

AUEGATO 1

ARCHITETTURA
COMPOSIZIONE
PROGETTAZIONE

DOTT. ING. FRANCESCO AZZONI

VIA GONZAGA 7 - 42017 NOVELLARA - RE
TEL. 0522/651184

Committente

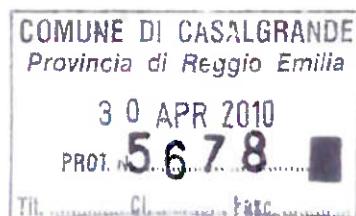
"ITALCASA COSTRUZIONI EDILI s.r.l."
Via Strada Statale n° 53/A
42013 Casalgrande (RE)

Progetto: LOTTIZZAZIONE "S. ORSOLA"
CASALGRANDE ALTO ALL. N.
1 rev.

Oggetto: RELAZIONE DI PROGETTO
INDICI URBANISTICI E NORME DI ATTUAZIONE Data
APRILE 2010 Scala



Francesco Azzoni



RELAZIONE DI PROGETTO, INDICI URBANISTICO-EDILIZI E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

PREMESSE

L'area oggetto del progetto unitario d'intervento del sub-comparto "A" del nuovo insediamento residenziale denominato "ZNI18" è situata nel comune di Casalgrande, nella frazione di Casalgrande Alto, finitima al territorio urbanizzato, a sud delle Zone di Trasformazione ZT.6 e ZT.7, nei pressi della via Liberazione. Tale sub-comparto costituisce parte autonoma del comparto unitario d'intervento "ZNI18", introdotto nel vigente PRG a seguito dell'approvazione, con delibera del Consiglio Comunale n.70 del 21.09.2009, di una specifica variante elaborata ai sensi dell' ex art.15 L.R.47/78 .

La variante individua una suddivisione in sottozone specifiche del sub-comparto, definite da codici alfanumerici di seguito elencati, che ne identificano le singole destinazioni d'uso, in conformità a quanto graficamente rappresentato sull'estratto dalla tavola di PRG approvato :

- [R] superficie fondata destinata a residenza;
- [DB4] verde privato destinato a residenza;
- [GB4] attrezzature sanitarie e assistenziali;
- [GC4] verde pubblico attrezzato, giardini, spazi per il gioco, verde pubblico (urbanizzazione primaria e secondaria);
- [GE3] parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria;
- [GE1] viabilità pubblica.

L'approvazione della variante ha rappresentato l'epilogo di un processo urbanistico condiviso tra la ditta Italcasa Costruzioni Edili s.r.l , proprietaria dell'area e l'Amministrazione Comunale , impegnato sull'atto di accordo sottoscritto in data 06.05.2009 al n.9107 di repertorio, ai sensi dell'articolo 11 della Legge 241/90 e dell'articolo 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 e s.m.i

Gli obblighi che la ditta Italcasa Costruzioni Edili s.r.l. si è assunta con tale atto consistono essenzialmente :

- 1) nella urbanizzazione del comparto , con successiva cessione a favore del Comune di Casalgrande delle aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria;
- 2) nella cessione gratuita a favore del Comune di Casalgrande dell'area classificata nella sottozona GB4 , con l'onere di eseguire e completare, secondo le modalità ampiamente descritte nel citato accordo, a propria cura e spese, i lavori per la realizzazione del primo stralcio della "Casa Protetta" , previa redazione dei progetti definitivo ed esecutivo della stessa, sino al raggiungimento di un importo di spesa complessivo pari ad €.940.000.

Di contro, l'Amm.ne Comunale si è assunta i seguenti obblighi :

1. Approvare la variante al P.R.G. di cui sopra ;
2. Sistemare il I tratto di viabilità denominato Via Zucconi, a collegamento con la zona di nuovo insediamento ZNi18 , incluse le relative opere di urbanizzazione, quali fognature, reti acqua e gas, eventuali pedonali, etc. , alle quali la ditta lottizzante potrà allacciarsi;
3. la Direzione lavori e la redazione del Piano di sicurezza e coordinamento relativi alla realizzazione della citata "Casa Protetta" , nonché la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste sull'area di sedime della stessa .

