

COMUNE DI CASALGRANDE			
<i>COMMITTENTE</i>			
IMMOBILIARE POGGIO 70 S.R.L. SASSUOLO (MO) Via RADICI IN PIANO n. 475 - P.IVA 03759270360			
<i>TITOLO DEL PROGETTO</i>			
Proposta di Accordo Operativo art.38 della L.R. n.24/2017 Sub-Ambito AT3 - “EX POGGIO 70” (Via A.Toscanini – Loc. Veggia)			
<i>TITOLO DELLA TAVOLA</i>			
NORME TECNICHE			
<i>NUM. TAV.</i>	<i>TIMBRO E FIRMA</i>	<i>DATA</i>	<i>AGGIORNAMENTI</i>
C.03	<i>il progettista</i>	29-06-2021	08-07-2021
		STUDIO TECNICO ARCHITETTO MARCO GELSOMINO P.zza Martiri della Libertà n°7/b 42013 Casalgrande (RE) tel 0522 840058 – cell. 335 5422208 e-mail: studio@mgarchitetto.it	

INDICE

- Art. 1 - Elaborati costitutivi dell'ACCORDO OPERATIVO e loro efficacia
- Art. 2 - Ambito di Applicazione della Normativa Tecnica
- Art. 3 - Definizioni
- Art. 4 – Modalità di attuazione dell'ACCORDO OPERATIVO
- Art. 5 – Disciplina delle destinazioni d'uso
- Art. 6 – Indici e edificabilità
- Art. 7 - Norme specifiche per l'assegnazione del superficie edificabile
- Art. 8 – Parametri urbanistici ed edilizi
- Art. 9 - Variazioni consentite dall'ACCORDO OPERATIVO
- Art. 10 – Requisiti delle opere di urbanizzazione
- Art. 11 – Norme di tutela ambientale

Articolo 1 – Elaborati costitutivi dell'ACCORDO OPERATIVO e loro efficacia

In conformità ai disposti di cui all'articolo 38 comma 3 della LR 24/2017, l'Accordo Operativo si compone dei seguenti elaborati:

- A.01 - Rilievo piano-altimetrico generale 1:500
- A.02 - Profili di rilievo 1:500
- A.03 - Rilievo dei vincoli e dei rispetti 1:500
- A.04 - Rilievo fogne esistenti 1:500
- A.05 - Rilievo reti esistenti 1:500
- B.01 - Assetto urbanistico 1:500
- B.02 - Profili di rilievo e di progetto 1:500
- B.03 - Quote planimetriche e altimetriche 1:500
- B.04 - Tipologie edilizie pianta 1:500
- B.05.a - Reti fognarie lotti 1:500
- B.05.b - Reti fognarie parcheggio 1:500
- B.06 - Rete elettrica, illuminazione pubblica e fonia 1 :500
- B.07 - Reti gas e acqua 1:500
- B.08 - Sezioni stradali 1:50
- B.09 - Progetto Urbano
- B.10 - Progetto zona di rispetto ferroviario 1:250
- C.01 - Relazione illustrativa generale: estratti di pianificazione, mappa e visure catastali, integrazione illustrativa, attestazione proprietà, documentazione antimafia
- C.02 - Rilievo fotografico dell'area
- C.03 - Norme urbanistico edilizie
- C.04 - Relazione impatto acustico
- C.05 - Relazione geologica sismica vulnerabilità idraulica
- C.06.a - Relazione idraulica Lotti
- C.06.b - Relazione idraulica parcheggio
- C.07 - Proposta di accordo
- C.08 - Schema di convenzione
- C.09 - Relazione economica finanziaria
- C.10 - Rapporto preliminare VAS
- C.11 - Progetto illuminotecnico
- C.12 - Relazione paesaggistica

Art. 2 - Ambito di Applicazione della Normativa Tecnica

Le presenti Norme di Attuazione si applicano per le aree comprese entro il perimetro dell'area sottoposta ad ACCORDO OPERATIVO ambiti di trasformazione (art. 6.5 PSC) AT.3 che ha valore ed effetto di piano urbanistico attuativo, ai sensi dell'Art.38 comma 2 della LR 24/2017, e ne definiscono la specifica disciplina.

