N° Alloggi	SC	Terziario	Commercio	TOTAL E	SC
	mq	N°		mq	mq	mq	mq	mq
A	501	3	4	305				305
B	1.033	3	9	645		265	265	910
C	735	3	7	550		220	220	770
D	873	3	9	645		200	200	845
E	674	3	5	410		135	135	545
F	968	3/4	12	960		365	365	1.325
G (IMPERO)	1.231	3	0	0	315	245	560	560
H1	711	3	6	530		135	135	665
H2	722	3/4	4	310	230	180	410	720
H3	907	3/4	10	780		260	260	1.040
H4	630	3/4	9	645		230	230	875
I	1.039	3	10	780				780
J	815	3	7	565				565
K	717	3	9	700				700
L	948	2	6	495				495
M	631	3	6	440				440
N	762	3	9	650				650
O	857	3	10	780				780
P	1.191	3	10	730				730

Comune di Casalgrande
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"ZT4 BOGLIONI"
Zona di Trasformazione ZT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
dicembre 2010

Q	917	3	8	580				580
R	888	3	8	590				590
S	825	3	6	480				480
T	501	2	1	195				195
U	452	2	1	160				160
V	441	2	1	160				160
W	1.329	2	6	835				835
TOTALE	21.298		173	13.920	545	2.235	2.780	16.700

5.6 LA DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI

Per quanto riguarda lo standard relativo ai Parcheggi Privati (P3), la proposta progettuale ne ipotizza il reperimento sia a raso e sia in interrato ai fabbricati.

La distribuzione dei parcheggi pertinenziali all'interno del comparto risulta la seguente:

LOTTO	RESIDENZA					RICHIESTA				OFFERTA
	Alloggi	SC	Terziario	Commercio	TOTALE	Residenza	Terziario	Commercio	TOTALE	
	80 mq medi	mq	mq	mq	mq	1 p.a. ogni alloggio	1 p.a. ogni 100mqSC	1 p.a. ogni 100mqSC	p.a.	p.a.
A	4	305			305	4	0	0	4	4
B	9	645		265	910	9	0	3	12	13
C	7	550		220	770	7	0	2	9	12
D	9	645		200	845	9	0	2	11	11
E	5	410		135	545	5	0	1	6	8
F	12	960		365	1.325	12	0	4	16	17
G (IMPERO)	0	0	315	245	560	0	3	2	6	6
H1	6	530		135	665	6	0	1	7	13
H2	4	310	230	180	720	4	2	2	8	10
H3	10	780		260	1.040	10	0	3	13	16
H4	9	645		230	875	9	0	2	11	11
I	10	780			780	10	0	0	10	12
J	7	565			565	7	0	0	7	11
K	9	700			700	9	0	0	9	11
L	6	495			495	6	0	0	6	7
M	6	440			440	6	0	0	6	6

Comune di Casalgrande
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"ZT4 BOGLIONI"
Zona di Trasformazione ZT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
dicembre 2010

N	9	650			650	9	0	0	9	13
O	10	780			780	10	0	0	10	12
P	10	730			730	10	0	0	10	11
Q	8	580			580	8	0	0	8	8
R	8	590			590	8	0	0	8	9
S	6	480			480	6	0	0	6	6
T	1	195			195	1	0	0	1	1
U	1	160			160	1	0	0	1	1
V	1	160			160	1	0	0	1	1
W	6	835			835	6	0	0	6	6
TOTALE	173	13.920	545	2.235	16.700	173	5	22	201	236

La quantità di parcheggi offerta per singolo edificio, riportata nella tabella, è puramente indicativa. Essa dovrà essere verificata in sede di redazione dei singoli titoli abilitativi (Permessi di Costruire), in funzione delle varie destinazioni d'uso assegnate agli edifici e dei relativi parametri riportati all'art. 4.2.5 delle presenti Norme, in modo da soddisfare lo standard minimo della richiesta.