Nella progettazione del comparto sono state recepite le indicazioni e prescrizioni riportate nella citata delibera di approvazione ed in particolare le controdeduzioni del Comune alle osservazioni della Amministrazione Provinciale.

Si precisa che il rapporto preliminare in materia ambientale non viene allegato al progetto unitario in quanto già valutato in sede di variante urbanistica .

Si rimanda alla specifica relazione idraulica per tutto ciò che concerne lo smaltimento delle acque reflue , in particolare di quelle meteoriche del comparto, nonché per la prevenzione del rischio generato da opere di prelievo in falda.

Il progetto unitario elaborato segue la procedura di approvazione di cui all'ex art.25 della L.R. 47/78 e s.m.i.

IL PROGETTO URBANISTICO

Il sub-comparto "A" del nuovo insediamento residenziale "ZNI18" , denominato lottizzazione " S.Orsola , ha una estensione di circa 17.240 mq. e si presenta come un'area inedificata, a prato , di forma pressoché quadrilatera, marginale al territorio costruito , con una parte in leggera pendenza ed una seconda, più contenuta, ove la pendenza è decisamente marcata , caratteristica morfologica che ha condizionato la progettazione sin dalla fase iniziale ,

L'intervento proposto, nel suo complesso, va inteso più come un completamento residenziale che una vera e propria espansione , andando ad integrarsi sia con le aree già edificate, che con la nuova espansione residenziale posta immediatamente a Nord dell'area in esame, di prossima realizzazione, ove sono previsti ampi spazi a verde attrezzato per lo svago e lo sport .

Dalla viabilità esistente (la via Zucconi) è prevista la realizzazione di una strada di penetrazione, che termina a fondo cieco con pipa di ritorno, che consente l'accesso sia alla citata "casa protetta" , prevista nel settore N-O del comparto, sia alle nuove costruzioni che si svilupperanno ai lati della strada stessa.

Oltre al lotto per la casa protetta, il progetto prevede la formazione di n.7 lotti edificabili, per una S.F. superficie fondiaria pari a 7.856 mq. circa , sui quali realizzare un numero massimo di 56 alloggi, suddivisi tra tipologia condominiale e abitazioni del tipo schiere/ abbinate .

La strada di penetrazione termina volutamente a fondo cieco, al fine di limitare il transito ai soli residenti, con zone protette in corrispondenza degli incroci e nei passaggi pedonali, realizzate con passaggi rialzati e con l'uso di materiali specifici. Il comparto viene dotato di una completa rete di percorsi ciclo-pedonali che collegano tutti i lotti alle zone verdi ; i parcheggi sono realizzati in materiale drenante, collocati e distribuiti su tutto il comparto, disposti a "pettine" per consentire una più agevole fruizione degli stessi.

L'area verde di completamento del comparto, posta nella zona Sud, sarà piantumata con alberi e cespugli di specie autoctona , come indicati nella apposita tavola di progetto del verde.

L'impostazione urbanistica del progetto è stata svolta nel rispetto dei più moderni criteri di progettazione, finalizzati ad una generale qualità urbana caratterizzata da aree verdi interne, collegamenti pedonali e ciclabili, viabilità zone 30, parcheggi uniformemente distribuiti, etc..

PRESCRIZIONI NORMATIVE E DATI QUANTITATIVI DEL PROGETTO

Il comparto unitario d'intervento "ZN/18" è stato suddiviso, mediante apposita perimetrazione sulle tavole in scala 1:2000 del PRG e predisposizione di specifica scheda normativa, in due sub-comparti d'intervento, autonomi tra loro, denominati "sub comparto A" e "sub comparto B" .

L'ambito di applicazione è costituito dal perimetro unitario di intervento di ciascun sub-comparto, così come delimitato nelle tavole grafiche di cui sopra .

L'attuazione è assoggettata alla disciplina di cui agli articoli 77, 78 e 79 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Casalgrande, integrata dalle disposizioni contenute nel richiamato Atto di Accordo urbanistico.

