



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

PROGETTO

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

ELABORATO

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL PIANO**

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

PROGETTISTA



ing. Paolo GUIDETTI

COLLABORATORE

FASE DI PROGETTO

**ACCORDO
OPERATIVO**

DATA EMISSIONE

10/11/2021

SCALA

-

PRATICA

P42/2018

TAVOLA

R3

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



COMUNE DI CASINA

Provincia di Reggio Emilia

ACCORDO OPERATIVO DI ATTUAZIONE PARTE DELL'AMBITO ATR10

Frazione di Leguigno, località Faggeto

Comune di Casina (RE)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I
NORME GENERALI

Art. 1 – Applicazione delle presenti norme

La presente normativa trova applicazione nell'ambito " ATR10 – Sub ambiti periurbani di trasformazione per nuova edificazione a prevalente funzione residenziale soggetti a convenzione attuativa" a Casina (RE).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Casina (RE) Foglio n° 36 :

- aree all'interno del perimetro di comparto mappali n° 148 , 149.

L'area è classificata dall'art. 34.4 del vigente R.U.E. come "Sub ambiti periurbani di trasformazione per nuova edificazione a prevalente funzione residenziale soggetti a convenzione attuativa" (ATR).

Art. 2 - Elaborati dell'Accordo Operativo

Costituiscono parte integrante del progetto dell'Accordo Operativo di Attuazione i seguenti elaborati :

Elaborati grafici

- Tav. 01 Estratto di mappa catastale, estratto di RUE e vista aerea
- Tav. 02 Rilievo stato di fatto e documentazione fotografica
- Tav. 03 Planimetria generale, verifica indici, inserimento planimetrico e progetto indicativo
- Tav. 04 Viste indicative di progetto
- Tav. 05 Planimetria di progetto con reti di smaltimento acque bianche e nere
- Tav. 06 Planimetria di progetto per allacciamento Gas e Acqua
- Tav. 07 Planimetria di progetto per allacciamento ENEL e TELECOM

Elaborati descrittivi

- Rel. R1 Relazione tecnica generale
- Rel. R2 Documentazione fotografica
- Rel R3 Norme Tecniche di Attuazione del piano
- Rel R4 Relazione geologica – geotecnica – sismica
- Rel. R5 VALSAT
- Rel. R6 Schema Accordo Operativo
- Rel. R7 Schema Convenzione Urbanistica
- Rel. R8 Relazione economico-finanziaria e cronoprogramma

In caso di mancata corrispondenza tra le presenti Norme e gli elaborati grafici di piano, prevalgono le prime.

Art. 3 - Validità ed efficacia dell'Accordo Operativo

Il Piano Particolareggiato ha una validità di 10 (dieci) anni a partire dalla data di stipula della convenzione urbanistica attuativa

Esso potrà essere sottoposto a Varianti sostanziali solo se le stesse saranno compatibili con le normative vigenti al momento della loro approvazione.

Art. 4 – Parametri edilizi ed 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 = 172,9 mq	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		1 ab 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	

5.1- Destinazioni d'uso e superfici utili

L'area è inquadrata nel RUE come ambito destinato ad uso residenziale e relative pertinenze.

E' possibile intervenire con vari PdC relativi alla nuova costruzione di edifici, entro i termini degli indici urbanistici presenti nell'Accordo Operativo.

Per il calcolo della superficie utile relativa all'edificio residenziale in progetto si rimanda all'elaborato grafico TAV.03 dell'Accordo Operativo.

La superficie utile massima realizzabile è pari a 150 mq

5.2 - Limiti di edificabilità, distanze, visuali libere e altezze dei fabbricati

La tavola 03 del piano fissa il limite di edificabilità massimo entro il quale dovrà essere contenuta la futura edificazione.

Sono ammesse lievi modifiche dei suddetti limiti nel rispetto dei seguenti criteri di carattere generale:

Si assume l'indice di visuale libera $VI \geq 0,5$ che si applica al perimetro del lotto; in tale evenienza il progetto sarà corredato di esaustiva documentazione planivolumetrica che illustri i rapporti volumetrici del lotto.

L'altezza massima dei fabbricati è ml 10,00.

5.3 - Accesso al lotto

L'accesso al lotto è previsto dalla viabilità esistente. In corrispondenza dell'accesso dovrà essere riservato uno spazio di profondità 5,50 m e larghezza 7,00 m per permettere la sosta temporanea dei veicoli durante l'apertura del cancello, senza invadere le altre aree private.

5.4 - Recinzioni e sistemazioni esterne

E' consentita la recinzione lungo il perimetro del lotto edificabile che perimetra la superficie fondiaria con muretto in c.a. e sovrastante rete metallica ($H_{max}=2,00m$).

Per quanto riguarda le sistemazioni a verde interno alla superficie fondiaria si rimanda al progetto del verde che sarà definito nell'ambito del Permesso di Costruire per l'edificio in progetto.

5.5 - Parcheggi privati

Lo standard di parcheggi privati è quello definito dalla Tav.03 del presente Accordo Operativo e dal RUE vigente alla data di presentazione del progetto del nuovo edificio e dovrà essere reperito all'interno della superficie fondiaria.

5.6 – Progettazioni architettoniche e tipologie edilizie

Le tipologie edilizie previste sono quelle di edifici residenziali.

I fabbricati dovranno garantire di massima una corretta compatibilità stilistica, compositiva e volumetrica nonché nell'uso dei materiali e buon inserimento nell'ambito locale.

Gli approfondimenti relativi dovranno essere adeguatamente illustrati nell'ambito dei progetti edilizi.

Art. 6 - Modifiche al Progetto planivolumetrico

Sono da considerarsi modifiche al presente progetto le variazioni poco rilevanti alle opere di urbanizzazione (non comprese fra quelle di cui al precedente art. 8), che non incidono significativamente sull'impostazione generale del piano, mantenendone sostanzialmente invariate le caratteristiche.