Nelle parti di territorio individuate dalla cartografia, le norme e le prescrizioni espresse definiscono la disciplina urbanistica da osservarsi nelle urbanizzazioni, nelle trasformazioni edilizie e nelle trasformazioni dell'uso, in attuazione della normativa urbanistica generale vigente.

Articolo 3 - Definizioni

Si assumono come definizioni quelle comprese nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi approvato con deliberazione della Giunta Regionale DGR 922/2017, nonché quelle contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) al ART. 2.1 – Definizioni tecniche uniformi, vigente alla data di approvazione dell'Accordo operativo.

Articolo 4 – Modalità di attuazione dell'ACCORDO OPERATIVO

All'Accordo Operativo sarà data attuazione secondo le vigenti modalità di legge.

Allo scopo di disciplinare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere stipulata l'apposita convenzione, il cui schema è compreso fra gli elementi costitutivi della proposta di accordo.

Solo successivamente a tale stipula, e contro prestazione delle previste garanzie, saranno rilasciati i permessi relativi alle opere di urbanizzazione e all'edificazione dei fabbricati.

Articolo 5 – Indici di edificabilità e destinazioni d'uso

Gli indici di edificabilità sono quelli indicati nelle seguenti tabelle.

LOTTO	Sf	Sc	n. alloggi max	h max ml	RC= Sq/Sf	Sp minima $Sf \times (1-RC) \times 50$
1	702	250	3	12	0,40	211
2	664	250	3	12	0,40	199
3	718	250	3	12	0,40	215
4	671	250	3	12	0,40	201
5	585	250	3	12	0,40	176
6	1320	250	3	12	0,26	488
7	595	250	3	12	0,40	179
8	597	250	3	12	0,40	179
s. lotti	5852					
s. strade	848					162

scheda di PSC	previsione
id. catastale fg. 34 m. 99	
Superficie catastale 10832 mq	
Superficie comparto = ST	7500 mq
Lotto minimo	400 mq
numero massimo piano ft	3 piani ft
ha max fabbricati:	12 ml
Dc: distanza dai confini di proprietà	5 ml
Df: distanza minima fra gli edifici 10 ml	10 ml
Distanza min dalla strade: 5 ml	5 ml
RC=Sq/Sf	$\leq 0,40$ mq/mq
VL= 0,50	0,5 ml/ml
Sp \geq 50% della Sf scoperta	$\geq 50\%$ mq/mq
Sp minima= Sf x (1-RC) x 50 = 2010	≥ 2010 mq
UT	0,24 mq/mq
SC	2000 mq
n. max lotti edificabili	8 lotti
n. max di alloggi edificabili	24 alloggi
modalità d'intervento: accordo operativo	

Parcheggi in base agli USI	
Parcheggi tabella1 di RUE pag 53. per l'uso R1	
P1= 0,15 mq/mq di Su minimo un p.a. Per alloggio	> 300 mq
pari a 2000x0,15= 300 mq e minimo 24 p.a.	24 p.a.

P3= 0,30 mq/mq di Su
da reperire all'interno dei lotti

USI CONSENTITI (quelli delle zone 21.3)
gli usi ammessi sono i seguenti: D2, Z3
Usi appartenenti alla funzione R

All'interno dei singoli lotti, per tutto quanto non specificato, si farà riferimento a quanto previsto nel RUE in generale, e nello specifico a quanto indicato per i : Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica (art. 21.3).

I parcheggi pertinenziali saranno a carico dei singoli lotti nella misura prevista in Tab. 1 di NTA di RUE e determinata in base agli usi.

5.1. Distanze e altezze

Le distanze tra confini di zona ed edifici sono quelle disciplinate dal RUE vigente al ART. 5.2 - Distanze minime.

Il progetto urbano definisce nella tavola B.03 il sedime di massimo ingombro;

Il posizionamento degli edifici nei rispettivi lotti dovrà essere interno alla sagoma limite appositamente individuata nel limite sopra richiamato, salvo quanto specificato nel successivo articolo 6.

La distanza dei fabbricati fra il confine con la strada privata interna dovrà essere $\geq 3,50$ ml.

L'altezza del edificio, così come definita al punto 37 delle definizioni tecniche uniformi, andrà riferita alla "quota di riferimento" indicata negli elaborati B.01 e B.03 del progetto unitario. Il sistema è quello della tavola di rilievo, e in fase di urbanizzazione verrà segnalato il caposaldo all'interno di ciascuno lotto a cui riferirsi per la progettazione dei singoli edifici.