L'intervento è subordinato alla approvazione di un Progetto Unitario e alla stipula di una convenzione attuativa, ai sensi dell'articolo 25 delle medesime Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

I principali parametri urbanistici della "Zona di Nuovo Insediamento ZNI18" - Sub comparto A , sono :

ST = 17.241 mq

UT = 0,35 mq/mq

SF = 11.956 mq

UF = 0,58 mq/mq

SC = 4.560 mq

SCp = 3.000 mq [GB4] Attrezzature sanitarie e assistenziali

I parametri edilizio-urbanistici che quantificano l'entità degli interventi previsti nel progetto unitario sono stati riassunti nella tabella che segue:

LOTTI	n. Massimo alloggi		S.C.		SUP. FONDIARIA
lotto 1	10	mq	900	mq	1.054
lotto 2	4	mq	280	mq	905
lotto 3	4	mq	280	mq	870
lotto 4	4	mq	280	mq	870
lotto 5	16	mq	1.440	mq	1.981
lotto 6	12	mq	920	mq	1.272
lotto 7	6	mq	460	mq	904
tot.alloggi	n. 56				
TOTALE S.C.		mq	4.560		
TOTALE SUP.FONDIARIA LOTTI RESIDENZIALI			mq	7.856	
			S.C.		
LOTTO PER CASA PROTETTA					
All'interno del lotto :					
PARCHEGGI P3 = n. 30 per mq. 375					
PARCHEGGI P1 = n. 10 per mq. 135			mq	4.100	
VERDE ATTREZZATO = mq. 1.814					
CASA PROTETTA			3.000 mq		
TOTALE PARCHEGGI n. 78 P1 (+n.10 P1 all'interno del lotto casa protetta)			mq	976	
TOTALE VERDE ALBERATO + AIUOLE			mq	2.042	
TOTALE VERDE PRIVATO SENZA INDICE			mq	255	
TOTALE STRADA			mq	1.431	
TOTALE PEDONALE PUBBLICO			mq	581	
TOTALE SUPERF. TERRITORIALE			mq	17.241	

In particolare, per ciò che riguarda la casa protetta, occorre far riferimento al progetto preliminare già approvato dalla Ann. Comunale , progetto elaborato sulla base delle direttive tecniche contenute nella D.R.564/2000 , dimensionando la struttura per una capienza di n.64 posti letto a servizio della casa protetta , e in alternativa una soluzione con n. 52 posti letto per Casa Protetta ai quali si aggiunge una capacità ricettiva di n.15 posti per ciò che riguarda il centro diurno.

L'edificio risulta composto da due ali disposte perpendicolarmente a formare una "L" di dimensioni , rispettivamente , di ml.38 x 16,50 e ml. 40 x 14.80 . In termini di superfici, siamo di fronte ad una struttura di circa 3.000 mq. , suddivisi su tre piani ; l'area destinata alla permanenza degli ospiti è pari a circa 2.615 mq, mentre la restante parte risulta occupata da spazi di servizio.

Come si evince dal prospetto di cui sopra , il sub-comparto di intervento risulta sostanzialmente suddiviso in tre parti :

- l'area destinata all'edificazione privata , per complessivi 7.856 mq. , sulla quale è consentito realizzare complessivi 4.560 mq. di S.C., pari ad un valore U.F. = = 0,58 mq./mq.
- il lotto per la realizzazione della casa protetta , di 4.100 mq. , sul quale è possibile edificare 3.000 mq. di S.C.p. ; all'interno di tale lotto sono previsti n.10 parcheggi di P1 e n.30 posti auto di P3
- l'insieme delle aree a destinazione pubblica di urbanizzazione – strade, parcheggi P1, pedonali e verde pubblico - per complessivi 5.030 mq., così suddivisi :
 - superficie a strada : 1.431 mq.
 - superficie pedonali : 581 mq.
 - superficie verde alberato ed aiuole : 2.042 mq.

Completa il quadro un'area di circa 255 mq. con destinazione verde privato senza indice edificatorio.

