



GUIDETTISERRI

STUDIO INGEGNERIA

Via Pier Carlo Cadoppi, 14 - 42124 Reggio Emilia
Tel. +39 0522 439734 - Fax +39 0522 580006
Mail: info@studiocgs.it - Web: www.guidettiserrri.it
C.F. e P.I. 01934740356

**AZIENDA CON SISTEMA
DI GESTIONE QUALITÀ
CERTIFICATO DA DNV GL
= ISO 9001 =**

COMMITTENTE

SIG. GIANNI GHIRELLI
C.F. GHRGNN90P20C219V
Via L. de Medici n.2 - Reggio Emilia

FIRMA

PROGETTISTA



Ing. Paolo GUIDETTI

COLLABORATORE

FASE DI PROGETTO

**ACCORDO
OPERATIVO**

DATA EMISSIONE

10/11/2021

PROGETTO

**ACCORDO OPERATIVO DI ATTUAZIONE
PARTE DELL'AMBITO ATR10,
frazione di Leguigno, Località Faggeto
Comune di Casina (RE)**

SCALA

-

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA GENERALE

PRATICA

P42/2018

G				
F				
E				
D				
C				
B				
A	10/11/21	EMISSIONE	LARI G.	GUIDETTI P.
REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO

FILE W:\P-2018\P42-ROSSI AGNESE E FIGLI - Progetto area edif. Leguigno\09-PROGETTO PUA\Cartigli relazioni.dwg

TAVOLA

R1

A TERMINI DI LEGGE CI RISERVIAMO LA PROPRIETA' DI QUESTO ELABORATO CON DIVIETO
DI RIPRODURLO E DI RENDERLO NOTO A TERZI SENZA LA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

RELAZIONE TECNICA GENERALE

1. OGGETTO

La presente relazione riguarda il progetto relativo all'Accordo Operativo di Attuazione parte dell'Ambito ATR10 – sito in Faggeto, località Leguigno di Casina, (RE). L'area in oggetto è attualmente di proprietà del sig. Gianni Ghirelli.

2. PREMESSA

Per il lotto oggetto del presente progetto è stata presentata una Manifestazione d'interesse prot. N.4540 del 21/09/2018 da parte dei precedenti proprietari, sig.ri Rossi Agnese, Guidetti Daniela, Guidetti Paolo e Guidetti Annarita. In seguito il sig. Gianni Ghirelli (figlio di Annarita Guidetti) ha acquistato il terreno in oggetto tramite regolare Atto di Compravendita.

Il terreno in oggetto, che presenta una superficie territoriale pari a circa 2.470,00 mq, occupa solo parzialmente la superficie complessiva del PUA "ATR10", che è di circa 19.300,00 mq.

3. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

CATASTALE

Il terreno in oggetto è identificato al catasto terreni del Comune di Casina (RE) al:

- Foglio n° 36 mappali n° 148-149








STRUMENTO URBANISTICO

- Piano Strutturale Comunale (PSC): *approvato con deliberazione consiliare n.33 del 28.03.2011*
- Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE): *approvato con deliberazione consiliare n.36 del 28.08.2013*
- Piano Operativo Comunale (POC): *approvato con deliberazione consiliare n.42 del 27.08.2015*
- 1^ Variante PSC-RUE: *approvata con deliberazione consiliare n.68 del 29.09.2016*

PSC: Il terreno in oggetto, secondo il PSC del Comune di Casina (RE), è individuata all'interno dei seguenti ambiti:

"AMBITI PERIURBANI DI TRASFORMAZIONE PER NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC" (ATR) (ART. 110 PSC)