5.2. Clima acustico lotti 3, 4, 5, 6.

Al fine di ovviare alle emerse lievi criticità notturne viene indicata la seguente prescrizione che deve essere seguita a livello progettuale (nel progetto di dettaglio di ogni edificio) riguardo gli edifici posti sul lato est: sulla facciata est di ognuno dei tre edifici non dovranno essere progettati e realizzati vani adibiti al riposo notturno ma solo ambienti fruibili di giorno. In questo modo le stanze "notturne" non saranno mai sottoposte ad una direttività impattante e frontale; il posizionamento delle stanze ad uso notturno (e loro serramenti) su facciate laterali od opposte determina infatti un fattore di direttività quantificabile in un minimo di -5 dBA che determina livelli conformi al limite notturno di legge. Parimenti, in relazione ai vani fruibili di giorno da realizzare sul fronte est, viene prescritta la realizzazione di serramenti di qualità che possano garantire standard di isolamento acustico anche superiori al limite minimo di legge (D_{2mnTw} di 40,0 dB — per residenze). Ciò garantirà un ottimo comfort acustico interno (come mostrato in relazione). Viene in questo modo garantito il rispetto dei limiti di legge ai ricettori del nuovo comparto residenziale." Qualora l'elettrificazione della linea e la sostituzione delle carrozze dovesse produrre delle significative modifiche alla intensità delle sorgenti sonore, sarà facoltà del soggetto attuatore, o dei proprietari dei singoli lotti, redigere una nuova "Valutazione di clima acustico" da sottoporre al parere degli organi competenti e il cui esito troverà riscontro in ulteriori e/o diverse indicazioni da seguire nella costruzione dei singoli fabbricati e da allegare ai titoli edilizi, e senza che questo comporti la necessità di riapprovare l'accordo urbanistico."

5.3. Parcheggi pertinenziali

Per i parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati da ciascun lotto secondo le modalità che il RUE prevede per i Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica (art. 21.3) e nella misura indicata in TAB. 1 - Tabella riassuntiva degli standard relativi agli usi.

Articolo 6 - Variazioni consentite dall'ACCORDO OPERATIVO

Fatto salvo il necessario soddisfacimento dei parametri edilizi, non comportano l'attivazione della procedura di Variante al Accordo Operativo e pertanto sono da ritenersi ammesse con intervento diretto le seguenti variazioni:

- Modifiche dimensionali se contenute entro il limite del due per cento delle misure previste nel Progetto Urbano.
- Modifiche alla reti richieste dagli enti erogatori dei servizi;
- Modifiche al posizionamento degli accessi carrai,
- Modifiche al posizionamento dei parcheggi pubblici purché rimanga inalterato il loro numero.

Non costituisce variante al Accordo, l'accorpamento di lotti contigui e lo spostamento di capacità edificatoria fra i vari lotti, purché rimangano inalterati:

- lo schema di distribuzione della strada privata interna;
- i restanti parametri edilizi complessivi del Progetto Urbano (tab. ART. 5);
- il limite di edificabilità e di massimo ingombro indicato in (TAV B.03);
- adeguamenti delle prescrizioni nei casi previsti dal precedente art. 5.2.

Articolo 7 – Requisiti delle opere di urbanizzazione

Il progetto delle opere di urbanizzazione ha la funzione di definire univocamente le caratteristiche progettuali e costruttive, nonché i costi preventivati, della totalità delle opere destinate ad essere realizzate da parte dei privati, portando particolare attenzione al loro razionale e coerente raccordo con le opere di competenza pubblica.

I progetti definitivi ed esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno conformarsi ai criteri generali e ai criteri costruttivi indicati dalla cartografia e dalle presenti norme, con particolare riferimento alle ubicazioni, precisando che le indicazioni progettuali delle opere di urbanizzazione contenute nella cartografia sono da intendersi come progetto di massima con mero valore funzionale, da definirsi compiutamente e dettagliarsi in sede di progettazione definitiva ed esecutiva.

Tali progetti dovranno inoltre osservare i requisiti cogenti del regolamento urbanistico edilizio vigente al momento del rilascio del titolo edilizio, nonché le norme di legge che incidono sui requisiti delle opere di urbanizzazione.