La disciplina degli usi ammissibili negli edifici da realizzare nella sottozona [R] è quella dell'art.77 delle NTA del PRG , che sancisce una prevalente destinazione residenziale mista , consentendo gli usi residenziali di cui al raggruppamento 1 dell'art.4 delle citate norme tecniche, e in misura non superiore al 30% della SC totale tutti gli usi del raggruppamento 2 (Funzioni terziarie e artigianato di produzione) e 5 (Funzioni alberghiere) dello stesso art.4.

Ai sensi del comma 8 del richiamato art.77 delle NTA del PRG , gli interventi di nuova edificazione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,58 mq. / mq. ;
- Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,40;
- Superficie permeabile > 50% dell'area scoperta del lotto
- Numero massimo dei piani fuori terra: 4;

- Altezza massima di ciascun fronte: m. 12,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m. 5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo;
- Distanza minima tra gli edifici: m. 10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;
- Distanza minima dalle strade: m. 5,00 dal filo stradale; per le strade a fondo cieco m. 5,00.

PARCHEGGI PUBBLICI P1 :

riferimento art.45 delle vigenti NTA del PRG

- residenza : n.1 posto auto per alloggio
n. alloggi ipotizzati = 56
- casa protetta : 1 posto auto per ogni 100 mq. S.C.
3.000 mq. / 100 = 30

PARCHEGGI PRIVATI P3 :

riferimento art.45 delle vigenti NTA del PRG

- residenza : min. n.1 e max. n.2 posto auto per alloggio
le autorimesse e/o i posti auto scoperti saranno realizzati all'interno dei singoli lotti edificabili
- casa protetta : 1 posto auto per ogni 100 mq. S.C.
3.000 mq. / 100 = 30

Parcheggi previsti nel progetto unitario :

- P1 = 78 p.a. + 10 p.a. nel lotto casa protetta = 88 p.a. > 86 p.a. richiesti
- P3 = 30 p.a. nel lotto casa protetta

PARCHEGGI PUBBLICI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (S.5)

Si precisa che i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (S.5) come disciplinati dall'art. 26 delle richiamate NTA non sono da reperire in virtù degli accordi assunti con la sottoscrizione del citato atto di accordo .

VERDE ATTREZZATO, SPAZI PUBBLICI A PARCO E PER LO SPORT:

Aree per opere di urbanizzazione primaria (P.6) e secondaria (S.4):

Residenza

P.6 = 6 mq. per abitante convenzionale insediabile (40 mq. di S.C.)

$$= 4.560 / 40 \times 6 = 684 \text{ mq.}$$

S.4 = 10 mq. per abitante convenzionale insediabile

$$= 4.560 / 40 \times 10 = 1.140 \text{ mq.}$$

Totale aree P.6 + S.4 = 1.824 mq.

Aree in progetto = 2.042 mq. > 1.824 mq.

Attrezzature socio-sanitarie:

P.6 + S.4 = 60 mq. per 100 mq. di S.C.

$$= 3.000 / 100 \times 60 = 1.800 \text{ mq.}$$

Aree in progetto = 2.042 mq. > 1.800 mq.

La progettazione dell'area a verde pubblico situata nella zona Sud del sub-comparto , ai sensi dell'art.79 delle NTA , è stata curata da un tecnico abilitato in materia , nel rispetto dei parametri minimi che prevedono, per la residenza, la messa a dimora di alberi ed arbusti nella misura di una pianta (di almeno 6-8 cm. di circonferenza di tronco) oppure m.5,00 di siepe ogni 30 mq. di SC in aggiunta all'esistente, con una quantità minima di 5 piante.

Dal calcolo emerge la necessità di : $4.560 / 30 = 152$ piante oppure $5 \times 152 = 760$ ml. di siepe .

In progetto si prevede la messa a dimora di circa n.35 piante di essenza locale e circa 500 ml. di siepe .

NORME GENERALI DA RISPETTARE NELL'EDIFICAZIONE

Nell'edificazione, oltre alle prescrizioni contenute nelle presenti norme, dovranno essere rispettate le norme generali fissate dal Regolamento Edilizio Comunale, nonchè altre eventuali disposizioni di legge o prescrizioni vigenti al momento della richiesta del permesso di costruire.