Art. 6 - PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO – VARIANTI

6.1 Costituiscono Varianti al Piano Particolareggiato, da approvare con le procedure disciplinate dall'art. 35 della LR 20/2000 e s.m., le seguenti modifiche:

- a modifiche che alterino l'impianto urbanistico generale e la configurazione morfologica d'insieme, compreso l'eventuale accorpamento di uno o più lotti/edifici ipotizzati dal Piano Particolareggiato;
- b modifiche che incidano sostanzialmente sul dimensionamento globale degli insediamenti e sulla dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi per servizi di interesse collettivo;

Le varianti al Piano Particolareggiato non comportano, né espressamente, né tacitamente, proroga ai termini di attuazione della convenzione urbanistica.

Eventuali modifiche non ricomprese nel presente articolo, sono da ritenersi ammissibili in sede di presentazione di richiesta di Permesso a Costruire, di cui all' Art. 7 delle presenti Norme.

Art. 7 - AGGIORNAMENTI PLANIVOLUMETRICI CONSEGUENTI ALLE PROGETTAZIONI ESECUTIVE

7.1 Sono consentite in sede di rilascio di Permesso di Costruire o di Denuncia di Inizio Attività (DIA) e quindi senza necessità di approvazione di preventiva variante, quelle modifiche che non rientrano

Comune di Casalgrande
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"ZT4 BOGLIONI"
Zona di Trasformazione ZT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
dicembre 2010

nelle fattispecie di cui all'articolo precedente. In questi casi è obbligatorio solamente l'aggiornamento degli elaborati costitutivi il Piano Particolareggiato.

7.2 Costituiscono semplice aggiornamento degli elaborati di Piano Particolareggiato e da presentarsi contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo (Permesso di Costruire/DIA):

- a. eventuali modifiche derivanti dalla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione o dell'arredo urbano;
- b. modifiche alle destinazioni d'uso dei singoli Lotti di Intervento, limitatamente a quelle insediabili all'interno del comparto come definito all'Art. 3 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- c. trasferimenti di destinazioni d'uso tra i lotti di intervento programmati dal Piano Particolareggiato;
- d. trasferimenti di quote di SC da un Lotto di Intervento all'altro, nel limite di quanto disciplinato al precedente Art. 4.2.7., fermo restando il carattere architettonico e planivolumetrico degli organismi individuati;

7.3 Non costituiscono né Variante al Piano Particolareggiato né semplice aggiornamento degli elaborati di Piano Particolareggiato e, pertanto, sono ammesse in sede di presentazione di titolo abilitativo (Permesso di Costruire/DIA):

- a. variazioni delle sagome degli edifici di nuova edificazione, compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti, definite a livello di massima dal progetto di Piano Particolareggiato, e del loro posizionamento nei lotti assegnati, fermo restando in ogni caso il carattere della tipologia edilizia, purché non in contrasto con i dettati delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e più specificatamente del precedente Art. 4.2.3.;
- b. modifiche del profilo perimetrale degli interrati del progetto di Piano Particolareggiato per esigenze strutturali e distributive, nel rispetto dei parametri urbanistici delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, purché non in contrasto con i dettati del Codice Civile;
- c. modifiche non sostanziali alla configurazione dei profili, sia planimetrici sia altimetrici, degli edifici di nuova edificazione, compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti, previsti dal Piano Particolareggiato, nel rispetto dell'altezza massima consentita e dell'assetto planivolumetrico e dell'organizzazione degli spazi di progetto, oltre a quanto definito specificatamente all'Art. 4.2.4. delle presenti Norme;
- d. modifiche non sostanziali della configurazione delle opere di arredo urbano, conseguenti ad approfondimenti, aggiustamenti e messe a punto in fase di progetto esecutivo rispetto ai contenuti del Progetto di Piano Particolareggiato;
- e. non essendo vincolante il numero degli alloggi ipotizzati, le eventuali modifiche al numero degli alloggi stessi, ipotizzati dal Piano Particolareggiato per ogni singolo lotto/edificio, dovranno ritrovare il necessario adeguamento alla dotazione di parcheggi privati (P3) relativi ad ognisingolo lotto/edificio di

Comune di Casalgrande
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"ZT4 BOGLIONI"
Zona di Trasformazione ZT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
dicembre 2010

intervento;

- f. adeguamenti ai progetti dovuti al recepimento di eventuali prescrizioni, ricevute da Enti sovraordinati, che non modificano sostanzialmente l'assetto planivolumetrico e lo schema delle urbanizzazioni.