Articolo 8 – Misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica

Con riferimento al art.. 4.7 di RUE, ciascun intervento edilizio dovrà prevedere:

8.1. installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE ai piedi dell'edificio, in apposito locale o armadio coibentato o all'interno delle singole unità;

8.2. installazione di sistemi di riduzione del consumo idrico quali: cassette di scarico dei W.C. con dispositivi di erogazione differenziata del volume d'acqua, dispositivi frangi-getto da applicare ai singoli elementi erogatori, dispositivi per la limitazione della portata idrica da applicare ai singoli elementi erogatori, dispositivi a controllo elettronico e/o dispositivi a tempo da applicare ai singoli elementi erogatori;

8.3. per l'irrigazione delle aree a verde e la pulizia dei cortili e dei passaggi verranno utilizzate le acque meteoriche raccolte dalle coperture dell'edificio in vasche interrato. A

tale scopo le coperture saranno munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nelle vasche suddette per essere riutilizzate. Le vasche di raccolta saranno dotate di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di scarico di troppo pieno collegato ai collettori delle acque bianche di nuova realizzazione allacciati alla rete comunale; saranno inoltre dotate di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato avrà delle bocchette distinte dalla rete idrica potabile che saranno dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente. Le vasche di raccolta dovranno essere dimensionate con la capacità di 1 mc per ogni 30 mq di superficie delle coperture.

Articolo 9 – Prescrizioni sulle scelte tipologiche degli edifici

9.1. Recinzioni :

Sul fronti prospicienti le aree pubbliche, le recinzioni dovranno avere una altezza complessiva media pari a 1,70 m, salvo i casi in cui, per esigenze estetiche o per compensare dislivelli rispetto al piano stradale o al marciapiede, si renda opportuno realizzarle con altezze maggiori. Il muro dovrà essere in cemento armato a vista, e verrà sormontato da una recinzione in grigliato elettrosaldato a maglia rettangolare, o lamellare orizzontali, che dovrà comunque essere uniforme per tutto l'intervento. I cancelli carrai e pedonali dovranno avere altezza media pari a quella del muro di recinzione e dovranno essere realizzati in doghe orizzontali di acciaio zincato colorato sui toni del grigio e dovranno avere tutti medesimo disegno, forma e altezza e colore simile al disegno dell'immagine sotto riportato. La loro posizione è da ritenersi indicativa.



In sede di richiesta di Permesso di Costruire o di SCIA per la realizzazione dei singoli interventi edilizi, potranno essere operate modifiche relative al posizionamento degli accessi carrai e pedonali, nel rispetto del numero di parcheggi complessivo previsto nel progetto approvato, sia verso gli spazi pubblici, che verso lo stradello condominiale, senza che ciò costituisca variante al accordo operativo.

Lungo i fronti della strada interna condominiale, le recinzioni potranno essere costituite da un muretto basso o un semplice cordolo di demarcazione. Nel caso di recinzioni alte, esse non potranno superare l'altezza di 1,50 m, e dovranno uniformarsi al disegno della immagine sopraportata.

9.2. caratteristiche degli edifici:

Le finiture esterne dovranno essere improntate ad ottenere il decoro e la durabilità dell'opera, tali da preservarla da un rapido invecchiamento e/o degrado.

Le facciate esterne dell'edificio dovranno essere realizzate preferibilmente con finitura ad

intonaco tinteggiato; in alternativa potrà essere utilizzato anche altro tipo di materiale (mattoni faccia-vista o pietre naturali), compatibili con l'architettura dell'edificio stesso. I serramenti dovranno essere realizzati in legno, pvc o alluminio.

Le parti aggettanti dei cornicioni potranno essere realizzate in conglomerato cementizio armato trattato con vernici protettive o in legno.

In fase di progetto degli edifici, dovranno essere tenute in considerazione tutte le indicazioni contenute nella relazione geologica-geotecnica, allegata al progetto di inquadramento urbanistico, che assume carattere di cogenza.

Le aree verdi dei fabbricati dovranno essere mantenute in condizioni di decoro e di ordine e sulle stesse è vietata l'installazione di depositi di materiale di qualsiasi tipo sia a cielo aperto che protetti da box o da tettoie, esclusi gli arredi da giardino.

Dovrà essere rispettata la quantità minima di aree permeabili pari al 50% della Sf scoperta.