4. VERIFICA INDICI URBANISTICI

VERIFICA INDICI URBANISTICI					
Comparto attuativo "ATR10"					
con possibili usi : residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo					
			dati di INGRESSO scheda ambito PSC comparto "ATR10"	dati di PROGETTO	
	SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA ATR10	ST	19.300 mq		
	SUPERFICIE TERRITORIALE D'INTERVENTO	ST	2.481 mq (da visura catastale)	2.470 mq (da RILIEVO)	2.470 mq (da RILIEVO)
	SUPERFICIE UTILE	SU	0,07 x 2.470 = 172,9mq	150 mq	150 mq
	SUPERFICIE COMPLESSIVA SC = SU + 60% S.acc	SC	/	150 mq + 60% S.acc 150 mq + 60% 100 mq = 210 mq di SC	210 mq di SC
	Sup. accessoria = 70% SU (art. B19 allegato A)	S.acc	art. B19 Allegato A RUE	70% SU = 70% 150 mq = 105 mq di sup. accessoria	100 mq di sup. acc.
	SUPERFICIE FONDIARIA	SF	/	2.470 mq	2.470 mq
	N° MAX ALLOGGI		19 / 19.300 x 2.470 = 2,43	n° alloggi totali = 2	verificato
	ABITANTI TEORICI		1ab insediabile=37 mq SU	SU/37=4.05 ab arrotondati a 4	4 ab insediabili
					
	VP e AMBIENTAZIONE		30 mq/ab. insediabile	4 ab.ins x 30 mq/ab = 120 mq richiesti	120 mq (monetizzazione)
	PERMEABILITA'		sup a verde permeabile 100% > 50% della ST	2.480 mq x 50% = sup.verde perm. 100% >1240,5 mq	verificato
	PU1 - PARCHEGGI PUBBLICI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (art.23.1 comma 11 del RUE)				
	ABITAZIONE PRIVATE (Uso 1.1)		20 mq/100 mq di SC	20 mq x (210 mq / 100 mq) = 20 mq x 2,1= 42 mq sup. PU1 42 mq / 20 mq = 2,10 PA che si arrotondano a 2 PA	42 mq (monetizzazione)
	Pp - PARCHEGGI E AUTORIMESSE PRIVATE DI PERTINENZA (art.23.3 comma 11 del RUE)				
	ABITAZIONE PRIVATE (Uso 1.1)		27 mq/100 mq di SU con un minimo di 1 posto macchina per alloggio	verranno verificati e dimensionati al momento della richiesta di rilascio del permesso di costruire relativo all'intervento edificatorio	

5. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA U1

Le opere di urbanizzazione primaria U1 contengono tutte le opere necessarie alla organizzazione funzionale del comparto.

In questo caso non è necessaria la realizzazione di opere U1 in quanto l'intervento in oggetto è costituito da un "solo lotto"; Le aree VP, Ambientazione e Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria - PU1, come da calcolo in Tav.03, verranno monetizzate.

Per quanto riguarda le opere infrastrutturali a servizio del lotto si ritiene di poter effettuare semplici allacciamenti in sede di costruzione dell'edificio (vedi Tav.05-06-07).

6. INSERIMENTO PLANIMETRICO INDICATIVO DI EDIFICIO RESIDENZIALE

4.1 Considerazioni generali dell'intervento

La qualità architettonica dell'intervento garantisce un buon inserimento paesaggistico nel contesto edificatorio e rurale esistente.

4.2 Descrizione indicativa dell'intervento

Per l'area oggetto d'intervento sarà prevista una nuova edificazione costituita da un edificio residenziale con annesso pertinenze. Nella Tav.03 è evidenziato lo schema distributivo indicativo di un edificio che può arrivare fino a n.2 unità abitative.

Si prevede un intervento ad uso residenziale, con una superficie utile ipotizzata pari a 150 mq, in misura minore rispetto ai massimi consentiti dallo strumento urbanistico vigente. (SU max = 172,9 mq)

All'interno della superficie fondiaria è previsto un edificio ad uso residenziale con un massimo di n° 2 unità abitative e a titolo esemplificativo e non vincolante viene proposto un edificio collocato nella parte centrale della superficie fondiaria, nel rispetto delle distanze dai confini, dove il terreno non presenta pendenze significative.

Il progetto pone le basi sulle forme e sul linguaggio che caratterizza l'architettura del posto in termini di qualità architettonica, ricerca dei materiali più consoni e performanti, tecnologia costruttiva, e impatto visivo.

I materiali utilizzati come finitura, risultano compatibili con quanto presente nel tessuto esistente.
Il verde privato verrà sistemato con l’inserimento di essenze arbustive autoctone in linea con la
fauna esistente, per favorire la mitigazione dell’edificio all’interno del territorio e massimizzare la
superficie permeabile.

Tutte le prescrizioni presenti nello strumento urbanistico vigente sono state rispettate.

Reggio Emilia, lì 10/11/2021

IL TECNICO PROGETTISTA

ing. Paolo Guidetti