CAPO II - ATTUAZIONE

Art. 8 - CONDIZIONI PRELIMINARI – BONIFICA DEL SITO

- 8.1. Premesso che l'area è stata inserita tra i siti da bonificare di interesse nazionale con D.M. 26/02/2003 pubblicato sulla GU n° 121 del 27/05/2003. Il 21/07/2006 è stata presentata al Ministero per l'Ambiente, previa validazione dell'ARPA, la caratterizzazione del sito eseguita da NCE S.r.l su incarico della Immobiliare Leonardo S.p.a.. La caratterizzazione del sito è stata validata in prima battuta dalla Conferenza di Servizi indetta dal Ministero il 01/03/2007, la quale ha dettato anche prescrizioni circa la redazione del Piano di Bonifica ed ha imposto la messa in sicurezza provvisoria del sito. Nel giugno del 2007 è stato presentato al Ministero per l'Ambiente, il Piano di Bonifica che stato esaminato dalla C.d.S. nelle sedute del 26/07/2007, 19/12/2007 e 24/07/2008. Nell'ultima seduta della Conferenza di Servizi è stato di fatto approvato il piano con prescrizioni. Il Piano di Bonifica del sito precedentemente occupato dallo stabilimento Supergres realizzato da NCE S.r.l., ha rilevato nel dettaglio la tipologia, l'entità e l'estensione volumetrica della contaminazione del suolo, essenzialmente dovuta ai materiali utilizzati nella produzione ceramica. L'asportazione del materiale contaminato e/o il suo trattamento in loco, in base alle conclusioni della relazione della NCE S.r.l., consente di rimuovere qualsiasi tipo di vincolo dall'area in oggetto, portando le concentrazioni entro i limiti previsti per le aree residenziali e a verde pubblico o privato dalla normativa vigente. Il Piano Particolareggiato, operando nella direzione di attuazione del disegno strategico di PRG, di trasferimento dello stabilimento Supergres, consente anche il raggiungimento più che auspicato dell'obiettivo di bonifica dell'area, con restituzione della stessa alle nuove urbanizzazioni priva di ogni vincolo e con presenza di terreni caratterizzati da limiti tabellari propri di aree residenziali e/o a verde.
- 8.2. Condizione preliminare pertanto, all'attuazione del Piano Particolareggiato, ovvero alla presentazione del Permesso di Costruire del progetto delle Opere Urbanizzative, è la bonifica del sito secondo le modalità e specifiche evidenziate nel Piano di Bonifica di cui al punto precedente, previa demolizione degli edifici insistenti nell'area con la sola eccezione della palazzina uffici, così come evidenziata nell'allegato alle presenti norme **All. 001_ Individuazione Aree Bonifiche e All.002_Individuazione Aree Bonifiche (Sovrapposizione con il progetto).**

Art. 9 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.P.

- 9.1. Al Soggetto Attuatore è data la facoltà di realizzare le opere di Urbanizzazione per Stralci Funzionali, coordinati con l'attuazione del programma edilizio, fermo restando l'eventualità di

Comune di Casalgrande
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"ZT4 BOGLIONI"
Zona di Trasformazione ZT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
dicembre 2010

operare interventi anche in altri stralci per necessità legate a problematiche infrastrutturali di rete e previa presentazione di relativo progetto esecutivo per il rilascio del necessario Nulla Osta dell'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici e per il rilascio del necessario Permesso di Costruire.

L'individuazione numerica progressiva degli Stralci di Attuazione, riportata nell'elaborato grafico allegato alle presenti norme **All. 003_ Individuazione Stralci Attuativi** con i numeri da 1° a 4° (individuato anche nella Tav. 007 PLANIMETRIA DEGLI STANDARD URBANISTICI) non costituisce sequenzialità temporale nell'attuazione degli stessi.