Le destinazioni d'uso dei fabbricati da realizzare nel sub-comparto "A" del nuovo insediamento residenziale "ZNI18" sono prevalentemente residenziali, con la possibilità di insediare attività complementari alla residenza nel limite consentito dalle vigenti norme, fermo restando che per tali attività extraresidenziali, che comportano uno standard di parcheggio maggiore rispetto alla residenza, dovrà

essere reperita, all'interno del lotto, una quantità di parcheggio pari alla differenza tra il parametro relativo alla specifica destinazione e quello della residenza.

Le indicazioni tipologico – edilizie degli edifici riportate nelle tavole di progetto sono da considerarsi indicative e non vincolanti, lasciando ai progettisti libertà di forma e linguaggio architettonico ed all'ufficio tecnico comunale la facoltà di giudizio circa l'inserimento del progetto nel contesto urbano e nella realtà locale in generale; si dovranno, comunque, rispettare i limiti di massimo ingombro indicati nelle tavole di progetto e gli allineamenti fissi sul fronte strada

~~Per ciò che riguarda le finiture esterne degli edifici vengono comunque definite alcune prescrizioni progettuali che dovranno essere rispettate in sede di stesura dei progetti edilizi, riportate nell'apposita TAV.12, quali:~~

- ~~- eventuale muratura di finitura esterna a faccia vista con elementi Fornace di Fesdendo tipo classico o granato;~~
- ~~- rivestimento delle parti in muratura con intonaco civile a calce e cemento tinteggiato;~~
- ~~- porta di accesso principale a vetri in alluminio elettrocolorato;~~
- ~~- serramenti esterni in legno di abete mordenzati color castagno con ante alla bolognese;~~
- ~~- portoni dei garage in ferro verniciato;~~
- ~~- davanzali in cemento e graniglia levigati;~~
- ~~- la copertura in tegole di cemento colorate e lattoneria in rame;~~
- ~~- parapetti dei balconi in muratura F.V. con elementi metallici.~~

La delimitazione dei singoli lotti fondiari non è da ritenersi vincolante; essi potranno essere frazionati e/o accorpati in funzione dei singoli progetti edilizi, con una S.F. minima pari a mq. 500, mantenendo la loro capacità edificatoria valutata in mq. di S.C., senza che questo comporti necessità di Variante al Progetto unitario.

Gli accessi carrai ai lotti indicati nelle tavole di piano dovranno, di norma, essere rispettati, al fine di rendere omogenee e fruibili le aree a parcheggio a lato strada; ove risulti indispensabile fare variazioni in relazione a particolari progetti edilizi, occorrerà verificare che tali modifiche comportino diminuzione allo standard complessivo di parcheggi e di verde pubblico tali comunque da rispettare i valori minimi di legge.

Le recinzioni sul fronte strada ed in adiacenza a spazi pubblici dovranno essere contenute interamente all'interno delle proprietà private e dovranno essere uniformate il più possibile tra loro; in tutti i casi è consentita un'altezza massima dei muretti di base pari a cm. 60, con sovrastante cancellata o rete plastificata, per un'altezza complessiva max di ml. 1,80; il progetto della recinzione dovrà essere redatto contemporaneamente a quello del fabbricato.

I progetti degli edifici dovranno essere corredati dalla sistemazione dell'area cortiliva, con specifica indicazione delle essenze alboree ed arbustive previste; la percentuale minima di area permeabile dovrà risultare $\geq 50\%$ del lotto fondiario SCOPERTO come stabilito dalla normativa di attuazione contenuta nel richiamato art.77 delle N.T.A. del P.R.G.

In fase di progettazione esecutiva degli edifici , per tutte le aree che sono state oggetto di variante interessate da interventi edificatori per la realizzazione di manufatti ed opere d'arte è obbligatoria, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente, l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche e di opportune ed approfondite verifiche di carattere geologico e geotecnica.

In fase di progettazione degli edifici si darà attuazione ai contenuti della Del. 156 / 08 della Regione Emilia Romagna, in tema di efficienza e risparmio energetico, prevedendo altresì l'impiego di fonti rinnovabili , quale fotovoltaico e geotermico

Il Tecnico

Dott. Ing. Azzoni Francesco