- 9.2.** Lo stesso dicasi per gli interventi edificatori, che potranno realizzarsi per stralci funzionali, nel rispetto delle singoli Lotti di intervento;
- 9.3.** I Lotti di intervento rappresentano pertanto la minima unità immobiliare sottoponibile alla richiesta di Permesso di Costruire. Eventuali accorpamenti di Lotti/Edifici sono regolati da quanto normato dal precedente Art. 6.1. comma a;
- 9.4.** Ogni intervento che comporti trasformazione urbanistica o edilizia sarà subordinato al rilascio di Permessi di Costruire o di autorizzazioni così come previsto dalle Normative vigenti.
- 9.5.** I progetti per i Permessi di Costruire dei Lotti di intervento, dovranno, oltre che alle presenti Norme, essere conformi anche alle Norme della Variante Generale al PRG Vigente, alla Variante Parziale al PRG Vigente, alla Scheda Normativa della Zona ZT4 e dei Regolamenti Edilizio, di Igiene e Fognatura Comunali, nonché delle normative specifiche e generali in vigore.
- 9.6.** I fabbricati esistenti nel comparto, se non demoliti ai fini dell'opera di bonifica ambientale, potranno essere abbattuti in concomitanza con l'avvio dei lavori per l'attuazione delle previsioni dello Stralcio Attuativo inerente l'area sulla quale insistono.

In attesa della loro demolizione, i fabbricati potranno essere destinati ad usi compatibili con la natura residenziale riconosciuta dal PRG alla zona, escluso, in ogni caso, l'uso produttivo nel settore ceramico. Fino alla loro demolizione gli edifici esistenti potranno essere assoggettati esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (ai sensi della Legge Regionale n.15/2013 smi).

Art. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 10.1.** La Tav. 008 PLANIMETRIA DELLE AREE DI CESSIONE U1 E U2, Individua le aree destinate alle Opere Urbanizzative, suddivise tra Opere di Urbanizzazione Primaria (U1) e Opere di Urbanizzazione Secondaria (U2).
- 10.2.** I progetti esecutivi delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, così come individuate

Comune di Casalgrande
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"ZT4 BOGLIONI"
Zona di Trasformazione ZT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE dicembre 2010

negli elaborati Tavv. 009, 010, 011, 012, 013, 014, 015 e 016 saranno redatti a cura dei Soggetti Attuatori secondo quanto previsto dalla Convenzione Urbanistica del Piano Particolareggiato ed in conformità agli accordi e pareri espressi da Settori dell'Amministrazione Comunale ed Enti competenti in materia.

- 10.3.** Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento risulteranno definite dal Progetto Definitivo ed Esecutivo, sulla base del quale (Progetto Esecutivo) 0, sarà rilasciato il relativo Permesso di Costruire per la realizzazione delle stesse.
- 10.4.** Il progetto di Piano Particolareggiato prevede, infine, la realizzazione di **opere extra - comparto** (Tav.007 - PLANIMETRIA DEGLI STANDARD URBANISTICI e Tav. 008 - PLANIMETRIA DELLE AREE DI CESSIONE U1 E U2), per circa 1.122 mq. per migliorare l'accessibilità complessiva al comparto, quali la ridefinizione del bordo stradale della Strada Statale n. 467 ed il raccordo stradale con via De Nicola a sud del comparto. La realizzazione di tali opere è regolata dalla Convenzione Urbanistica del Piano Particolareggiato.

Art. 11 - AREE A VERDE PUBBLICO

- 11.1.** I Soggetti Attuatori dovranno attrezzare, secondo gli accordi sanciti dalla Convenzione Urbanistica, le aree a verde di Urbanizzazione Primaria (U1), in conformità alle prescrizioni del progetto di piano particolareggiato e del progetto esecutivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, di cui al precedente Art. 9.
- 11.2.** Le aree da destinare a verde di U1 dovranno risultare ultimate al completamento del programma edilizio generale e comunque prima del rilascio dell'ultimo certificato di conformità edilizia e agibilità.
- 11.3.** Eventuali ritardi nella piantumazione, per esigenze stagionali, potranno essere consentiti dietro rilascio di congrua garanzia.
- 11.4.** La realizzazione delle aree destinate dal piano particolareggiato a verde, sono subordinate al rilascio del Permesso di Costruire relativo al Progetto Esecutivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.



Art. 12 - ARREDO URBANO

- 12.1** Per opere di arredo urbano si intendono le opere che, a vario titolo, concorrono a garantire un'adeguata qualità ambientale ed un elevato livello di fruizione al sistema complessivo degli spazi pubblici e di uso pubblico compresi nel progetto di Piano Particolareggiato. Nella Tav. 003 *PLANIMETRIA DI PROGETTO – Sistemazione a terra*, sono individuate di massima le soluzioni da adottare per tali opere.

Comune di Casalgrande
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"ZT4 BOGLIONI"
Zona di Trasformazione ZT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
dicembre 2010

12.2 Il progetto delle opere di Arredo Urbano sarà contenuto nel progetto deficitivo ed esecutivo delle opere di U1 e U2. Più in particolare sono compresi nelle opere di arredo urbano:

-  I percorsi pedonali pubblici e di uso pubblico;
-  L'allestimento delle aree riservate al verde di arredo della viabilità carrabile, dei parcheggi, delle piazze, dei percorsi pedonali e ciclabili; comprensivi dei materiali di finitura, delle piantumazioni, delle recinzioni, dei parapetti e dei corrimano, dei cartelli indicatori, dei corpi illuminanti, dei manufatti per la raccolta dei rifiuti, delle pensiline, dei chioschi, delle panchine, degli impianti esterni telefonici, rete elettrica, delle cassette per lettere ecc., ricomprese entro gli spazi sopra citati, nonché la sistemazione del verde relativa a tali opere.

12.3 Il progetto esecutivo delle opere di arredo urbano viene elaborato, in conformità al Progetto di Piano Particolareggiato a cura dei Soggetti Attuatori, secondo quanto disposto dalla Convenzione, in modo coordinato rispetto alle diverse fasi in cui si articola la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione.

12.4 In sede di progetto esecutivo delle opere di arredo urbano, sono ammessi approfondimenti, aggiustamenti e messe a punto rispetto ai contenuti del Progetto di Piano Particolareggiato.

12.5 I progetti esecutivi delle opere di arredo urbano dovranno comunque assicurare il superamento delle barriere architettoniche.

12.6 La progettazione esecutiva degli spazi aperti di tipo condominiale e privato dovrà coordinarsi alla progettazione delle Opere d'Arredo.

Art. 13 - REGOLAMENTI DI GESTIONE

13.1 Su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, i Soggetti Attuatori potranno predisporre appositi Regolamenti di Gestione, che definiranno le modalità d'uso, di manutenzione e di gestione delle parti comuni e condominiali, delle parti private a verde di rispetto, degli impianti comuni, ivi comprese servitù, diritti d'uso e di passaggio pubblico o privato.

13.2 I Regolamenti, che saranno predisposti a cura dei Soggetti attuatori, verranno articolati per Lotti di Intervento e saranno richiamati negli atti di compra-vendita delle diverse Unità immobiliari.

13.3 Previo accordo tra Amministrazione Comunale e Soggetti Attuatori i suddetti Regolamenti potranno prevedere particolari criteri di manutenzione e gestione, da parte degli stessi Soggetti Attuatori o di loro aventi causa, anche di aree e servizi a destinazione pubblica o di uso pubblico.

CAPO III - REQUISITI AMBIENTALI

Art. 14 - COERENZA DI INSIEME DEGLI INTERVENTI E RISPETTO DEL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

14.1 Fermo restando quanto previsto ai precedenti Art. 6 e Art. 7, circa le Varianti progettuali, i progetti esecutivi delle Opere di Urbanizzazione, dei Lotti di Intervento, dovranno corrispondere di massima alle indicazioni di allineamento, di altezza, di continuità degli accessi, dei percorsi e degli spazi, di coordinamento dei materiali di finitura esterna e di arredo fissati dal presente Progetto di Piano Particolareggiato.

14.2 Per quanto riguarda i materiali adottati per le finiture degli arredi esterni, per le varie pavimentazioni stradali dei percorsi pedonali e ciclabili, degli spazi condominiali e delle piazze, questi sono indicati, di massima, nella Tav. 003 PLANIMETRIA DI PROGETTO – Sistemazione a terra del Progetto di Piano Particolareggiato.

14.3 E' riaffermata la necessità che nel corso degli sviluppi progettuali esecutivi dei Lotti di Intervento, sia mantenuta una sostanziale unitarietà stilistica e costruttiva di scelta, ed una riconoscibile coerenza architettonica che configuri il progetto dell'intero Comparto e che dovrà essere ritrovata nella sua concreta attuazione.

CAPO IV - REQUISITI ARCHITETTONICI

Art. 15 - REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI

15.1 La progettazione architettonica, dovrà principalmente considerare l'insediamento come una "naturale" crescita del capoluogo Casalgrande, contemporaneamente la collocazione del nuovo comparto nato dall'eliminazione dello stabilimento produttivo ceramico, situato ai piedi della collina da cui si sviluppa con un dislivello di alcuni metri, offre l'occasione perché il nuovo insediamento concili il suolo urbano con le esigenze di un' insediamento in cui il paesaggio e l'ambiente costituiscono fattori importanti per la riqualificazione del territorio,

15.2 Si individuano fin d'ora gli interventi progettuali:

a) Il coordinamento cromatico e d'uso dei materiali dei fronti edificati; esso sarà ottenuto mediante l'adozione d'intonaci in pasta e/o colorati con tonalità integrabili nell'ambiente, combinati compositivamente a rivestimenti in pietra e/o ceramica, a superfici in mattone faccia a vista.

Possono essere adottati elementi architettonici dotati di particolare carattere tecnologico, sia in materiale ligneo che in elementi metallici, purché giustificati dal contesto ambientale e legati a scelte giustificative del contenuto.

Le tipologie dei manufatti direzionali, per i quali la morfologia e la riconoscibilità devono dettare all'architettura scelte compatibili sia nei materiali che nei colori, che comunque si concilino con l'ambiente e col territorio.

b) L'adozione di coperture a falda con bassa inclinazione e manto superficiale in elementi di cotto oppure in lamiera di rame nei diversi caratteri cromatici, oppure con tetti piani a terrazzo (giardini pensili).

c) Il coordinamento dei serramenti esterni sarà ottenuto utilizzando alluminio verniciato. E' ammesso l'uso di serramenti in legno naturale verniciato e/o pigmentato (specificatamente per gli edifici residenziali), in caso sia ritenuto necessario per conciliare l'architettura dell'edificio con le caratteristiche ambientali oltre che funzionali.

d) Il coordinamento per quanto concerne la scelta dei bancali delle finestre; esso deve essere preferibilmente realizzato con l'uso di pietra naturale. E' consentito l'uso di bancali in lamiera di alluminio verniciato se abbinato all'uso di serramenti anch'essi in alluminio verniciato.

e) Il coordinamento è teso ad individuare la configurazione dei parapetti che si affacciano sui prospetti esterni; esso sarà ottenuto con l'uso di profili in acciaio a disegno semplice, verniciati, oppure utilizzando pannelli in lamiera pressoforata, oppure in vetro serigrafato o sabbiato.

f) particolare attenzione dovrà essere adottata per quanto concerne la collocazione in opera di

Comune di Casalgrande
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"ZT4 BOGLIONI"
Zona di Trasformazione ZT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
dicembre 2010

impianti per la produzione del freddo. Le batterie refrigeranti non potranno essere collocate sui fronti dei fabbricati, ma dovranno ritrovarsi in appositi vani tecnici. Se collocati in copertura, gli impianti dovranno essere dotati di idonea mitigazione ambientale (possibilmente realizzata con barriere verdi) e dovranno rispettare i limiti di rumorosità imposti dalle leggi vigenti in materia. In ogni caso sono vietate le canalizzazioni in lamiera zincata, di impianti ad aria, che si distribuiscono sulle coperture dei fabbricati.

- g) particolare cura dovranno inoltre prestare i progetti per il rilascio dei relativi Permessi di Costruire, in merito alla collocazione delle fonti per energie alternative, quali impianti fotovoltaici, solare termico, ecc. Questi dovranno preferibilmente privilegiare soluzioni di integrazione architettonica con il fabbricato stesso.

15.3 In sede di progetto di Permesso di Costruire sarà effettuata una scelta definitiva dei materiali, da utilizzare nel rispetto delle regole generali di coordinamento progettuale.

Art. 16 - RISPETTO DELLE ALTEZZE

16.1 Nel rispetto delle altezze massime previste nella Scheda di Sottozona del PRG, la progettazione esecutiva degli edifici dovrà assicurare una sostanziale rispondenza, o comunque una adeguata coerenza, degli elementi architettonici significativi che compaiono nel progetto di Piano Particolareggiato e che richiedono con evidenza l'instaurarsi di rapporti di reciproca integrazione o di coordinamento formale e cromatico.

16.2 Resta inteso che quanto citato al precedente Art. 4.2.4 riveste carattere di prescrizione per quanto riguarda le altezze dei singoli Lotti/Edifici.

Art. 17 - AREE PERTINENZIALI

17.1 La progettazione delle aree pertinenziali dovrà essere coordinata, con particolare riferimento alle scelte relative a:

- pavimentazioni e corpi illuminanti delle aree pertinenziali;
- segnaletica, toponomastica, insegne e tutte le opere di arredo urbano.

Art. 18 - RECINZIONI, PASSI CARRAI E RAMPE

18.1 Le recinzioni, passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale pubblica, sono regolati dall'art. 22 del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche ed integrazioni (Codice della Strada) e dall'art. 46 del Regolamento di esecuzione e devono essere realizzati secondo le relative prescrizioni;

Comune di Casalgrande
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"ZT4 BOGLIONI"
Zona di Trasformazione ZT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
dicembre 2010

- 18.2** In corrispondenza della viabilità, i passi carrai debbono prevedere l'arretramento di almeno 5 m. dell'accesso di recinzione;
- 18.3** In presenza di rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai debbono disporre di un tratto piano di almeno 4 m. che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale;
- 18.4** Le recinzioni, anche a carattere murario, ivi comprese quelle che delimitano internamente le proprietà, non possono eccedere l'altezza di m. 1,50, a meno che specifiche norme di sicurezza non richiedano un'altezza maggiore;
- 18.5** In corrispondenza dell'accesso pedonale, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato;
- 18.6** Sono soggette ad attività edilizia libera le recinzioni a rete che dividono internamente le proprietà;
- 18.7** L'Allegato alle presenti Norme, **All.005 – Individuazione delle Recinzioni**, individua e definisce gli spazi da recintare, e stabilisce le varie tipologie di recinzione da adottare in funzione degli spazi da delimitare.
- Tali indicazioni debbono intendersi come prescrittive.

Art. 19 - EDIFICAZIONE DI MANUFATTI LEGGERI, GAZEBI, CASETTE, ecc.

- 19.1** Si definisce edificazione la realizzazione di costruzioni, o di manufatti che, non necessariamente infissi al suolo e pur semplicemente aderenti a questo, alterino lo stato dei luoghi e, difettando del carattere di assoluta precarietà, siano destinati alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
- 19.2** L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo, si configurano come interventi di nuova costruzione e quindi sono soggetti a titolo abilitativo di trasformazione edilizia (Permesso di Costruire/DIA) ed urbanistica del territorio e pertanto sono da inquadrare da quanto disposto dalle presenti Norme all'Art. 6 - PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO – VARIANTI;
- 19.3** Non costituiscono edificazione, ai sensi delle presenti Norme, la realizzazione di sistemazioni delle superfici inedificate di pertinenza di edifici esistenti con arredi mobili, coperture asportabili, tunnel ed altri impianti analoghi e non classificabili inoltre come serre stabili;

Art. 20 - PIANI INTERRATI

20.1 Gli interrati del progetto di Piano Particolareggiato potranno variare il loro profilo perimetrale per esigenze strutturali e distributive, nel rispetto dei parametri urbanistici delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, senza che questo costituisca Variante allo Strumento Urbanistico Attuativo.

20.2 I posti auto privati (P3) collocati negli spazi interrati, individuati nelle tavole di progetto (**Tav. 005**), concorrono al soddisfacimento degli standard minimi richiesti.

Art. 21 - IMPIANTI A RETE

21.1 Le soluzioni proposte nel progetto di Piano Particolareggiato per le diverse reti impiantistiche potranno subire modeste modificazioni ed adeguamenti in sede di Progettazione Esecutiva delle opere di urbanizzazione, delle opere di arredo urbano e dei Lotti di intervento. Dovranno comunque essere rispettati gli standard prestazionali proposti.

Art. 22 - CONVENZIONE

22.1 L'attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato è regolata da apposita Convenzione da stipularsi prima del rilascio dei titoli abilitativi delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi. La convenzione contiene tutti gli elementi, prescrizioni, oneri e impegni necessari per la corretta attuazione del Piano Particolareggiato.